



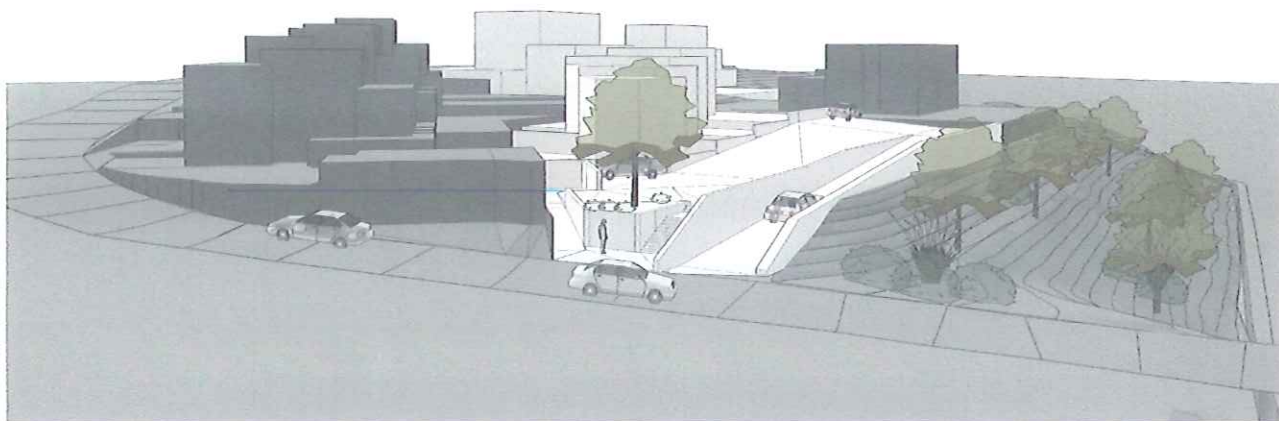
Diligencia: Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 49 de 22 de enero de 2020, se acordó formular el Plan Especial de Ordenación Urbana en parcelas P-2 a, P-2 b y P-4 de la UE -3 Ernaute Berri (Plan Parcial del Sector 8.2.01 A -Zaisa III-).



Plan Especial de Ordenación Urbana

Ernaute Berri

NOVIEMBRE DE 2019.







A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	5
A.0. DATOS GENERALES.....	6
A.0.1. Propietarios.....	6
A.0.2. Promotor.....	6
A.0.3. Redactor.....	6
A.1. INTRODUCCIÓN.....	6
A.1.1. Antecedentes.....	6
A.1.2. Ámbito de Actuación. OBJETO PLAN ESPECIAL.....	12
A.1.3. contenido del Plan Especial.....	13
A.1.4. Justificación, conveniencia y oportunidad del plan especial de ordenación urbana.....	14
A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	15
A.2.1. Estado actual del ámbito de actuación.....	15
A.2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.....	16
A.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	19
A.3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.....	19
A.3.2. Descripción de la ordenación.....	20
A.3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.....	20
A.3.4. Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso..	21
A.3.5. Criterios de Urbanización.....	21
A.4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.....	22
A.4.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente.....	22
A.4.2. Actuación de Dotación.....	22
A.4.3. Cesiones.....	22
A.4.4. Estándares.....	22
A.4.5. Parcelación.....	23
A.4.7. Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública.....	24
A.4.8. Edificios declarados fuera de ordenación.....	24
B. NORMAS URBANÍSTICAS.....	25
TÍTULO PRELIMINAR.....	26
GENERALIDADES.....	26
TÍTULO PRIMERO:.....	27
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	27
CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.....	27
CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	27
TÍTULO SEGUNDO:.....	28
ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.....	28
CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN ...	28
CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.....	31
CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO.....	31



CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.....	32
CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO.....	34
TÍTULO TERCERO:.....	34
NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	34
CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....	34
TÍTULO CUARTO:.....	35
CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	35
B-2_ ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES (Fichas urbanísticas).....	37
ORDENANZA UNIFAMILAR ADOSADA RD-23	38
ORDENANZA UNIFAMILAR ADOSADA RD-24	39
C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	41
C.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN	42
C.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	42
C.3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN	42
C.4.- FASES DE EJECUCIÓN.....	42
C.5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN	42
D. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	44
D.1. COSTE DE LA EDIFICACIÓN + URBANIZACIÓN INTERIOR PRIVADA + ADECUACIONES MÍNIMAS PERIMETRALES.	44
D.2. COSTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA	44
D.3. COSTES DE GESTIÓN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	45
D.4. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO	45
E. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	48
E.1.1.-OBJETO Y ANTECEDENTES	48
E.1.2.-IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	48
E.1.3.-ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS... ..	48
F. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	51
G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....	53
H. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN	55
PLANOS DE INFORMACIÓN	55
PLANOS DE ORDENACIÓN	55



A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



A.0. DATOS GENERALES.

A.0.1. PROPIETARIOS

Los propietarios de las parcelas objeto del presente plan especial, en porcentajes indicados más adelante en el presente documento son:

Excmo. Ayuntamiento de IRÚN. CIF.-P2004900C, con domicilio en Plaza San Juan nº1. Irún.

Construcciones Lefesa, S.L. con CIF.-B20102018, con domicilio en C/Anaka nº44 Trasera, de Irún.

Promociones Ruiz Iglesias y arquitectura, S.L. con CIF B75118554, con domicilio en C/Anaka nº44 Trasera, Irún.

A.0.2. PROMOTOR.

El promotor del presente plan especial de ordenación urbana es:

Excmo. Ayuntamiento de IRÚN. CIF.-P2004900C, con domicilio en Plaza San Juan nº1. Irún.

A.0.3. REDACTOR

El autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es el arquitecto Fco. Javier Ruiz Iglesias, colegiado en COAVN nº650.722 y con domicilio en C/Anaka nº44 Trasera.

A.1. INTRODUCCIÓN.

A.1.1. ANTECEDENTES.

El 30/7/2003, en desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana, se aprobó la Modificación del Plan Parcial del Sector 8.2.01-A: Zaisa III, planeamiento que dividió el sector en 4 unidades de ejecución, quedando denominada la tercera como UE-3: Ernaute Berri. Fue desarrollada por sistema de cooperación y su Proyecto de Reparcelación configuró, además del suelo público de cesión, 5 parcelas resultantes, la primera comprendiendo la casa Ernaute Berri y las restantes definidas como solares edificables con aprovechamiento residencial de baja densidad, conformando las tres de entonces que aún no están edificadas (P-2a, P-2b y P-4) el objeto del presente Plan Especial.

El vigente PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (aprob. def. 28/1/2015; BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015) clasifica las precitadas 3 parcelas como suelo urbano consolidado (por la urbanización) y, en correspondencia con el origen común de las mismas, las califica como residencial unifamiliar RU, cambiando su denominación: la finca denominada P-2a la rebautiza P-4, la P-2b pasa a ser la P-1 y la P-4 queda la renombra P-3. respectivamente).

