

P.E.O.U.

TEXTO REFUNDIDO-APROBACION DEFINITIVA

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

IRUN. MARZO 2009.

Promotor: LAUROBIA, S.L.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA".
C/ CURTIDORES Nº 15, Bº LAPITZE DE IRUN.

TEXTO REFUNDIDO - APROBACION DEFINITIVA

ÍNDICE:

DOCUMENTO A: **MEMORIA.**

DOCUMENTO B: **MEMORIA DE GESTIÓN.**

DOCUMENTO C: **NORMAS URBANÍSTICAS.**

DOCUMENTO D: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

DOCUMENTO E: **PLANOS.**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA.

1._ INTRODUCCIÓN.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.
- 1.3. JUSTIFICACIÓN DEL P.E.O.U. COMO FIGURA URBANÍSTICA.
- 1.4. EL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.
- 1.5. LA PROMOCIÓN.
- 1.6. AUTORES DEL PROYECTO.
- 1.7. ÁREA DE ORDENACIÓN.

2._ INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.
 - 2.1.1._ Situación.
 - 2.1.2._ Topografía.
 - 2.1.3._ Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.
 - 2.1.4._ Infraestructuras existentes.
- 2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.
 - 2.2.1._ Suelo urbano consolidado por el Plan General.

3.-_ ORDENACIÓN.

- 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3.2. ORDENACIÓN GENERAL.
- 3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Y PARÁMETROS DE USO.
 - 3.3.1._ Tabla de distribución de superficies.
 - 3.3.2._ Tabla de dominio y usos del suelo.
 - 3.3.3._ Tabla de calificación pormenorizada.
 - 3.3.4._ Resumen de aprovechamientos propuestos
- 3.4. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.
 - 3.4.1._ Urbanización General.
 - 3.4.2._ Infraestructuras de servicios.
- 3.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.
 - 3.5.1._ Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.
 - 3.5.2._ Categorización del suelo y tipo de Actuación.
 - 3.5.3._ Edificios declarados fuera de Ordenación.

4.-_ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: MEMORIA DE GESTIÓN.

1._ RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

- 1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- 1.3. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO C: NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos.

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

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global.

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Global.

Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

Artículo 10.- Estudios de detalle.

Artículo 11.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Generalidades

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida

13.1.- Parcela Residencial calificada como RB.

13.2.- Parcela Residencial calificada como RK.

Artículo 14.- Parcelación.

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes.

15.1.- Parcela Residencial RB.

15.2.- Parcela Residencial RK.

Artículo 16.- Perfiles y Alturas.

16.1.- Parcela Residencial RB.

16.2.- Parcela Residencial RK.

Artículo 17.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Artículo 18.- Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 19.- Retiros mínimos.

Artículo 20.- Pendiente de cubierta.

Artículo 21.- Vuelos.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 22.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios.

Artículo 23.- Jardinería y arbolado.

Artículo 24.- Criterios de Sostenibilidad económica.

Artículo 25.- Supresión de barreras arquitectónicas.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1._ GASTOS DE GESTION URBANISTICA.

1.1. HONORARIOS FACULTATIVOS.

2._ COSTE DE EDIFICACION Y URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA.

2.1. COSTE DE URBANIZACION COMPLEMENTARIA.

2.2. COSTE DE INDEMNIZACIONES.

2.3. COSTE DE DERRIBOS.

2.4. COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

2.5. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO E: PLANOS.

PLANOS INFORMATIVOS.

- I.1 SITUACIÓN.
- I.2 EMPLAZAMIENTO. SECCIÓN ESTADO ACTUAL.
- I.3 PLANO PARCELARIO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I.4 - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DETERMINACIONES DEL P.G.

PLANOS DE PROYECTO.

- P.1 ZONIFICACIÓN DE USOS PROPUESTOS. CUADRO RESUMEN.
- P.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EDIFICACIÓN. PARCELAS RESULTANTES.
- P.3 REPRESENTACIÓN ILUSTRATIVA. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- P.4 ALINEACIONES Y RASANTES.
- P.5 OCUPACIÓN MÁXIMA SUBSUELO. ACCESO A GARAJES.
- P.6 SUPERPOSICIÓN DE ESTADOS. SECCIONES COMPARATIVAS.
- P.7 RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO (PÚBLICO O PRIVADO) DEL SUELO.
- P.8 SECCIONES COMPARATIVAS. ENTORNO URBANO.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

TEXTO REFUNDIDO-APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO A:

MEMORIA.

DOCUMENTO A: MEMORIA.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998, que clasifica como Suelo Urbano y califica pormenorizadamente como RP6 y LJ la finca que constituye el Área del presente Plan Especial.

Como primer trámite, los promotores del Área realizan una solicitud de información al Ayuntamiento en los siguientes términos:

La casa "MARCOS ENEA", situada en la calle Curtidores nº 15 de IRÚN, se encuentra en un relativo estado de deterioro como puede apreciarse en la fotografía adjunta.

En la parcela, además del edificio y adosado a él, existen dos chabolas destinadas a desaparecer.

Los solicitantes, tenemos la intención de reconstruir el citado edificio con unas dimensiones similares a las del actual, corrigiendo su alineación hacia la calle Arturo Campión, de manera que siga la de los edificios vecinos de dicha calle.

El nuevo edificio que se plantea, será de volumetría similar al existente. En planta semisótano se sitúan los garajes. En planta baja, un local o trasteros, además de una vivienda y en planta segunda y tercera se desarrollan otras cuatro viviendas de forma que el conjunto tenga un total de cinco viviendas, con una dimensión media de unos 85 metros cuadrados.

Las dos chabolas, al eliminarse, liberan un espacio que permite dejar al edificio vecino una banda libre de tres metros. Esta franja de terreno liberado, será cedida a los vecinos, o la parte de terreno que complete estos tres metros.

La parcela, según reciente medición, tiene una superficie de 467,54 m².

También se cederá al Ayuntamiento el espacio sobrante hacia el sur de la parcela, que exceda de la edificación propiamente dicha, para que sea destinada a jardín público.

