



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN
ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

EN ALBERTO LARZABAL 8 IRUN

PROMUEVE: ETXE-ALAYA S.L SEPTIEMBRE 2008

**ARQUITECTO: ALBERTO POMBO
ARQUITECTO COLABORADOR: JOSE URIBE**

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARCELA
VILLA URBINA EN C. ALBERTO LARZABAL Nº 8 DE IRUN**

ÍNDICE

-DOCUMENTO A:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

-DOCUMENTO B:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

-DOCUMENTO C:

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

-DOCUMENTO D:

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

-DOCUMENTO E:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

**DOCUMENTO A:
MEMORIA INFORMATIVA
Y JUSTIFICATIVA**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

0.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ACUERDO DE APROBACION INICIAL.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Topografía.

2.1.3.- Edificación y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

2.2.1.- Determinaciones del vigente P.G.O.U.

3.- ORDENACIÓN.

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.2.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

3.3.- NUMERO DE VIVIENDAS

3.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

3.4.2.- Categorización del suelo.

3.4.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación.

3.4.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda (Ley 17/94).

3.4.5.- Parcela mínima.

3.4.6.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial

3.5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

0.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ACUERDO DE APROBACION INICIAL.

Mediante acuerdo de la Alcaldía Presidencia del Excmo. Ayuntamiento de Irun de fecha 26 de agosto de 2008, se acordó aprobar inicialmente el *Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.1.05 ALBERTO LARZABAL Nº 8*. con sujeción a las condiciones que a continuación se detallan:

- 1. *“Se rectificarán los errores de cotas que aparecen en el plano P02: Regulación a linderos, ya que no coinciden con las definidas en la ficha RP-6 de la Memoria (pág 8). Igualmente se corregirá el índice de ocupación de parcela del 50%, ya que no se corresponde ni la realidad actual (112,18 m²c = 40 %) ni con la definida expresamente por el propio documento (101 m²c = 36 %). Por otra parte, y en relación con las condiciones de parcela, resulta contradictorio que se señale como mínima la superficie actualmente existente y que luego (art. 15) se pueda modificar la parcela mediante un Estudio de Detalle”.***

Se han rectificado las distancias a linderos, haciendo coincidir en la memoria lo señalado en los planos. A su vez, el índice de ocupación de la parcela se establece en el 40% coincidiendo con el actual, y todo ello queda recogido en el punto “3.2 Características del Plan (...)” de la memoria.

En relación con las condiciones de parcela, se ha modificado el artículo 15 de las ordenanzas, estableciendo la actual parcela como mínima.

- 2. *Se definirá sin equívocos el perfil máximo, ya que el que menciona en art. 18 de las Normas Urbanísticas del documento no coincide con el señalado en la ficha. Asimismo, dicho artículo entra en contradicción cuando tras afirmar que es posible justificar el incremento del perfil en algún punto de la edificación, concluye que eso no es posible ya que para el caso que nos ocupa no hay ningún punto. Por otra parte, en el plano P04: Propuesta edificatoria, se determina una altura para la edificación de 9,18 m. altura que resulta inferior a los 10 m. que se señalan en la ficha.***

Se ha modificado el Plano P04- Perfil Edificatorio, estableciendo como máximo un perfil de 3 Plantas + Bajo Cubierta con una altura máxima de 10 metros medidos según criterio de Plan General.

- 3. Al no actuarse sobre dominio público no es necesario ni Proyecto de Urbanización, ni Complementario de Obras de Urbanización, por lo que todo el Título Tercero de las Normas Urbanísticas resulta contradictorio por no ser necesario todo lo que allí se contiene.**

Se han eliminado del título tercero de las Normas Urbanísticas, las determinaciones que se nombran en el condicionado.