Por otra parte, aún teniendo un origen común el vigente PGOU no califica las 3 parcelas con el mismo grado de "unifamiliar aislada". Así, la P-2a queda calificada pormenorizadamente RU-26, mientras que la P-2b y P-4 pasan a ser RU-27. Sus determinaciones urbanísticas se recogen en las correspondientes fichas, que se adjuntan de manera íntegra en el punto A.2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

Destacar que las parcelas P-2a y P-2b, aún siendo gemelas en sus parámetros urbanísticos, quedaron diferenciadas en el grado y fueron el objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana que, presentado para su tramitación con fecha 21/03/2019, no fue admitido en su formulación, atendiendo a las razones y motivos expuestos en la Resolución nº 629 de Alcaldía de fecha 22 de mayo de 2019:

"... el Ayuntamiento queda "comprometido" con la ordenación por ser propietario de una de las parcelas y no puede obviar que, igualmente, es titular de otra parcela resultante, la P-4, que lo es en virtud del mismo expediente reparcelatorio. Que en dos ocasiones se ha promovido un expediente de enajenación



de las citadas parcelas habiéndose quedado desierta en ambas procedimientos. La última es del verano de 2017."

"...Se valora positivamente la propuesta presentada, reconociendo la justificación, conveniencia y oportunidad de reducir el tamaño de las viviendas en las parcelas P-2a y P-2b Ernaute Berri, cambiando para ello la calificación pormenorizada de las mismas. Si bien, no es posible atender la Formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana presentado por cuanto el mismo debe incluir la otra parcela municipal incluida en la UE Ernaute Berri.

En estos términos, la incorporación a la ordenación de esta segunda parcela convierte al Ayuntamiento en el propietario mayoritario del area afectado por la nueva ordenación y, en consecuencia, le corresponde y procede que asuma la figura de promotor en la elaboración del nuevo Plan Especial.

De este modo, debe contratarse la asistencia técnica para elaborar un documento de Plan Especial de Ordenación Urbana de las Parcelas P-2a, P-2b y P-4 de la Unidad de Ejecución UE-3 Ernaute Berri del Plan Parcial del Sector 8.2.01-A (Zaisa III) del ámbito 8.2.01 Antton Ttipi, suelo urbano calificado pormenorizadamente como RU-26 y RU-27 por el vigente PGOU, y sito en c/Behobia s/n, junto al nº 66A. Asimismo, en cumplimiento de la legislación aplicable, el Plan Especial..."

"...A tal efecto se ha instado un expediente de contratación (2019ZAME0062), para designar al Técnico que deba redactar el nuevo Plan Especial..."

Yo, D. Fco. Javier Ruiz Iglesias, arquitecto colegiado en el COAVN con el nº650.722, habiendo concurrido al citado expediente de contratación y habiendo sido adjudicatario del mismo, redacto el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Tal como se ha indicado, se adjunta a continuación la resolución de alcaldía de fecha 22 de Mayo de 2019.



EXPEDIENTE / EXPEDIENTE:

2019PLES0001

ERREGISTRO ZENBAKIA / N° REGISTRO:

8402

Con fecha 22 de mayo de 2019, por la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento, ha sido dictada la siguiente Resolución nº 629 que convenientemente firmada y sellada obra en estas dependencias. Dice así:

“En relación

con el expediente nº 2019PLES0001 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito ERNAUTEBERRI

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 21/3/2019 Francisco Javier Ruiz Iglesias, en nombre de Lefesa, SL y Promociones Ruiz Iglesias y Arquitectura, SL, presenta para su tramitación el *Plan Especial de Ordenación Urbana de las Parcelas P-2A y P-2B* y que ha sido redactado y suscrito por él mismo como arquitecto.

-Las parcelas son dos parcelas resultantes del *Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-3 Ernaute Berri del Plan Parcial del Sector 8.2.01-A (Zaisa III) del ámbito 8.2.01 Antton Tiipi*.

El vigente *Plan General* asume como propias las determinaciones urbanísticas derivadas de esa configuración, en la que ambas parcelas (2A y 2B) fueron concebidas con los mismos parámetros urbanísticos, superficie de suelo y edificabilidad residencial: sobrerante 400 m²te/pela para la edificación de bloques bifamiliares (2 viv/pela):

- a) La parcela *P-2A* de 785,50 m²s queda definida como "P4 y 400 m²te" de edificabilidad máxima en el sobre rasante según figura en la Ficha de la calificación RU-26, pudiéndose construir 2 nuevas viviendas en una villa bifamiliar. (Art. 4.5.4 Normativa Urbanística).

El Ayuntamiento de Irun es propietario de esta parcela P-2A. Esta calificada como bien patrimonial, figura en el Inventario Municipal de bienes y derechos del Ayuntamiento y está inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b) La parcela *P-2B* se corresponde con la denominada "P1: 400 m²" en la Ficha de la calificación RU-27 (Art. 4.5.4 Normativa Urbanística), pudiéndose construir 2 nuevas viviendas en una villa bifamiliar. Es propiedad de los promotores del *Plan Especial*

Sinadura electrónica en vigor a esta data / Autor y fecha de la firma electrónica
http://www.irun.org/validador
Documento validado / Verificación del documento en:
Balizapen kodea / Código de verificación: 004Y28200RDL0HUC



-La propuesta consiste en la redefinición de la calificación pormenorizada contenida en el *Plan General* para, manteniendo íntegramente la configuración de las 2 precitadas parcelas, cambiar su tipología edificatoria de Residencial Bifamiliar a Residencial Unifamiliar Adosada (RD). De ese modo sería posible implantar 4 viviendas por parcela. La propuesta fue valorada positivamente en una consulta urbanística realizada en julio de 2018 (Expte 2018INUT 0008).

Considerando los siguientes argumentos:

-De acuerdo con **informe** emitido por los Servicios Técnicos Municipales, resulta *que no obstante lo anterior, y sin entrar a analizar el documento presentado, observar que el Ayuntamiento queda "comprometido" con la ordenación por ser propietario de una de las parcelas y no puede obviar que, igualmente, es titular de otra parcela resultante, la P-4, que lo es en virtud del mismo expediente reparcelatorio. Que en dos ocasiones se ha promovido un expediente de enajenación de las citadas parcelas habiéndose quedado desierta en ambas procedimientos. La última es del verano de 2017.*

La parcela **P-4** tiene 1.816 m²s y una difícil orografía en la que debe distribuirse una edificabilidad máxima al sobre rasante de 311 m²c para, originalmente, habilitar una sola vivienda (P3 en la Ficha de la calificación RU-27).



Por tanto, el Ayuntamiento es conocedor de la nula demanda del producto inmobiliario creado con la reparcelación. El desfase con la realidad actual del producto inmobiliario ordenado en el año 2003, se debe a que en tiempos previos a la crisis era aceptable implantar en este sitio un tamaño de vivienda entre 200-300 m²c en un bloque residencial de tipología uni-bifamiliar.

Sinadura electrónica en: Autor y fecha de la firma electrónica: Documento validado en: http://www.irun.org/validador Baloizapen kodea/Código de verificación: 004V2B2000RUD-0HUC



Hoy en día, esa superficie de techo en una vivienda de baja densidad responde a un mercado más exclusivo que requiere a su vez, otra disposición de parcela: mayor tamaño, sin vecinos, mejores vistas, configuración del terreno sin pendientes excesivas o con accesibilidad resuelta, posibilidad de piscina, ...