En estas condiciones, se solicita información para acometer el proyecto de edificación correspondiente de la RECONSTRUCCIÓN DE LA CASA "MARCOS ENEA" según las condiciones expuestas y los planos esquemáticos que se acompañan.

El Departamento de DESARROLLO URBANO Y VIVENDA del Ayuntamiento de Irún, contesta que para poder acceder a lo solicitado, **la calificación pormenorizada del ámbito que nos ocupa debe ser RB**, debiéndose promover para ello, un documento de modificación de las actuales condiciones urbanísticas de la finca.

Tras consulta efectuada en el Departamento de Urbanismo, se informa que la figura urbanística adecuada para ello, es un **Plan Especial de Ordenación Urbana**.

En este orden de cosas, con lo descrito, se analizan las condiciones urbanísticas de la parcela en su estado actual mientras que se estudia el entorno edificado y las alineaciones que dan frente a la calle Arturo Campión para una correcta imbricación de la nueva edificación con su entorno más inmediato. Así, se observa que la nueva edificación debe recoger la alineación de fachada de la edificación contigua, retranqueándose con respecto a su estado actual y repitiendo así la estructura de bloques que se da al otro lado de la calle.

Ésta condición, considerada necesaria para una correcta formalización de la calle Arturo Campión en este tramo, supone a su vez incumplir los parámetros de calificación RP que contiene actualmente la parcela con respecto a los establecidos por el Plan General Vigente. A su vez, y siguiendo con el criterio de unificar la ordenación con respecto a las edificaciones contiguas, se observa que éstos bloques están calificados como RB Residencial en Bloque y así, se establece una nueva calificación RB también para la parcela residencial incluida en el Área de ordenación regularizando los parámetros de las condiciones de edificación que en cualquier caso incumpliría con la calificación actual RP-6.

Así, como resultado de la nueva ordenación, se configura la nueva alineación continua de la calle Arturo Campión y se establece la misma calificación pormenorizada a todas las edificaciones que la conforman.

Con fecha 9 de octubre de 2008 se aprueba inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana, y así en el marco de este procedimiento, se determinó la difusión de la ordenación pormenorizada propuesta en página web y se expuso al público por periodo de 20 días para la formulación de alegaciones sin que se haya presentado escrito alguno al respecto.

Cabe decir que se han iniciado los trabajos de revisión del Plan General Vigente, habiéndose aprobado hasta la fecha el Avance de la Revisión del Plan con fecha 20 de noviembre de 2008 siendo las determinaciones que en dicho documento se recogen, compatibles con lo que el presente Plan Especial establece.

Por último el presente documento se presenta para la Aprobación Definitiva del Plan recogiendo las correcciones planteadas desde el Departamento de DESARROLLO URBANO Y VIVENDA.

Cumplimiento del condicionado del acuerdo de Aprobación Inicial

Según publicación en el BOG nº 203 del 22 de octubre de 2008 las condiciones del acuerdo de Aprobación Inicial del Plan especial de Ordenación del ámbito 6.1.06 Curtidores es el siguiente:

1. Deberá incorporarse al Proyecto un Plano del parcelario.

El documento de Aprobación Definitiva contiene el plano parcelario "I.3 PLANO PARCELARIO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD".

2. La superficie residencial no podrá exceder a la zona ya calificada por el Plan General como LJ, determinación que deberá asimismo justificarse.

El presente documento de aprobación definitiva ha modificado las superficies de calificación pormenorizada de la parcela ajustándose a la delimitación establecida por el Plan General.

3. El Plan Especial deberá contener la adecuación a la nueva calificación RB de la ficha urbanística de la parcela.

El presente documento de aprobación definitiva contiene las determinaciones de ordenación pormenorizada referidas a la parcela residencial incluyendo las calificaciones RB y RK, así como la parcela LJ de cesión al ayuntamiento en el Documento C: Normas Urbanísticas.

4. El Plan Especial deberá contener la categorización del Suelo y de la actuación como de dotación.

El presente documento de aprobación definitiva en el Documento B Memoria de Gestión establece la categorización del suelo como Urbano No Consolidado por Incremento de Edificabilidad y define el tipo de actuación como de Dotación.

5. El Plan deberá recoger la obligación de cesión y urbanización del espacio LJ destinado a espacios libres.

El presente documento de aprobación definitiva en el Documento B Memoria de Gestión define como superficie de cesión gratuita la parcela de espacios libres de Dotación de Sistema Local.

6. En cuanto al parámetro de zonas verdes por el incremento en el n.º de viviendas en relación con el Plan General, deberá justificar el Documento esta circunstancia.

El aumento de viviendas no supone un incremento de población debido a que actualmente la unidad familiar posee menos miembros con respecto a épocas pasadas. Las viviendas de hoy, con menos superficie, sirven a los mismos núcleos familiares por lo que el estándar de zonas verdes se cumple.

7. El documento deberá contener un plano donde se muestren las determinaciones actuales del Plan General con respecto al ámbito de Ordenación. Así, se detallará la calificación pormenorizada que regula actualmente dicho ámbito haciendo referencial a las superficies calificadas tanto en los planos como en la memoria.

El presente documento de aprobación definitiva contiene un plano de información "I.4 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL" donde se recogen las determinaciones de ordenación pormenorizada que establece el vigente PG fijando las superficies tanto en dicho plano como en la memoria.

8. Se deberá corregir la nueva calificación pormenorizada, delimitándose la superficie de RB (Residencial en Bloque) exclusivamente a la huella del edificio proyectado, así tanto en las ordenanzas como en los planos se recogerán expresamente las distancias a linderos así como a las edificaciones contiguas de la misma. El resto de la superficie ocupada por los garajes en semisótano, será calificada como RK (Residencial Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajo rasante).

El presente documento de aprobación definitiva ha modificado la calificación pormenorizada del documento de aprobación inicial de forma que califica exclusivamente el suelo referido a la huella del edificio proyectado como RB y el resto de parcela residencial se califica como RK (plano "P.1 ZONIFICACION DE USOS PROPUESTA. CUADRO RESUMEN"). Así tal y como ya se ha dicho, contiene las determinaciones de ordenación pormenorizada referidas a la parcela residencial incluyendo las calificaciones RB y RK, el Documento C: Normas Urbanísticas.

