



## IRURTZUN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA  
PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2, CALLE TRINIDAD 19

NOVIEMBRE 2018



## ÍNDICE

## MEMORIA

1.	Introducción .....	5
2.	Promotor de Plan Especial de Actuación Urbana .....	5
3.	Objeto y justificación de la formulación del Plan Especial de Actuación Urbana, y de su carácter estructurante o pormenorizado .....	5
4.	Justificación del PEAU .....	6
5.	Participación ciudadana .....	6
6.	Descripción del espacio de intervención .....	6
6.1.	SITUACION, LIMITES Y SUPERFICIES.....	6
6.2.	PLANEAMIENTO VIGENTE .....	7
6.2.1.	PLAN MUNICIPAL DE IRURTZUN .....	7
6.2.2.	MODIFICACION PORMENORIZADA DE LA UNIDAD UA2.....	7
6.2.3.	PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL (POT) .....	7
6.3.	PROPIEDAD DEL SUELO .....	13
6.4.	USOS .....	13
6.5.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	13
6.6.	OTROS CONDICIONANTES.....	13
7.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN .....	13
8.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES .....	14
8.1.	APARCAMIENTOS.....	14
8.2.	RESERVAS MINIMAS DE OTRAS DOTACIONES.....	15
9.	Incidencia sobre el territorio.....	15
10.	Planeamiento urbanístico .....	15
11.	Gestión .....	15
12.	Estudio de viabilidad.....	15
13.	Estructura de la propiedad del suelo.....	16
14.	Conclusión.....	16
	Informe de sostenibilidad económica .....	19

**ANEXO 1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA****ANEXO 2: PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

## NORMATIVA

## PLANOS



## 1. Introducción

En el mes de octubre de 2017 se emitió un informe en relación con la situación urbanística de la parcela citada, su encuadre urbanístico actual y se planteaba alternativas a lo que el PM de Irurtzun establece para esta zona, de forma que se incorpore de forma natural al continuo urbano de Irurtzun.

El planeamiento urbanístico de Irurtzun establece para esta zona su consolidación del uso y de las edificaciones existentes, no autorizándose ni el cambio de uso, ni la ampliación de la edificación. Esto no era sino una cautela ante la posibilidad que pudiera darse de implantar usos ajenos a los de carácter urbano en una zona que está dentro del núcleo de Irurtzun. Y así en diferentes ocasiones, y tanto desde el servicio de mantenimiento de carreteras como de forma reciente por parte de Medio Ambiente se han solicitado autorizaciones para implantar usos y edificaciones “nuevos”, que vendrían a consolidar una parcela de aspecto periurbano, en el centro del pueblo.

Es de interés para el Ayuntamiento de Irurtzun, ante el paulatino deterioro de la zona y su aporte negativo al orden e imagen urbana, establecer unos criterios de ordenación del ámbito, de forma que ésta se incorpore a la trama urbana con usos de carácter residencial u otros que tengan relación con la zona en la que se sitúa. El uso que motivó su implantación ya no es acorde con la situación y necesidades del servicio de Conservación de Carreteras.

Se considera que la parcela del Servicio de Mantenimiento, es una parcela de oportunidad para compatibilizar su puesta en uso de estos suelos tanto desde el punto de vista económico como social. La ordenación de la zona, permitirá que se de salida a las calles Artadia y Ardanzeta hasta la calle Trinidad.

## 2. Promotor de Plan Especial de Actuación Urbana

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), en el ámbito de la PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2, CALLE TRINIDAD 19, **LO PROMUEVE EL AYUNTAMIENTO DE IRURTZUN.**

## 3. Objeto y justificación de la formulación del Plan Especial de Actuación Urbana, y de su carácter estructurante o pormenorizado

El objeto del PEAU, tal y como se ha dicho en la introducción, pretende ordenar el ámbito, para su incorporación al orden urbano de Irurtzun.