Ernaute berri es un territorio que, por sus características, no puede responder a esas expectativas, quedando justificada la necesidad y *conveniencia de tramitar una nueva ordenación pormenorizada que, adaptándose mejor a las necesidades sociales de la actual situación y con costes menores, permita un desarrollo edificatorio con el estándar de vivienda unifamiliar establecido por el vigente PGOU: 110 m²tc/yiv.*

De este modo, se modificaría la tipología edificatoria, de uni-bifamiliar (RU) a unifamiliar adosada (RD) y aunque se habilitaría un mayor número de viviendas, la estructura viaria lo soportaría por seguir siendo un producto de baja densidad residencial.

Asimismo, al mantenerse las condiciones básicas de edificación con la distribución en 3 bloques de la edificabilidad residencial permitida, se inserta en el tejido urbano colindante (constituido por edificaciones aisladas) del mismo modo que lo actualmente previsto, permitiendo completar en un futuro una imagen homogénea que dé la continuidad visual de la calle.

Concluye el Informe que:

Se valora positivamente la propuesta presentada, reconociendo la justificación, conveniencia y oportunidad de reducir el tamaño de las viviendas en las *parcelas P-2A y P-2B Ernauteberri*, cambiando para ello la calificación pormenorizada de las mismas.

Si bien, no es posible atender la Formulación del *Plan Especial de Ordenación Urbana* presentado por cuanto el mismo debe incluir la otra parcela municipal incluida en la UE Ernaute Berri.

En estos términos, la incorporación a la ordenación de esta segunda parcela convierte al Ayuntamiento en el propietario mayoritario del area afectado por la nueva ordenación y, en consecuencia, le corresponde y procede que asuma la figura de promotor en la elaboración del nuevo *Plan Especial*.

De este modo, debe contratarse la asistencia técnica para elaborar un documento de *Plan Especial de Ordenación Urbana de las Parcelas P-2A, P-2B y P-4 de la Unidad de Ejecución UE-3 Ernaute Berri del Plan Parcial del Sector 8.2.01-A (Zaisa III) del ámbito 8.2.01 Antton Ttipi*, suelo urbano calificado pormenorizadamente como RU-26 y RU-27 por el vigente *PGOU*, y sito en c/Behobia s/n, junto al nº 66A.

Asimismo, en cumplimiento de la legislación aplicable, el *Plan Especial* contendrá un *Estudio de Impacto Medioambiental* (Evaluación ambiental estratégica simplificada) y un *Estudio de Impacto Acústico*.





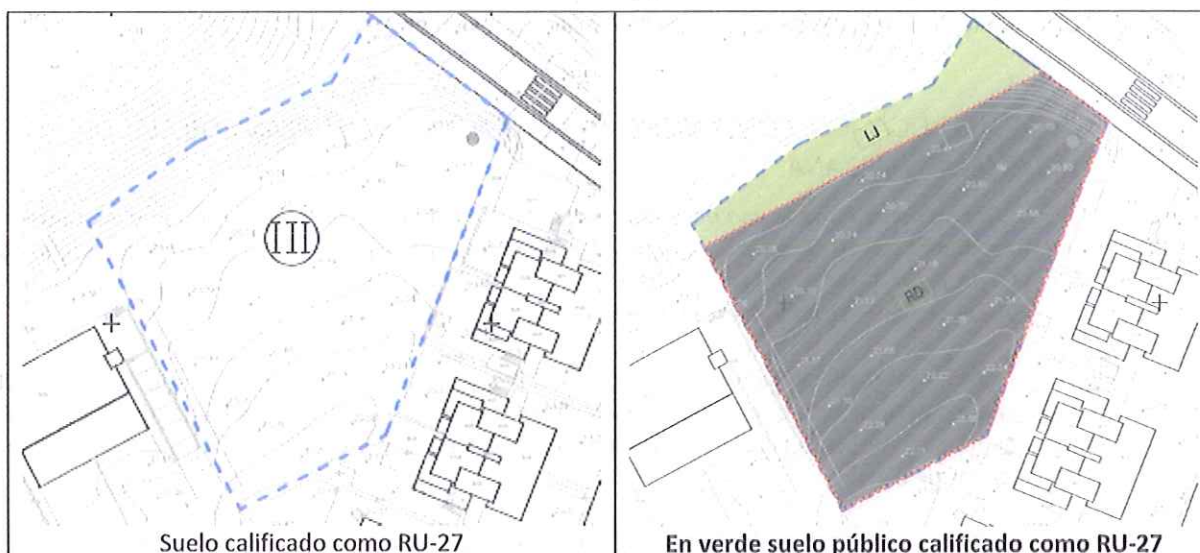
A.1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. OBJETO PLAN ESPECIAL

Tal y como se ha señalado en los antecedentes, el objeto de actuación del presente documento comprende a tres parcelas configuradas como solares edificables en el Proyecto de Reparcelación de la UE-3 Ernaute Berri y que el vigente PGOU ha reconfigurado pormenorizadamente.



Se da la circunstancia de que las 3 parcelas son vecinas, pero no colindantes, por tanto configuran un ámbito de intervención discontinuo. Se localizan en el Barrio de Behobia, al este del núcleo urbano de Irún y perteneciente al ámbito de Ernaute Berri.

Añadir, además, que el vigente PGOU incorporó al suelo calificado como RU-27 una porción de 282 m²s de suelo público. Está emplazada al norte de la parcela resultante P-3 (P-4 original). Este Plan Especial modifica la calificación de esa superficie en coherencia con el régimen jurídico de ese suelo, el cual fue obtenido en su momento por cesión de zonas verdes de la UE-4: Zaisa III).



Proyecto Reparcelación			PG 2015		
P-2a...	785,50 m ² s	400 m ² tc (2 viviendas)	RU-26	P-4..... 785,50 m ² s	400 m ² tc 2 viviendas
P-2b	785,50 m ² s	400 m ² tc (2 viviendas)	RU-27	P-1..... 785,50 m ² s	400 m ² tc 2 viviendas
P-4...	1.816,00 m ² s	311 m ² tc (1 viviendas)	RU-27	P-3..... 1.816 m ² s	311 m ² tc 2 viviendas
Total	3.387,00 m ² s	1.111 m ² tc... 5 viviendas		Subtotal	3.387,00 m ² s 1.111 m ² tc 6 viviendas
			RU-27	282,00 m ² s
				Total3.669 m ² s

Finalizar señalando que la calificación pormenorizada propuesta en este documento propone, manteniendo la disposición, forma y edificabilidad de las parcelas, incrementar el número de viviendas posibles, pasando de las 6 ahora permitidas a 11 viviendas. Para ello se cambia la calificación RU a RD.

A.1.3. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El contenido del presente documento se refiere a la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para las precitadas 3 parcelas y para la porción de suelo público incorporada a la calificación RU-27.

Dispone el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco – en adelante LvS-, en relación a la figura de este Plan Especial, lo siguiente:

“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 asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.



Así, de conformidad a lo previsto en el artículo 69 de la LvS, en relación con el 68 del mismo texto legal, el presente plan especial de ordenación urbana deberá contener los siguientes documentos:

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO E: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO F: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

DOCUMENTO G: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DOCUMENTO H: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA

A.1.4. JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

El mercado inmobiliario hace que la viabilidad económica en la construcción y venta de viviendas uni/bifamiliares quede supeditada a un producto inmobiliario específico de calidad que aquí no concurre. Ernaute no es un lugar privilegiado (vistas y/o centralidad) y por el tamaño de su parcela no es posible disfrutar de ni de un jardín de cierto tamaño, ni de una piscina amplia...

