

REFUNDIDO

**MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U.
EN LOS ÁMBITOS 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA”,
1.3.03 “ELIZATXO” Y EN LA PARCELA INDUSTRIAL IP “ZUBELZU”**

IRUN

(MODIFICACION Nº 15 DEL P.G.O.U. DE IRUN)

**PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN**

**REDACTOR:
JAVIER MAYA – ESTELA ARTECHE, Arquitectos**

ENERO 2008

REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN LOS ÁMBITOS 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA”, 1.3.03 “ELIZATXO” Y EN LA PARCELA INDUSTRIAL IP “ZUBELZU”

IRUN

MODIFICACION Nº15 DEL P.G.O.U. DE IRUN

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 0: Memoria de Información

DOCUMENTO A: Memoria de Ordenación

DOCUMENTO B: Memoria de Gestión

B.1. Régimen del Suelo

B.2. Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación

Anexo II Áreas de reparto

DOCUMENTO D: Normas Urbanísticas

DOCUMENTO E: Planos

I Planos de Información

II Planos de la Modificación

III Planos de Propuesta

DOCUMENTO 0

MEMORIA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO 0

MEMORIA DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN

- 1.1 PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.2 TRAMITACIÓN
 - 1.2.1- AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.O.U. IRÚN
 - 1.2.2 – APROBACIÓN INICIAL. APROBACIÓN PROVISIONAL
 - 1.2.3 – INFORME C.O.T.P.U.
 - 1.2.4 - INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
 - 1.2.5 - APROBACIÓN DEFINITIVA.
- 1.3 ANTECEDENTES
- 1.4 JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1 SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD
- 2.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
- 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.4 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

1 – INTRODUCCIÓN

1.1 – PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Irun promueve la Modificación Puntual del PGOU en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” , 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”.

Los redactores de este documento son Javier Maya – Estela Arteche, Arquitectos.

1.2 – TRAMITACIÓN

1.2.1- DOCUMENTO AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.O.U. IRÚN

Con fecha de Junio de 2006 fue elaborado el documento de Avance de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Irun, en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatzxo”, aprobado por el Ayto con fecha 21 de Junio de 2006. El anuncio de esta aprobación se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa Nº 120 de 26 de junio de 2006.

Este avance fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil.

1.2.2 – DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL. APROBACIÓN PROVISIONAL

Con fecha de Agosto de 2006 fue elaborado el documento de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Irun, en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”, aprobado por el Ayto inicialmente con fecha 18 de setiembre de 2.006 y provisionalmente con fecha 30 de marzo de 2.007. No se han presentado alegaciones.

1.2.3 – INFORME C.O.T.P.U.

Con fecha 19 de julio de 2007 la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informa favorablemente el Proyecto de Modificación , si bien señala que se deberá dar cumplimiento al Informe emitido por la Dirección de Aguas a la vez que remite el Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural.

Dirección de Aguas.

Con fecha 9 de Julio de 2007 el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección de Aguas, informa favorablemente la modificación del Plan General de Irun en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa, 1.3.03. Elizatxo y en la IP Zubelzu, de manera condicionada al cumplimiento de las siguientes determinaciones que cuentan con carácter vinculante:

1. Las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de periodo retorno (24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por esa Dirección de Aguas).
2. Debe mantenerse la franja de servidumbre de 5 metros libre de todo relleno adicional.

Se recomienda el estudio de una posible ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren aguas abajo del ámbito de Porcelanas Bidasoa.

También se recomienda mejorar el estado de conservación de la regata Ugalde, dotando de cierta naturalidad a su margen izquierda de manera que se favorezca la continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba del ámbito. Para ello, se podrían seguir las indicaciones realizadas al efecto en el apartado 2.3 de este informe.

Departamento de Cultura.

Con fecha 13 de julio de 2007 la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco remite la siguiente propuesta de informe.

1. Recomendaciones.

Dentro del ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U. en los ámbitos 1.3.01. Porcelanas Bidasoa, 1.3.03. Elizatxo y parcela industrial Zubelzu se ubican los pabellones de fabricación de la antigua perfumería Gal, propuestos para su declaración como monumento. Las actuaciones planteadas son contrarias a la conservación de los mencionados elementos, poseedores de un alto valor cultural y/o patrimonial, por lo que se recomienda el estudio de alternativas de ordenación urbanística que sin perjudicar los intereses municipales, posibiliten la conservación del elemento en cuestión.

1.2.4 – INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Por parte del Ayuntamiento se solicitó informe a Aviación civil remitiendo el Documento de Avance.

Como quiera que no se obtuvo respuesta, el Ayuntamiento prosiguió el procedimiento aprobándose inicial y provisionalmente la Modificación del Plan General.

Con fecha 2 de abril de 2007, se remite informe desfavorable en los siguientes términos:

1.- Servidumbres Aeronáuticas

1.1- Normativa aplicable y criterios de referencia.

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº89, de 13 de abril).

Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

1.2- Afecciones sobre el territorio.

El ámbito objeto de la Modificación Puntual del P.G.O.U. se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del

Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna edificación (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

El documento objeto de este informe deberá dejar constancia expresa, en su normativa, del párrafo anterior.

En particular, el ámbito en estudio se ve principalmente afectado por: Superficie Horizontal Interna, Superficie de Ascenso al Despegue, Superficie de aproximación y la Zona de Seguridad del Centro de Emisiones/Radiofaro No Direccional (NDB).

El documento de “Avance de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Irun en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa y 1.3.03 Elizatxo” viene acompañado del “Estudio de las Afecciones de la urbanización de las áreas de Porcelanas Bidasoa y Elizatxo (Irun) a las servidumbres físicas del Aeropuerto de San Sebastián”. En dicho estudio remitido a esta Dirección General figuran dos ordenaciones distintas y en los planos adjuntos se detalla cota de planta baja y la cota de cubierta para cada edificación, sin embargo no se observa la misma información en el avance de la modificación puntual. Por otro lado, en dicho estudio se recoge una representación de las servidumbres aeronáuticas que afectan al ámbito de la Modificación Puntual del P.G.O.U., en la que no se ha incluido la Superficie Horizontal Interna ni la Zona de Seguridad del Centro de Emisiones/NDB.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, en el ámbito en estudio las cotas del terreno se encuentran aproximadamente entre 20 y 50 metros y las Servidumbres Aeronáuticas Vigentes, recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, se encuentran entre 45 y 46 metros aproximadamente, ambos sobre el nivel del mar, así como que la máxima altura observada en la documentación recibida es de 7 plantas (PB+6); se estima que la Superficie Horizontal Interna podría verse vulnerada por las construcciones propuestas en esta Modificación del P.G.O.U. de Irun.

Igualmente, convendría se inscribiese en el correspondiente Registro la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

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

Se encuentran afectados, por las determinaciones de la Modificación del P.G.O.U. de Irun, terrenos dentro de la Zona de Seguridad del Centro de Emisiones y Radiofaro No Direccional (NDB). En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de este Centro Directivo de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto. Este Centro Directivo informa desfavorablemente el Avance de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Irun (Guipúzcoa) en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatxo”, en lo que a servidumbres Aeronáuticas se refiere.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Con fecha 12 de abril de 2007 se remite nueva solicitud a Aviación Civil acompañando el Documento aprobado con carácter inicial y provisional en el que se señala que el Centro Emisor no existe y que la ordenación se sitúa por debajo de la cota marcada por Aviación Civil.

1.2.5 – DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA.

Se ha elaborado el presente Documento para ajustar el Proyecto al Informe de la Dirección de Aguas.

En este sentido y por lo que se refiere a las determinaciones de :

Carácter vinculante.

1. Se han situado las nuevas edificaciones a la cota +25,00 m.s.n.m.
2. Se mantiene la franja de 5 metros libre de todo relleno en la ribera de la regata. Ver secciones 5-5' y 6-6' en plano P9.

Recomendaciones.

1. Se estudiara la viabilidad de la ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren.
2. Se lleva el paso peatonal a la cota máxima del talud, pegado al vial interior y se proyecta repoblar con especies autóctonas de ribera siguiendo las recomendaciones del artículo 2.3 y que se reflejará dicho estudio en el Proyecto de Urbanización.

Por lo que se refiere a las recomendaciones de la Dirección de Patrimonio Cultural, señalar:

Desde el principio de los trabajos de ordenación de este sector se ha intentado incorporar a la ordenación dichos pabellones, pero dada la limitación del techo por Aviación Civil cuya altura máxima de edificación sería +43,00 m.s.n.m. y por otro lado el estudio de inundabilidad que nos lleva a la cota +25,00 m.s.n.m. no nos ha sido posible incorporar dichos pabellones y mantener los parámetros de edificabilidad, densidad, sistemas de espacios libres...