- 4. En relación con el estándar de aparcamiento obligatorio que se menciona en el art. 13, recordar que no es el de 2 pzas/viv. El estándar obligatorio por el vigente Plan General es de 1 pza/viv, estándar que deberá justificar su cumplimiento.**

El artículo 13 de las normas urbanísticas, establece el estándar mínimo de una plaza por vivienda tal y como señala el Plan General

- 5. Se deberá especificar que se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística por atribuirle la ordenación urbanística vigente un incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada. Asimismo se debe calificar la actuación como de Dotación que según define el artículo 137 de la Ley 2/2006, son las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.**

El punto “3.4.6 Régimen para el desarrollo y Ejecución del Plan Especial” de la Memoria así como el artículo 10 de las Normas Urbanísticas, establecen como régimen de actuación de dotación para el área del Plan Especial.

En consecuencia, y en cumplimiento de las condiciones establecidas, se redacta el presente Texto Refundido que recoge las condiciones del acuerdo de referencia.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el de establecer nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General para la parcela objeto de este plan especial, y permitir la reconstrucción de la parcela según las condiciones de la edificación actual.

Actualmente, el Municipio de Irún cuenta como instrumento de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 (B.O.G. 30-10-98).

Este Documento aprobado definitivamente, contiene entre sus determinaciones la delimitación de la parcela Villa Urbina situada en calle Alberto Larzabal nº 8 con clasificación de suelo urbano y calificación residencial en parcela del tipo 6 (RP-6).

Con la aplicación de la Ordenanza no se pueden mantener las condiciones actuales de la edificación, pues las separaciones a lindero establecidas en la misma delimitan únicamente una franja edificable de 4 metros.

Por otra parte, actualmente la edificación existente cuenta con 4 viviendas que, tampoco se pueden mantener con la aplicación de los parámetros contenidos en el Plan General.

Con el objeto de consolidar las condiciones actuales de la edificación existente y posibilitar la construcción de una edificación en los mismos términos, manteniendo el número de viviendas y los parámetros actuales de ocupación de parcela ajustando la edificabilidad que permite el Plan General, se desarrolla el presente documento.

1.2.- ÁREA DE LA ORDENACIÓN.

El área se concreta en la parcela de titularidad privada que calificada como suelo urbano residencial, se sitúa en la calle Alberto Larzabal nº 8.

El área de la intervención comprende una superficie de 280,77 m², superficie obtenida según reciente medición.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1.- Situación.

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana está situada en una zona del casco Urbano de Irún en el denominado barrio de Belaskoenea, parcela central del tramo de la calle Alberto Larzabal entre la calle Aduana y Curtidores.

2.1.2.- Topografía.

La parcela se sitúa en el punto de entrada desde la calle a cota aproximada de +32,91m Terreno plano en sus accesos, con ligera pendiente hacia el interior para posibilitar el acceso al actual semisótano.

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

En la actualidad existe un único edificio "villa Urbina" con una distribución de 4 viviendas, y garajes en planta de sótano.

La parcela que ocupa la totalidad del área del Plan Especial tiene una superficie de 208,77 m² según reciente medición y el aprovechamiento urbanístico del edificio existente, es de 235,86 m² construidos computables según los criterios del plan general.

La totalidad de la parcela es de propiedad única a nombre de Etxe-Alaia S.L.

PARCELA UNICA	PROPIETARIO	
	ETXE - ALAYA S.L.	28
	SUBTOTAL DOMINIO PRIVATIVO	28
	SUBTOTAL DOMINIO PUBLICO	0
TOTAL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		280,77

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Documento del Plan General de Ordenación para el Área. La definición del área objeto de este Plan

Especial de Ordenación Urbana está calificada en el documento del Plan General de Ordenación como RP-6 parcela Villa Urbina.

2.2.1.- Determinaciones del vigente P.G.O.U.

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

**Condiciones de Aprovechamiento:*

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

**Condiciones de Parcela:*

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

**Condiciones de Edificación:*

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

**Observaciones:*

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

3.- ORDENACIÓN.

Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana, Parcela Villa Urbina en
C. Alberto Larzabal nº 8 de Irun. Septiembre 2008.