Aunque se ha alcanzado un nivel de estudio avanzado de la parcela. No existe un levantamiento cartográfico específico, se ha utilizado la cartografía 1/1000 realizada para la elaboración del Plan Municipal. Y este hecho, añadido a la necesidad de ajustar la ordenación de la edificación de manera específica a la topografía y los

condicionantes del entorno, así como de propiciar tipologías edificatorias con criterios de asoleo y orientación acordes con el lugar.

Únicamente se establecen criterios de ordenación que estructuran el ámbito a nivel de viario, ubicación de áreas libres, y que señalan la intensidad edificatoria y las condiciones de la edificación, orientación, etc....

#### 4. Justificación del PEAU

La justificación de la redacción del PEAU, viene determinada por la legislación Foral citada Decreto Foral Legislativo 1/2017, que en su artículo 77.6 establece que:

*6. La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.*

Nos encontramos en este supuesto.

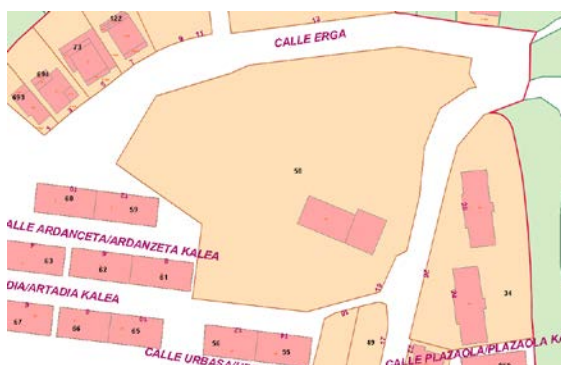
#### 5. Participación ciudadana

Se considera que en lo que a la participación ciudadana se refiere, al que se puede considerar, que está obligado con carácter previo el planeamiento (DFL 1/2017 art. 7) dado y que **no** nos encontramos que ninguno de los supuestos de Art.7 .3, ya que no se trata de una modificación que suponga nueva urbanización, ni incremento de edificabilidad, se considera que se estará a lo dispuesto de forma literal en el citado Artículo 7 en su punto 2 y que dice:

*2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

#### 6. Descripción del espacio de intervención

##### 6.1. SITUACIÓN, LIMITES Y SUPERFICIES



La parcela objeto del documento es la parcela catastral PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2, CALLE TRINIDAD 19. Tiene una superficie catastral de 7.301,77 m<sup>2</sup>, y linda norte y oeste con calle Erga, Sur con calle Artadia, este con calle Trinidad.

## **6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **6.2.1. PLAN MUNICIPAL DE IRURTZUN.**

El Plan Municipal de Irurtzun se aprobó definitivamente mediante ORDEN FORAL 760/2000, de 30 de junio, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el Plan Municipal de Irurtzun, promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, BON de fecha de 09/08/2000

La parcela está dentro del ámbito de Suelo Urbano consolidado y la parcela en un ámbito de ordenación y gestión llamado UC-S.

### **6.2.2. NORMATIVA VIGENTE QUE AFECTA AL ÁMBITO.**

#### ARTICULO 4.- U.C.-S

#### “SERVICIOS PÚBLICOS”

#### IV. DETERMINACIONES PARTICULARES

##### **. IDENTIFICACIÓN.**

- El Área Consolidada UC-S está constituida por los suelos consolidados con uso “SERVICIOS” situado entre las Calles Artadia, Trinidad Y camino del Cementerio.

##### **. DESCRIPCIÓN.**

- Esta zona está dedicada a albergar usos de “Servicio” de mantenimiento de Carreteras de la Zona , dependiente del Servicio de Caminos del Gobierno de Navarra.

##### **A. RÉGIMEN GENERAL**

-El Régimen General del Suelo para esta Área Consolidada es el determinado por los Artículos correspondientes de la Normativa Urbanística General para los Suelos Urbanos Consolidados.

Se consolidan las Edificaciones y usos actuales, no permitiéndose su ampliación, modificación ni cambio de uso.