En cuanto a las afecciones a las **Servidumbres Aeronáuticas tras la modificación del Proyecto para su adaptación a las determinaciones de la Dirección de Aguas señalar que :**

1.- Se adapta la Modificación del Plan General al PRIMER PLANO HORIZONTAL ALTITUD 46 METROS, según reflejamos en el plano de Servidumbres Aeronáuticas nº P7, que se corresponde con el plano de Servidumbres Aeronáuticas remitido por la Dirección General de Aviación Civil. Esta adaptación implica que la máxima altura de las cubiertas proyectadas es la cota +43,00 de manera que ninguna construcción incluido antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores...u objeto fijo sobrepase la cota +46,00.

2.- Se incluye en esta modificación los términos siguientes:

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

3.- En cuanto a la afectación por parte de la Zona de Seguridad del Centro de Emisores y Radiofaro no direccional, según ha contestado el Ayuntamiento de Irun, no existe dicho centro emisor desde hace muchos años ya que en su lugar se ha construido un hotel.

4.- Se incorpora a la modificación el siguiente texto.

“Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las gruas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”.

1.3 – ANTECEDENTES

El presente documento desarrolla el contenido y las determinaciones del documento aprobado provisionalmente con las modificaciones anteriormente referidas.

La nueva regulación urbanística propuesta en los actuales ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatzxo” modifica el uso del primero de industrial a residencial y redefine el límite entre ambos. Durante el proceso de tramitación del Avance, se ha incorporado la parcela de la actual empresa Zubelzu, que mantenía su uso industrial en el documento precedente, unificando la calificación residencial a todo el ámbito resultante.

La Modificación del Plan constituye el paso previo a la promoción de 400 viviendas, 80 de ellas de promoción pública, en el barrio de Ventas donde se ubican los mencionados ámbitos, destina una superficie de suelo a Sistema General de Espacios Libres (Art. 49.2 L.S. 76) para compensar el incremento del aprovechamiento residencial, y resuelve los enlaces viarios de la zona.

1.4 – JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de planeamiento urbanístico se realiza con el objeto de modificar las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General vigente en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa”, 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”.

El Ayuntamiento de Irun se plantea modificar las actuales determinaciones del Plan General con los siguientes objetivos:

- La reordenación de los accesos al barrio residencial de Ventas y al polígono industrial de Arretxe-Ugalde desde la antigua carretera N-1 mediante una nueva rotonda que resuelva el encuentro de los diferentes accesos, separando el tráfico residencial del industrial.

- La integración del barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad, superando la barrera que representa la antigua carretera N-1 mediante la incorporación de los terrenos propiedad de Porcelanas Bidasoa y Zubelzu a la trama residencial del barrio.

- La regeneración del tejido industrial del barrio de Ventas atendiendo a las características y necesidades actuales de las industrias existentes.

De los estudios previos elaborados se deduce la posibilidad de diseñar un programa residencial con el criterio urbanístico de apoyar nuevos usos residenciales en el eje viario principal de la antigua carretera N-1 que permiten la conexión de la trama residencial del barrio de Ventas con las zonas residenciales de Auzolan-Arretxe, prolongándose los paseos peatonales y el carril-bici construidos en estas zonas.

De esta forma se consigue una nueva fachada de carácter residencial a lo largo de la antigua carretera N-1, que se convierte así en una nueva avenida urbana, la Avenida de Elizatxo.

Asimismo, con la reordenación de los accesos al barrio de Ventas y al polígono residencial se plantea una nueva conexión directa entre la rotonda que se propone y la Avda. de Letxumorro mediante un nuevo puente sobre el espacio ferroviario que mejoraría sustancialmente los accesos actuales y permitiría, en su caso, la modificación de la configuración de la antigua carretera N-1 a su paso por el barrio de Ventas, eliminándose la barrera urbanística actual.

Estos nuevos criterios de ordenación afectan a las parcelas industriales de Porcelanas Bidasoa y Zubelzu, que, por otra parte, requieren de una actualización, regeneración y ampliación de sus instalaciones, por lo que se plantea su reubicación, dentro del municipio, en un ámbito más adecuado a las características peculiares de sus actividades.

2 – INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 – SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

Los ámbitos objeto de modificación se encuentran situados en el barrio de Ventas, al Suroeste del centro de la ciudad. Actualmente existe una zona de industrial donde desarrollan su actividad las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu, limitada por:

- La zona ferroviaria
- La regata Ugalde
- La antigua carretera N-1 (actual Avda. de Elizatxo)
- La conexión de ésta con la Avda. de Letxumborro

Paralelamente a esta área, y limitándola como ya se ha citado, discurre la antigua carretera N-1, el eje principal que comunica el barrio con el centro de la ciudad. Resuelve de manera obsoleta las conexiones con la carretera de Oiartzun, el nuevo polígono industrial de Arretxe-Ugalde, la carretera de Ventas a Olaberria y la Avda. de Letxumborro.

2.2 – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

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

El texto refundido se publica en el Boletín Oficial de Gipuzkoa N°198 de 15 de Octubre de 1999.

Las determinaciones para los ámbitos 1.3.01 y 1.3.03, y para las parcelas industriales IP son las siguientes:

AMBITO "PORCELANAS BIDASOA" (1.3.01)

1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

- Objetivos.

Reordenación y ampliación del actual asentamiento industrial en la parcela de Porcelanas Bidasoa.

- Criterios de Ordenación.

— Ampliación de la empresa Porcelanas, consolidando parte de la edificación existente, y formalizando un espacio significativo de acceso a la parcela.

— El diseño del acceso a la parcela estará supeditado a la previa redacción del Plan Especial previsto para el ámbito 1.3.03 (Elizatzxo), el cual dispondrá de una glorieta sobre la confluencia de la Avenida de Elizatzxo y la calle Araba.

- Condiciones Particulares de Ordenación.

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

(1) Acceso a la parcela vinculado a la nueva ordenación definida en el ámbito 1.3.03.

2. Régimen Urbanístico General.

- Calificación Global.

Zona de uso Industrial (I). Superficie: 28.440 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 0,85 m²c/m²s.

- Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: ARDE 1.3.01.

Aprovechamiento Tipo: 0,850 m² utc/m²s (IP).

- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Estudio de Detalle.

Programación: Segundo Cuatrienio.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- Calificación Pormenorizada.

Industria en Parcela (IP). Superficie: 28.440 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 0,85 m²c/m²s.

- Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

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

— Condiciones Particulares de Parcelación:

Se consolida la parcela existente, permitiéndose la segregación sólo a los efectos de cesión de suelo para dominio público.

— Parámetros de la Forma de la Edificación:

Altura máxima de la edificación: 10 m.

(Excepto elementos singulares necesarios para el proceso de fabricación).

Se permite la entreplanta con una superficie máxima de ocupación en planta del 30% de la ocupación total del edificio.

•Condiciones Particulares de Gestión.

Actuación Asistemática.

4.Antecedentes de Planeamiento.

•Determinaciones del Plan General de 1965.

Polígono: 24.1.

Calificación: Industrial Tipo B.

Edificabilidad: 4 m³/m².

5.Observaciones.

La nueva ordenación deberá Justificar el programa de aparcamientos, resolviendo las necesidades generadas dentro de la parcela industrial.

AMBITO ELIZATXO (1.3.03)

1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

•Objetivos.

Resolución de las intersecciones de la Avda. Elizatxo con las calles Araba, Gobaraginen y carretera Burniola.

Adecuación del trazado viario del conjunto de la Avda. Elizatxo a su entorno urbano.

•Criterios de Ordenación.

— Reordenación de la intervención de la calle Araba con la Avda. Elizatxo mediante la formalización de rotonda.

— Unificar en dicha intersección el acceso a la zona industrial de Porcelanas.

— Rectificación del trazado en planta de la Avda. Elizatxo en el alto de Arretxe mejorando la visibilidad del encuentro con la calle Gobaraginen.

— La modificación del trazado en planta permitirá una mayor protección de la edificación residencial actualmente existente en el Alto de Arretxe.

— Reordenación del nudo de la Avda. Elizatxo con las calles Burniola y Andrearriaga, modificando el trazado de la calle Andrearriaga hasta conectarla con la calle Araba y definiendo así, el acceso al barrio de Ventas por esta calle.

•Condiciones Particulares de Ordenación.

