

de tipo industrial o para actividades económicas. Las coordenadas geográficas del reiterado ámbito, son las siguientes: ETRS89 UTM30N (centro): [X=537208,75 Y=4775583,146].

3.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Municipio de Irún procedió a la aprobación definitiva del documento de Revisión del Plan General, con fecha 28 de Enero de 2015, tras las correspondientes aprobaciones inicial y provisional, y el informe favorable de la C.O.T.P.V. EL P.G.O.U de Irún (2015) fue sometido al preceptivo Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que culminó con la *Resolución de 25 de noviembre de 2014* de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por la que se formuló el Informe Definitivo de Impacto Ambiental (IDIA).

En el reiterado Plan General, el ámbito de actuación del *“Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)”*, está calificado como RU-3 “Unifamiliar Aislada Grado 3” y establece para el mismo un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,30 m²/m², limitándose asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 1.200 m², pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela.

La situación económica derivada de la crisis sufrida durante los últimos años, y que ha afectado de forma especial al sector inmobiliario, ha supuesto que la tipología de viviendas resultantes de la calificación RU-3 “Unifamiliar Aislada Grado 3” tenga ahora un muy difícil encaje en el mercado, dadas sus excesivas dimensiones. Se ha estimado conveniente así, plantear una **modificación de la tipología edificatoria en este ámbito**, lo que conlleva una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana. A través de él, se ampara por ende la iniciativa de construir cuatro viviendas unifamiliares de moderado tamaño, en vez de dos de grandes dimensiones.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Territorialmente, el alcance del Plan Especial se ciñe a una parcela situada en la calle Oilakineta de Irún, cuya superficie total asciende a 1.514,00m². El alcance urbanístico del plan está relacionado con una modificación de la tipología edificatoria establecida por el P.G.O.U de Irún vigente para el ámbito de referencia, cumpliéndose en cualquier caso con la edificabilidad y determinaciones establecidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015 (ver fichas incluidas en el documento urbanístico) para el mismo.

4.2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con lo establecido en el Art. 69 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo*, Art. 32 *Decreto 105/2008* y Art. 15 *TRLR 2/2008*, el contenido del Plan Especial se ajusta a los siguientes documentos:

A) Informativos / justificativos:

- Memoria y anejos.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.

B) De ordenación:

- Normas urbanísticas.
- Directrices de organización y gestión de la ejecución.

4.2.1.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente aplicables

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan en el P.E.O.U vienen definidas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 28 de Enero de 2015. La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de referencia, se recogen en el apartado B.2 de las Ordenanzas Regulatoras, así como en la ficha urbanística referida a la Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 3 (RU-3). Se transcribe a continuación ésta última.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3		RU-3
DEFINICIÓN:		
EDIFICACIÓN AISLADA SOBRE PARCELAS INDEPENDIENTES CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN EN LA ZONA DE AMPLIACIÓN DEL BARRIO DE ESKORTZA, EN BIDAURRE UREDER, EN EL ENTORNO DE BUENAVISTA Y EN MEAKA.		
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:		
· SOBRE RASANTE		
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA		0,30M2/M2
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		450M2
· BAJO RASANTE: REGULADA POR LAS CONDICIONES GENERALES DEFINIDAS PARA ESTA CALIFICACIÓN RU.		
CONDICIONES DE PARCELA		
PARCELA MÍNIMA:		1200M2
FRENTE MÁXIMO:		MÍNIMO: 25M
FONDO MÁXIMO:		MÍNIMO: 30M
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
ALINEACIONES:		POLÍGONO DE MOVIMIENTO
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA:		15%
OCUPACIÓN ADICIONAL USOS COMPLEMENTARIOS:		MÁX.40M2
RETIROS MÍNIMOS:		
	- A FACHADA:	7M
	- A LATERALES:	5M
	-AL FONDO:	10M
SEPARACIÓN ENTRE LA EDIFICACIÓN:		10M
ALTURA MÁXIMA:		6M
PLANTAS: 2+BC		
GARAJES:		SI
VUELOS:		SI
PENDIENTE CUBIERTAS:		MÁX.40%
SÓTANOS: SI		SEMISÓTANOS: SI

Cuadro nº1.- Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 3.
Fuente: P.G.O.U Irún (2015).