9. Las Ordenanzas Regulatoras incluidas en el documento, describirán las normas para la totalidad de las parcelas calificadas.

*Justificada en la condición 2 y 8.

10. El documento deberá incluir un apartado donde se describa el Régimen para el Desarrollo y Ejecución del Plan. En todo caso, se deberá señalar la obligatoriedad de la tramitación de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

El presente documento de aprobación definitiva ha incorporado el Documento B Memoria de Gestión donde se describe el Régimen de Ejecución del Plan y se señala la obligatoriedad de redactar un Proyecto de obras Complementarias de Urbanización.

11. Se justificará el cumplimiento de un estándar de 1,5 plazas de aparcamiento privadas por vivienda.

Se deberá reservar en el interior de la parcela privada, y en la planta semisótano (zócalo), al menos 6 plazas de aparcamiento privado para las 4 viviendas proyectadas, cumpliendo así el estándar de 1,5 plazas por vivienda.

Si planteamos que el tamaño promedio mínimo de los garajes es de 25 m² por vehículo, incluida en el la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., y teniendo una superficie de 388,90 m², se deduce que el número de aparcamientos posibles será superior a los 6 mínimos establecidos.

Cabe decir que el presente documento de Aprobación Definitiva se ha modificado con respecto a la aprobación inicial en cuanto a que respondiendo a una de las condiciones del acuerdo de Aprobación Inicial, la superficie de la parcela objeto de cesión al Ayuntamiento se ajusta a la delimitación establecida por el vigente Plan General y así la edificabilidad del Área responde al índice de aprovechamiento establecido por el PG referido exclusivamente a la parcela residencial.

1.2. CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN.

El **aspecto deteriorado y chabolista** que presenta actualmente la situación de edificación de la finca, desentona con el entorno cuidado y ordenado del resto de las edificaciones y de la Calle Arturo Campión.

Además la **Alineación** actual de la Casa "Marcos Enea", no corresponde ni al trazado de la citada calle, ni con la de los edificios adjuntos.

La existencia de chabolas en estado inadecuado, además del entorno descuidado, son factores que invitan a una reordenación y saneamiento de la zona.

La conveniencia de la modificación planteada desde el presente documento, queda incrementada por el sustancial **aumento en el número de plazas de aparcamiento**, tan necesarias en la zona.

La cesión para **jardín público**, que da una nueva dimensión pública al callejón que une Arturo Campión con la Avda. Elizatxo.

La introducción de un **vial peatonal** que formaliza y da continuidad al trazado existente actualmente.

La sustitución de la vieja edificación, con la desaparición de las chabolas, mejorará sustancialmente el aspecto de todo el entorno.

1.3. JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA COMO FIGURA URBANISTICA.

La necesidad del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está justificada en los siguientes preceptos de la nueva ley del suelo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el **artículo 70** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dice que:

*"El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. **El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general**".*

En consideración a todo ello resulta necesaria la tramitación del presente plan especial.

1.4. EI OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

El objeto del Plan Especial que nos ocupa, es la **reordenación** y **zonificación**, así como el establecimiento de **Alineaciones y Rasantes** de la citada **finca Marcos Enea**.

Estos factores de la futura ordenación, son desarrollados en la documentación gráfica y demás documentos que integran el presente Plan.

1.5. LA PROMOCIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **LAUROBIA S.L.** de acuerdo con los **propietarios de la citada finca**.

Previa y simultáneamente al desarrollo del Plan, se han realizado las consultas pertinentes a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

1.6. AUTORES DEL PROYECTO.

Los autores del proyecto son **Carlos Martínez Ortega** y **Jesús Gracenea Echegoyen**, colegiados nº 933 y 969 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

1.7. ÁREA DE ORDENACIÓN.

El ámbito sobre el que se actúa, se limita a la finca catastral compuesta de los siguientes propietarios:

- 1- M^a JUNCAL ARRECHE ARBELAIZ
- 2- MARCOS OYARZABAL SEIN.
- 3- LUCIA CORREDERA LIBERAL
- 4- IKER CAÑAL BENGOCHEA

La superficie de la parcela en escrituras es de 363,19 m², pero un levantamiento topográfico reciente, arroja una **superficie de 467,54 m²**

El plano parcelario del **catastro** (ref. catastral 6929507) establece una superficie de **442,45 m²**.

No existe, por lo tanto, una correlación de superficies entre el plano catastral, el del Plan General y el del topográfico realizado recientemente. Esta diferencia de superficies viene motivada por las distintas escalas de trabajo en los que se estudian los ámbitos en los distintos planeamientos urbanísticos (Planes Generales: ámbitos más esquemáticos, escalas mayores; Planes Especiales: ámbitos más pormenorizados, escalas menores). Esto no implica, en nuestro caso, un mayor aprovechamiento edificatorio y sí una mayor aproximación a la topografía existente, sin reducir en ningún caso la superficie destinada a dotaciones públicas establecidas por el Plan General Vigente.

Por otro lado, el Plan General vigente establece, dentro de la parcela registral en estudio, dos calificaciones distintas, **RP-6** (Residencial en Parcela de grado 6) para la parte de parcela destinada a residencial y **LJ** (Espacios Libres Jardines) para el resto de parcela. La superficie establecida para cada una de ellas es de **388,90 m²** para la residencial y de **78,64 m²** para la dotación pública.

2._ INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1._ Situación.

EL Área de ordenación se sitúa en el Barrio Lapice de Irún. Calle Arturo Campión nº 15

2.1.2._ Topografía.

La parcela se encuentra elevada actualmente con relación a la C/ Arturo Campión. Presenta un desnivel de unos tres metros con dicha calle (Cotas aproximadas entre +32 y +35) y se encuentra con la calle Larruginen en la cota +33.80. Coincide en altura con las parcelas próximas contiguas del ámbito.

2.1.3._ Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

En la parcela actualmente existe una edificación con dos viviendas en planta primera con acceso mediante escaleras exteriores y locales en la planta baja. Además del edificio y adosado a él, existen dos chabolas destinadas a garajes.