Se permiten obras de mantenimiento.

##### **B. NORMAS DE CALIDAD.**

Se trata de Suelos Consolidados, que tienen su régimen de cesiones y servicios ultimado.

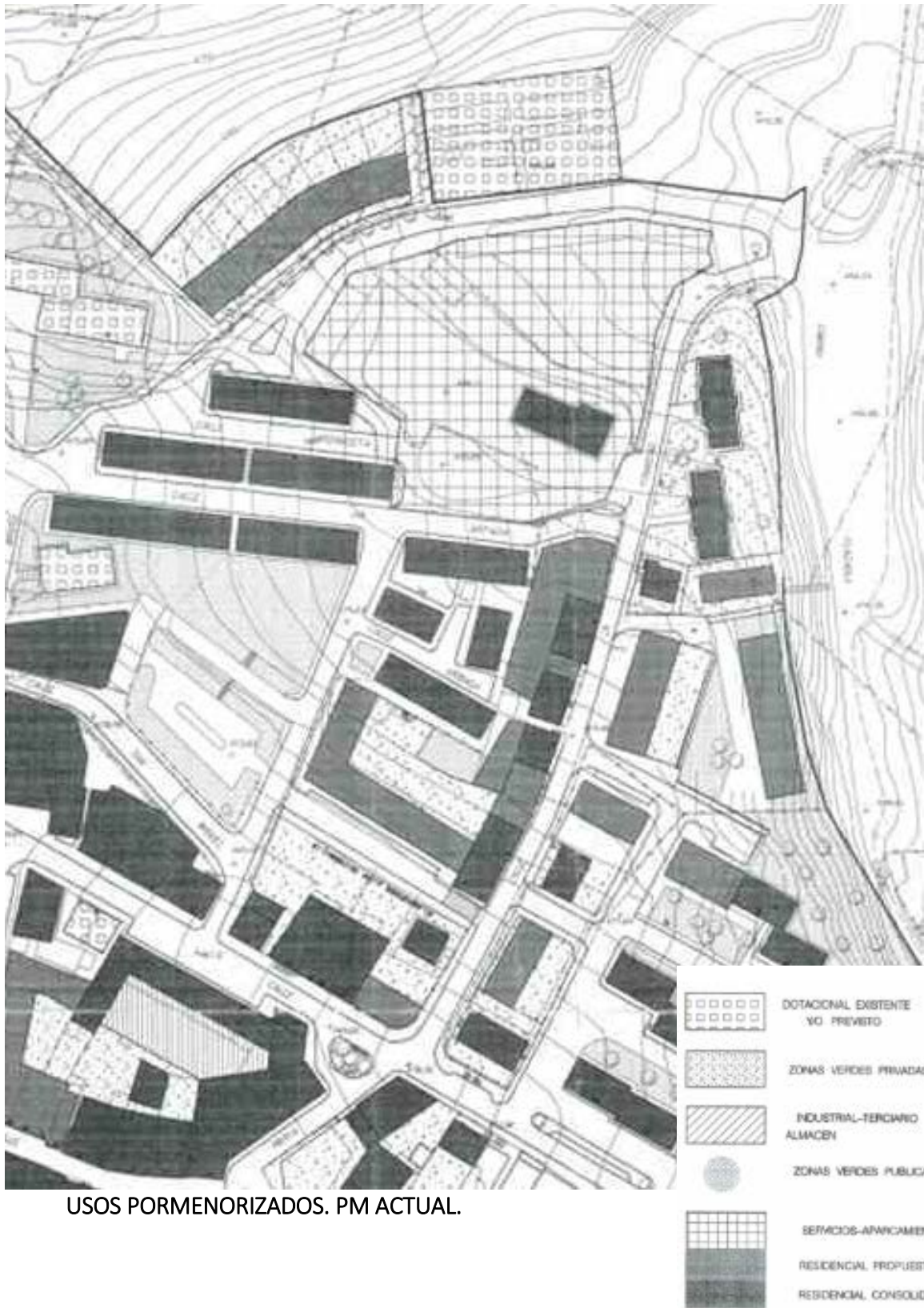
La Unidad Consolidada, ya tiene construida su urbanización. No obstante se han de prever las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento podrá aplicar contribuciones especiales para las acciones generalizadas de mejora y reurbanización.