Los aprovechamientos urbanísticos aplicables así para el ámbito que se trata, son los siguientes:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	1.514,00 m²
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	0,30 m²/m²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE	454,20 m² (t)
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE (60%)	272,52 m² (t)

Cuadro nº2.- Edificabilidad establecida por el P.G.O.U para el ámbito de referencia.

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre el ámbito del Plan Especial. La ordenación propuesta para el mismo, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial, mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre rasante en 454,20m²(t).

4.2.2.- Ordenación propuesta

4.2.2.1.- Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

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

– Criterio de Racionalidad:

El P.G.O.U vigente establece para el ámbito de referencia un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,30 m²/m², limitando asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 1.200 m², pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela. Por lo tanto, y dada la superficie de la parcela que representa el ámbito del Plan Especial (1.514,00 m²), a través de las determinaciones del P.G.O.U se podrían ejecutar sendas viviendas de 227,10 m²(t) sobre rasante y 136,26 m²(t) bajo rasante. No obstante, el tamaño promedio mínimo para este tipo de viviendas se establece en 110,00 m²(t), o sea, menos de la mitad de lo exigido en la ficha de la ordenanza RU-3. Dada la actual coyuntura del mercado inmobiliario, resulta muy poco viable la venta de viviendas de estas características, motivo por el cual se plantea la solución objeto del Plan Especial.

– Criterio Económico:

Por su parte, la construcción de viviendas de las características citadas conlleva unos costes que finalmente se trasladan al precio de venta de dichas viviendas, haciendo que estas sean muy poco atractivas en el mercado inmobiliario de los últimos años y, previsiblemente, de los próximos.

Por lo tanto, el objetivo principal del Plan Especial es el de poder disponer en el ámbito de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener un mejor encaje en el mercado inmobiliario. De esta forma, se plantean 2 parcelas privadas (a regularizar a través de un proyecto de Reparcelación) que albergarán un total de 4 viviendas, disponiéndose 2 viviendas por parcela. Además, tanto el perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permitirán una óptima integración de los edificios en su entorno próximo, y se reducirán al mínimo las alteraciones del perfil actual del terreno, ya que no se contemplan grandes taludes ni muros.

4.2.2.2.- Descripción de la ordenación

La ordenación propuesta en el Plan Especial para el ámbito que le compete, consta de 2 parcelas privadas en las que se disponen dos edificios residenciales, con un total de 4 viviendas. Cada vivienda dispone de dos niveles, además de un garaje situado bajo rasante. Cada una de las viviendas dispone también de terrazas y jardín en el nivel de la planta baja. El acceso a las parcelas, tanto peatonal como rodado, se realizará desde la C/ Oilakineta, siendo el acceso rodado a los garajes común a ambas parcelas. Ver figura adjunta.

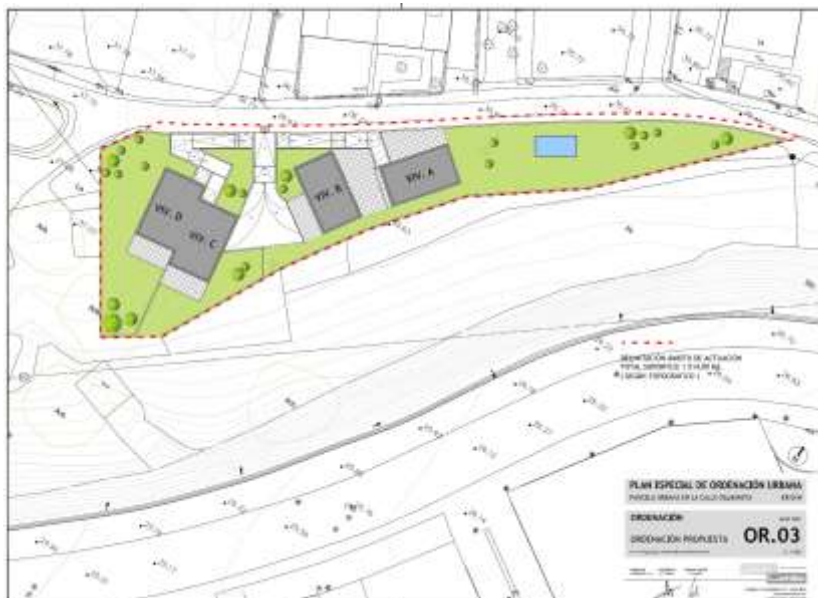


Figura nº2.- Ordenación general propuesta.
Fuente: "P.E.O.U. Parcela urbana en la C/Oilakineta en Irún". (ARKILAINSA).