La parcela, según reciente medición, tiene una superficie de 467,54 m².

La estructura de propiedad es la siguiente:

Parcela	Propiedad	Superficie
1	Coopropietarios Curtidores nº15	467,54 m ² s

La totalidad de las edificaciones contenidas en el Área de ordenación del presente Plan Especial, son declaradas fuera de ordenación.

2.1.4._ Infraestructuras existentes.

Las acometidas de las infraestructuras, tanto pluviales, fecales, agua potable, telefonía y como electricidad, están realizadas desde la C/ Larruginen, ya que la calle Arturo Campión, en este tramo, es de construcción mucho más reciente que la edificación.

2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

2.2.1._ Suelo urbano consolidado por el Plan General.

El marco de planeamiento con que cuenta en la actualidad el Municipio de Irún es el **Plan General de Ordenación Urbana, Aprobado Definitivamente** en virtud de acuerdo adoptado por el consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Guipúzcoa el día **23 de Junio de 1.998**.

El Plan General clasifica como urbanos los suelos contenidos en el Plan Especial y califica pormenorizadamente con arreglo a las siguientes ordenanzas:

Calificación RP-6

ORDENANZA: COLECTIVA EN PARCELA GRADO 6º

RP-6

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, Auzolan, Anaka, C/ Larruginen, Lapitze y C/ Ermita.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre Parcela Neta: 0,90 m²/m²
Superficie máxima construida: 600 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima: 400 m²
Frente máximo: - - - - mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - - mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones: Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela: 30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios: máx. 25 m²
Retiros mínimos: - a fachada: 4 m
- a laterales: 4 m
- al fondo: 5 m
Separación entre la edificación: mín. 8 m
Altura máxima: 10 m
plantas = 3 + BC
Garajes: SI
Vuelos: SI
Pendiente cubiertas: máx. 40 %
Sótanos: SI Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

Calificación LJ

ESPACIOS LIBRES (LJ, LL)

REGIMEN DE EDIFICACION

Descripción del Régimen de Edificación

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

REGIMEN DE USO

Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · Espacios libres urbanos. Jardines y espacios libres peatonales.

· Circulación peatonal.

- Usos autorizados: · Circulación rodada y aparcamiento. En situación de preferencia para la circulación peatonal.

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

REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún).

3.-_ ORDENACIÓN.

3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo del Plan Especial es ordenar el ámbito para permitir la reconstrucción de la parcela residencial, a la vez que se formaliza la parcela objeto de cesión al Ayuntamiento.

Con lo descrito, se analizan las condiciones urbanísticas de la parcela en su estado actual mientras que se estudia el entorno edificado y las alineaciones que dan frente a la calle Arturo Campión para una correcta imbricación de la nueva edificación con su entorno más inmediato. Así, se observa que la nueva edificación debe recoger la alineación de fachada de la edificación contigua, retranqueándose con respecto a su estado actual y repitiendo así la estructura de bloques que se da al otro lado de la calle.

La calificación actual de la parcela residencial, no permite una edificación que responda con los objetivos citados, ya que no se podría cumplir la condición de retiros a linderos, establecidos de 4 m. a fachada y laterales y de 5 m. al fondo, así como la separación de 8 m. establecida entre edificaciones.

Por otra parte este tipo de ordenanza RP 6 no coincide con las parcelas residenciales más próximas, cuya calificación es la RB, más coherente con sus posibilidades edificatorias y de su entorno próximo.

Así, el Plan Especial modifica la calificación pormenorizada del ámbito, así como el establecimiento de **Alineaciones y Rasantes** de la citada **finca Marcos Enea**.

3.2. ORDENACIÓN GENERAL.

La ordenación se plantea desde la necesidad de adaptar el nuevo edificio al entorno y que tenga una clara relación volumétrica en el medio en el que se asienta. La solución responde a criterios de sencillez.

Se ha situado la edificación planteada, acompañando la alineación de la edificación con la parcela residencial vecina y con el grupo de edificios próximos, si bien, en la cara opuesta de la calle, la alineación de las edificaciones se mantiene paralela a esta.

El edificio se adapta topográficamente a la situación actual, lo que permite un **semisótano para garajes**. Este semisótano se mantiene a modo de **zócalo**, tal y como está configurado actualmente, y por ello, no se plantea más que **una sola entrada para garajes**. De esta forma, la edificación se resuelve en clara referencia topográfica a la vía de acceso lateral, evitando en lo posible la interferencia con el tráfico rodado por la calle Arturo Campión, quedando accesible la planta de garajes, que se sitúan en el semisótano.

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Y PARÁMETROS DE USO.

3.3.1._ Tabla de distribución de superficies.

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
DOMINIO Y USO PÚBLICO	78,64 m ²	16,82
PARCELAS EDIFICABLES	388,90 m ²	83,18
TOTAL SUPERFICIE BRUTA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	467,54 m²s	100,00

3.3.2._ Tabla de dominio y usos del suelo.

El siguiente cuadro compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión para jardín público) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
DOMINIO Y USO PRIVADO	388,90 m ²	83,18 %
DOMINIO Y USO PUBLICO	78,64 m ²	16,82 %
TOTAL	467,54 m²	100,00 %

3.3.3._ Tabla de calificación pormenorizada.

Acometemos la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global.

Por la escasa entidad del ámbito, la zonificación queda reducida a las zonas anteriormente definidas y que son:

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
RB.- Residencial en Bloque	150,00	32,08
RK.- Residencial Espacio Libre Privado aprov. Bajo rasante	238,90	51,10
LJ.- Libre Jardín	78,64	16,82
TOTAL	467,54	100,00

3.3.4._ Resumen de aprovechamientos propuestos.

