

**2ª MODIFICACIÓN DE LA U.E.B-ALARDE  
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE EN IRÚN.**

**TEXTO REFUNDIDO  
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTOR :  
COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE**

**ARQUITECTOS :  
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.**

**LETRADO :  
JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA**

**JULIO DE 2.008**

**DOCUMENTO A:** MEMORIA  
**DOCUMENTO B:** NORMAS URBANÍSTICAS  
**DOCUMENTO C:** DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN  
**DOCUMENTO D:** ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO  
**DOCUMENTO E:** PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA



**2ª MODIFICACION DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE EN IRÚN.  
TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACION DEFINITIVA**

PROMOTOR: COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE  
FECHA: JULIO DE 2008

**DOCUMENTO A:  
MEMORIA**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA**

### **0.- CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA APROBACIÓN INICIAL.**

#### **1.- INTRODUCCIÓN**

##### **1.1.- Explicación y justificación de la presente modificación**

##### **1.2.- Ámbito de la ordenación**

##### **1.3.- Antecedentes**

###### 1.3.1.- Plan General Vigente

###### 1.3.2.- 1ª Modificación de la U.E.B-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior ámbito Olaketa-Alarde

#### **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

###### 2.1.4.- Infraestructuras existentes

##### **2.2.- Determinaciones del planeamiento existente**

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

###### 2.2.2.- Determinaciones de la 1ª Modificación de la U.E.B-Alarde del Especial de Reforma Interior ámbito Olaketa-Alarde. Aprobado definitivamente.

#### **3.- ORDENACIÓN**

##### **3.1.- Criterios y objetivos de la ordenación propuesta**

##### **3.2.- Ordenación general**

##### **3.3.- Características del plan y parámetros de uso. Cumplimiento de la normativa. Cuadro comparativo.**

###### 3.3.1.- Tabla de calificación pormenorizada

###### 3.3.2.- Tabla de dominio y usos del suelo

###### 3.3.3.- Cuadro resumen de características por parcelas

###### 3.3.4.- Resumen de aprovechamientos propuestas y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles

##### **3.4.- Determinaciones legales y de gestión**

## **0. CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES DE LA APROBACIÓN INICIAL.**

En el presente documento de Texto Refundido se da cumplimiento a las condiciones de la Aprobación inicial de la 2ª Modificación de la UEB Alarde del Plan Especial en el ámbito 6.3.01 Olaketa-Alarde, el 13 de Mayo de 2.008, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 98 del 23 de Mayo de 2.008.

Se recogen a continuación las condiciones a las que queda sometida la Aprobación inicial, a fin de verificar su cumplimiento en el presente documento.

*1. El ámbito de actuación se ajustará a la delimitación de la 1ª Modificación del Plan Especial ya aprobada corrigiendo la superficie total del ámbito ajustándolo a la situación real y adecuando la calificación pormenorizada.*

Se regulariza el ámbito de actuación, ajustándolo a la delimitación de la 1ª Modificación del Plan Especial ya aprobada. Se incluye un pequeño retal que quedaba sin ordenar en el documento anterior. Se ajustan los datos de superficies de las parcelas que forman el ámbito Alarde, adaptándolos a la realidad física. Disminuye así ligeramente la superficie del ámbito. Se adecua en consonancia la calificación pormenorizada a la superficie real del ámbito.

Esta regularización de las superficies para adaptarlas a la realidad catastral está regulada en el artículo 2.3.2. del Plan General, que se transcribe a continuación:

### **Artículo 2.3.2.- Planeamiento en Suelo Urbano**

#### **1.- PLANES ESPECIALES**

##### **a.- Condiciones de formulación**

Además de los planes especiales -de reforma interior, rehabilitación integrada o desarrollo de sistemas generales- cuya formulación se establece expresamente como condición previa obligatoria para la ejecución de las previsiones del presente Documento, en las áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente esa condición, podrán formularse planes especiales con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida.

##### **b.- Alcance y contenido**

-Los planes especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado -y, como parte del mismo, las condiciones generales de asignación de aprovechamientos urbanísticos establecidas en el área o áreas de reparto afectadas-, si bien su ámbito podrá ajustarse en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento.

**La tolerancia en la delimitación del planeamiento de desarrollo, siempre deberá entenderse como una adaptación a la delimitación catastral real de las parcelas incluidas en los referidos ámbitos de intervención urbanística.**

En este caso de quedar excluidas o incluidas parcelas enteras que antes no habían sido contempladas, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su titulación, y referir las cuantificaciones de las magnitudes urbanísticas resultantes de la nueva ordenación al marco definido por la delimitación citada, reflejando los resultados obtenidos de manera independiente para cada una de las Areas -tanto ámbitos, con Areas de Reparto- afectadas.

Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en las Determinaciones Particulares del ámbito correspondiente, o, los que, en su caso, hubiese previamente establecido el planeamiento pormenorizado cuya ordenación se modifica.

*2.- Se deberá corregir el parcelario, aun siendo orientativo ya que se deberá fijar definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, ajustándose a los datos que se contienen actualmente con respecto a las parcelas municipales.*

Se incluye un nuevo plano de estructura de la propiedad orientativo ajustado a los datos que se contienen actualmente con respecto a las parcelas Municipales. Se deberá fijar definitivamente el parcelario en el Proyecto de Reparcelación.

*3.- Se entregará para su aprobación definitiva un Texto Refundido donde se recojan las correcciones aquí mencionadas así como la totalidad del documento a aprobar, incluyendo los términos no modificados con respecto a la 1ª Modificación del Plan Especial.*

Se entrega para su aprobación definitiva el presente Texto Refundido recogiendo las correcciones mencionadas así como la totalidad del documento a aprobar definitivamente, incluyendo los términos no modificados con respecto a la 1ª Modificación del Plan Especial.

## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1.- Explicación y justificación de la presente modificación:

Se presenta esta 2ª Modificación en el ámbito Alarde a requerimiento de los promotores del citado ámbito.

El objetivo es el de aumentar el número de viviendas posibles sin modificar la edificabilidad urbanística aprobada anteriormente consiguiendo así viviendas más pequeñas mejor adaptadas al mercado actual de la vivienda.

El incremento en el número de viviendas que se propone (20 viviendas tasadas de ordenanza municipal+ 5 V.P.O.) pasan a incrementar el número de viviendas tasadas de ordenanza municipal y V.P.O. del municipio de Irún.

El PERI vigente recogía un programa de 83 viviendas libres y la modificación que ahora se plantea debe acomodarse, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, a lo dispuesto en la Ley 17/1994 de 30 de junio en cuanto al programa de vivienda sometida a algún régimen de protección, esto es, el incremento de viviendas (25) debe vincularse como mínimo en un 20% a vivienda VPO (5).

De esta forma del número de viviendas que se incrementa (25) se vinculan 5 (20%) al régimen de VPO, que podrán destinarse a realojo de los ocupantes legales de viviendas a derribar. De acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006, si el realojo se efectúa en vivienda libre, computan estas viviendas de realojo a efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida (VPO).