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

(1) Modificación del trazado viario de la Avda. Elizatxo según los criterios de ordenación definidos en el punto anterior.

(2) Zona verde y de equipamiento como elemento de transición entre el barrio de ventas y la zona industrial de Porcelanas.

(3) Reordenación del enlace de la Avda. Elizatxo con la calle Araba y el acceso a la zona industrial de Porcelanas mediante una rotonda o similar, que resuelva el conflicto de tráfico.

(4) Eliminación de los giros a la izquierda en el encuentro de la Avda. de Elizatxo con la carretera de Burniola.

2. Régimen Urbanístico General.

•Calificación Global.

Zona de uso Industrial (I). Superficie: 17.064 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 0 m²c.

•Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: SILE 1.3.03.

Aprovechamiento Tipo Promedio: 0,764 m² utc/m²s (U).

•Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Sistema Viario.

Programación: Primer Año.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

- Condiciones Particulares de Uso:

- Los usos autorizados en el presente ámbito se limitan al viario urbano estructurante y usos existentes que no sean modificados por la nueva ordenación viaria.

- Condiciones Particulares de Gestión.

- Sistema local a expropiar en suelo urbano.

- El Planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad de Ejecución" necesaria para la obtención mediante el "sistema de Expropiación", de los terrenos destinados al viario local estructurante.

- Para el desarrollo de las propuestas planteadas, será necesario el traspaso al municipio de la carretera GI-3452, un tramo de la antigua N-1, perteneciente en la actualidad a la red de carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

4. Antecedentes de Planeamiento.

- Determinaciones del Plan General de 1965.

- Polígono: 23.6 - 23.8 - 25.4 - 28.3 - 28.4 - 28.6.

- Calificación: Ciudad Jardín Tipo B y C, Transción, Plan Parcial, Escolar.

- Edificabilidad: 3 m³/m² - 6 m³/m² - 3,14 m³/m².

INDUSTRIAL EN PARCELA (IP)

Se incluye ficha resumen de normativa:

Ordenanza: Industria en Parcela IP

Definición:

Edificación aislada de uso característico industrial sobre parcela independiente donde se disponen los usos productivos.

Condiciones de Aprovechamiento:

Edificabilidad sobre Parcela Neta: 1,30m²/m²
Superficie máxima construida: ----

Condiciones de Parcela:

Parcela mínima: 1.500m²
Frente máximo: --- Mínimo: 20m
Fondo máximo: --- Mínimo: 20m

Condiciones de Edificación:

Alineaciones:	Polígono de movimiento	
Ocupación máxima de parcela:	65%	
Ocupación adicional usos complementarios:	5%	
Retiros mínimos:	a fachada:	5m
	a laterales:	5m
	al fondo:	5m
Separación entre la edificación:	mín. 5m	
Altura máxima:	10,5m	plantas = 3
Garajes:	SI	
Vuelos:	1,50m	
Pendiente cubiertas:	máx. 75% (para cubierta dentada)	
Sótanos:	SI	
Semisótanos:	SI	

Observaciones:

- La altura máxima podrá ser de 15m en el caso de naves industriales especiales.
- La edificación podrá adosarse a uno de los laterales de la parcela cuando se trate de edificación adosada o pareada de proyecto unitario, o cuando la edificación colindante sea ya medianera. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

2.3 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del suelo corresponde, mayoritariamente, a las sociedades que forman la empresa Porcelanas Bidasoa, y en menor medida a la empresa Zubelzu. Además hay pequeñas parcelas de particulares, y el resto de la superficie es de propiedad municipal.

Parcela	Superficie (m²)	Propiedad
1	26	Guelbenzu Ibarгойen, Esteban
2	2.387	Zubillaga Iturralde, Fco. 50% Zubillaga Iturralde, Hipólito 50%
3	14.385	Porcelanas Bidasoa
4a	14.290	“
4b	1.381	“
4c *	2.593 *	“
5	160	Arzac Jean Luis, Gregorio 50% Recalde Urdanpilleta, M ^a Luisa 50%
6a	2.072	Zubelzu
6b	776	“
resto	10.523	Municipal
Total	46.000	

* La parcela 4c se cede y queda integrada en el espacio ferroviario. No se incluye en la suma total de superficies.

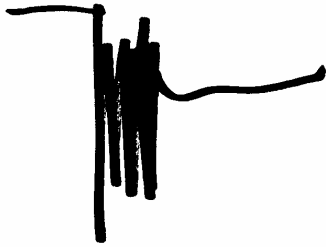
Todo ello aparece definido en el plano parcelario correspondiente.

2.4 – USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

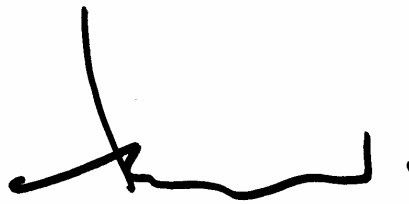
En la actualidad se encuentran en funcionamiento las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu. En el ámbito de Elizatxo, el uso es predominantemente viario, con espacios residuales sin uso.

San Sebastián, Enero de 2.008

Los Arquitectos

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line at the top left, followed by several vertical strokes of varying heights, and a horizontal line extending to the right.

Javier Maya Galarraga

A handwritten signature in black ink, starting with a vertical line on the left, followed by a horizontal line that curves upwards and then continues horizontally to the right, ending with a small dot.

Estela Arteche Caprani

DOCUMENTO A

MEMORIA DE ORDENACION

DOCUMENTO A

MEMORIA DE ORDENACION

ÍNDICE

1 ORDENACIÓN

- 1.1 OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPUESTA
- 1.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2 MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

- 2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN
- 2.2 CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA
- 2.3 ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

1 – ORDENACIÓN

1.1 – OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPUESTA

El presente trabajo se realiza con la intención de modificar las determinaciones del Plan General de Irun en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa”, 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”, redefinir los límites de los ámbitos ya referidos a causa del nuevo nudo viario que se establece en el barrio de Ventas, y modificar la calificación del nuevo ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” de Industrial a Residencial para la ordenación y promoción de 400 viviendas, 80 de ellas de protección oficial, manteniendo su clasificación de suelo urbano.

Dado que la Modificación supone un incremento en el número de viviendas en el municipio de Irun, se habrá de incrementar la superficie destinada a espacios libres para compensar el aumento en la densidad de población, a razón de 18m² por vivienda, lo que representa un mínimo de 7.200m² de nuevos espacios libres. Para ello se propone la creación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres.

1.2 – CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ubicación y dimensiones del nuevo nuevo nudo viario condicionan la ordenación de la zona. Su posición resuelve de manera geoméricamente adecuada la intersección de los 5 ramales, tanto en planta como en altura.

La unión del nuevo nudo viario con las Avenidas de Elizatzxo y de Letxumborro, la regata y el Sistema General Ferroviario delimitan la nueva ordenación residencial. Con acceso y salida desde y hacia la nueva rotonda, se crea un vial interior para la nueva edificación respetando la distancia de 8m exigida por el Sistema Ferroviario, en éste caso Euskotren, cuya vía es la más próxima al ámbito. Desde este vial se accede a los sótanos de la edificación destinados a garaje.

Sobre rasante se genera una ordenación de edificios residenciales apoyada en una trama arbolada que se extiende a todo el ámbito. El sistema general de espacios libres que se crea entre los edificios, con las zonas privadas diferenciadas por un cambio de nivel, se abre hacia el Sur,

facilitándose el acceso desde la avenida de Elizatxo. Se da también continuidad a la trama residencial del barrio de Ventas.

Se han distribuido las viviendas para reducir su impacto visual, de tal manera que los bloques con menor altura sean los más próximos al viario y al resto del barrio, con los bloques de más altura hacia el ferrocarril. El disponer los bloques más bajos hacia el Sur favorece también el soleamiento de los espacios interiores.

Perimetralmente y apoyándose en los límites con la regata y el espacio ferroviario se ofrece un recorrido peatonal, con accesos a los espacios interiores, que se remata en el espacio libre creado al suroeste de la conexión con la Avenida de Letxumborro.

2 – MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE

2.1 – DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

La presente Modificación del PGOU de Irun en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa”, 1.3.03 “Elizatxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu” contempla la modificación de las siguientes determinaciones establecidas por el Plan General vigente:

-Modificación de la Calificación Global en el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa”, que pasaría de zona de uso Industrial a Residencial y Sistema General.

-Definición de los nuevos parámetros urbanísticos para el ámbito 1.3.01 con un aprovechamiento de carácter lucrativo de 43.400m² y 400 viviendas.