La edificabilidad urbanística sobre rasante que resulta para la parcela residencial ordenada por el Plan, es la asignada por el Plan General:

Índice de edificabilidad PG = 0,9 m2tc/m2s

Superficie de parcela residencial = 388,90 m2s

El Plan General en vigor, responde a la legislación en materia de suelo anterior a la actual LVSU 2/2006 del 30 de junio, así la edificabilidad urbanística a la que se refiere dicho PG es a la edificabilidad sobre rasante. Por lo tanto el cuadro de edificabilidades definidos por la Ley cumpliendo las determinaciones del PG resulta el siguiente:

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante (P.G.)	350 m2tc (0,9 x 388,90)
Edificabilidad física ordenada sobre rasante	350 m2tc
Edificabilidad urbanística bajo rasante	388,90 m2tc
Edificabilidad física ordenada bajo rasante	388,90 m2tc

Así, la única parcela residencial ordenada responde a las siguientes características:

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS							
PARCELA Nº	SUPERFICIE PARCELA (m2)	PLANTAS MAX. PERFIL	EDIFICAB S/R (m2t)	EDIFICAB B/R (m2t)	SUPERFICIE OCUP.MAX. (m2)	Nº DE VIV.	
P.1	RB	388,90	SS+PB+2	350	150	150,00	4
	RK		SS	-	238,90	238,90	-

3.4. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

3.4.1._ Urbanización General.

Aunque la finca se ubica en un entorno urbano ya consolidado, la existencia de chabolas en estado inadecuado, además del entorno descuidado, son factores que invitan a una reordenación y saneamiento de la zona.

Al establecer la parcela pública hacia el vial de conexión entre la calle Arturo Campión y la Avda. Elizatxo se pretende, por un lado, **formalizar y dar continuidad** al trazado existente actualmente, como **oxigenar el espacio** urbano más inmediato, presentándose además como acceso peatonal hacia la parcela residencial. De esta manera el nuevo itinerario exhibirá una dimensión más pública, perdiendo el carácter secundario que poseía hasta ahora.

Se creará por lo tanto una **zona verde ajardinada** con plantación de árboles de pequeño fuste y se regularizará el vial. Las **rasantes de la calzada rectificadas** coincidirán con las **actuales** y su anchura mínima en cualquier punto superará los 4.5 m. de anchura.

Por otra parte, como el acceso a los garajes de la parcela residencial se ha procurado centralizar con una única entrada desde este vial, en clara referencia a la topografía actual, será necesario **reubicar las plazas de aparcamiento eliminadas**, así como mejorar el paso de tráfico corrigiendo el estrechamiento que se produce al paso por la parcela.

La definición de la urbanización general, tanto en lo referente a infraestructuras de servicios como a acabados, quedará incluida en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización (art.195 LVSU).

3.4.2._ Infraestructuras de servicios.

Las infraestructuras existentes en los ámbitos contiguos abastecen a un entramado urbano ya consolidado, por lo que resultan adecuadas para alimentar a la edificación de la ordenación propuesta.

Las conexiones a las distintas redes de servicio quedan por ello claramente garantizadas, por lo que únicamente será preciso el derribo del actual edificio y definir las nuevas acometidas al bloque residencial que lo sustituirá.

La red de **abastecimiento de agua** discurre a ambos lados de la calzada, bajo las aceras, y va sirviendo a las sucesivas viviendas. Por lo tanto, las instalaciones actuales tendrán las dimensiones necesarias para abastecer a las futuras necesidades y no será necesario el desarrollo de una nueva red, pudiéndose prolongar la red actual. Se conectará a la red existente en un punto situado frente a la parcela, junto a la red de saneamiento preestablecido.

Al igual que ocurría con la red de agua potable, se dispone a ambos lados de la calzada una **red de saneamiento separativa**. Se acometerá a esta en el punto más bajo de la parcela, bajo la batería de aparcamientos existentes.

Bajo ellos discurren la totalidad de las distintas redes públicas, por lo que las nuevas acometidas se apoyarán en estas, al ser el punto más cercano a la intervención, evitando así la interferencia con los viales principales (tanto rodado como peatonal).

Se ubicará un pozo de registro para la recogida individual tanto de aguas pluviales como fecales. Los colectores serán de PVC con un diámetro mínimo de 300 mm.

En cuanto a la **red de gas**, y atravesando la calle Larruginen, se establece un ramal que, partiendo de la red general bajo la calzada de la calle Arturo Campión, abastece a las distintas viviendas que se vuelcan hacia ella. Será desde aquí donde se trazará la red que alimente a la nueva edificación.

Para finalizar, al igual que ocurría con las redes anteriores, discurre un tendido soterrado tanto de **red eléctrica** como de **telecomunicaciones** (Euskaltel y Telefonica) que va a las diferentes edificaciones consolidadas por lo que sobre la red establecida se acometerá un ramal que alimentará a la parcela residencial para cada infraestructura.

3.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.5.1._ Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la **Accesibilidad** y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

3.5.2._ Categorización de suelo y Tipo de Actuación.

Como quiera que la ordenación vigente atribuye a la parcela una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, el suelo debe adscribirse a la categoría de **suelo urbano no consolidado** por la edificación, calificándose la actuación de **Dotación** (Art. 137 de la Ley 2/2006).

3.5.3._ Edificios declarados fuera de Ordenación.

La única edificación existente, la villa "Marcos Enea", así como las **chabolas** anexas son declaradas **fuera de ordenación**.

4._ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Se adjunta documentación gráfica del área de intervención y su relación con el entorno urbano más próximo.

Irún, Marzo de 2009.

Arquitectos:



Carlos Martínez Ortega.



Jesús Gracenea Echevoyen.

Promotor



Laurobia, S.L.



Vista desde la confluencia de la calle Arturo Campión con la calle Aduana.



Vista desde la confluencia de la calle Arturo Campión con la calle Curtidores.



Vista desde la calle Curtidores.



Vista desde la calle Curtidores.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

TEXTO REFUNDIDO-APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO B:

MEMORIA DE GESTIÓN.

DOCUMENTO B: MEMORIA DE GESTIÓN.

1._ RÉGIMEN DE SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Se define un ámbito de actuación que corresponde con la delimitada área de ordenación del presente Plan Especial. El ámbito tiene una superficie de 467,54 m²s.

Se mantiene la actual clasificación de suelo urbano, y conforme a la LVSU el suelo se categoriza como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. El tipo de actuación que requiere la ordenación propuesta es el de Actuación de Dotación.