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El objetivo del presente plan es posibilitar la reconstrucción de la parcela del nº 8 de la calle Alberto Larzabal Villa Urbina, manteniendo las condiciones de la edificación existente, y así la disposición del espacio construido sea más acorde con la realidad formal de la parcela que el definido actualmente en el Plan General, ya que el cumplimiento de los parámetros que rigen sobre la parcela actualmente imposibilitan una construcción razonable para el uso de vivienda.

Los criterios de ordenación por lo tanto son los de fijar las alineaciones de la edificación, parámetros de ocupación de parcela y número de viviendas existentes.

3.2.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ordena una superficie de 280,77 m² resultado de la medición sobre plano.

CONCEPTO	SUPERF	
	ICIE m2	%
DOMINIO PÚBLICO	0	0
PARCELAS EDIFICABLES	280,77	100,00
TOTAL SUPERFICIE DEL P.E.O.U	280,77	100,00

Las características y parámetros de uso que fija del presente Plan Especial para la parcela de nº 8 de la calle Alberto Larzabal son los señalados a continuación:

SUPERFICIE DEL ÁREA 280,77 m²s

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Edificabilidad sobre parcela neta:

0,90 m²/ m²

Superficie máxima construida:

252,69 m²c (0,9 x 280,77)

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:

280,77 m²

Frente máximo:

El existente 19,45 m.

Fondo mínimo:

El existente 13,20 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Alineaciones:

Polígono de movimiento

Ocupación máxima de parcela:

La existente (40%)

Ocupación adicional usos complementarios:

máx. 25 m²

Retiros mínimos:

a fachada:

El existente 2,65 m.

a laterales:

Los existentes 1,75 y 2,90 m, s/plano.

al fondo:

El existente 2,50 m.

Separación entre la Edificación:

La existente 6,5 m.

Altura máxima:

10 m. = 3 + BC

Garajes:

SI

Pendiente Cubiertas:

máx. 40%

Sótanos:

SI

Semisótanos:

SI

Observaciones:

Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.

Se permiten las cubiertas planas.

Se permiten cuatro viviendas.

3.3. NUMERO DE VIVIENDAS

Se consolida el número de viviendas que existen actualmente, por lo que se ordena un número máximo de 4 viviendas.

3.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General, si bien modifica las determinaciones de rango pormenorizado.

3.4.2.- Categorización de suelo

Se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

3.4.3.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación.

No existen edificios declarados fuera de ordenación en el ámbito objeto de Proyecto.

3.4.4.- Cumplimiento de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de vivienda (Ley 17/94).

Desde el Plan General no se contempla la aplicación de la Ley de medidas urgentes en este ámbito.

3.4.5.- Parcela mínima.

La parcela única tiene la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos, pudiendo ser dividida en régimen de propiedad horizontal.

3.4.6.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial

En el caso presente, y de conformidad con la legislación autonómica vigente, se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística, dado que se produce un incremento entre la actualmente existente: 235,86 m²c, y la que le permite el planeamiento: 252,69 m²c (0,9x280,77).

Por tanto, la actuación se califica como de Dotación, definida en el artículo 137 de la LVSU por incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente.

Así, en esta clase de suelo el propietario sólo tiene derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela. Por lo que al momento de concesión de licencia deberá tenerse en cuenta la monetarización del 10% de la edificabilidad urbanística que se incrementa sobre la existente.

Además, según lo dispuesto en el artículo 25.2 de la misma ley, la propiedad tiene el deber del levantamiento de la carga dotacional correspondiente con destino a la obtención de suelos dotacionales conforme a lo indicado en el art. 3 del *Decreto, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*.

3.5.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

La actuación propuesta no requiere obras de urbanización.

Irún, Septiembre 2008

Alberto Pombo Recondo
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre
Abogada

Etxe Alaia S.L.
Propiedad

**DOCUMENTO D:
NORMAS URBANÍSTICAS
DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO D:

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.