-Modificación de la delimitación del ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” al objeto de incluir en el mismo sólo la parte de suelo cuya calificación global pasaría de zona de uso Industrial (I) a Residencial (R); se excluye del ámbito la parte destinada a la ejecución de la conexión de la Avda. de Letxumborro con la rotonda prevista en la Avda. de Elizatxo.

-Modificación de la Calificación Global en el ámbito 1.3.03 “Elizatzxo” que pasaría de zona de uso Industrial a Sistema General Viario.

-Modificación de la delimitación del ámbito 1.3.03 “Elizatzxo” para incluir como Sistema General Viario la conexión viaria entre la Avda. de Letxumorro y la rotonda prevista en la Avda de Elizatzxo y excluir los suelos con calificación global residencial.

-Modificación de la calificación Industrial IP “Zubelzu” a Residencial en la parte incluida en el nuevo ámbito residencial 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu”

Estas nuevas determinaciones suponen la modificación puntual de los siguientes documentos del Plan General:

DOCUMENTO A MEMORIA DE ORDENACION

Capítulo 6. El Uso Residencial

En este capítulo, el ejemplo de recalificación de los terrenos de empresas como Palmera o Montero es aplicable a esta modificación. Se deberán incorporar en su ubicación correspondiente las 400 nuevas viviendas previstas, incrementando las previsiones del Plan General.

Capítulo 7. Usos y Actividades Productivas

En el apartado 7.1, referente a los usos industriales, figura el área o zona número 6: Belascoenea – Arretxe – Porcelanas. A las cifras de número de empresas y superficie se descontarán las correspondientes a las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu.

En cualquier caso, y dada la voluntad de reubicar estas empresas dentro del término municipal, deberían incorporarse posteriormente estos datos en las zonas donde finalmente se implanten.

Capítulo 8. El Equipamiento Comunitario

En el apartado 8.6, referente al equipamiento sociocultural, se añaden los 500m² destinados a este uso en la nueva ordenación.

Capítulo 9. Organización Espacial de la Propuesta

En el apartado 9.2.2, referente a la Subunidad Territorial 1.3, se añade la propuesta de recalificación de industrial a residencial de las parcelas delimitadas por la regata Ugalde, el espacio ferroviario, la Avda. de Elizatxo y su conexión actual con la Avda de Letxumorro.

Capítulo 12. El Plan en Cifras: El Desarrollo Previsto

Se incorporan las cifras correspondientes a los aspectos reseñados en este capítulo:

1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubelzu	29.911m ²
ARDE (Área de Reparto en Suelo Urbano con Planeamiento a Desarrollar regulada por la presente Modificación del PGOU)	
1.3.03 Elizatxo	16.089m ²
SIGE (Sistema General a Expropiar)	

DOCUMENTO B MEMORIA DE GESTIÓN

B.1 Estructura del Régimen del Suelo y la Gestión Urbanística

Se produce una recalificación de la 1.3.01, y una modificación de los límites y superficies de ésta y de la 1.3.03, manteniéndose ambas como áreas de reparto.

B.2 Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación

Se adjunta el correspondiente estudio económico y el programa de actuación referidos a los ámbitos objeto de modificación.

ANEXO DOCUMENTO B

Anexo II Áreas de Reparto

Se incluyen las fichas de las áreas 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” y la 1.3.03 “Elizatzxo”.

DOCUMENTO D NORMAS URBANÍSTICAS

Se incorporan los ámbitos a la regulación de las zonas de uso pormenorizado correspondientes referidas en el PGOU.

DOCUMENTO E PLANOS

Se modifican los siguientes planos:

- Documento E	Planos
* Plano 2	Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano
* Plano 3	Clasificación del Suelo y Estructura del Plan
* Plano 4	División Territorial y Delimitación de Ámbitos de Intervención Urbanística
* Plano 5	Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan
* Plano 7	Calificación Pormenorizada
* Plano 11	Plano de Imagen

2.2 – CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA

Respecto de la cuantificación de la edificación prevista en el presente planeamiento, los datos de la edificación propuesta sobre rasante son los siguientes:

Residencial	43.000m ²	(400 viviendas, 80 de protección oficial)
Social	500m ²	(en planta baja)
Comercial	400m ²	(en planta baja)

2.3 – ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En el presente planeamiento es de estricto cumplimiento la condición indicada en los artículos 49.2 de la L.S., RD 1346/1976 y 161.2 del R.P., RD 2159/1978.

Dado que la Modificación supone un incremento en el volumen edificable de la zona, se habrá de incrementar la superficie destinada a espacios libres para compensar el aumento en la densidad de población, a razón de 18m² por vivienda, lo que representa un mínimo de 7.200m² de nuevos espacios libres. Para ello se propone la creación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres de 7.206m².

Asimismo, y en cumplimiento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial, se define un sistema de espacios libres de dominio y uso público de **7.375m²**, correspondiente a una unidad básica (hasta 500 viviendas, 400viv. x (15+3)m² = 7.200m² exigidos).

Los equipamientos deportivo y escolar requeridos se consideran cubiertos, por el uso como zona deportiva de parte del antiguo cuartel de Ventas y por las previsiones de dotaciones escolares que el propio PGOU sitúa en el barrio, y que se estiman suficientes.

El equipamiento social propuesto se considera asimismo convenientemente cubierto con la dotación prevista de 500m², dadas las características de la ordenación.

Se cumple el equipamiento comercial requerido, a razón de 1m²/viv, con los 400m² que se proponen en la ordenación.

En relación a los estándares de reserva para vivienda protegida, se cumplimentan al reservarse el 20% de las viviendas para este tipo (20% de 400 = 80 viviendas) ubicadas en el grupo B, situadas según plano correspondiente.

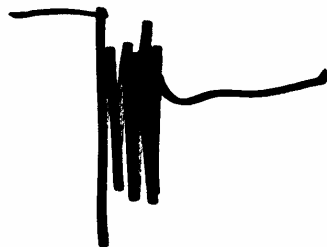
La modificación, y su ordenación resultante, cumplirán igualmente todas las condiciones establecidas en la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000, de 11 de Abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Se atenderá también a lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

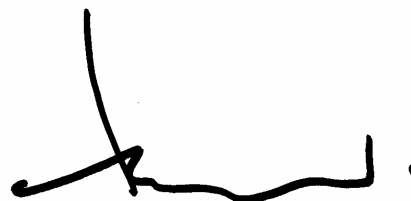
Se cumplirá asimismo la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, aprobada definitivamente el 27 de Octubre de 2004.

San Sebastián, Enero de 2.008

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

DOCUMENTO B

MEMORIA DE GESTIÓN

DOCUMENTO B

MEMORIA DE GESTIÓN

B.1 ESTRUCTURA DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA

B.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 1.1 INTRODUCCION
- 1.2 COSTE DE LA EDIFICACIÓN
- 1.3 VALOR DE MERCADO
- 1.4 VALOR DEL SUELO
- 1.5 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 2.1 DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- 2.2 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES QUE DIMANAN DEL PRESENTE PLANEAMIENTO
 - 2.2.1 PLAZOS DE PROYECTOS
 - 2.2.2 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN
 - 2.2.3 PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS Y EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

ANEXO II AREAS DE REPARTO

B.1 ESTRUCTURA DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y LA GESTIÓN URBANÍSTICA

En el área objeto de la presente Modificación del Plan General de Irun se delimitan los siguientes tipos de Ámbitos y Áreas de Reparto:

Ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa – Zubezu

ARDE (Área de Reparto en Suelo Urbano con Planeamiento a Desarrollar regulada por la presente Modificación del PGOU)

Este ámbito contempla la actuación residencial así como el Sistema General de Espacios Libres.

Zona de Uso Residencial (R)	22.705m ²
Sistema General de Espacios Libres (L)	7.206m ²
Superficie total	29.911m ²

Ámbito 1.3.03 Elizatxo

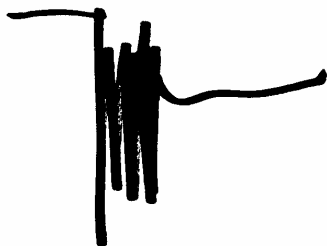
SIGE (Sistema General a Expropiar)

Este ámbito la zona destinada a sistema general viario.