1.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Es una Actuación Privada aunque no una Actuación Integrada, por lo que no es preceptiva la formulación del PAU y la figura de planeamiento necesaria para acometer las obras de ejecución de la ordenación es la de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 de la LVSU.

Así, se redactarán los correspondientes proyectos de obras de ejecución, uno relativo a las Obras de Edificación y el otro relativo al Proyecto de Obras Complementarias necesario para definir la parcela residencial, los viarios, accesos y espacios libres.

Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con la del área de ordenación, con una superficie de 467,54 m²s.

1.3 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

En el capítulo 6 del documento B.1 "Régimen del Suelo" de la Memoria de Gestión del Plan General vigente, en el apartado 6.1.6 referido a la "Valoración de los Sistemas Generales y Aprovechamiento Tipo Promedio", se recogen las determinaciones globales para el establecimiento del valor del "Aprovechamiento Tipo Promedio".

Este aprovechamiento, medido en m^2_{ut}/m^2_{suelo} , se calcula mediante la división de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso y tipología característicos incluidos en Ámbitos de Suelo Urbano (ARDE, ARPE, SILE, SIGE) y el Área de Reparto en Suelo Consolidado (ARCO), entre la totalidad de la superficie privada de suelo urbano.

El presente Plan Especial de Ordenación, mantiene las referencias de la calificación urbanística asignada por el Plan General para la parcela residencial de $0,9 m^2_{tc}/m^2_{s}$.

Considerando que la parcela residencial es de $388,90 m^2$, obtenemos una superficie edificable de $(0,9 m^2_{t}/m^2_{s} \times 388,90 m^2_{s}) 350 m^2_{t}$ de aprovechamiento sobre rasante.

Teniendo en cuenta que la vivienda mínima es de $85 m^2_{c}$ para este tipo de Ordenanza, se deduce que el nº máximo de viviendas a ejecutar en ella es de 4.

Irún, Marzo de 2009.

Arquitectos:

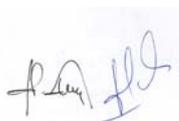


Carlos Martínez Ortega.



Jesús Gracenea Echeгойen.

Promotor



Laurobia, S.L.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

TEXTO REFUNDIDO-APROBACIÓN DEFINITIVA

**DOCUMENTO C:
NORMAS URBANÍSTICAS.**

DOCUMENTO C: **NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos.

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

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global.

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Global.

Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

Artículo 10.- Estudios de detalle.

Artículo 11.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Generalidades.

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida.

13.1.- Parcela Residencial calificada como RB.

13.2.- Parcela Residencial calificada como RK.

Artículo 14.- Parcelación.

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes.

15.1.- Parcela Residencial RB.

15.2.- Parcela Residencial RK.

Artículo 16.- Perfiles y Alturas.

16.1.- Parcela Residencial RB.

16.2.- Parcela Residencial RK.

Artículo 17.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

Artículo 18.- Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 19.- Retiros mínimos.

Artículo 20.- Pendiente de cubierta.

Artículo 21.- Vuelos.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACION.

Artículo 22.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios.

Artículo 23.- Jardinería y arbolado.

Artículo 24.- Criterios de Sostenibilidad económica.

Artículo 25.- Supresión de barreras arquitectónicas.

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del P.E.O.U. Curtidores.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

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

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia.

Las determinaciones del Proyecto mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previsto 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 Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- Terminología de Conceptos.

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

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

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

El presente PEOU se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO A: **MEMORIA.**

DOCUMENTO B: **MEMORIA DE GESTIÓN**

DOCUMENTO C: **NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO D: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

DOCUMENTO E: **PLANOS**

El epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, las Normas Urbanísticas y los Planos de Propuesta son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística. Y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

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.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada, es la que asigna un uso y tipología pormenorizados, a una porción concreta del suelo, que queda así detalladamente ordenado.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (RB y RK)

ESPACIOS LIBRES (LJ)

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
RB.- Residencial en Bloque	150,00	32,08
RK.- Residencial Espacio Libre Privado aprov. Bajo rasante	238,90	51,10
LJ.- Libre Jardín	78,64	16,82
TOTAL	467,54	100,00

Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada del área del presente Plan Especial, se ajusta a la siguiente relación de tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

PARCELAS RESIDENCIALES:

RB.- Residencial en Bloque.

Superficie

150 m²

EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

USO URBANÍSTICO:

- 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).

DOMINIO:

Dominio Privado Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las ordenanzas del P.G. (Capítulo 3.7 del Título Tercero).

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:	388,90 m ²
Frente:	MAX. 24,50 m.
Fondo:	MAX. 18,50 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	150 m ² .
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: 3,00 m
	- a laterales: 2,00 m
	- al fondo: 3,00 m
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: 9,20 m	Plantas: SS+PB+2PA
Garajes:	Permitido en P. semisótano; 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.

RK.- Residencial Espacio libre Privado con Aprovechamiento Bajo Rasante.

Superficie

238,90 m²

EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

USO URBANÍSTICO:

- Uso característico: · **Espacios libres**
Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.
- **Circulación peatonal**

- Usos autorizados: · **Circulación rodada y aparcamiento:**
En situación de preferencia para la circulación peatonal.
- **Garaje:**
De 2ª, 3ª y 4ª categoría. Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
- **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 prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

DOMINIO:

Dominio Privado Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las ordenanzas del P.G. (Capítulo 3.7 del Título Tercero).

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

LJ.- Espacios Libres Jardines Públicos.

Superficie

78,54 m²

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.

USO URBANÍSTICO:

- 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.

DOMINIO:

Dominio Público Ayuntamiento de Irún.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

Artículo 9.- Clasificación del suelo.

El área contenida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra clasificada como Suelo Urbano conforme a la delimitación establecida por el vigente Plan General.

Artículo 10.- Estudios de Detalle.

Dado el grado de precisión con que se ha estudiado la ordenación, no es presumible que sea necesario formular Estudios de Detalle. No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes dentro de los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley del Suelo, siempre que sea conveniente o necesario.

Artículo 11.- Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

Se formulará un único Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que comprenderá las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 12.- Generalidades.