Se ha estimado conveniente, por lo tanto, plantear una modificación de la tipología edificatoria en este ámbito, permitiendo que con la edificabilidad atribuida y respetando el estándar de superficie por vivienda de baja densidad (110 m²/viv) sea posible habilitar más viviendas. Esto es, se incrementaría el nº de viviendas de 6 a 11.

Asimismo, se pretende devolver la calificación pormenorizada LJ a los suelos públicos incorporados al norte de la parcela P-3 (antigua P-4).

Por tanto, queda justificada la tramitación de este Plan Especial de Ordenación Urbana, siendo oportuno y conveniente reducir el tamaño de las viviendas dispuestas en Ernaute Berri, al fin de culminar la ejecución del desarrollo edificatorio previsto completando el tejido urbano con una mayor densidad del suelo urbano, sólo en lo referente al nº de viviendas ya que en mismos o similares volúmenes residenciales resulta más sostenible la ocupación de suelo por habitante.

El objetivo del presente documento es, por lo tanto, modificar la ordenación prevista por el Plan General y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito.



A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.2.1. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A.2.1.1. SITUACIÓN

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por un suelo público y tres parcelas que se localizan al Este del núcleo urbano de Irún, en concreto dentro del Barrio de Behobia y perteneciente al ámbito de Ernaute Berri.

Las parcelas que conforman el ámbito, P1/RU27, P3/RU27 y P4/RU26 se encuentran limitadas al norte por las parcelas P2/RU26, P3/RU26 y por talud vegetal que delimita con la calle Antxotxipi. Al sur y al este por vial público, finca P2/RU27. Se adjunta plano informativo 02-I/02 extracto del planeamiento vigente en el que se constan las parcelas objeto del presente plan especial.

A.2.1.2. DIMENSIÓN SUPERFICIAL.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 3.669,00 m², medición procedente de la suma superficial del suelo público y de los solares objeto de reordenación, resultantes del Proyecto de reparcelación de la UE Ernaute Berri, del Plan Parcial del Sector 8.2.01-a del ámbito 8.2.01 "Antton-Ttipi"

A.2.1.3. TOPOGRAFÍA.

El ámbito se asienta sobre un terreno en pendiente descendiente de Sur a Norte, con una diferencia de cotas aproximada de diez metros. El extremo Sur se encuentra la cota absoluta de +26,40 y el extremo Norte se encuentra a la cota +16,00. Este desnivel es diferente para cada uno de los solares. Siendo para la parcela P1/RU-27 de aproximadamente 3 m., de 6 m. para la parcela P4/RU-26 y de 7 m. para la parcela P3/RU27.

La actuación propuesta se ha de concebir adaptando las diferentes edificaciones al perfil del terreno, generando así menos impacto no solo visual, sino que también medioambiental, evitando tanto grandes desmontes ó excavaciones como desproporcionados aportes de tierras.

A.2.1.4. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES.

No existen en la actualidad edificaciones en los terrenos que constituyen el ámbito de actuación.

A.2.1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente, plano 05-I/05 de Información.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

Según PGOU	s/ Pyto Reparcelación UE-3 Ernaute Berri	s/ PEOU	Propietario.	Superficie
Parcela P4/RU-26 (Unifamiliar aislada Grado 26)	P-2a	I	AYUNTAMIENTO DE IRÚN.	785,50 m ²
Parcela P1/RU-27 (Unifamiliar aislada Grado 27)	P-2b	II	50% - CONSTRUCCIONES LEFESA, S.L. 50% - PROMOCIONES RUIZ IGLESIAS Y ARQUITECTURA, S.L.	785,50 m ²
Parcela P3/RU-27 (Unifamiliar aislada Grado 27)	P4	III	AYUNTAMIENTO DE IRÚN.	1.816,00 m ²
RU-27				282,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO				3.669,00 m ²

A.2.1.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Al Sur y Este de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre la Calle Barrio Behobia, por cuyo vial discurren las diferentes infraestructuras urbanas.

Todas las parcelas edificables resultantes disponen de comunicación directa con dicho vial, por lo que el acceso a las diferentes infraestructuras está asegurado para las edificaciones propuestas.

A.2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.A.2.2.1. PLANEAMIENTO GENERAL.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 28 de Enero de 2015.

La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas incluidas en el presente documento, se recogen en el apartado 4.5 de las Ordenanzas Reguladoras, así como en la ficha urbanística referida a la Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 27 (RU-27) y Grado 26 (RU-26) Se transcriben a continuación de forma íntegra dichos documentos recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.



NORMAS URBANÍSTICAS

4 - ORDENANZAS REGULADORAS - 285

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 26**RU-26****DEFINICIÓN:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en Ernauteberri oeste.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:**- Sobre rasante:**

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,16 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	1.132,00 m ²

Superficie máxima construida en Parcela P1: 202 m²; en Parcela P2: 360 m²; en Parcela P3: 170 m²; en Parcela P4: 400 m².

Para la parcela 1 se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas). Para las otras tres parcelas calificadas con este grado de ordenanza se definen las alineaciones máximas.

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.**CONDICIONES DE PARCELA:**

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente y grafiada en planos
Altura máxima: La existente (7,20 m)	plantas: Las existentes (2)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente (35%)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 26º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Detalle de "Ernaut Berri", aprobado definitivamente el 27 de Septiembre de 2006.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN



NORMAS URBANÍSTICAS

4 - ORDENANZAS REGULADORAS - 286

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 27**RU-27****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en Ernauteberri este.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,29 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	1.431,00 m ²

Superficie máxima construida en Parcela P1: 400 m²; en Parcela P2: 720 m²; en Parcela P3: 311 m².

Para la parcela 2 se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas). Para las otras dos parcelas calificadas con este grado de ordenanza se definen las alineaciones máximas.

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente máximo: | El existente |
| Fondo máximo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (definido en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente y grafada en planos |
| Altura máxima: | La existente (7,20 m) |
| Garajes: | plantas: Las existentes (2) |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | SI |
| Sótanos: | La existente (35%) |
| | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 27º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN



A.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la articulación de la ordenación que se propone son los siguientes:

– Criterio de Racionalidad:

La ordenación pormenorizada vigente (contenida en el PGOU) distribuye la edificabilidad en las 3 parcelas permitiendo habilitar en cada una de ellas hasta dos viviendas.

No obstante lo cual, el estándar de superficie de vivienda en cada una de ellas difiere y es sensiblemente superior a la media que, en lógica, resulta aplicable en esta parte del territorio de Irún, tal y como quedó justificado en la Resolución municipal mencionada en la primera parte de esta Memoria.

Dos de las tres parcelas que actualmente son "idénticas" en su formalización y parámetros urbanísticos base tienen diferente grado en la calificación RU:

Parcela P-1... 785,50 m²s... 400 m²(t) (s/rte) y 240 m²(t) (b/rte)... RU-27..... 2 viv de 200 m²tc/ud

Parcela P-4... 785,50 m²s... 400 m²(t) (s/rte) y 240 m²(t) (b/rte)... RU-26..... 2 viv de 200 m²tc/ud

La tercera de las parcelas -la situada más al Norte del ámbito- presenta los siguientes parámetros urbanísticos.