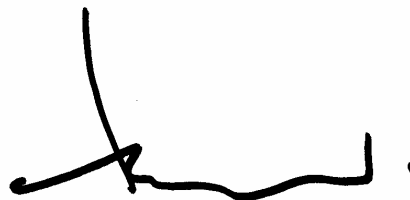
Superficie total	16.089m ²
------------------	----------------------

San Sebastián, Enero de 2.008

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

B.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1 – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.1 – INTRODUCCION

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

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

$$V_S = (V_M / 1,38) - (C_C + C_U)$$

donde:

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

La redacción del presente Estudio Económico Financiero, y por lo tanto la demostración de la rentabilidad de la actuación urbanística, se refiere a la ordenación residencial contemplada para el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa”.

1.2 – COSTE DE LA EDIFICACIÓN

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

Parcelas Residenciales

Edificación residencial sobre rasante (400 viv.)	43.000m ²
Edificación comercial en planta baja	400m ²
Edificación social en planta baja	500m ²
Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	23.794m ²

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

m ²	Edificación residencial sobre rasante	1.000.-€
m ²	Edificación comercial en planta baja	150.-€
m ²	Edificación social en planta baja	150.-€
m ²	Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	360.-€

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

Edificación residencial sobre rasante	43.000.000.-€
Edificación comercial en planta baja	60.000.-€
Edificación social en planta baja	75.000.-€
Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	8.565.840.-€
Total coste de la edificación	51.700.840.-€

A este valor hay que añadir el coste del traslado de las empresas afectadas, Porcelanas Bidasoa y Zubelzu, que se estima como sigue:

Valor del suelo	25.- €/m ² c
Gastos de urbanización	165.- €/m ² c
Construcción fábricas	390.- €/m ² c
Acondicionamiento instalaciones	100.- €/m ² c

(Se estima una superficie, en m²c, de 17.000 m² para Porcelanas Bidasoa y de 6.000 m² para Zubelzu)

Total coste de los traslados	15.640.000.-€
-------------------------------------	----------------------

1.3 – VALOR DE MERCADO

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

m ²	Vivienda libre(35.000m ² , 320viv.)	3.000.-€
m ²	Vivienda VPO (8.000m ² , 80viv.)	1.041.-€
m ²	Edificación comercial en planta baja	750.-€
Ud	Plaza de Garaje libre (640)	20.000.-€
Ud	Plaza de Garaje VPO (80)	12.250.-€

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

Edificación residencial libre sobre rasante	105.000.000.-€
Edificación residencial VPO sobre rasante	8.328.000.-€
Edificación comercial en planta baja	300.000.-€
Garaje y usos auxiliares libres bajo rasante (sótano)	12.800.000.-€
Garaje y usos auxiliares VPO bajo rasante (sótano)	980.000.-€
Total valor de venta	127.408.000.-€

1.4 – VALOR DEL SUELO

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

$$(\text{Valor de Mercado} / 1,38) - \text{Coste de Construcción} - \text{Coste por Traslados} =$$

$$(127.408.000 / 1,38) - 51.700.840 - 15.640.000 =$$

Coste Valor del Suelo	24.983.798.-€
------------------------------	----------------------

1.5 – RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

Valor del Suelo	24.983.798.-€
Coste de la Edificación	51.700.840.-€
Coste por Traslados	15.640.000.-€
Total Coste General Estimado	92.324.638.-€

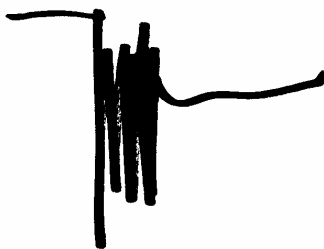
Teniendo en cuenta el coste total estimado de la operación, obtenemos la siguiente relación:

$$\text{Valor de Venta} - \text{Coste Estimado} = 127.408.000.-€ - 92.324.638.-€ = 35.083.362.-€$$

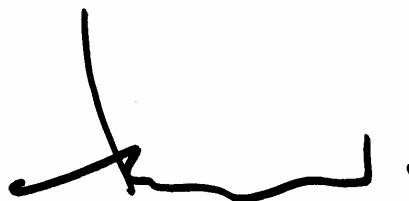
De lo cual se deduce un margen del 38% en relación al Valor de Coste, que se estima montante suficiente para plantear los correspondientes Gastos Generales, Gastos de Financiación, etc.

San Sebastián, Enero de 2008

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

2 – PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 – DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se establecen dos Unidades de Ejecución, coincidentes con los Ámbitos de Intervención Urbanística definidos.

Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa - Zubelzu”

Superficie	29.911m ²
Sistema de Actuación	Compensación

Actuación sistemática que incluye la totalidad de la edificación residencial prevista.

Será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Compensación, el cual incluirá los derechos y deberes de la propiedad afectada por la Unidad de Ejecución, de conformidad con la legislación vigente y con lo establecido en el reglamento de Gestión Urbanística.

Será necesaria igualmente la formulación de un único proyecto de Urbanización.

Por otra parte, el presente documento de Modificación del Plan General contempla la ordenación pormenorizada de este ámbito así como las condiciones urbanísticas correspondientes al planeamiento de desarrollo, evitando de esta forma la redacción de un planeamiento subordinado.

Unidad de Ejecución 1.3.03 “Elizatxo”

Superficie	16.089m ²
Sistema de Actuación	Expropiación

Actuación sistemática que incluye la zona destinada a sistema viario.

La cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento por la actuación urbanística residencial prevista en la presente Modificación queda compensada con la cesión de 3.462m² de suelo al oeste de la ordenación residencial y que se incluyen en la superficie total de 16.089m².

Esta unidad se desarrollará mediante la redacción de una figura de planeamiento subordinada.

2.2 – PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES QUE DIMANAN DEL PRESENTE PLANEAMIENTO

2.2.1 – PLAZOS DE PROYECTOS

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Formulación del Proyecto mediante audiencia y elevación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva (Artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística), en un plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Redacción del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo de un año contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación.

2.2.2 – PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan General para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, que junto a la adjudicación de cada una de las fincas resultantes tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

2.2.3 – PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Se establece un plazo máximo de 2 años para la ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres previstos, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Asimismo se establece un plazo máximo de 4 años para la solicitud de la licencia de edificación, que deberá ir acompañado del correspondiente Proyecto de Obras de la Edificación, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

Las obras de urbanización deberán ser previas o simultáneas al desarrollo residencial.

En el supuesto de que se pretenda la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, los compromisos de urbanización que asume el promotor frente al Ayuntamiento se cumplirán en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, señalándose en el presente documento expresamente su cumplimiento al objeto de mostrar el conocimiento explícito de tales obligaciones por parte del promotor.

Por tanto, como quiera que uno de los requisitos que establece el Reglamento de Gestión es que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, se entenderá que la ejecución material de las plantas de sótanos de los edificios, hasta cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la urbanización.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con los que establezca la normativa urbanística que sea de aplicación y en atención a la magnitud de la obra a realizar.

ANEXO II AREAS DE REPARTO

FICHA AREA DE REPARTO

CODIGO: **1.3.01**

CLASE DE SUELO: **UA**

SUPERFICIES TOTALES

SUP. TOTAL A.R.	29.911 m ² s	SUELO LUCRATIVO FINAL	15.330 m ² s
SUELO PRIVADO INICIAL	29.602 m ² s	SUELO PUBLICO FINAL	14.581 m ² s
TOTAL CESION S. LOC.	7.375 m ² s	TOTAL S. LOC. A CAPTAR	7.375 m ² s
TOTAL CESION S. GEN.	7.206 m ² s	TOTAL S. GEN. A CAPTAR	7.206 m ² s

APROVECHAMIENTOS GLOBALES

TIPOLOGIA / USO CARACTERÍSTICO (Mayoritario Area de Reparto)	R
INDICE APROVECHAMIENTO TIPO (S/Suelo privado Area Reparto)	
TOTAL APROV. LUCRAT. 43.400 m ² utc	APROV. CONST. CONSOLID. --- m ² utc
% PATRIMON. m ² utc	APROV. A MATERIALIZAR 43.400 m ² utc
% PUBLICO m ² utc	
Nº TOTAL VIVIENDAS 400 viv.	
VIV. QUE SE CONSOLIDAN 0 viv.	
INC. NETO VIVIENDAS 400 viv.	