Se estará a lo dispuesto por las Ordenanzas y Normas Urbanísticas del **Plan General de Ordenación Urbana de Irún**, en sus títulos Tercero (Condiciones generales de Edificación y Uso de las parcelas edificables) y Cuarto (Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado), aplicadas con los actuales criterios de medición y cómputo de los aprovechamientos edificatorios y número máximo de viviendas, así como los otros elementos que configuran el volumen y la forma de la edificación.

Las condiciones de edificación de aplicación en las parcelas de uso residencial RB se adjuntan como anexo a este documento.

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida.

13.1.- Parcela Residencial calificada como RB.

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de PB+2. Se prevé ocupar en planta una superficie de 150 m²s con una edificabilidad física máxima sobre rasante de 350 m²tc y una edificabilidad urbanística máxima de 350 m²tc que cumple con la asignada por el Plan General. La ocupación de la edificación se ajustará a lo establecido por las ordenanzas y planos normativos.

Índice de edificabilidad PG = 0,9 m²tc/m²s

Superficie de parcela residencial = 388,90 m²s

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante (P.G.)	350 m ² tc (0,9 x 388,90)
Edificabilidad física ordenada sobre rasante	350 m ² tc
Edificabilidad urbanística bajo rasante	150 m ² tc
Edificabilidad física ordenada bajo rasante	150 m ² tc

13.2.- Parcela Residencial calificada como RK.

Se contempla la construcción garajes en planta de semisótano en la parcela residencial, de esta forma la parte de la parcela no ocupada por la huella de la edificación prevista, únicamente será susceptible de edificación en planta de zócalo. La ocupación de la edificación se ajustará a lo establecido por las ordenanzas y planos normativos.

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante	0 m ² tc
Edificabilidad física ordenada sobre rasante	0 m ² tc
Edificabilidad urbanística bajo rasante	238,90 m ² tc
Edificabilidad física ordenada bajo rasante	238,90 m ² tc

Artículo 14.- Parcelación.

Se plantea una única parcela Residencial P.I (PARCELA EDIFICABLE ÚNICA CON DOS CALIFICACIONES COMPLEMENTARIAS). Esta parcela así conformada tiene una superficie de 388,90 m² y tiene la condición de parcela mínima e indivisible.

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes.

Las Alineaciones y Rasantes de las parcelas vienen establecidas en la documentación gráfica (Plano P.4 ALINEACIONES Y RASANTES).

15.1.- Parcela Residencial RB.

Su Alineación coincide con la propia parcela RB, siendo hacia la calle Arturo Campión, prolongación de la edificación vecina nº 56.

15.2.- Parcela Residencial RK.

Su alineación coincide con los límites de la propia parcela, es decir, Las calles Curtidores, Arturo Campión, la zona Libre Jardín LJ y el límite con del PEOU con el edificio vecino nº 56.

De dicha alineación no sobresaldrá ningún elemento, salvo miradores, balcones y elementos de comunicación vertical a una distancia máxima de 1,10 metros.

Artículo 16.- Perfiles y Alturas.

16.1.- Parcela Residencial RB.

El perfil máximo de la edificación será de Semisótano, Planta baja y dos plantas altas.

La altura máxima de la edificación será de 9,20 m. sobre la cota de referencia de +35,00, aproximadamente la del actual terreno.

La altura en fachada mínima en las plantas altas será 2,80 m. La altura en fachada mínima de la planta baja será de 3,20 m., salvo que se disponga entre el espacio citado y la fachada de una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 3 m., separado del exterior por un cierre de 2 m de altura mínima – dicho cierre se ajustará a las condiciones establecidas por las Ordenanzas del P.G.

16.2.- Parcela Residencial RK.

Es la planta semisótano, y su altura no sobrepasará la cota +35,00.

Artículo 17.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.

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

Artículo 18.- Condiciones estéticas y de ornato.

Los materiales a emplear en fachadas serán permanentes y de primera calidad.

Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio.

El acabado de la cubierta será de teja, cobre, zinc u otro material no perecedero de carácter noble y en cualquiera de las soluciones con aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la normativa en vigor.

Artículo 19.- Retiros Mínimos.

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes, y, las construcciones bajo rasante -no se tendrá en cuenta los aleros-.

El retiro para la planta semisótano es nulo, ya que se podrá edificar en toda su superficie.

Artículo 20.- Pendiente de cubierta.

La pendiente de cubierta máxima autorizada es de 40%.

Artículo 21.- Vuelos.

No se permiten vuelos mayores de 1,10 de fachada.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 22.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios.

El Proyecto de Obras de Urbanización tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de aguas, electricidad, gas, telefónica, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún y de las respectivas compañías suministradoras.

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios tienen carácter orientativo, debiendo estudiarse detalladamente en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

Artículo 23.- Jardinería y arbolado.

1.- Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

2.- Se evitará emplear planta alóctona, especialmente aquellas especies susceptibles de generar procesos invasivos.

3.- El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Participación ambiental.

4.- Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

4.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas ordenanzas. Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

Artículo 24.- Criterios de Sostenibilidad económica.

En los espacios públicos y en los espacios comunes de la nueva edificación se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico. La fachada del edificio tenderá a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

Artículo 25.- Supresión de barreras arquitectónicas.

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

Irún, Marzo de 2009.

Arquitectos:



Carlos Martínez Ortega.



Jesús Gracenea Echegoyen.

Promotor



Laurobia, S.L.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

TEXTO REFUNDIDO-APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO D:

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

1._ GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

1.1. HONORARIOS FACULTATIVOS.

Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados:

Redacción Plan Especial:	3.000 €
Proyecto de Derribo y Dirección Facultativa:	2.000 €
TOTAL COSTES DE HONORARIOS (3.000 €+2.000€):	<u>5.000 €</u>

2._ COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

2.1. COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

Tal y como se indica en la memoria del Plan, consecuencia de la nueva ordenación, el ámbito cuenta con una superficie de Dominio Público de 78,64 m². Esta superficie corresponde a la parcela de jardín Público (LJ).-

Así:

Superficie total del ámbito:	467,54 m ²
Superficie de Dominio Público:	78,64 m ²
Superficie de Dominio Privado:	388,90 m ²

Se estima en 90 €/m² el coste de la urbanización por contrata. Este precio se ha tomado de operaciones actualmente en ejecución con características similares.