Artículo 2º.- Entrada en vigor.

Artículo 3º.- Condiciones de vigencia.

Artículo 4º.- Obligatoriedad.

Artículo 5º.- Terminología de conceptos.

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

TÍTULO PRIMERO.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.

Artículo 8º.- Código de calificación.

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

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

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.

TÍTULO SEGUNDO.

NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

Capítulo 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

Artículo 11º.- Generalidades.

Artículo 12º.- Edificabilidad.

Artículo 13º.- Parcelación.

Artículo 14º.- Modificación de Parcelas Residenciales.

Artículo 15º.- Alineaciones.

Artículo 16º.- Rasantes.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas.

Artículo 18º.- Patios.

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas.

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas.

Artículo 22º.- Ascensores.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana, Parcela Villa Urbina en

C. Alberto Larzabal nº 8 de Irun. Septiembre 2008.

Capítulo 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio.

Capítulo 2.3.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 25º.- Régimen de Uso.

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

Artículo 26º.- Condiciones Generales.

Artículo 27º.- Condiciones de los locales destinados a garaje.

Capítulo 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO.

Artículo 28º.- Fachadas.

Artículo 29º.- Cubiertas.

TÍTULO TERCERO.

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.

Capítulo 3.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.

Artículo 30º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

Capítulo 3.2.- CESIONES.

Artículo 31º.- Categorización del suelo.

TÍTULO PRELIMINAR.
GENERALIDADES.

El presente documento tiene por objeto servir de recordatorio de la normativa urbanística aplicable, que no es otra que la del vigente Plan General de Irún.

Artículo 1º.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de la parcela, en todo el área del Plan Especial de Ordenación Urbana: “Parcela Villa Urbina” en C/ Alberto Larzabal nº 8.

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 normas urbanísticas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia.

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

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

Artículo 4º.- Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del área que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas que son las del vigente plan general de ordenación del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5º.- Terminología de Conceptos.

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

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

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

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

DOCUMENTO B: PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO C: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO D: NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN.

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación.

El área objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

Artículo 8º.- Código de calificación.

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

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.

– RP.- Residencial colectiva en Parcela. (RP-6 Villa Urbina).

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

a) PARCELA RESIDENCIAL.

RP.- Parcela residencial colectiva en parcela.

– DOMINIO: Privado.

– USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados.

– EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

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

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística.

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por actuación de dotación.

TÍTULO SEGUNDO:

NORMAS URBANÍSTICAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

Artículo 11º.- Generalidades.

La construcción que se desarrolle en la parcela edificable se ajustará en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características (3.2. de la Memoria), en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 12º.- Edificabilidad.

1.- Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela es de 252,69 m² construidos sobre rasante, que permite el Plan General y se destina al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 112,89 m² por planta, con una posibilidad de construcción de una plantas de sótano. Se deberá cumplir el estándar mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, según lo señalado por el Plan General.

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

Artículo 13º.- Parcelación.

Se define una parcela única residencial.

Artículo 14º.- Modificación de Parcelas Residenciales.

Dado que se trata de establecer las determinaciones urbanísticas para mantener en las condiciones de la edificación existente no se permitirá la modificación de parcela.

Artículo 15º.- Alineaciones.

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de áreas de movimiento interiores a las parcelas, donde deberá situarse la edificación. Se establecen las alineaciones actualmente existentes como mínimas según lo señalado en los planos.

Artículo 16º.- Rasantes.

Las rasantes de urbanización en el frente de la parcela residencial se ajustará a lo establecido en los planos del presente Plan. Como referencia de rasantes se adoptarán las de las edificaciones colindantes. Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas.

Se establece como perfil normativo el autorizado por el P.G.O.U. para esta parcela: tres plantas más bajocubierta.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 2,90 metros de suelo a suelo. Se ha redactado el correspondiente plano de perfiles normativos (P.04).

Artículo 18º.- Patios.