SUELO PUBLICO

Cod.	Sup. Calificación (m ² s)	% s/ total A.R.	Sistema local sup. ya captada (m ² s)	sup. a captar (m ² s)	Sist. General sup. ya captada (m ² s)	sup. a captar (m ² s)	S. Real construible (m ² c)
LP	7.206	24,09	---	---	---	7.206	---
LL	6.350	21,23	---	6.350	---	---	---
LJ	1.025	3,42	---	1.025	---	---	---
TOTAL	14.581	48,74	---	7.375	---	---	---

SUELO LUCRATIVO

Cod.	Sup. Aprovech. Califi- cación	Sup.real edifi- cable (m ² c)	ya edificada (m ² s)	Sup.real Homog. UTC (m ² utc)	Coef. lucrativo (m ² utc)	Aprovech. ya constr. (m ² utc)	Aprovech. lucrativo a constr. (m ² utc)
RB	13.213	43.900	---	0,98	43.400	---	43.400
VK	2.117	---	---	0	---	---	---
TOTAL	15.330	43.900	---	---	43.400	---	43.400

FICHA AREA DE REPARTO

CODIGO: **1.3.03**

CLASE DE SUELO: **UA**

SUPERFICIES TOTALES

SUP. TOTAL A.R.	16.089 m ² s	SUELO LUCRATIVO FINAL	---	m ² s
SUELO PRIVADO INICIAL	5.875 m ² s	SUELO PUBLICO FINAL		16.089 m ² s
TOTAL CESION S. LOC.	---	m ² s	TOTAL S. LOC. A CAPTAR	---
TOTAL CESION S. GEN.	5.875 m ² s		TOTAL S. GEN. A CAPTAR	5.875 m ² s

APROVECHAMIENTOS GLOBALES

TIPOLOGIA / USO CARACTERÍSTICO (Mayoritario Area de Reparto) **V**
 INDICE APROVECHAMIENTO TIPO (S/Suelo privado Area Reparto)

TOTAL APROV. LUCRAT.	---	m ² utc	APROV. CONST. CONSOLID.	---	m ² utc
% PATRIMON.	---	m ² utc	APROV. A MATERIALIZAR	---	m ² utc
% PUBLICO	---	m ² utc			

Nº TOTAL VIVIENDAS	0	viv.	VIV. QUE SE CONSOLIDAN	0	viv.
			INC. NETO VIVIENDAS	0	viv.

SUELO PUBLICO

Cod.	Sup.	% s/	Sistema local		Sist. General		S. Real
Califi-	Calificada	total	sup. ya	sup. a	sup. ya	sup. a	construible
cación		A.R.	captada	captar	captada	captar	
	(m ² s)		(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² c)
V	16.089	100	---	---	10.214	5.875	---
TOTAL	16.089	100	---	---	10.214	5.875	---

SUELO LUCRATIVO

Cod.	Sup.	Sup.real	Sup.real	Coef.	Aprovech.	Aprovech.
Califi-	Calificada	edifi-	ya	lucrativo		lucrativo
cación		lucrativo	Homog.	lucrativo		lucrativo
	(m ² s)	cable	edificada	UTC	ya constr.	a constr.
		(m ² c)	(m ² s)	(m ² utc)	(m ² utc)	(m ² utc)
---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---

DOCUMENTO D

NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO D

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- ARTICULO 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ARTICULO 2 ENTRADA EN VIGOR
- ARTICULO 3 CONDICIONES DE VIGENCIA
- ARTICULO 4 OBLIGATORIEDAD
- ARTICULO 5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- ARTICULO 6 DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y
 ALCANCE DE LOS MISMOS
- ARTICULO 7 RANGO Y VINCULACIÓN NORMATIVA DE LAS DETERMINACIONES DE LA
 MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

TÍTULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1

- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL
- ARTICULO 8 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL
- ARTICULO 9 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN GLOBAL

CAPÍTULO 1.2

- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- ARTICULO 10 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- ARTICULO 11 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- ARTICULO 12 CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE
 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 2.1.1

CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 13	GENERALIDADES
ARTICULO 14	APROVECHAMIENTO EDIFICABLE
ARTICULO 15	PARCELACIÓN
ARTICULO 16	ALINEACIONES
ARTICULO 17	RASANTES
ARTICULO 18	PERFILES Y ALTURAS

SECCIÓN 2.1.2

CONDICIONES DE USO

ARTICULO 19	REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS
-------------	---

SECCIÓN 2.1.3

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

ARTICULO 20	ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS
ARTICULO 21	CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS (USO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL)
ARTICULO 22	CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE
ARTICULO 23	DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

SECCIÓN 2.1.4

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 24	CONDICIONES GENERALES
-------------	-----------------------

SECCIÓN 2.1.5

CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

ARTICULO 25 FACHADAS Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS

SECCIÓN 2.1.6

CONDICIONES DE DOMINIO

ARTICULO 26 CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

ARTICULO 27 SERVIDUMBRES

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTICULO 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

ARTICULO 2 ENTRADA EN VIGOR

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

ARTICULO 3 CONDICIONES DE VIGENCIA

Las determinaciones de la Modificación 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 documento 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.

ARTICULO 4 OBLIGATORIEDAD

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

ARTICULO 5 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

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

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

ARTICULO 6 DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL Y ALCANCE DE LOS MISMOS

6.1 – Documentos de la Modificación del Plan General

El presente documento de Modificación del Plan General de Irun en los ámbitos 1.3.01 y 1.3.03 está constituido por los siguientes documentos:

Documento 0 Memoria de Información

Documento A Memoria de Ordenación

Documento B Memoria de Gestión

- B.1 Estructura del Régimen del Suelo y la Gestión Urbanística
- B.2 Estudio Económico-Financiero y Programa de Actuación

Documento D Normas Urbanísticas

Documento E Planos

II – Régimen Urbanístico General

2 – Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano

3 – Clasificación del Suelo y Estructura del Plan

4 – División Territorial y Delimitación de Ámbitos de Intervención Urbanística

5 – Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan

III – Determinaciones de Ordenación Pormenorizada

7 – Calificación Pormenorizada

V – Imagen del Planeamiento General

11 – Plano de Imagen

Planos Complementarios de Información

I.1 – Plano de Situación

I.2 – Topográfico estado actual y delimitación

I.3 – Parcelario

I.4 – Plan General Vigente

Planos Complementarios de Propuesta de Ordenación

P.1 Alineaciones y Rasantes / Áreas de Movimiento

P.2 Cesiones

P.3 Usos en Planta Baja

P.4 Ocupación en Subsuelo

P.5 Parcelación

P.6 Infraestructuras

P.7 Servidumbres Aeronáuticas

P.8 Alzados

P.9 Secciones

6.2 – Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento B (Memoria de Gestión), el Anexo del Documento B (Áreas de Reparto), el Documento D (Normas Urbanísticas), y los planos referidos al Régimen Urbanístico General (2 – Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano, 4 – División Territorial y Delimitación de Ámbitos de Intervención Urbanística, 5 – Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan) y a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada (7 – Calificación Pormenorizada) del documento E (Planos), los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

6.3 – Discordancias entre Documentos

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

ARTICULO 7 RANGO Y VINCULACIÓN NORMATIVA DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La modificación de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación del Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

7.1 – Determinaciones con rango de Planeamiento General

Tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general las determinaciones referidas al Régimen Urbanístico General (Delimitación de Ámbitos y Áreas de Reparto, Calificación Global y Asignación de Aprovechamiento Urbanístico) y los planos 2, 3, 4 y 5 referidos al Régimen Urbanístico General, del Documento E (Planos).

La modificación o complemento de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

7.2 – Determinaciones con rango de Planeamiento Pormenorizado

El resto de las determinaciones del presente proyecto tendrán el rango de planeamiento pormenorizado, por lo que su modificación o complemento podrá realizarse a través de las figuras de planeamiento que establece la vigente legislación urbanística.

En concreto, la definición pormenorizada de usos y su delimitación tienen el rango de planeamiento pormenorizado, y por lo tanto podrán ser modificadas a través de un Plan Especial.

7.3 – Otras determinaciones del planeamiento

Las determinaciones referentes a la configuración física de la edificación y de la urbanización, así como las referentes a las condiciones de Ejecución, podrán definirse, modificarse o complementarse, tal y como se establece en el documento del Plan General, por los procedimientos establecidos en la vigente legislación urbanística, esto es, por un Estudio de Detalle.

TÍTULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL

ARTICULO 8 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL

La presente Modificación del Plan General de Irun se refiere a los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa – Zubelzu” y 1.3.03 “Elizatzxo”, y en consecuencia la definición del régimen de Calificación Global que se define en el presente título para ellos, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

ARTICULO 9 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN GLOBAL

La Calificación Global definida en la presente Modificación del Plan General se regula de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso global, que coincide con la sistematización y regulación de edificación y usos ya establecida por el Plan General de la Ordenación Urbana de Irun:

Calificaciones Globales definidas en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa – Zubelzu”

R RESIDENCIAL
Superficie 22.705m²

L ESPACIOS LIBRES
Superficie 7.206m²

Calificación Global definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.03 “Elizatzxo”

V COMUNICACIONES VIARIAS
Superficie 16.089m²

CAPÍTULO 1.2

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTICULO10 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Los ámbitos objeto de este planeamiento quedan sometidos al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano 7 adjunto.