Las otras 20 viviendas que podrían ser vivienda libre se vincularán en su totalidad al régimen de vivienda Tasada de ordenanza municipal, con lo que se cumple ampliamente el estándar de vivienda protegida aplicable (20% del incremento destinado a VPO).

El número de viviendas libres proyectadas (83 viviendas) es el mismo que el anteriormente aprobado.

Para lograrlo, se ha aumentado el número de parcelas edificables, sin modificar la ordenación aprobada ni su calificación pormenorizada.

Se regulariza el ámbito de actuación, ajustándolo a la delimitación de la 1ª Modificación del Plan Especial ya aprobada, incluyendo un pequeño retal que quedaba sin ordenar en el documento anterior y ajustando a la situación real los datos de superficies de las parcelas que forman el ámbito Alarde. Disminuye así ligeramente la superficie del ámbito. Se incluye un nuevo plano de estructura de la propiedad orientativo ajustado a los datos que se contienen actualmente con respecto a las parcelas

Municipales. Se deberá fijar definitivamente el parcelario en el Proyecto de Reparcelación.

## **1.2.- Ámbito de la ordenación**

Los terrenos afectados por el presente Plan Especial de Reforma Interior se sitúan en pleno casco Urbano de Irún en un área definida como Ámbito 6.3.01 "Alarde". Está situado al final de la Avenida de Gipuzkoa. El área de la intervención "Ámbito 6.3.01 Alarde" comprende una superficie de 8.086,30 m<sup>2</sup>.

## **1.3.- Antecedentes**

### **1.3.1.- Plan General vigente**

El municipio de Irún cuenta, como instrumento Urbanístico de Ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 (B.O.G. 30-10-98).

Con posterioridad al P.E.R.I. del Ámbito Olaketa – Alarde, el P.G.O.U. aprobado el año 1.998 convalida las determinaciones del citado P.E.R.I., así como su delimitación que pasa a denominarse simplemente "Ámbito 6.3.01 Alarde".

### **1.3.2.- 1ª Modificación de la U.E.B-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior ámbito Olaketa-Alarde**

La Unidad de Ejecución B del P.E.R.I. aprobado el año 1.996 es la que se refiere al Ámbito 6.3.01 Alarde que fue el objeto del documento de 1ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde, aprobado definitivamente el 26 de Junio de 2.006 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 165 del 31 de Agosto de 2.006.

Recordamos que este documento de modificación de la Unidad de Ejecución B del Plan Especial de Reforma Interior Olaketa – Alarde, se redactó para modificar algunos aspectos de la Ordenación (referente a perfiles y alineaciones) y para modificar el Sistema de Gestión de Cooperación (establecida en el P.E.R.I.) a Compensación, no modificándose ningún parámetro urbanístico que afectara a los aprovechamientos ni a equipamientos.

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- Análisis urbanístico del estado actual

#### 2.1.1.- Situación

El área objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior está situada en una zona céntrica del casco Urbano de Irún en el denominado Ámbito "Alarde" rematando la Avenida de Gipuzkoa.

Ámbito de Ordenación Urbanística determinado por el Plan General en vigor como: ámbito 6.3.01 Alarde.

#### 2.1.2.- Topografía

El ámbito objeto de planeamiento, se asienta sobre un terreno prácticamente horizontal, con ligero declive hacia el Sur.

Este dato es uno de los que hacen de esta actuación una especial singularidad. Una intervención urbana en un asentamiento sensiblemente horizontal.

La cota del terreno actual está modificada por la existencia de un aparcamiento y de edificios que se declaran fuera de Ordenación.

La actuación que se propone enlazará los niveles existentes en la calle Alarde con la Rotonda de Elizatxo y la Avenida de Gipuzkoa.

Este tema será objeto del Proyecto de Urbanización y su solución se adoptará en estrecha colaboración con los Servicios Técnicos Municipales. Se ha definido un ámbito de Urbanización que permita integrar la Ordenación en la Glorieta.

#### 2.1.3.- Edificación y usos actuales. Estructura de la propiedad

Se incluye un nuevo plano de estructura de la propiedad orientativo, ajustado a los datos que se contienen actualmente. Se deberá fijar definitivamente el parcelario en el Proyecto de Reparcelación.

Las edificaciones existentes dentro de la zona de actuación quedan expresamente declaradas fuera de ordenación urbanística.

Este plano se resume en el presente cuadro orientativo de propiedades:



<b>AMBITO 6.3.01 "ALARDE"</b> <b>IDEA DE PROPIEDADES</b> <b>SE DEFINIRAN EN DETALLE EN EL PROYECTO DE REPARCELACION.</b>		
PARCELA:	PROPIETARIO:	SUPERFICIE:
5b	Sr. JUAN IRIAZABAL ARBURU	543,50 M2.
6b	OLAKETA ALARDE, S.L.	556,40 M2.
7b	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVENIDA ELIZATXO NUMERO 11	350,90 M2.
8b	Sr. JOSE ANTONIO UGARTE EGORLETA	468,50 M2.
9b	Sr. SALVADOR SANZ ALEJOS	1.333,10 M2.
13b	OLAKETA ALARDE, S.L.	271,00 M2.
<b>TOTAL PRIVADO:</b>		<b>3.523,40 M2.</b>
1b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	103,90 M2.
10b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.949,00 M2.
11b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	100,50 M2.
12b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	292,10 M2.
14b	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN	177,00 M2.
<b>TOTAL AYUNTAMIENTO:</b>		<b>2.622,50 M2.</b>
Db-1	SUELO PUBLICO	94,20 M2.
Db-2	SUELO PUBLICO	1.202,80 M2.
Db-3	SUELO PUBLICO	643,70 M2.
<b>TOTAL DOMINIO PUBLICO:</b>		<b>1.940,70 M2.</b>
<b>AMBITO 6.3.01 "ALARDE":</b>		<b>8.086,60 M2.</b>

**NOTA:**

ESTE PLANO DE PROPIEDADES DENTRO DEL AMBITO ES ORIENTATIVO.

LAS PROPIEDADES DENTRO DEL AMBITO SERAN DESARROLLADAS Y DEFINIDAS EN DETALLE POR EL PROYECTO DE REPARCELACION.

#### 2.1.4.- Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes en el Ámbito “Alarde”, se sitúan en las calles Alarde, Lapice y E. Pedros Alardeko Jenerala. Dado que la nueva ordenación se apoya en las mismas calles indicadas, las infraestructuras que discurran por estas calles, serán utilizadas para la generación de los nuevos circuitos y acometidas necesarias para la nueva ordenación. Todos estos aspectos se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### 2.2.- Determinaciones del planeamiento que se desarrolla

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan, vienen definidas por el Documento del Nuevo Plan General de Ordenación para el Ámbito 6.3.01 “Alarde” y por el P.E.R.I. “Olaketa – Alarde”, U.E.B., aprobado el 27-11-1.996.