Parcela P-3... 1.816 m²s... 311 m²(t) (s/rte) y 186,60 m²(t) (b/rte).... RU-27..... 2 viv de 155,5 m²(t)/ud

Atendiendo a razones de proporcionalidad con la nueva calificación propuesta todas las viviendas que se emplazaran en las parcelas tendrían una superficie más homogénea.

De esta forma, se plantean 3 parcelas que albergan un total de 11 viviendas.

Además, tanto el perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permiten que las edificaciones se adapten a la pendiente natural del terreno, reduciéndose al mínimo los taludes y muros resultantes, y, en definitiva, consiguiendo que las construcciones armonicen con el espacio natural que les rodea.

Añadir que el presente Plan Especial sólo opera incrementando el número de viviendas, toda vez que se mantiene la superficie, forma, edificabilidad y titularidad de las parcelas. Esto es, las parcelas se mantendrán su régimen de dominio actual, su descripción y titularidad.

Por último, la porción de suelo público de 282 m²s recupera con la calificación LJ propuesta su carácter público a todos los efectos.

– Calificación pormenorizada:

ACTUAL s/ PGOU	PROPUESTA s/ PEOU	Propietario.
RU-26 ...785,50 m ² s	RD-23.....785,50 m ² s	Ayto IRÚN.
RU-27 ... 785,50 m ² s	RD-23.....785,50 m ² s	50% - CONSTRUCCIONES LEFESA, S.L. 50% - PROMOCIONES RUIZ IGLESIAS Y ARQUITECTURA, S.L.
RU-27... 2.098 m ² s	RD-24....1.816,00 m ² s	Ayto IRÚN.
	LJ282,00 m ² s	Ayto IRÚN.
3.669,00 m ² s	3.669,00 m ² s	



A.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta mantiene la edificabilidad urbanística del ámbito cambiando únicamente la tipología edificatoria, que en todo caso sigue siendo un producto de baja densidad, para hacer posible habilitar viviendas de menor superficie.

La ordenación consta entonces de 3 parcelas, en las que se disponen un total de 11 viviendas.

Cada parcela fija su polígono de movimiento, con idéntico criterio para cada una de ellas, que establece los límites tanto en planta como en alzado-sección, estableciéndose así tanto las alturas máximas como los acercamientos máximos a lindes.

Las viviendas resultantes, poseerán acceso exterior individual para cada una de ellas desde un pasillo exterior común. Se posibilita la disposición de espacio rodado exterior a las viviendas e interior a la parcela origen, que facilite la disposición de los aparcamientos en superficie necesarios para dar cumplimiento al Decreto de estándares urbanísticos.

A.3.3. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre las parcelas objeto del presente proyecto.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida para las 3 parcelas edificables, tal y como fueron creadas en origen (parcelas resultantes del proyecto de reparcelación) y como lo respeta el vigente PGOU en la ficha de la correspondiente Ordenanza reguladora de la calificación RU-27, RU-27 y RU-26. Allí se fijan los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

SUPERFICIE TOTAL		EDIFICABILIDAD	
DENOMINACIÓN ACTUAL	DENOMINACIÓN P.E.O.U.	Sobre rasante	Bajo rasante
P4/RU-26	I	400 m ² (t)	240,00 m ² (t)
P1/RU-27	II	400 m ² (t)	240,00 m ² (t)
P3/RU-27	III	311 m ² (t)	186,60 m ² (t)
EDIFICABILIDAD TOTAL		1.111 m ² (t)	666,60 m ² (t)

El suelo público, aún incorporado en la calificación RU-27 no tiene atribuida edificabilidad urbanística, la edificabilidad esta atribuida a las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

La ordenación propuesta para el ámbito, incluye 3 parcelas edificables con uso residencial y mantiene la edificabilidad urbanístico de las tres, conforme a la atribuida por el vigente PGPO y por el planeamiento original que permitió su creación.

Así, manteniendo el aprovechamiento y la implantación de bloques residenciales de baja densidad, se propone un cambio de su calificación de Residencial Unifamiliar (RU) grado 26 y 27 actual a Residencial Unifamiliar a Dosadas (RD) de grado 23 (RD-23) y 24 (RD-24).






A.3.4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO.

A.3.4.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

De conformidad con lo que establece el art. 56 de la Ley 2/2006, el suelo esta consolidado por la urbanización, pero queda categorizado como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Y ello en base a que han transcurrido sobradamente los plazos previstos en el planeamiento para la ejecución en los 3 solares. En todos ellos el Δ de edificabilidad urbanística se corresponde con el total de la edificabilidad atribuida, no hay ninguna edificación preexistente.

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el art. 137 de la Ley 2/2006, el ámbito constituye una Actuación de Dotación, en la que la actuación está dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales.

A.3.4.2. TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	
	RD-23=Residencial adosado grado 23=1.571 m ²
	RD-24=Residencial adosado grado 24=1.816 m ²
	LJ=Espacio libre jardines=282 m ² .

A.3.4.3. TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

PROPUESTA s/ PEOU	Propietario.
I785,50 m²s Uso: Viviendas y auxiliares autorizados	Ayto IRÚN DOMINIO: Privado
II785,50 m²s Uso: Viviendas y auxiliares autorizados	50% - CONSTRUCCIONES LEFESA, S.L. 50% - PROMOCIONES RUIZ IGLESIAS Y ARQUITECTURA, S.L. DOMINIO: Privado
II1.816 m²s Uso: Viviendas y auxiliares autorizados	Ayto IRÚN DOMINIO: Privado
LJ282,00 m²s Uso: Espacios Libres. Zonas verdes. Jardines	Ayto IRÚN DOMINIO: Público
3.669,00 m²s	

A.3.5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN.

No es precisa ninguna urbanización toda vez que las parcelas edificables se enmarcan en tejido urbano ya urbanizado en su momento, sin que sea precisa ningún vial nuevo, ni nuevas redes de servicio y/o infraestructuras. La obra de edificación en cada una de las parcelas comportará dotarle a las mismas de sus correspondientes acometidas y urbanización interna (privada) en su interior.



A.4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

A.4.1. ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

A.4.2. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

Cada una de las parcelas edificables constituye una Actuación de Dotación.

A.4.3. CESIONES

De conformidad con lo indicado en el Art 27.2 de la propia Ley 2/2006: *"en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada"*.

Se propone para el cumplimiento del art.27.2 de la ley 2/2006, la sustitución de la cesión del aprovechamiento, por abono en metálico conforme al art.27.4 de la indicada ley. La cuantificación y abono se producirá en el marco de cada licencia de obras de edificación, dónde además se cuantificará la monetarización del déficit en el cumplimiento del estándar de dotaciones.

A.4.4. ESTÁNDARES

Al tratarse de una Actuación de Dotación definida en el art. 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las obligaciones van encaminadas al levantamiento de las cargas dotacionales.

Pues bien, las dotaciones exigibles vienen recogidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV nº 143, de 23 de julio), concretamente, en su artículo 6 ("Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales e suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad").