ARTICULO 11 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

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

Calificación Pormenorizada definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa – Zubelzu”:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RB	Residencial Colectiva en Bloque	13.213m ²
----	---------------------------------	----------------------

ESPACIOS LIBRES

LP	Parques y áreas recreativas	7.206m ²
----	-----------------------------	---------------------

LL	Espacios Libres Peatonales	6.350m ²
----	----------------------------	---------------------

LJ	Jardines Urbanos	1.025m ²
----	------------------	---------------------

COMUNICACIONES VIARIAS

VK	Viario Privado	2.117m ²
----	----------------	---------------------

Calificación Pormenorizada definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.03 “Elizatzxo”:

a definir por figura de planeamiento de desarrollo (PERI)

ARTICULO 12 CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

RB RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE

Regulado en el Título Cuarto, capítulo 4.3 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente:

CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)

Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

La consideración de este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo, perteneciente a Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial aprobados o desarrollados.

Para su definición desde la Ordenanza se procede a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos, así como alternativa o complementariamente a la redacción de un Estudio de Detalle que reajuste definitivamente los volúmenes.

No se prevén grados, definiéndose sólo una serie de parámetros básicos en la Ordenanza, y remitiendo al Estudio de Detalle si hay matizaciones o particularidades que solventar.

Las alineaciones de bloques y alturas vendrán definidas mediante el grafiado realizado sobre los planos.

La ocupación de la edificación se refleja en los planos correspondientes, manteniendo la ordenación física existente.

La volumetría de la edificación será la existente, permitiendo o prohibiendo los áticos y bajo cubiertas sólo como una opción de la materialización de los aprovechamientos consumiendo su correspondiente volumen.

Se podrán permitir soportales, pórticos, cuerpos salientes y en general el resto de elementos, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de altura.

Como condiciones estéticas, señalar que los paramentos externos serán tratados todos como fachadas.

En los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá, en defecto de otras determinaciones contenidas en el Ambito de Intervención Urbanística correspondiente, que la ordenanza particularizada queda definida por el edificio a sustituir, sin perjuicio de la posibilidad de la nueva disposición de sótanos, vuelos, y otros elementos secundarios, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en la presente sección, y del posible reajuste de dicha ordenanza

por un estudio de detalle dentro de los límites de intervención establecidos para esta figura de planeamiento.

Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- En las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.
- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.

2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

- En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.
- En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

3.- Alineaciones

En las Areas de ejecución directa, las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente, con una tolerancia de ± 5 % para una mejor adaptación en función de la ubicación.
- En las intervenciones de nueva edificación, la altura en fachada mínima en las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 m. La altura en fachada mínima de las plantas bajas, será de 3,20 metros.

6.- Vuelos y retranqueos

- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado correspondiente.
- Sin embargo, en los casos de sustituciones de edificios existentes, en los que en el planeamiento pormenorizado correspondiente, no se hayan establecido de forma expresa otras condiciones, podrá optarse por disponer los mismos vuelos que presentaba el edificio citado, o, aplicar las condiciones siguientes (En todo caso se deberá mantener el aprovechamiento edificatorio):
 - Se autoriza la disposición de vuelos -abiertos o cerrados- en un 50% de la superficie de fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere.
En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.
 - La profundidad máxima de los vuelos será 1,25 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.
 - Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas convergentes de la edificación y de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

7.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta máxima del 40 %-.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

8.- Espacios no edificados sobre rasante

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.3.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: • **Vivienda**
- Uso autorizados: • **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
 - **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garajes de 1ª y 2ª categorías (Se implantará exclusivamente bajo rasante, pudiendo implantarse en planta baja de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de vados).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
 - **Depósitos de gases licuados.** (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela y en los espacios no edificados cuando los mismos existan).

- Usos prohibidos:
- **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
 - **Depósitos de gases licuados.** (En sus modalidades no autorizadas).

Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

• **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa, que diferencia entre nuevas edificaciones y existentes.
- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.
- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

• **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.
- Podrán implantarse depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados, cuando los mismos existan.

• **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

• **Terciarios autorizados:**

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:
 - Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).
 - Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):
 - En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.
 - Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO

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

Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la ordenación RB, Residencial Colectiva en Bloque, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

FICHA RESUMEN NORMATIVA

ORDENANZA: COLECTIVA EN BLOQUE

RB

DEFINICION:

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes o a proyectos construidos sin planeamiento cuya configuración es necesario mantener.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: Definidos sobre plano
	- a laterales: Definidos sobre plano
	- al fondo: Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: Definida sobre Plano	Plantas: Definidas sobre plano
Garajes:	Permitido en P. sótano; mín. 5 plazas
Vuelos:	máx. 1,10 m
Pendiente cubiertas:	máx: 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada, materializando volumen pendiente.

LP (PARQUES Y AREAS RECREATIVAS), LL (ESPACIOS LIBRES PEATONALES), LJ (JARDINES URBANOS)

Regulado en el Título Cuarto, capítulo 4.25 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente:

CAPITULO 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)

Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

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

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Espacios libres urbanos.** (En los casos que la legislación urbanística lo determina el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignada -parque, espacio libre, jardines, áreas recreativas o, espacios libres peatonales-).
 - **Circulación peatonal.**
 - **Carril-bici.**
- Usos autorizados:
 - **Terciarios:**
 - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
 - Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Area).

- **Circulación rodada y aparcamiento.** (En situación de preferencia para la circulación peatonal).
- **Garaje.** (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizados).
- **Equipamiento de servicios públicos.** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).
- **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
- Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

En los Espacios Libres con aprovechamiento bajo rasante (LK), se remite al Planeamiento pormenorizado el Régimen General de Dominio- público o privado y las condiciones de Titularidad del **subsuelo**, manteniéndose en todo caso **el dominio público de la superficie**.

VK COMUNICACIONES VIARIAS

Regulado en el Título Cuarto del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 2.1.1

CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 13 GENERALIDADES

La actuación residencial contemplada en el presente planeamiento se califica pormenorizadamente como Residencial Colectiva en Bloque. Las actuaciones que se desarrollen en las parcelas de uso residencial se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en este capítulo, en los planos y en el cuadro de características, 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.

ARTICULO 14 APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

14.1 – APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE

El aprovechamiento máximo sobre rasante destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 43.000m². Además de estos, se autorizan, en planta baja, 400m² para uso terciario comercial y otros 500m² para equipamiento sociocultural.

14.2 – APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE

El aprovechamiento máximo bajo rasante destinado al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares es de 26.400m². Se deberá cumplir la dotación de dos plazas por vivienda en el interior de las parcelas privadas.

Este aprovechamiento no computa a efectos del consumo de aprovechamiento edificatorio, conforme al criterio del Plan General vigente.

ARTICULO 15 PARCELACIÓN

Se definen 3 parcelas identificadas como A, B y C de Oeste a Este de la Ordenación, con una calificación pormenorizada de RB. Las parcelas residenciales contemplan la edificación prevista con una superficie total de 43.000m², más los 400m² de uso terciario y los 500m² de uso sociocultural.

Las viviendas de Protección Oficial se ubican íntegramente en la parcela B.

Parcela A, destinada a la construcción de 121 viviendas:

Superficie	4.314m ²
Aprovechamiento total computable	13.235m ²
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+3, B+4 y B+5 (s/plano)

Parcela B, destinada a la construcción de 80 viviendas de Protección Oficial:

Superficie	2.613m ²
Aprovechamiento total computable	8.000m ²
Aprovechamiento bajo rasante*	1 plaza / vivienda
Alturas	B+4, B+5 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 199 viviendas:

Superficie	6.286m ²
Aprovechamiento total computable	21.765m ²
Superficie en planta baja destinada a terciario	400m ²
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500m ²
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+4, B+5 (s/plano)

* La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

ARTICULO 16 ALINEACIONES

Las alineaciones de la parcela edificable quedan definidas en los planos de Propuesta de Ordenación, y tienen el carácter de alineaciones máximas dentro de la tolerancia del área de movimiento definida. Cualquier disposición diferente a las referentes a las alineaciones de la ordenación propuesta queda supeditada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

ARTICULO 17 RASANTES

Las rasantes de urbanización y edificación se ajustan respondiendo al entorno actual y sus modificaciones: el espacio ferroviario, la regata, y la nueva rotonda de la Avda. de Elizatxo.