La definición del ámbito objeto de la 2ª Modificación de Plan Especial de Reforma Interior (U.E.B) está señalada en el documento del Plan General de Ordenación como Ámbito “Alarde” 6.3.01.

Las determinaciones recogidas en el Documento del Plan General, son:

- Clasificación del Suelo: Urbano
- Calificación global: Residencial
- Superficie total: 8.255 m2
- Aprovechamiento edificatorio: 11.660 m2
- Nº máximo de viviendas: 83

Se transcriben a continuación todas las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado el 26-6-98, para el Ámbito de referencia, que convalida las determinaciones del P.E.R.I. Olaketa – Alarde aprobado el 27-11-1.996.

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

ÁMBITO :ALARDE (6.3.01)

###### 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

###### OBJETIVOS:

*Se incorporarán al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de “Plan Especial de Reforma Interior de Olaketa – Alarde” para la Unidad de Ejecución B, el cual fue aprobado definitivamente el 27-11-1.996.*

*Estos objetivos consisten básicamente en extender hacia la zona Sur de Larreaundi, las características urbanas del entorno de la Avenida de Gipuzkoa, aportando hacia dicha zona condiciones de centralidad.*

*Formalizar el telón de fondo de la Avenida de Gipuzkoa.*

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

•La edificación prevista actuará como elemento de transición entre las manzanas cerradas del ensanche de Pío XII y la edificación abierta y heterogénea de los barrios de Lapice y Larreaundi. Definirá una fachada a la glorieta propuesta rematando visualmente la perspectiva de la Avenida de Gipuzkoa.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

(1)- Área de desarrollo residencial, configurando una fachada a la glorieta propuesta y rematando visualmente la Avenida de Gipuzkoa.

La edificación existente en el área queda fuera de ordenación.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R) Superficie: 8.255 m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento edificatorio: 11.660 m<sup>2</sup>c

Nº máximo de viviendas : 83

#### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: ARPE 6.3.01

Aprovechamiento Tipo: 1,984 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (RV)

Área de Reparto que dispone de "Planeamiento en Ejecución" y que el presente Plan General consolida expresamente, por lo que se remite en lo referente a la adjudicación y distribución del aprovechamiento urbanístico a lo dispuesto en el desarrollo y ejecución del Planeamiento aprobado.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: URBANO

Planeamiento de Desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Programación: EN EJECUCIÓN

#### 3.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente Plan General no establece para este ámbito determinaciones de ordenación pormenorizada, remitiéndose en lo referente a las mismas, a lo establecido por el Planeamiento aprobado en el área de referencia.

#### 4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

##### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Definidas por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General en parte de los polígonos 31 (1-2-5-6), 32 (2-5-7-8 y 9) y 33 (2)", que fue aprobado definitivamente el 12 de febrero de 1.991, con las siguientes determinaciones:

Clasificación: URBANO

Calificación: MIXTA: RESIDENCIAL – ZONA VERDE

Edificabilidad: 197.780 m<sup>3</sup>

##### Planeamiento desarrollado:

Tipo de Planeamiento: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Fecha de aprobación: 27-11-1.996

Calificación Global: MIXTA: RESIDENCIAL – ZONA VERDE

Aprovechamiento: 54.518 m<sup>2</sup>c

Plazos de ejecución: 8 años (1)

(1) A partir de la Aprobación del Plan Especial de Reforma Interior.

#### 5.-OBSERVACIONES

Se inició la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior (A.I. 28-02-1.990) y un Plan de Urbanización pero no fueron aprobados definitivamente debido a los cambios de ordenación exigidos desde el Departamento de Urbanismo del Gobierno Vasco.

Existe un convenio firmado con el Gobierno Vasco firmado el 27-07-1.998.

## 2.2.2.- Determinaciones de la 1ª Modificación de la U.E.B-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior ámbito Olaketa-Alarde. Aprobado definitivamente.

### 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los criterios y objetivos de la Ordenación propuesta, se acomodan a lo establecido en el P.G.O.U. de Irún.

Teniendo en cuenta la definición de objetivos que de esta actuación se hace desde el Plan General, pasamos a enumerar éstos, para luego describir la Ordenación como cumplimiento de los objetivos señalados.

- 1) Incorporar los criterios objetivos y soluciones del "Plan Especial de Reforma Interior de Olaketa – Alarde" para la unidad de Ejecución B, el cual fue aprobado definitivamente el 27-11-1.996.
- 2) Los objetivos consisten básicamente en extender hacia la zona Sur de Larreaundi, las características urbanas del entorno de la Avenida de Gipuzkoa, aportando hacia dicha zona condiciones de centralidad.
- 3) Formalizar el telón de fondo de la Avenida de Gipuzkoa.

Dotaciones:

La U.E.B. del P.E.R.I. Olaketa – Alarde, tenía definida una dotación para Equipamiento Social de 609 m<sup>2</sup>, que se han respetado en el presente documento de Modificación.

Asimismo tenía definida una superficie para equipamiento de usos terciarios de 1.584 m<sup>2</sup>.

La superficie total destinada a equipamientos es, por tanto, de 2.193 m<sup>2</sup>, la misma que en el P.E.R.I. para la U.E.B que se modifica.

Se cumplirá la previsión del estándar de aparcamientos de 2 plazas / vivienda dentro de las parcelas edificables privadas. Se ha grafiado un plano en el que las necesidades de  $83 \times 2 = 166$  plazas, se cumplen sobradamente con 188 plazas grafiadas.

### 3.2.- ORDENACIÓN GENERAL

*Incorporar los criterios y objetivos del Plan Especial de Reforma Interior. (27-11-96)*

*El presente documento modifica ligeramente algunos criterios de la Ordenación anterior, regulando el perfil de los edificios de una forma más clara y acorde con el entorno. Se establece un perfil general de planta baja + 4 plantas que en puntos concretos se reduce a planta baja y 3 plantas y en otros, actuando como hito urbano, pasa a ser puntualmente de planta baja + 6 plantas + ático.*

*La ordenación, que formaliza una fachada urbana continua, plantea un hito de referencia en un lugar entendido como acceso a la ciudad para garantizar el concepto de centralidad del lugar.*

*Las alineaciones, al igual que las anteriores que se modifican ligeramente, hacen referencia a las calles y edificios del entorno. Se dibuja una fachada curva hacia la rotonda de Elizatxo y se referencia a la nueva edificación existente en la Avenida Euskal Herria.*

*Al regularizar los perfiles de la edificación en la presente modificación, se ha liberado más espacio público que garantiza una mayor vialidad peatonal.*

*Aportar condiciones de centralidad.*

*La apuesta por una ordenación que contempla hitos urbanos de referencia y que regulariza las alturas manteniendo las dotaciones sociales y de usos terciarios, es una apuesta de centralidad urbana para el edificio y para su emplazamiento. Ya hemos indicado cómo se ha planteado la ordenación y su desarrollo para aportar condiciones de centralidad.*

*Formalizar el telón de fondo de la Avenida de Gipuzkoa.*

*Además de los aspectos señalados de centralidad y regularización de perfiles y señalamiento de hitos urbanos, la generación de amplios espacios libres, podrá crear la presencia de importantes masas ve-*

getales, ya abundantes en el entorno, que doten al telón de fondo de un aspecto de parque urbano representativo.