Para las viviendas, se establece un perfil edificatorio de Sótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las dos parcelas residenciales. Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo, no alcanzándose la cota +49, de servidumbre aeronáutica en ninguna de las parcelas edificables. Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +45,00, pudiendo alcanzar la cota +46.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones, etc. La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

4.2.3.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso

4.2.3.1.- Categorización del suelo

De conformidad con lo que establece el Art. 56 de la Ley 2/2006, el ámbito queda categorizado como "Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística". 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. Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una Actuación Integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres peatonales y a viario urbano local, con una superficie total de 97,13 m².

4.2.3.2.- Calificación pormenorizada

Se muestra seguidamente figura extraída del Plan Especial en la que puede observarse que en el ámbito de referencia quedan establecidas las siguientes calificaciones pormenorizadas: “Residencial Unifamiliar Aislada” (1.416,87m²) y “Viarío Urbano Local” (97,13 m²).

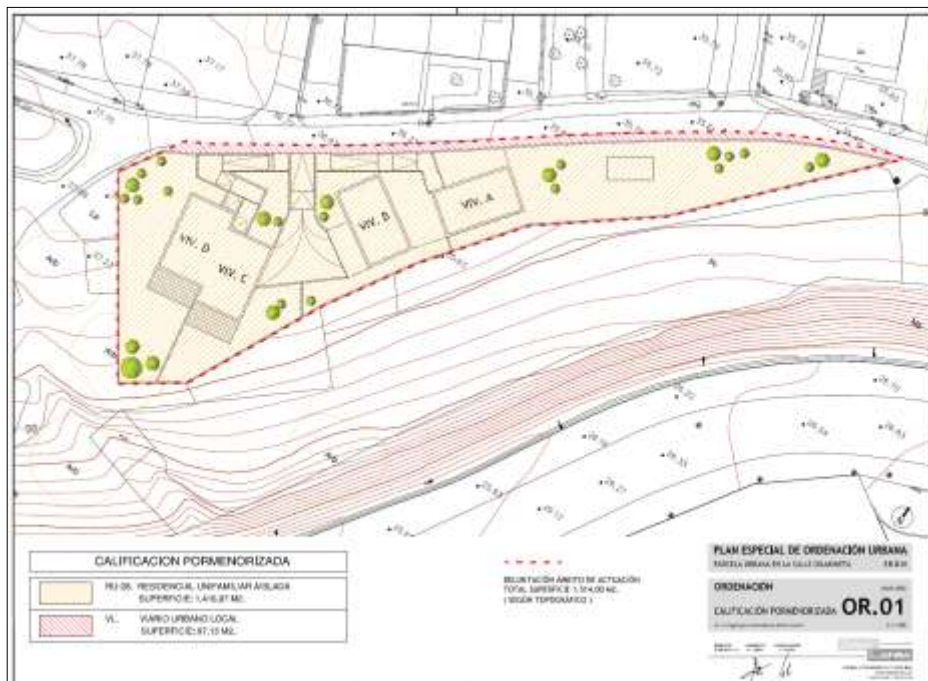


Figura nº3.- Calificación pormenorizada.
Fuente: “P.E.O.U. Parcela urbana en la C/Oilakineteta en Irún”. (ARKILAINSA).

4.2.3.3.- Parcelas resultantes

El Plan Especial delimita dos parcelas residenciales y otra constituida por el espacio público. La delimitación de todas ellas queda reflejada en el plano OR.6 del reiterado documento urbanístico.

4.2.3.4.- Dominio y usos del suelo

En el ámbito del Plan Especial se establecen dos tipos de Dominios y Usos del suelo: el primero y de mayor superficie responde al “Dominio Privado” (1.416,87m²), y el segundo se trata de un “Dominio y uso Público” con 97,13 m² (ver plano OR.02 del Plan Especial).