Según el “Estudio de delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de la CAPV” de abril de 2.004, la zona puede verse afectada por avenidas, pero de un elevado período de retorno.

En todo caso las nuevas edificaciones se sitúan a la cota +25 (superior a la +24,65m.s.n.m.que marca el citado estudio de inundabilidad), de manera que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de período de retorno.

Todas las rasantes se definen en los planos de propuesta correspondiente. Cualquier disposición diferente estas rasantes queda supeditada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

ARTICULO 18 PERFILES Y ALTURAS

Se establecen 4 tipos de perfiles para los edificios planteados, que se sitúan gráficamente en el plano correspondiente de propuesta:

Perfil 1	PB + 3 plantas altas.
Perfil 2	PB + 4 plantas altas.
Perfil 3	PB + 5 plantas altas.

A efectos de perfiles normativos se ha considerado una altura media de 3,00m de suelo a suelo. Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50m. Para los locales de planta baja se ha considerado una altura de 3,50m.

Estas determinaciones podrán ser modificadas a través de un Estudio de Detalle.

SECCIÓN 2.1.2

CONDICIONES DE USO

ARTICULO 19 REGIMEN GENERAL DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS

El régimen general de implantación de los usos característicos y autorizados en la parcela residencial definida en el área del presente planeamiento será el siguiente:

Vivienda (Incluye los usos asimilados correspondientes):

Se implantará en las plantas altas y planta baja de la edificación.

Usos auxiliares del uso de vivienda:

Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas o bajo rasante.

Los usos de garaje se implantarán exclusivamente bajo rasante, pudiendo afectar a la planta baja las rampas y accesos correspondientes.

Terciarios:

Los usos comerciales, incluyendo los usos asimilados correspondientes, se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja y con acceso independiente al de las viviendas.

Los usos de oficinas, sanitarios, asistenciales y terciarios diversos se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Equipamiento comunitario:

Se implantará en las mismas condiciones ya definidas para los usos comerciales.

SECCIÓN 2.1.3

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

ARTICULO 20 ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente.

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

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.

Se dispondrá obligatoriamente de un portal por cada caja de escaleras, no presentando barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

ARTICULO 21 CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS (USO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL)

1 – La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,80 metros. Asimismo, se autoriza que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2,25 metros.

2 – La superficie útil de los locales no será inferior en ningún caso a 40m².

3 – Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

4 – La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 20m².

5 – 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.

6 – 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 fuera preciso. Para esta última se 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, y 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.

7 – Con independencia de estos requisitos específicos, como norma general se deberán disponer en todos los locales acometidas a conductos verticales de ventilación, en proporción de una por cada 40m² de superficie útil o fracción. Dichos conductos serán exclusivos del local y deberán llegar hasta la cubierta.

ARTICULO 22 CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

1 – Superficie y dimensiones mínimas:

La superficie mínima útil de los garajes será de 20m² por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobras, etc, pero no la destinada a servicios sanitarios, silos u otros como almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores, etc.

La dimensión mínima por plaza abierta, sin contar accesos, etc, será de 2,50 por 4,50 metros, si bien se admitirá que en un 25% de ellas dichas dimensiones sean de 2,00 por 4,00 metros.

2 – Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 metros en el conjunto del local.

3 – Accesos:

Los accesos a los garajes previstos se realizarán desde el vial interior de la urbanización. Deben tener una anchura mínima de 5,00 metros, que podrá reducirse a 3,00 metros si se disponen accesos independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán superar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta y giro el 16%, debiendo disponerse en este último caso el sobreechancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6,00 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 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 5%.

Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

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.

4 – Ventilación:

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. Se hará mediante patios o chimeneas previstas para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 metro la altura de cubierta. La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

ARTICULO 23 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

Las construcciones que se desarrollen sobre las parcelas residenciales deberán disponer de una dotación de 2 plazas de aparcamiento o garaje por cada vivienda construida o por cada 100m² construidos y destinados a otros usos autorizados, y una plaza de aparcamiento por vivienda de protección VPO.

SECCIÓN 2.1.4

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 24 CONDICIONES GENERALES

Todas las edificaciones que se desarrollen en la parcela de uso residencial deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por las normas vigentes tanto en el momento de su construcción como en el tiempo de su actividad.

SECCIÓN 2.1.5

CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

ARTICULO 25 CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO (FACHADAS, TRATAMIENTO DE CUBIERTAS, ETC)

Se redactará un anteproyecto para cada una de las parcelas, que podrá ser sustituido por un único anteproyecto para todo el ámbito, y que definirá estéticamente las edificaciones, para su aprobación.

SECCIÓN 2.1.6

CONDICIONES DE DOMINIO

ARTICULO 26 CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

Todas las zonas de dominio público y el equipamiento socio-cultural (en planta baja) son superficies de cesión, además del 10% de cesión al Ayuntamiento.

Las parcelas de Uso Residencial con calificación pormenorizada RP (con aprovechamiento sobre rasante) serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establece en la presente sección.

ARTICULO 27 SERVIDUMBRES

1– Las parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que la 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.

2– Se deberá contemplar la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas al aparcamiento de vehículos.

3– Servidumbres aeronáuticas:

- Normativa aplicable y criterios de referencia:

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº 89, de 13 de abril).

Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2.006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

- Afecciones sobre el Territorio:

1.- Se adapta la Modificación del Plan General al PRIMER PLANO HORIZONTAL ALTITUD 46 METROS, según reflejamos en el plano de Servidumbres Aeronáuticas nº P7, que se corresponde con el plano de Servidumbres Aeronáuticas remitido por la Dirección General de Aviación Civil. Esta adaptación implica que la máxima altura de las cubiertas proyectadas es la cota +43,00 de manera que ninguna construcción incluido antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores...u objeto fijo sobrepase la cota +46,00.

- 2.- Las fincas incluidas en el ámbito se inscribirán en el Registro de la Propiedad con la siguiente afección :

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

- 3.- Requisitos previos a la solicitud de licencias derivados de las servidumbres aeronauticas.

“Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las gruas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”.

- 4- Se cumplirán también las servidumbres originadas por el sistema ferroviario situado al Norte de la Modificación (Euskotren, RENFE).

5- Servidumbre regata Ugalde:

Carácter vinculante.

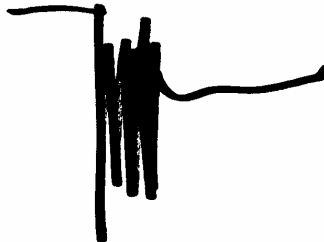
3. Se sitúan las nuevas edificaciones a la cota +25,00 m.s.n.m.
4. Se mantiene la franja de 5 metros libre de todo relleno en la ribera de la regata. Ver secciones 5-5' y 6-6' en plano P9.

Recomendaciones.

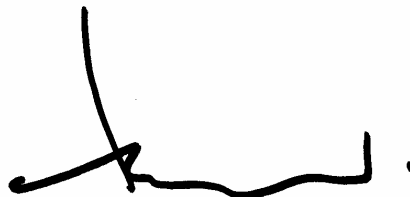
3. Se estudiara la viabilidad de la ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren.
4. Se lleva el paso peatonal a la cota máxima del talud, pegado al vial interior y se proyecta repoblar con especies autóctonas de ribera siguiendo las recomendaciones del artículo 2.3 y que se reflejará dicho estudio en el Proyecto de Urbanización.

San Sebastián, Enero de 2008

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

DOCUMENTO E

PLANOS

I	Planos de Información	
I.1	Plano de situación	1/5.000
I.2	Topográfico estado actual y delimitación	1/1.000
I.3	Parcelario	1/1.000
I.4	Plan General Vigente	1/1.000
II	Planos de la Modificación	
2	Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano	1/1.000
3	Clasificación del Suelo y Desarrollo del Plan	1/1.000
4	División Territorial y Delimitación de Ámbitos de Intervención Urbanística	1/1.000
5	Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan	1/1.000
7	Calificación Pormenorizada	1/1.000
11	Plano de Imagen	1/1.000
III	Planos de Propuesta	
P.1	Alineaciones y Rasantes / Áreas de Movimiento	1/1.000
P.2	Régimen de Dominio y Uso del Suelo	1/1.000
P.3	Usos en Planta Baja	1/1.000
P.4	Ocupación en Subsuelo	1/1.000
P.5	Parcelación	1/1.000
P.6	Infraestructuras	1/1.000
P.7	Servidumbres Aeronáuticas	1/1.000
P.8	Alzados	1/500
P.9	Secciones	1/500