Como cada parcela es independiente al resto y mantiene sus parámetros urbanísticos sustanciales, los estándares serán asumidos de manera individualizada al momento de la oportuna licencia de edificación.

En todo caso, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 de dicho artículo, serán los siguientes:

a) Espacios libres (15% del ámbito).

La superficie residencial calificada con derecho a la edificabilidad urbanística es total del ámbito es de 3.387,00 m²

PROPUESTA s/ PEOU	Espacios Libres
RD-23... ..785,50 m ² s	15 % de 785,50 = 117,82 m ² s
RD -23... ..785,50 m ² s	15 % de 785,50 = 117,82 m ² s
RD -24....1.816,00 m ² s	15 % de 1.816,00 = 272,40 m ² s
3.387,00 m ² s	508,07 m ² s



Se remite su cumplimiento, previsiblemente su monetarización, al oportuno momento de concesión de licencia de obra de edificación.

- b) Otras dotaciones (5m2/25m2, es decir 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante).
Incremento de edificabilidad = 1.111 m²(tc).

PROPUESTA s/ PEOU	Otras Dotaciones
RD-23... ..400 m ² tc	20 % de 400 = 80 m ² s
RD -23... ..400 m ² tc	20 % de 400 = 80 m ² s
RD -24....311 m ² tc	20 % de 311 = 62,20 m ² s
1.111 m²tc	222,20 m²s

Se remite su cumplimiento, previsiblemente su monetarización, al oportuno momento de concesión de licencia de obra de edificación.

- c) Aparcamiento (0,35 plazas/25 m2 residenciales).
Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35 x (1.111/25), es decir:
Total del ámbito=16 plazas.

PROPUESTA s/ PEOU	Plazas aparcamiento
RD-23... ..400 m ² tc	0,35x(400/25) = 5,6 - 6 plazas
RD -23... ..400 m ² tc	0,35x(400/25) = 5,6 - 6 plazas
RD -24....311 m ² tc	0,35x(311/25) = 4,4 - 5 plazas
Total plazas previstas = 17 > 16 plazas necesarias para el ámbito.	

Se cumplirá dentro de las parcelas privadas

- d) Vegetación. Se plantarán un mínimo de:
Total árboles del ámbito= nº total de viviendas = 11 árboles.

PROPUESTA s/ PEOU	Árboles a plantar
RD-23... 4 viviendas	4 ud.
RD -23... 4 viviendas	4 ud.
RD -24....3 viviendas	3 ud.
Total arboles previstos a plantar = 11 ud.	

Se plantarán en el espacio libre calificado como LJ al momento de concesión de las oportunas licencias de obras de construcción

A.4.5. PARCELACIÓN

Se mantiene la parcelación vigente y su régimen de dominio. Las 3 parcelas edificables son mínimas e indivisibles y la parcela calificada como LJ forma parte de una finca de mayor superficie, suelo público LJ cedido en su momento en el marco de la reparcelación de la UE-4: Zaisa III.

Por tanto, la ordenación propuesta en este Plan Especial no precisa de documento de reparcelación añadido. La ordenación respeta íntegramente el régimen jurídico de una de las parcelas, de tal manera que se mantienen sus parámetros sustanciales de edificabilidad, forma y lindes. Las parcelas mantienen su disposición en el territorio.

Aunque en la descripción registral de las parcelas edificables figure menor número de viviendas, que el propuesto en este Plan, las licencias de 1ª ocupación harán posible inscribir, al momento de la oportunas Declaraciones de Obra Nueva de edificación en las precitadas parcelas, los bloques residenciales edificados conforme a lo previsto en este Plan Especial.



A.4.7. RÉGIMEN DEL INCREMENTO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL REFERIDO A LOS ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De conformidad con el Art. 10 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, la presente actuación queda exenta del cumplimiento de los estándares referidos a viviendas de protección pública, al no tratarse de un área cuya ejecución se prevea mediante una actuación integrada. Se trata aquí, como se ha indicado anteriormente, de una actuación de dotación.

A.4.8. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

No existen en el ámbito edificios actualmente, por lo tanto, no se declara fuera de ordenación ninguna edificación.

En Irún, a Noviembre de 2019.

El arquitecto:

Fco. Javier Ruiz Iglesias.



B. NORMAS URBANÍSTICAS



TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, denominado como:

"Ernautenea-Berri".

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006.

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

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

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

Artículo 4º.- Obligatoriedad

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

Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

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

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

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

DOCUMENTO A: MEMORIA.

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS.

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO E: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DOCUMENTO F: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DOCUMENTO G: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

DOCUMENTO H: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

Los epígrafes 3.3, 3.4 y 4 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento H) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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



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

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación y Categorización

El ámbito del sector objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

La categorización es la de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada, se ajusta al siguiente uso:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RD-23 Residencial Unifamiliar Adosada.....1.571 m²s (785,50 m²s x 2)

RD-24 Residencial Unifamiliar Adosada 1.816 m²s

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LJ- Espacios Libres Jardines..... 282 m²s

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

PARCELA RESIDENCIAL

RD- Residencial Unifamiliar Adosada.

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos auxiliares autorizados.

EDIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LJ- Espacio libre Jardines.

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacios libres de uso jardines.

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

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

A efectos de gestión el ámbito constituye una Actuación de Dotación, en el que se debe proceder al levantamiento de las cargas dotacionales.

Al momento de concesión de licencia de las obras de construcción en las parcelas se cuantificará el 15% de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la monetarización del déficit del cumplimiento de los estándares urbanísticos,



TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 11º.- Generalidades

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

Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad de las parcelas residenciales es de 1.111,00 m² en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 666,60 m². Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas.

SUPERFICIE TOTAL		EDIFICABILIDAD	
		Sobre rasante	Bajo rasante
RD-23	785,50	400 m ² (t)	240,00 m ² (t)
RD-23	785,50	400 m ² (t)	240,00 m ² (t)
RD-24	1.816,00	311 m ² (t)	186,60 m ² (t)
EDIFICABILIDAD TOTAL		1.111 m ² (t)	666,60 m ² (t)

El suelo público LJ no tiene atribuida edificabilidad.

Artículo 13º.- Parcelación

Se definen 3 parcelas edificables. Las parcelas son las existentes y mantendrán su carácter indivisible. La delimitación de cada una de ellas se refleja en los planos del presente Plan Especial.

Artículo 14º.- Alineaciones.

En los planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas se definen las alineaciones de las diferentes parcelas residenciales.

Artículo 15º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización se ajustarán a lo establecido en los planos y Ordenanzas Reguladoras Particulares del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía al momento de su edificación, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

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

Para la definición de las alturas de las edificaciones residenciales se tomarán como referencia las establecidas en las fichas correspondientes a cada parcela.

Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se debe cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:



- En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
 - Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
 - Para la totalidad del ámbito se establece la cota + 49,00 m. como altura máxima respecto del nivel del mar (m.s.n.m.) y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.
- Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en los Planos 03/I/03. y 04/I/04.
- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
 - En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
 - Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
 - Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea 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 la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.



La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en los Planos 03/I/03 y 04/I/04 que forman parte de la documentación gráfica de este Plan, se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cualquier caso, las alturas de la propuesta actual no superan la presentada anteriormente (Solicitud a AESA Febrero 2017 para parcela P1/RU27), no presentando un nivel más intrusivo que la propuesta presentada en Febrero de 2017, y que ha sido objeto del preceptivo informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 12 de Abril de 2017.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establece un perfil edificatorio máximo de Sótano/Semisótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las parcelas residenciales. Si bien se considera necesario que las viviendas se adapten al perfil del terreno.