En el espacio de la rotonda, se ha generado un muy amplio espacio peatonal que posibilita la plantación de importantes especies arbóreas agrupadas, sueltas o en parterres a definir en el Proyecto de Urbanización y Jardinería. A esta zona de la Rotonda, se asoma la edificación en terrazas particulares ya que los portales se han pensado desde la calle Alarde, permitiendo así la generación de un pequeño pero agradable parque urbano que sirva, además de protección acústica y filtro vegetal a las nuevas viviendas proyectadas.

### 3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA. CUADRO COMPARATIVO.

Cuadro comparativo entre las características de la U.E.B del P.E.R.I. Olaketa – Alarde de 1.996 y la Modificación de la U.E.B objeto de este Documento.

	U.E.B	MODIFICACIÓN DE LA U.E.B
Superficie Residencial	4.311 m2	3.066 m2
Zonas libres y viario peatonal	1.619 m2	3.609 m2
Viario local	2.325 m2	1.580 m2
Superficie edificable sobre rasante	11.660 m2	11.660 m2
Nº máximo de viviendas	83 ud	83 ud
Equipamiento usos terciarios	1.584 m2	1.584 m2
Equipamiento social	609 m2	609 m2
Superficie máxima de viviendas	9.466 m2	9.466 m2

La superficie del ámbito es la misma: 8.255 m2. No existe, por tanto, variación en los aprovechamientos ni en los usos terciarios ni disminución de espacios libres, que se incrementan.

Las características y parámetros de uso de la presente Modificación se recogen en las siguientes tablas Resumen:

#### 3.3.1.- TABLA DE DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

CONCEPTO	SUP. m2	%
Zonas Libres y viario peatonal	3.609	43,719
Parcelas edificables	3.066	37,141
Viario local	1.580	19,140
TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL PERI	8.255	100,00

#### 3.3.2.- TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

CONCEPTO	Superficie m2	Dominio	
		Público	Privado
Sistema Espacios Libres Peatonales	3.609	3.609	
Sistema Viario Local	1.580	1.580	
Parcelas Residenciales	3.066		3.066
TOTAL	8.255	5.189	3.066

#### 3.3.3.- TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO	Superficie m2	%
R.V.- Residencial con frente a vial	3.066	37,14
L.L.- Espacios Libres peatonales	3.609	43,72
V.L.- Viario urbano local	1.580	19,14
TOTAL	8.255	100,00

3.3.4.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

ÁMBITO 6.3.01 "ALARDE"						
CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS						
BLOQUE	PLANTAS	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE REAL EDIFICABLE MÁXIMA			NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS
			RESIDENCIAL	TERCIARIO	SOCIAL	
1	PARCIAL PB+4	653	2.796	614	609	23
	PARCIAL PB+6+A					
2	PB+4	393	1.100	-	-	10
3	PB+4	393	1.100	-	-	10
4	PB+4	393	1.100	-	-	10
5	PARCIAL PB	993	2.520	970	-	22
	PARCIAL PB+4					
6	PB+4	241	850	-	-	8
TOTAL		3.066	9.466	1.584	609	83

3.3.5.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EXIGIBLES

*Aprovechamiento Residencial*

- Superficie construida equipamiento social 609 m<sup>2</sup>
- Superficie construida equipamiento terciario 1.584 m<sup>2</sup>
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas : 2 x 83 = 166 ud.
- Superficie máxima construida en viviendas 9.466 m<sup>2</sup>

*Sistema de espacios libres (dominio y uso público)*

- Superficie total de espacios libres 3.609 m<sup>2</sup>

*Sistema de vialidad (dominio y uso público)*

- Superficie viario local 1.580 m<sup>2</sup>

*Equipamiento social (dominio y uso público)*

- Superficie de equipamiento social 609 m<sup>2</sup>

*Equipamiento terciario (dominio y uso privado)*

- Superficie de Equipamiento terciario 1.584 m<sup>2</sup>

*Se cumplen los equipamientos terciario y social con arreglo a las previsiones del Planeamiento anterior.*

*Parte del equipamiento terciario (614 m<sup>2</sup>) se ha situado en la planta 1ª sobre rasante. Todo el resto (terciario y social) se ha situado en la planta baja.*

### 3.- ORDENACIÓN

#### 3.1.- Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

Dotaciones:

La 1ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde (documento aprobado), tenía definida una dotación para Equipamiento Social de 609 m<sup>2</sup>, que se han respetado en el presente documento de 2ª Modificación.

Asimismo tenía definida una superficie para equipamiento de usos terciarios de 1.584 m<sup>2</sup>.

La superficie total destinada a equipamientos es, por tanto, de 2.193 m<sup>2</sup>, la misma que en el documento aprobado.

Se cumplirá la previsión del estándar de aparcamientos de 2 plazas / vivienda dentro de las parcelas edificables privadas. Se ha grafiado un plano en el que las necesidades de 108 x 2 = 216 plazas, se cumplen sobradamente con 306 plazas calculadas.

#### 3.2.- Ordenación general

- Incorporar los criterios y objetivos de la 1ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde, aprobado definitivamente el 26 de Junio de 2.006

Se establece un perfil general de planta baja + 4 plantas que en puntos concretos se reduce a planta baja y 3 plantas y en otros, actuando como hito urbano, pasa a ser puntualmente de planta baja + 6 plantas + ático.

La ordenación, que formaliza una fachada urbana continua, plantea un hito de referencia en un lugar entendido como acceso a la ciudad para garantizar el concepto de centralidad del lugar.

Las alineaciones hacen referencia a las calles y edificios del entorno. Se dibuja una fachada curva hacia la rotonda de Elizatxo y se referencia a la nueva edificación existente en la Avenida Euskal Herria.

- Aportar condiciones de centralidad.

La apuesta por una ordenación que contempla hitos urbanos de referencia y que regulariza las alturas manteniendo las dotaciones sociales y de usos terciarios, es una apuesta de centralidad urbana para el edificio y para su emplazamiento. Ya hemos indicado cómo se ha planteado la ordenación y su desarrollo para aportar condiciones de centralidad.

- Formalizar el telón de fondo de la Avenida de Gipuzkoa.




Además de los aspectos señalados de centralidad y regularización de perfiles y señalamiento de hitos urbanos, la generación de amplios espacios libres, podrá crear la presencia de importantes masas vegetales, ya abundantes en el entorno, que doten al telón de fondo de un aspecto de parque urbano representativo.

En el espacio de la rotonda, se ha generado un muy amplio espacio peatonal que posibilita la plantación de importantes especies arbóreas agrupadas, sueltas o en parterres a definir en el Proyecto de Urbanización y Jardinería. A esta zona de la Rotonda, se asoma la edificación en terrazas particulares ya que los portales se han pensado desde la calle Alarde, permitiendo así la generación de un pequeño pero agradable parque urbano que sirva, además de protección acústica y filtro vegetal a las nuevas viviendas proyectadas.