Se cumplirán con las determinaciones establecidas por el Plan General.

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos.

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

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

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada sin exceder 1,00 m. de saliente.

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

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas.

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

La altura mínima del barandado o antepecho cumplirá con el código técnico de la edificación en vigor. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla igualmente cumplirá con el citado código.

Para el acceso a viviendas, se dispondrá obligatoriamente de un portal, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso. Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros.

Artículo 22º.- Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Los establecidos en el Plan General.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO.

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio.

La parcela de uso residencial será objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO.

Artículo 25º.- Régimen de Uso.

Uso característico: · Vivienda. (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

Uso autorizados: · Residencia comunitaria.

· Industriales. (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso).

· Terciarios. (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). Se permite la implantación de los referidos usos terciarios sin necesidad de ocupar la totalidad de la parcela, así como la localización de usos comerciales en locales de planta baja. Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

· Equipamiento comunitario. (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos:
- Industriales. (En sus categorías no autorizadas).
 - Terciarios. (En sus categorías y variantes no autorizadas).
 - Rurales.
 - Equipamiento comunitario. (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

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

Artículo 26º.- Condiciones generales.

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

Artículo 27º.- Condiciones de los locales destinados a garaje.

Las establecidas en el Plan General.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO.

Artículo 28º.- Fachadas.

1.- En el caso excepcional de localización de tendederos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad.

Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

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

Artículo 29º.- Cubiertas.

La envolvente de la cubierta quedará definida por una doble pendiente del 40% máxima, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos.

Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

TÍTULO TERCERO: PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES.

CAPÍTULO 3.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS.

Artículo 30º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables.

Se produce un incremento de la edificabilidad existente: 235,86 m²c con respecto a la permitida por el Plan General para la parcela: 252,69 m²c (0,9x280,77).

Tratándose de suelo urbano no consolidado por la edificación, el propietario sólo tiene derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela. Por lo que al momento de concesión de licencia deberá tenerse en cuenta la monetarización del 10% de la edificabilidad urbanística que se incrementa sobre la existente.

Además, según lo dispuesto en el artículo 25.2 de la misma ley, la propiedad tiene el deber del levantamiento de la carga dotacional correspondiente con destino a la obtención de suelos dotacionales conforme a lo indicado en el art. 3 del Decreto, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

CAPÍTULO 3.2.- CESIONES.

Artículo 31º.- Categorización del suelo

Se trata de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

Irún, Septiembre de 2008

Alberto Pombo Recondo
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre
Abogada

Promotor:
ETXE – ALAYA S.L.

DOCUMENTO E:
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: P.E.O.U.3.000.- €

2.2.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación

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

m2 edificación residencial libre.....750.- €

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

Vivienda libre: 448,72 m² 750 €/m²336.540.-€

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN.....336.540.-€

2.3.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

Gastos de gestión.....3.000.- €

Coste de la edificación336.540.-€

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO.....339.540.-€

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:

m² construido edificación vivienda libre.....2.800.- €

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación (sin garajes) de:

Vivienda libre: 276,19 m² x 2800 €/m² 773.332.- €

garajes: 6000.-€ x 424.000.-€

TOTAL VALOR EN VENTA.....797.332 €

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre se obtiene de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de marzo. $V_s = V_v / 1,38 - (C_c + C_u)$ si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el de 1,44, más acorde con los gastos reales.

El valor de V_m representa 797.332.- €

El valor de C_c (el coste de construcción de la vivienda libre) representa 339.540.-€.

Por tanto el valor residual del suelo representa:

Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana, Parcela Villa Urbina en

C. Alberto Larzabal nº 8 de Irun. Septiembre 2008.

Vr = 797.332 € / 1,44 – 339.540 € = **214.162.-€.**

Irún, Septiembre de 2.008

Alberto Pombo Recondo
Arquitecto

Mónica Zárate Aguirre
Abogada

Promotor:
ETXE – ALAYA S.L.