La altura de las plantas de vivienda vendrá condicionada por las indicaciones de la normativa general reguladora.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +33,50 m.s.n.m., pudiendo alcanzar la cota +36,00 m.s.n.m. otros elementos como chimeneas, instalaciones.

Artículo 18º.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

El vuelo máximo será de 1,20 m. a partir de las alineaciones máximas.

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

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas

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

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

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

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

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

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO, así como el Plan General de Irún.



La altura mínima del barandado cumplirá lo establecido en la normativa de Seguridad de Utilización (DB-SU). La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los límites establecidos en la misma normativa.

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros.

Se permite la disposición de escaleras en las terrazas de las últimas plantas destinadas a vivienda para el acceso a la azotea superior.

Artículo 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

1. Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:
 - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
 - Los elementos macizos de la edificación.
 - Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
 - Los huecos de ascensores.
 - Los porches de todo tipo, cuando no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
 - Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m² de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m², siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
 - En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.
2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:
 - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
 - Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.
 - Los porches de uso público.
 - Las terrazas y solanas cuando constituyan el techo de la edificación, incluidas las terrazas sobre sótanos, y no estén cubiertas.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio

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

Artículo 25º.- Servidumbres

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas.

Si así resultara, el proyecto de edificación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- Régimen de Uso

RD

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

RD

-Uso característico: **.Vivienda.**



-Usos autorizados:

.Residencia comunitaria.

.Terciarios. 2ª y 3ª categoría.

Comercial, Oficina, Garaje, docente, Deportivo, Institucional, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.

.Equipamiento comunitario.

-Usos prohibidos:

.Industriales.

.Terciarios. (En sus categorías no autorizadas).

.Rurales.

.Equipamiento comunitario. (En las modalidades incompatibles con los usos residenciales).

.Infraestructuras de Servicios. En las modalidades que puedan ocasionar molestias a las viviendas o pongan en riesgo la seguridad. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanístico destinado a usos compatibles con el residencial:

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o Calificación pormenorizada, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total en cada parcela calificada como RD Residencial Unifamiliar Adosada.

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos y condiciones generales y específicas.

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

Artículo 27º.- Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

Además de los criterios de aplicación de la Ordenanza de Diseño de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.

B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:

- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos

- Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos

- Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m³ (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m.

Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.

C.- Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:



- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m³ (equivalentes a 0,6x0,6x0,7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
- Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
- Superficie total mínima: 0,72 m² (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)
- Superficie mínima continua: 0,36 m² (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m)
- Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
- Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.

D.- En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente:

Dimensión mínima:40.00 m²t

Artículo 28º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Si bien se proponen aparcamientos en superficie, se contempla la posibilidad de ejecutarlos en sótano.

1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles a los garajes" (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

A.- Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².

- Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

B.- Altura libre mínima:

- La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

C.- Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,...).

- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.

- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

Artículo 29º.- Condiciones de los locales destinados a trastero

Se prevé la posibilidad de ejecutar trasteros en las edificaciones.

Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de trastero en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado "Condiciones de los trasteros" (o título análogo).



CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 30º.- Fachadas

- 1.- Deberán disponerse tendederos en todas las viviendas. Se permite su disposición en cualquier fachada. Se podrán disponer los tendederos como cuerpos independientes ó adosados a los edificios, como usos complementarios a la edificación.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.
- 5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

Artículo 31º.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios serán tanto transitables como no transitables, en función de la necesaria adaptación a la pendiente del terreno, y quedarán definidas en los proyecto edificatorios. Sobre ellas se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 32º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Las obras de urbanización en el interior de las parcelas privadas definidas en los Proyectos de Edificación, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

Artículo 33º. Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Irún, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta. Se enumeran a continuación las medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas.

8.3. MEDIDAS PARA EVITAR O REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS DE LAS PROPUESTAS DE REVISIÓN DEL PGOU

- 8.3.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles
- 8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos
- 8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo
- 8.3.4. Medidas para disminuir la afección a recursos estético culturales
- 8.3.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación
- 8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural
- 8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano
- 8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico
- 8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales
- 8.3.10. Otras medidas complementarias

Artículo 34º.- Cierres de parcela

Los cierres de parcela se ejecutarán con un cierre ciego máximo de 1,20 m. de altura, para la parcela II y III sobre los que se podrá disponer un cierre permeable visualmente de 80 cm. de altura.



Constatados los fuertes desniveles existentes en la parcela I, se autorizan excepcionalmente cierres ciegos en esta parcela con un máximo 2,00 m. de altura, podrá disponer un cierre permeable visualmente de 80 cm. de altura.

El resto será conforme a lo dispuesto en el Artículo 3.4.7. de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

TÍTULO CUARTO:

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 35º.- Estudio de impacto acústico.

El Plan Especial incluye, un estudio de impacto acústico contenedor de los mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

Artículo 36º.- Estudio de impacto ambiental.

El Plan Especial incluye un estudio de impacto ambiental.

Irún, Noviembre de 2019.

El arquitecto:

Fco. Javier Ruiz Iglesias.





B-2 ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES (Fichas urbanísticas)



ORDENANZA UNIFAMILAR ADOSADA

RD-23

DEFINICIÓN:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación Ernautenea-Berri.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

-Sobre rasante: Edificabilidad máxima parcela:	400 m ² tc
-Bajo rasante: Edificabilidad máxima parcela:	240 m ² tc

CONDICIONES DE PARCELA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	Indicada en planos
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos.
Separación entre la edificación:	La grafiada en planos.
Altura máxima: 7,20 m.	plantas: 2 sobre rasante.
Garajes:	SI (regulados en normas urbanísticas)
Vuelos:	SI (regulados en normas urbanísticas)
Pendiente cubiertas:	máx. 35%
Sótanos: SI	Semisótanos:SI

OBSERVACIONES:

- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la igualdad de Mujeres y Hombres.
- Se autorizan cubiertas planas.
- SE AUTORIZA UN MÁXIMO DE 4 VIVIENDAS.



ORDENANZA UNIFAMILAR ADOSADA RD-24

DEFINICIÓN:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación Ernautenea-Berri.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

-Sobre rasante: Edificabilidad máxima parcela:	311 m ² tc
-Bajo rasante: Edificabilidad máxima parcela:	186,60 m ² tc

CONDICIONES DE PARCELA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	Indicada en planos
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos.
Separación entre la edificación:	La grafiada en planos.
Altura máxima: 7,20 m.	plantas: 2 sobre rasante.
Garajes:	SI (regulados en normas urbanísticas)
Vuelos:	SI (regulados en normas urbanísticas)
Pendiente cubiertas:	máx. 35%
Sótanos: SI	Semisótanos:SI

OBSERVACIONES:

- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la igualdad de Mujeres y Hombres.
- Se autorizan cubiertas planas.
- SE AUTORIZA UN MÁXIMO DE 3 VIVIENDAS.





C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN



C.1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente plan Especial de Ordenación urbana es al desarrollo de los terrenos del ámbito de actuación, mediante una tipología edificatoria diferente a la establecida por el Vigente Plan General de ordenación Urbana de Irún.