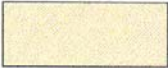
**3.3.- Características del plan especial de reforma interior modificado y parámetros de uso. Cumplimiento de la normativa. Cuadro comparativo.**

**3.3.1.- Tabla de calificación pormenorizada.**

CALIFICACION PORMENORIZADA	
	RV. RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL. SUPERFICIE: 3.107,00 M2.
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES. SUPERFICIE: 3.397,30 M2.
	VL. VIARIO URBANO LOCAL. SUPERFICIE: 1.582,30 M2.

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO: 8.086,60 M2.

### 3.3.2.- Tabla de dominios y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	
<p>SUPERFICIE: 4.979,60 M2.</p>	<p><b>1- DOMINIO Y USO PUBLICO:</b></p>
<p> SUPERFICIE: 3.397,30 M2.</p>	<p>– SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES. DOMINIO: PUBLICO. USO URBANISTICO: ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES.</p>
<p> SUPERFICIE: 1.582,30 M2.</p>	<p>– SISTEMA DE VIARIO URBANO LOCAL. DOMINIO: PUBLICO. USO URBANISTICO: ZONAS DE CIRCULACION RODADA Y APARCAMIENTO.</p>
<p>SUPERFICIE: 3.107,00 M2.</p>	<p><b>2- DOMINIO Y USO PRIVADO:</b></p>
<p> SUPERFICIE: 3.107,00 M2.</p>	<p>DOMINIO: PRIVADO. USO URBANISTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.</p>

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO: 8.086,60 M2.

### 3.3.3.- Cuadro resumen de características por parcelas

ÁMBITO 6.3.01 "ALARDE"							
CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS							
BLOQUE	PLANTAS	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE REAL EDIFICABLE MÁXIMA			NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL	TERCIARIO	SOCIAL		
1	PARCIAL PB+4	653	2.266	614	609	24	LIBRES
	PARCIAL PB+6+A						
2	PB+4	314	950	–	–	10	LIBRES
3	PB+4	314	950	–	–	10	LIBRES
4	PB+4	314	950	–	–	10	LIBRES
5	PB+4	314	950	95	–	10	LIBRES
6	PB+4	566	1.250	545	–	10	LIBRES +5 V.P.O.
7	PB+4	350	1.300	330	–	20 TASADAS DE ORDENANZA MUNICIPAL	
8	PB+4	282	850	–	–	9	LIBRES
TOTAL		<b>3.107</b>	<b>9.466</b>	1.584	609	<b>108</b>	83 LIBRES 20 TASADAS DE ORDENANZA MUNICIPAL 5 V.P.O.

### 3.3.4.- Resumen de aprovechamientos propuestos y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles

#### – Aprovechamiento Residencial

- Superficie construida equipamiento social ..... 609 m<sup>2</sup>
- Superficie construida equipamiento terciario ..... 1.584 m<sup>2</sup>
- N° mínimo de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas:..... 2 x 108 =216 ud.
- Superficie máxima construida en viviendas ..... 9.466 m<sup>2</sup>

#### – Sistema de espacios libres (dominio y uso público)

- Superficie total de espacios libres ..... 3.397,30 m<sup>2</sup>

#### – Sistema de vialidad (dominio y uso público)

- Superficie viario local ..... 1.582,30 m<sup>2</sup>

#### – Equipamiento social (dominio y uso público)

- Superficie de equipamiento social ..... 609 m<sup>2</sup>

#### – Equipamiento terciario (dominio y uso privado)

- Superficie de Equipamiento terciario ..... 1.584 m<sup>2</sup>

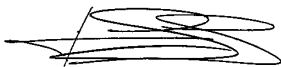
Se cumplen los equipamientos terciario y social con arreglo a las previsiones del Planeamiento anterior.

Parte del equipamiento terciario (614 m<sup>2</sup>) se ha situado en la planta 1ª sobre rasante. Todo el resto (terciario y social) se ha situado en la planta baja.

### 3.4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

Se remite al DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN.

Julio de 2.008



Copropietarios  
del Ámbito "Alarde"  
**Promotor.**



José Mª Abad Urruzola  
**Letrado**



Jaime Ábalos  
**Arquitecto.**

**DOCUMENTO B:  
NORMAS URBANÍSTICAS**

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO B:**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **TÍTULO PRELIMINAR**

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia
- Artículo 4º.- Marco Normativo del Proyecto
- 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 Planeamiento.

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística
- Artículo 11º.- Categorización del Suelo

#### **TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

##### Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

- Artículo 12º.- Generalidades
- Artículo 13º.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 14º.- Parcelación. Parcela Mínima.
- Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales
- Artículo 16º.- Alineaciones
- Artículo 17º.- Rasantes
- Artículo 18º.- Perfiles y Alturas
- Artículo 19º.- Patios
- Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 21º.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 22º.- Escaleras y acceso a viviendas
- Artículo 23º.- Ascensores
- Artículo 24º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

## Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio

Artículo 25º.- Condiciones Generales de Dominio

Artículo 26º.- Servidumbre de uso Público

## Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso

Artículo 27º.- Régimen de Uso

## Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones

Artículo 28º.- Condiciones Generales

Artículo 29º.- Condiciones generales para los locales destinados a usos terciarios

Artículo 30.- Condiciones de los locales destinados a garaje

## Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato

Artículo 31º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Artículo 32º.- Fachadas

Artículo 33º.- Cubiertas

## **TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño

Artículo 34º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

### Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle

Artículo 35º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

## **TÍTULO CUARTO. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES**

### Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos

Artículo 36º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

### Capítulo 4.2.- Cesiones

Artículo 37º.- Cesiones a realizar



## 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 Plan Especial de Reforma Interior, "Alarde". Dado que se trata de un Documento que modifica la 1ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde, aprobado definitivamente el 26 de Junio de 2.006 y publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 165 del 31 de Agosto de 2.006, estas Ordenanzas derogan las anteriores y constituyen en el futuro, el único documento válido a efectos de Ordenanzas.

#### 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 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.- Marco Normativo del Proyecto.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado el 15 de Octubre de 1999 configura el marco normativo al que se remite el presente Proyecto.

Tras la aprobación de la Ley 2/2006, el rango normativo de las determinaciones contenidas en el Plan General (estructurales o pomenorizadas) y sus mecanismos de modificación se entienden sujetos a las previsiones que a ese respecto establece la Ley.

#### 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. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

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
- Documento B: Ordenanzas Reguladoras
- Documento C: Plan de Etapas
- Documento D: Estudio Económico-Financiero
- Documento E: Planos de Información y Propuesta

Los epígrafes 3.3. y 3.4. de la Memoria de Ordenación (Documento A), las Ordenanzas Reguladoras (Documento B), los Planos de Propuesta (Documento E) y el Plan de Etapas (Documento C) 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**

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación

El ámbito del sector objeto de este P.E.R.I. 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 coincidan con la sistematización asignada por el Plan General.

#### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

- RV.- Residencial con alineaciones a vial.

#### **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

- LL.- Sistema de espacios libres peatonales

- VL.- Sistema de viario local.

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

a) PARCELA RESIDENCIAL

RV.- Parcela residencial con alineaciones a vial

- DOMINIO: Privado
- USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados
- EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL.- Sistema de Espacios Libres Peatonales

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones
- EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, escaleras.....)

VL.- Sistema de viario urbano local

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de circulación rodada y aparcamiento.
- EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la de instalaciones de servicio y la que facilite la circulación vial.

## CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por Sistema de Concertación.

Se define un Ámbito de Actuación Integrada coincidente con la Unidad de Ejecución.

Esta Actuación Integrada se desarrollará con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Este documento podrá modificar la Unidad de Ejecución, así como el Sistema de Actuación.

Artículo 11º.- Categorización del suelo

Se categoriza el suelo como urbano no consolidado.

## TÍTULO SEGUNDO:

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

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

##### Artículo 12º.- 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 (3.3.4 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 13º.- Aprovechamiento edificatorio

###### 1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 9.466 m<sup>2</sup>, destinados al uso de vivienda y compatibles con el mismo, y 1.584 m<sup>2</sup> para usos terciarios. Estos 1.584 m<sup>2</sup>, se han distribuido en planta baja: 970 m<sup>2</sup> y en planta 1ª: 614 m<sup>2</sup>.

###### 2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 2.825 m<sup>2</sup> por planta. Se deberá cumplir el estándar de 2 plazas por vivienda en el interior de las parcelas privadas. El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda y del comercio. Podrán construirse 3 plantas de sótano, con los mismos usos ya indicados.

##### Artículo 14º.- Parcelación

Se definen 8 parcelas residenciales, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

###### Parcela 1.- Residencial. Viviendas libres y locales comerciales y sociales

Superficie de parcela.....	653 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo.....	653 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	2.266 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario).....	614 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (social).....	609 m <sup>2</sup>

###### Parcela 2.- Residencial. Viviendas libres

Superficie de parcela.....	314 m <sup>2</sup>
----------------------------	--------------------

Ocupación máxima en subsuelo .....	314 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m <sup>2</sup>
Parcela 3.- Residencial. Viviendas libres	
Superficie de parcela.....	314 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo .....	314 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m <sup>2</sup>
Parcela 4.- Residencial. Viviendas libres	
Superficie de parcela.....	314 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo .....	314 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m <sup>2</sup>
Parcela 5.- Residencial. Viviendas libres y terciario	
Superficie de parcela.....	314 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo .....	314 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	950 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario) .....	95 m <sup>2</sup>
Parcela 6.- Residencial. Viviendas libres, V.P.O. y terciario	
Superficie de parcela.....	566 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo .....	566 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	1.250 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario) .....	545 m <sup>2</sup>
Parcela 7.- Residencial. Viviendas tasadas de ordenanza municipal y terciario	
Superficie de parcela.....	350 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en subsuelo .....	350 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	1.300 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (terciario) .....	330 m <sup>2</sup>
Parcela 8.-Residencial. Viviendas libres	
Superficie de parcela.....	282 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida sobre rasante (residencial).....	850 m <sup>2</sup>

Las parcelas anteriormente definidas no tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar en otras de inferior superficie siempre que su frente mínimo sea de 14 metros.

#### Artículo 15º.- Modificación de Parcelas Residenciales

Para permitir diferentes parcelas que las recogidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 16º.- Alineaciones

Los criterios de ordenación de los nuevos volúmenes de edificación se fundamentan en el señalamiento de las siguientes alineaciones básicas:

- Alineación “Casas Ugarte” – Arranque de la geometría del conjunto, con un perfil de planta baja + 4.
- Alineación “hito urbano”. Retirada 4 metros de la alineación “Casas Ugarte” con una forma similar (y no vinculante) a un óvalo desplegado, define el hito más alto e identificable de la Ordenación.
- Alineación Rotonda. Con el centro en el centro de la rotonda y un importante espacio peatonal de 15,50 metros de ancho, define el primer círculo concéntrico de la alineación rotonda que será (en este caso) anterior y posterior.
- Alineación nuevo edificio en Avenida Euskalerría. Definida por el nuevo edificio tanto en la calle como en su esquina, completa la definición de las nuevas alineaciones.

Es importante reseñar que la edificación planteada respeta siempre importantes y generosas distancias para peatones, que pueden solucionarse mediante dobles arbolados, parterres, zonas de estancia, etc.

El Anteproyecto exigido por estas Ordenanzas deberá dar cumplimiento a esta normativa definiendo las alineaciones, texturas, volúmenes y colores de la edificación propuesta.

#### Artículo 17º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Como referencia de rasantes se adoptarán las existentes para las plantas comerciales y 1,00 metros más altas para las plantas bajas residenciales. De esta forma, los aleros de la edificación están a la misma altura en cada uno de los perfiles indicados.

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 las parcelas residenciales.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

#### Artículo 18º.- Perfiles y Alturas

Se establecen 7 tipos de perfiles para los edificios planteados. (Ver plano de perfiles normativos).

- Perfil 1 : PB + 6 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 2 : PB + 6 plantas altas + ático y PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 3 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 2, 3 ,4 y 5.
- Perfil 4 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 4 de forma parcial. Indica el acceso a garajes.

- Perfil 5 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 6 y 7 de forma parcial.
- Perfil 6 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 7 de forma parcial.
- Perfil 7 : PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 8. La cubierta del edificio 8, se adaptará a la del edificio colindante.

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 3,00 metros de suelo a suelo.

#### Artículo 19º.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendadero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima igual a 1/3 de la superficie del patio.

#### Artículo 20º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

2.- 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 metros.

Los vuelos abiertos ocuparán linealmente no más del 60% de la fachada salvo en el suelo de planta 4ª que podrá ocupar el 100% de la longitud de fachada, sin exceder 1,00 ms de saliente.

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

#### Artículo 21º.- 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 ex-tender 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 22º.- 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.

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

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

La altura mínima del barandado o antepecho será de 95 centímetros tanto en los tramos inclinados como en los horizontales. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los 12 centímetros.

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 23º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

#### Artículo 24º.- 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
- . Los elementos macizos de la edificación
- . Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varnothing < 1,50$  m.
- . Los huecos de ascensores
- . Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computarán el 50% de su superficie).

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
- . Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento



### 3.- Aprovechamiento sobre rasante:

- . Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes
- . En las plantas altas, la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- . En las plantas bajas, semisótano y sótanos los mismos elementos y espacios citados, que dispongan de fachada por encima de la rasante del terreno, con una altura mayor de 1,20 m.

### 4.- Aprovechamiento bajo rasante

- . Cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

## CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

### Artículo 25º.- 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 26º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Compensación.

## CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

### Artículo 27º.- Régimen de Uso

#### 1.- Uso característico: VIVIENDA

- Las parcelas residenciales edificables se destinarán a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en las plantas altas de la edificación y en la Planta Baja.

## 2.- Usos Autorizados

- El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.

Los elementos de las instalaciones de servicios que produzcan molestias a las viviendas deberán situarse en las plantas bajas o bajo rasante, salvo imposibilidad manifiesta.

- Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.
- Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria
- Terciarios: En la planta baja y primera de la edificación residencial y localizado exclusivamente en las zonas delimitadas gráficamente.
- Uso auxiliar de terciario se autoriza con carácter general en plantas sótano, semisótano y baja.
- Oficinas: Podrán implantarse en plantas altas, admitiéndose consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda. Asimismo, dentro de los usos terciarios, podrán implantarse de forma independiente en las zonas delimitadas gráficamente.
- Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

## 3.- Equipamiento comunitario:

En las modalidades compatibles con el uso de vivienda podrá implantarse en las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

## 4.- Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

## 5.- Usos prohibidos

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

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

## Artículo 28º.- Condiciones generales

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

Asimismo, cumplirán con la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Irún.

## Artículo 29º.- Condiciones generales para los locales destinados a usos terciarios

1.- Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal. Los de planta primera podrán ser a través del portal cumpliendo las normativas de accesibilidad y de protección contra incendios correspondientes.

2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

## Artículo 30º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,30 por 4,80 metros.

2.- Altura libre mínima:

La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrá reducirse a 3 metros si se disponen rampas independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12%, debiendo disponerse en este último caso el sobre ancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Los edificios previstos en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del presente PERI deberán disponer de las entradas y salidas peatonales (portales) en los lugares que se indican en el mismo, a título orientativo. La rampa de acceso rodado estará situada donde se indica, también a título orientativo.

4.- En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

## CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

### Artículo 31º.- Obligatoriedad de anteproyecto previo

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto ó Proyecto Básico único para las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente PERI con los edificios del Ámbito objeto de Proyecto y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación. La parcela 8 podrá ser independiente en su tratamiento.

No se podrá solicitar la licencia de un bloque hasta que se haya aprobado el Anteproyecto ó Proyecto básico del conjunto indicado.

Con la presentación de un único Proyecto Básico para las parcelas del 1 al 7, se podrá solicitar la licencia de edificación. La parcela 8 será objeto de otro Proyecto.

### Artículo 32º.- 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 33º.- Cubiertas

Si se adoptan soluciones de cubierta inclinada, la envolvente de la cubierta quedará definida por una doble pendiente del 40%, ascendente hacia y desde el interior de la parcela. Se conformará a partir del alero.

Los huecos de ventilación e iluminación que se abren en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta.

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

La cubierta del edificio 8, se adaptará a la del edificio colindante.

### **TÍTULO TERCERO:**

#### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

##### **CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

#### **Artículo 34.- Supresión de Barreras Urbanísticas**

El proyecto de urbanización previsto, deberá 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.

## CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

El Proyecto de Urbanización tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

Artículo 35º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones con cada parcela; las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por la rampa prevista. Se indica el lugar de acceso en el plano de Ordenación geometrizada.

### TÍTULO CUARTO:

## PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

### CAPÍTULO 4.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 36º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 90 % de los aprovechamientos totales, correspondiendo al Ayuntamiento el 10% restante libre de gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco.

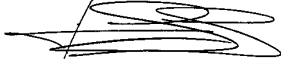
### CAPÍTULO 4.2.- CESIONES

Artículo 37º.- Cesiones a realizar

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irún los siguientes:

- Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos. (4.979,60 m<sup>2</sup>).
- Las superficies señaladas en los planos como de equipamiento social. 609 m<sup>2</sup> en la planta baja de la zona Oeste de la parcela 1 tal como se indica en el plano de Usos en la Planta Baja.

Julio de 2.008



Copropietarios  
del Ámbito "Alarde"  
**Promotor.**



José Mª Abad Urruzola  
**Letrado**



Jaime Ábalos  
**Arquitecto.**

**DOCUMENTO C:  
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**



## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO C:**

### **DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.
2. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
4. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994
6. ESPACIOS LIBRES

## 1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.

Se categoriza el suelo como Urbano no consolidado por la urbanización.

## 2.- UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se define una única Unidad de Ejecución como ámbito donde se producirán las cesiones y la equidistribución de beneficios y cargas.

La Unidad de Ejecución coincide con el Ámbito de Actuación Integrada.

El Sistema de Actuación será el de Concertación.

## 3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso vivienda libre:	1	Vr = 1.200 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso vivienda tasada de ordenanza municipal:	0.51	Vr = 610 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso vivienda VPO:	0.20	Vr = 244 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso terciario social:	0	Vr = 0 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso terciario comercial:	0.75	Vr = 907 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso terciario oficinas:	0.23	Vr = 273 €/m <sup>2</sup> (t)
Uso garaje:	0.10	Vr = 170 €/m <sup>2</sup> (t)

Estos coeficientes de ponderación deberán ser revisados en el Proyecto de Reparcelación que se redactará para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

## 4. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación todos los edificios existentes dentro del ámbito de actuación.

## 5. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994

El Ámbito "Alarde" desarrolla una Ordenación para 108 viviendas de las cuales 83 viviendas son libres, 20 son tasadas de ordenanza municipal y 5 son V.P.O.

El PERI vigente recogía un programa de 83 viviendas libres y la modificación que ahora se plantea debe acomodarse a lo dispuesto en la vigente Ley 17/1994 en cuanto al programa de vivienda sometida a algún régimen de protección, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, esto es, el

incremento de viviendas (25) debe vincularse como mínimo en un 20% a vivienda VPO (5).

De esta forma el número de viviendas que se incrementa (25) se vinculan 5 (20%) al régimen de VPO, que podrán destinarse a realojo de los ocupantes legales de viviendas a derribar. De acuerdo con lo recogido en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/2006, si el realojo se efectúa en vivienda libre, computan estas viviendas de realojo (5) a efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida (VPO).

Las otras 20 viviendas que podrían ser libres se vincularán sin embargo en su totalidad al régimen de vivienda Tasada de ordenanza municipal, con lo que se cumple ampliamente el estándar exigible del 20% vinculada a VPO (mínimo de 5 unidades) y además se hacen 20 viviendas Tasadas de ordenanza municipal.

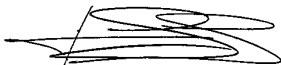
## 6. ESPACIOS LIBRES

La vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce por primera vez la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial y consiguiente incremento del número de población.

En el caso presente no se incrementa la edificabilidad urbanística residencial por lo que de acuerdo con la Ley 2/2006 no hay que contemplar espacios libres adicionales.