Estas cifras no tienen otro valor que el meramente hipotético para un inicial estudio económico.

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN (78,64 m² * 90 €/m²)=	<u>7.078 €</u>
---	-----------------------

2.2.- COSTE DE INDEMNIZACIONES.

Para el análisis de viabilidad en relación con los realojos, se parte de los criterios establecidos en la "Disposición Adicional Segunda" de la vigente ley "2/2006".

Actualmente el ámbito del Plan Especial, contiene una parcela privada propiedad de cuatro particulares distintos. En el bloque residencial se establecen dos viviendas en planta primera y dos locales en planta baja.

Si bien no es posible prever la cuantía exacta de esta partida desde el Plan Especial, se indica una cantidad estimativa en función de la superficie aproximada existente y estableciendo la indemnización en 400 €/m^{2t} para las viviendas y 250 €/m^{2t} para los locales (por entender que la antigüedad de la edificación establece una depreciación del 50% y sin que estas cifras tenga otro valor que el meramente hipotético para un inicial estudio económico).

Por lo tanto:

Valor de expropiación de las viviendas: Sp viviendas 136 m^{2t} (8.75 * 15,50) * 400 €/m^{2t}
= 54.400 €

Valor de expropiación de los locales: Sp locales 136 m^{2t} (8.75 * 15,50) * 250 €/m^{2t} =
34.000 €

TOTAL COSTES DE INDEMNIZACION (54.400 € + 34.000 €)= **88.000 €**

2.3.- COSTE DE DERRIBOS.

Actualmente el ámbito cuenta con un edificio residencial que consta de un perfil edificatorio de PB+1PA y que se declara fuera de ordenación por lo que es necesario demolerlo.

TOTAL COSTES DE DERRIBOS **10.000 €**

3._ COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

3.1.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN.

Se estima como precio medio de coste de construcción por contrata:

Vivienda residencial de promoción privada: 750 €/m^{2t}

Garaje promoción privada: 250 €/m^{2t}

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

Coste de construcción Vivienda: 350 m^{2t} * 750 €/m^{2t} = 262.500 €

Coste de construcción Garajes: 238.90 m^{2t} * 250 €/m^{2t} = 59.725 €

TOTAL COSTES DE LA EDIFICACION (262.500 € + 59.725 €)= **322.225 €**

4._ RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.

El resumen de costos (sin IVA) resulta ser el siguiente:

- Gastos gestión urbanística.....5.000 €.
- Coste urbanización.....7.078 €.
- Coste indemnizaciones.....88.000 €.
- Coste derribos.....10.000 €.
- Coste edificación.....322.225 €.

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO 432.303 €.

4.1.- PRECIOS DE VENTA.

Se consideran como precios de venta razonables dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

Vivienda residencial de promoción privada:	3.000 €/m ^{2t}
Garaje promoción privada:	1.200 €/m ^{2t}

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto:

Valor de venta Viviendas: $350 \text{ m}^{2t} * 3.000 \text{ €/m}^{2t} =$ 1.050.000 €

Valor de venta Garajes: $238,90 \text{ m}^{2t} * 1.200 \text{ €/m}^{2t} =$ 286.680 €

TOTAL VALOR DE VENTA (1.050.000 € + 286.680 €)= **1.336.680 €**

4.2.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre y garajes se obtienen de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de Marzo.

$V_R = (V_M / 1,38) - (C_C + C_U)$, si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el 1,44, más acorde con los gastos reales.

El valor de V_M representa 1.336.680 €

El valor de $C_C + C_U$ (siendo C_C el coste de construcción y C_U el coste de toda la urbanización) representa 432.303 €.

Por lo tanto el valor residual del suelo representa:

$V_R = (1.336.680 \text{ €} / 1,44) - 432.303 \text{ €} =$ **495.947 €**

Imputando 495.947 € para las cuatro viviendas (garajes incluidos), representa unos **123.987 €/vivienda**, que se considera un precio razonable para el suelo en esta zona, lo que acredita la viabilidad de la promoción.

Estas cifras indicadas tienen un carácter meramente orientativo. Cualquier variación de las mismas, en la pormenorización de los correspondientes planeamientos de desarrollo, no implicará modificación alguna de estos documentos.

Irún, Marzo de 2009.

Arquitectos:

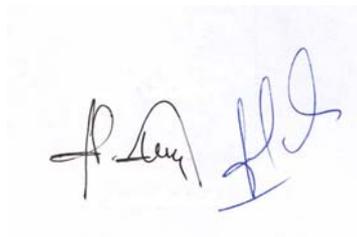


Carlos Martínez Ortega.



Jesús Gracenea Echegoyen.

Promotor



Laurobia, S.L.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE LA FINCA "MARCOS ENEA" CALLE
CURTIDORES Nº 15, BARRIO DE LAPITZE.**

TEXTO REFUNDIDO-APROBACIÓN DEFINITIVA

DOCUMENTO E:

PLANOS.

DOCUMENTO E: PLANOS.

PLANOS INFORMATIVOS.

- I.1 SITUACIÓN.
- I.2 EMPLAZAMIENTO. SECCIÓN ESTADO ACTUAL.
- I.3 PLANO PARCELARIO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- I.4 - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DETERMINACIONES DEL P.G.

PLANOS DE PROYECTO.

- P.1 ZONIFICACIÓN DE USOS PROPUESTOS. CUADRO RESUMEN.
- P.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS EDIFICACIÓN. PARCELAS RESULTANTES.
- P.3 REPRESENTACIÓN ILUSTRATIVA. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- P.4 ALINEACIONES Y RASANTES.
- P.5 OCUPACIÓN MÁXIMA SUBSUELO. ACCESO A GARAJES.
- P.6 SUPERPOSICIÓN DE ESTADOS. SECCIONES COMPARATIVAS.
- P.7 RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO (PÚBLICO O PRIVADO) DEL SUELO.
- P.8 SECCIONES COMPARATIVAS. ENTORNO URBANO.