La actuación viene definida como de Dotación al tratarse de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística que no constituye una actuación integrada, pues no hay un proceso de urbanización. Actualmente los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos.

C.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRÚN.
- CONSTRUCCIONES LEFESA, S.L.
- PROMOCIONES RUIZ IGLESIAS Y ARQUITECTURA, S.L.

C.3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A efectos de gestión para el levantamiento de las cargas dotacionales, se define una actuación de dotación para cada una de las parcelas edificables ordenadas en el Plan Especial, por constituirse en suelos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística.

C.4.- FASES DE EJECUCIÓN

Se definen tres parcelas edificables de uso residencial, cada una de las cuales contará con un único volumen edificado. Se ejecución será separada e independiente.

Se prevé su ejecución en un plazo máximo de ocho años.

C.5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

En Irún, a Noviembre de 2019.

El arquitecto:

Fco. Javier Ruiz Iglesias.





D. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.1. COSTE DE LA EDIFICACIÓN + URBANIZACIÓN INTERIOR PRIVADA + ADECUACIONES MÍNIMAS PERIMETRALES.

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación con los gastos correspondientes el siguiente:

m² edificación residencial libre sobre rasante 925 €.

m² edificación residencial libre bajo rasante (aparcamientos) 355 €.

Repercusión de urbanización privada por m²(t) edificación:

-Coste estimado urbanización privada viales + jardines: 115€/m²(t).

Por lo que teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resultaría ser el siguiente:

Coste de edificación sobre rasante:.....	925 €x1.111,00 m ² =	1.027.675,00 €.
Coste de edificación Bajo rasante:.....	355 €x666,66 m ² =	236.664,30 €.
Coste de urbanización interior privada:.....	115 €x1.111,00 m ² =	127.765,00 €.

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN.....1.392.104,30 €.

D.2. COSTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1.1. Honorarios facultativos.

Equipo Redactor P.E.O.U.

14.485,00 €.

1.2. Estimación de gastos derivados de la monetarización de la actuación de dotación.

.15% incremento edificabilidad: $0,15 \times VRS \times m^2(t) = 0,15 \times 285,25 \times 1.111 \text{ m}^2 = 47.536,91 \text{ €}$, lo que dividido e imputado a cada parcela le corresponde:

Parcela I (Excmo. Ayuntamiento de Irún)..... $400 \text{ m}^2 / 1.111 \text{ m}^2 = 36,00\%$=17.113,29 €.

Parcela II (Lefesa+Priarq)..... $400 \text{ m}^2 / 1.111 \text{ m}^2 = 36,00\%$=17.113,29 €.

Parcela III (Excmo. Ayuntamiento de Irún)..... $311 \text{ m}^2 / 1.111 \text{ m}^2 = 28,00\%$=13.310,33 €.

1.3. Cumplimiento artículo 6. Decreto Estándares Urbanísticos (monetarización de cesiones no realizadas+plantaciones)= 12.500€.

Total costes de gestión urbanística 74.521,91



D.3. COSTES DE GESTIÓN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Para obtener el Presupuesto de Ejecución Material, se tienen en cuenta unos gastos generales y Beneficio industrial del 16%.

PEM = $1.391.216,00 / 1.16 = 1.199.324,14€$.

ICIO (5% PEM)

HONORARIOS PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA (12% PEM)

OCT + ESTUDIOS GEOTÉCNICOS + TOPOGRAFOS + INGENIERÍAS (3% PEM)

GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO Y OTROS (2% PEM)

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN 22% PEM = $1.199.324,14 \times 0,22 = 263.851,31 €$.

D.4. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

Coste edificación + urbanización 1.392.104,30 €.

Coste de gestión urbanística: 74.521,91 €.

Coste de gestión de la edificación: 263.851,31 €.

TOTAL COSTE TOTAL ESTIMADO: 1.730.477,52 €

Lo que supone un ratio €/m² de vivienda $1.730.477,52 / 1.111 = 1.557,59 €/m^2$. (Vc)

Se consideran como precios de venta razonables, (a los efectos de esta justificación de viabilidad económica), dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

Valor de venta Viviendas libres – m² construido edificación vivienda libre 2.580€/m².

Según el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo:

$VRS = (Vv/K) - Vc$.

Donde Vv es el valor de venta 2.580 €/m²

Vc es el valor de construcción = 1.557,59 €/m²

K = Coeficiente de promoción. Valor 1,40.

Por tanto el Valor Residual de Suelo Resulta:

$VRS = (2.580 €/1,40) - 1.557,59 € = 285,27 €/m^2(t)$.

Ello permite retribuir de forma razonable el suelo y promover un producto inmobiliario de calidad adecuada a un precio competitivo que ha sido contrastado.

Las monetarizaciones correspondientes a las cesiones al ayuntamiento se resolverán en el proyecto de obras de edificación.

En Irún, a Noviembre de 2019.

El arquitecto:

Fco. Javier Ruiz Iglesias.







E. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

E.1.1.-OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley 2/2006 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas.

Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio, la escasa cuantía del programa a desarrollar, y de que se trata de una actuación de Dotación, en que se interviene en un terreno que cuenta con todos los servicios y está inserto en la malla urbana.

E.1.2.-IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

En paralelo al bajo gasto del ayuntamiento, se prevén los siguientes ingresos para el propio municipio:

- Monetización de las cesiones como actuación de dotación.
- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 16 vehículos).
- I.B.I.

Además el Ayuntamiento cobra las tasas por los diversos servicios de agua, saneamiento y alcantarillado, teniendo en cuenta que las redes se incrementan tan solo ligeramente.

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

E.1.3.-ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.



De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

En este caso, se trata del desarrollo de un ámbito ya calificado como residencial por el vigente PGOU, por lo que se tratará de una actuación de inserción de 11 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

En Irún, a Noviembre de 2019.

El arquitecto:

Fco. Javier Ruiz Iglesias.





F. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El estudio de impacto ambiental, que incluye como anexo el estudio de impacto acústico y el estudio de sostenibilidad energética, se presenta como anexo al presente documento.





G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El estudio de impacto acústico, que se incluye como anexo del estudio de impacto ambiental, se presenta como anexo al presente documento.





H. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PLANO 01-I/01 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO 02-I/02 – EXTRACTO P.G.O.U.
- PLANO 03-I/03 – AFECCIÓN AERONAUTICA 1.
- PLANO 04-I/04 – AFECCIÓN AERONAUTICA 2.
- PLANO 05-I/05 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD-PARCELARIO.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PLANO 06-O/01 – ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA, DEFINICIÓN DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA.
- PLANO 07-O/02 – RÉGIMEN DE DOMINIO.
- PLANO 08-O/03 – POLÍGONO DE MOVIMIENTO, ALINEACIONES MÁXIMAS.
- PLANO 09-O/04 – IMPLANTACIÓN EDIFICATORIA.
- PLANO 10-O/05 – RASANTES.
- PLANO 11-O/06 – SECCIONES PARCELA I.
- PLANO 12-O/07 – SECCIONES PARCELA II.
- PLANO 13-O/08 – SECCIONES PARCELA III.
- PLANO 14-O/09 – IMAGEN 3D ORIENTATIVA.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.