En cuanto a los criterios de espacios libres de acuerdo con la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y Reglamento de Planeamiento que presidieron la redacción del vigente Plan General hay que destacar que se ha producido un considerable descenso del "ratio" de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda. De esta forma a pesar de que se incrementa en 25 el total de número de viviendas como este incremento es a base de reducir el tamaño de vivienda, y además se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda, el resultado es que no se produce incremento de población respecto a las previsiones del Plan General, por lo que no se necesita establecer una mayor previsión de espacios libres


Julio de 2.008



Copropietarios  
del Ámbito "Alarde"  
**Promotor.**



José Mª Abad Urruzola  
**Letrado**



Jaime Ábalos  
**Arquitecto.**

**DOCUMENTO D:  
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

## 1.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: P.E.R.I.	24.000€
Ingeniería: P. de Urbanización	27.000 €
Direcc. Urbanización (Ingeniero. + ITOP)	45.000 €

2.1.2.- Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación

Estimado en 24.000 €

**TOTAL 120.000 €**

### 2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización

**TOTAL URBANIZACIÓN 1.309.000 €**

2.2.2.- Coste de Indemnizaciones.

Existen 5 ocupantes con derecho de realojo, según lo indicado anteriormente. Por tanto, se incluyen 5 viviendas en los gastos de construcción de 65 m<sup>2</sup>. construidos cada una. Estas viviendas se excluyen para calcular los valores de venta. No existen por tanto indemnizaciones en estas viviendas, al ser realojados dentro de la unidad todos los ocupantes con derecho de realojo.

Además, hay en la unidad inmuebles que no constituyen vivienda habitual y que deben ser indemnizados.

-Indemnización: 630 m<sup>2</sup> x 3000 €/m<sup>2</sup> ..... 1.890.000 €

Existe un inquilino de renta antigua (como se ha indicado en el apartado de realojos) al que también se indemniza.

-Indemnización: 35 m<sup>2</sup> x 900 €/m<sup>2</sup> ..... 31.500 €

Por último, hay un local comercial con una superficie aproximada de 35 m<sup>2</sup>. Local ubicado en la Avenida de Elizatxo nº 11, Villa Arana en el bajo Izquierda (Reparaciones Gorka). Estimando la indemnización en 900 €/m<sup>2</sup> (sin que esta cifra tenga

otro valor que el meramente hipotético para un inicial estudio económico) tenemos:

-Indemnización: 35 m<sup>2</sup> x 900 €/m<sup>2</sup>.....31.500 €

**TOTAL INDEMNIZACIONES ..... 1.972.146 €**

### 2.2.3.- Coste de Derribos.

Se estima un coste de 60.000 € a los que hay que añadir 7.000 en concepto de Proyectos y Direcciones de Derribo.

**TOTAL DERRIBOS ..... 67.000 €**

## 2.3.- 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	950 €
m2 edificación vivienda tasada de ordenanza municipal	800 €
m2 edificación VPO	950 €
m2 local comercial	360 €
m2 oficinas	400 €

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

Vivienda libre+(Realojos):	8.166 m2 x 950 €/m2	7.757.700 €
Vivienda tasada de Ordenanza municipal:	1.300 m2 x 800 €/m2	1.040.000 €
Local:	970 m2 x 360 €/m2	349.200 €
Oficinas:	614 m2 x 400 €/m2	245.600 €

**Total coste de la edificación 9.392.500 €**

## 2.5.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

Coste de la urbanización	1.309.000 €
Indemnizaciones	1.972.146 €
Derribos	67.000 €
Gastos de gestión	120.000 €

Coste de la edificación 9.392.500 €

**TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO 12.860.646 €**

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	3.500 €
m2. construido edificación vivienda tasada de ordenanza municipal	2.310 €
m2 local comercial	1.800 €
m2 oficinas	1.200 €

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

Vivienda libre:	7.841 m2 x 3.500 €/m2	27.443.500 €
Tasadas de ordenanza municipal:	1.300 m2. x 2.310 €/m2	3.003.000 €
Local comercial:	970 m2 x 1.800 €/m2	1.105.200 €
Oficinas:	614 m2. x 1.200 €/m2	1.164.000 €

**TOTAL VALOR EN VENTA 32.715.700 €**

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre y local comercial se obtiene de la fórmula de la Orden Foral 15/2000 de 17 de marzo.

$$Vr = \frac{Vm}{1,38} - (Cc + Cu)$$

Si bien sustituimos el coeficiente 1,38 por el de 1,41, más acorde con los gastos reales.

El valor de Vm representa 32.715.700 €

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción) representa 12.860.646 €.

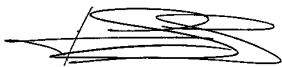
Por tanto el valor residual del suelo representa:

$$Vr = 32.715.700 € / 1,41 - 12.868.646 € = 10.341.978,11 €.$$



Considerando que la superficie total del sector es de 8.300,30 m<sup>2</sup>, da un coste por m<sup>2</sup> de 1.245,98 €, que se considera un precio razonable para el suelo, lo que acredita la viabilidad de la promoción.

Julio de 2.008



Copropietarios  
del Ámbito "Alarde"  
**Promotor.**



José Mª Abad Urruzola  
**Letrado**



Jaime Ábalos  
**Arquitecto.**



**2ª MODIFICACION DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE EN IRÚN.  
TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACION DEFINITIVA**

PROMOTOR: COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO ALARDE  
FECHA: JULIO DE 2008

**DOCUMENTO E:  
PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA**

## 2ª MODIFICACIÓN DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO OLAKETA-ALARDE. IRÚN.

### TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO DE 2008

Este ejemplar encarpetaado contiene los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A: MEMORIA.
- DOCUMENTO B: ORDENANZAS URBANÍSTICAS.
- DOCUMENTO C: PLAN DE ETAPAS.
- DOCUMENTO D: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
- DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.

### ÍNDICE DE PLANOS

Plano	Contenido	Escala
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		
i 1	SITUACIÓN	E= 1/2000
i 2	TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	E= 1/500
i 3	REFERENCIA AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.	E= 1/1000
i 4	REFERENCIA AL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO OLAKETA-ALARDE. TEXTO REFUNDIDO.	S/E
i 5	PARCELARIO DE ESTADO ACTUAL. (ÁMBITO ALARDE. IDEA DE PROPIEDADES)	E= 1/500
i 6	FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL.	S/E
<b>PLANOS DE PROPUESTA</b>		
P 01	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E= 1/500
P 02	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.	E= 1/500
P 03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS.	E= 1/500
P 04	PROPUESTA DE ORDENACIÓN SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL.	E= 1/500
P 05	ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES. ÁREAS DE MOVIMIENTO.	E= 1/500
P 06	PARCELAS EDIFICABLES.	E= 1/500
P 07	OCUPACIÓN DEL SUBSUELO.	E= 1/500
P 08	USOS DE LA EDIFICACIÓN, EN COTAS +28, +30, +31, +32 y +35	E= 1/500
P 09	PLAN DE ETAPAS. ÁMBITO DE URBANIZACIÓN.	E= 1/500
P 10	PERFILES NORMATIVOS.	E= 1/100