### **6.2.3. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (POT)**

El término municipal de IRURTZUN está incluido en el ámbito del POT-2 “Navarra Atlantica”, aprobado mediante DF 47/2011, de 16 de mayo (BON 21/07/2011). Según establece el POT-2, en esta área no se incluye ningún aspecto normativo ni consideración que le afecte.

### **6.3. PROPIEDAD DEL SUELO**

La modificación se redacta a petición del Ayuntamiento de Irurtzun. La Propiedad de la parcela es del Gobierno de Navarra, y según nos consta está adscrita al servicio de conservación de carreteras.

### **6.4. USOS**

La modificación afecta a los usos previstos por el planeamiento y a su intensidad. En la actualidad alberga usos precarios del servicio de conservación de carreteras y aparcamiento de vehículos de guarda de medio ambiente. Se quiere propiciar su modificación a usos residenciales y equivalentes, acordes con la situación en la que se encuentra.

### **6.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

La parcela dispone de redes de comunicación y de instalaciones propias de un entorno urbano consolidado, con acometidas de todos los servicios, incluso el de telecomunicaciones. Tiene acceso desde la Calle Trinidad, que dispone de aceras, y por la que discurren redes de abastecimiento, saneamiento pluvial, saneamiento fecales, y electricidad. Se dispone de red separativa.

### **6.6. OTROS CONDICIONANTES**

No se tiene constancia de condicionantes de ningún tipo que puedan incidir en la parcela.

No se producen nuevas afecciones ambientales, por lo que este aspecto se considera contemplado y corregido en el PM vigente.

## **7. Descripción y justificación de las características de la modificación**

La modificación que se plantea, viene a intentar pautar la ordenación del ámbito de la parcela catastral en la que se proyecta.

Se trata, por lo tanto, de establecer de forma básica y pormenorizada los criterios que han de enfocar el proyecto urbano a desarrollar en la parcela y en su relación con el entorno.

Se establecen los criterios principales referidos a intensidad, usos, relación con el entorno, condiciones de urbanización y criterios de dotación, así como tipológicos, que deberán concretarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle que dé forma

y concrete el proyecto urbano del ámbito.

Así se considera básico que en el proyecto urbano que resulte en la zona se considere los siguientes aspectos:

**VIARIO.** Prolongación de la Calle ARADANZETA desde Calle Erga hasta la Calle Trinidad.  
Mantenimiento y mejora del viario perimetral, Cl Erga y Trinidad.  
Aparcamientos en el perímetro del viario existente y de nueva creación.  
Posibilidad de construcción de aparcamientos bajo zonas de uso público.

**PEATONAL:** Mejora del acceso peatonal de la calle Artadia hasta la calle Trinidad, y de calle Artadia a la calle Ardanzeta.

**ZONA VERDES ÁREAS LIBRES.** Formación de zonas verdes entre la prolongación de la calle Artadia y Ardanzeta, hasta la calle Trinidad. Formación de área arbolada en el perímetro del ámbito en su cara norte, Calle Erga. Ubicación en zona central y orientación sur de áreas libres en distintos niveles con grado de asoleo adecuado. **TRATAMIENTO DE ZONAS ATALUDADAS**

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.** Vivienda en cualquiera de sus tipos, unifamiliar, colectiva, etc.... con número de plantas máximo de B+2+Atico retranqueado. Las viviendas en planta baja podrán disponer de zonas ajardinadas de uso privado. Deberá garantizarse al menos 2 horas de asoleo en todas las viviendas en todos los días del año. No se permitirán viviendas con orientación única norte. Serán de doble orientación con carácter general. La edificación deberá ser permeable a las áreas libres de uso peatonal, conectándose entre ellas.

**DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA.** Se estará a lo establecido en el Art. 54 de DFL 1/2017. Al menos el 50% de las viviendas será de algún régimen de protección pública.

**INTENSIDAD EDIFICATORIA.** Se considera que el techo edificatorio de uso residencial en máximo de 5.000 m<sup>2</sup> sobre rasante. No se limita las plantas bajo rasante destinados a garajes y locales anejos a las viviendas.

**DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.** Se dispondrá de forma que no cree zonas de sombra sobre otros edificios y respete a los existentes separándose de ellos al menos 12 metros.

## 8. Justificación del cumplimiento de estándares

### 8.1. APARCAMIENTOS

No procede su justificación dado y que se trata de una actuación en suelo urbano consolidado, en el que no se modifica ningún aspecto de ordenación

estructurante, en cualquier caso de conformidad con lo que establece el DFL 1/2017 en su artículo 55, punto 7 y que dice:

*7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.*

En la Normativa Urbanística modificada, particular se detalla los parámetros mínimos que se consideran deberá tener en cuenta el proyecto urbano que finalmente se desarrolle.

## **8.2. RESERVAS MÍNIMAS DE OTRAS DOTACIONES**

Nos remitimos a lo dicho en el punto anterior.

## **9. Incidencia sobre el territorio**

La incidencia de la modificación sobre el territorio es nula, ni se diferencia con respecto a la existente y definida en el planeamiento vigente.

## **10. Planeamiento urbanístico**

El PEAU que se redacta tiene sus límites claramente establecidos, en la parcela. Se mantiene la clasificación del suelo como urbano consolidado, modificando la calificación de servicios a residencial.

## **11. Gestión**

### **EJECUCIÓN**

De forma previa a la realización de las obras de edificación se tramitará, un Estudio de Detalle que defina las tipologías y el Proyecto Urbano. Proyecto de obras de Urbanización. Al tratarse de una unidad de dotación se monetizará en favor del Ayuntamiento el valor correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento.

## **12. Estudio de viabilidad**

No hay previsión de costes de urbanización pública para la actuación, y todo ello denota la viabilidad de la actuación desde el punto de vista de la iniciativa pública.

### **ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

Además, el art. 22 del TRLS 7/2015 exige un informe o memoria de sostenibilidad económica, que complementa este estudio de viabilidad:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano...*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

También se exige en la DFL 1/2017, en sus artículos 56 y 61.

Aunque en este caso se trata de una modificación que no varía la sostenibilidad económica de lo ya proyectado, en cumplimiento estricto del anterior precepto se incluye informe de sostenibilidad económica en anexo a esta memoria.

### **13. Estructura de la propiedad del suelo**

La propiedad de los terrenos en el ámbito del PEAU es del Gobierno de Navarra

### **14. Conclusión**

Los redactores de este documento entienden que todo lo expuesto en esta Memoria y en sus anexos, más los datos que se contienen en los Planos que las acompañan, es todo ello suficiente como para tramitar este Plan Especial de Actuación Urbana.

En Pamplona, noviembre de 2018

Patricia Ilarraz Itoiz  
*arquitecto.*

Juan Antonio Ascunce Izuriaga  
*arquitecto.*

Colaboradora.

Julia Tuñón Jimenez  
*arquitecta*



ANEXO 1  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



### Informe de sostenibilidad económica.

El art. 22 del TRLS 7/2015 exige un informe o memoria de sostenibilidad económica, que complementa este estudio de viabilidad:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano...*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

El art. 61.5.b de la DFL 1/2017, establece esta obligación expresamente para los Planes Especiales.

Esta regulación con rango legal obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo conlleva a través de la reparcelación.

### IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

**Los costes** asumidos por la Entidad Local pueden ser:

- Por prestación de servicios de mantenimiento y conservación.
- Por inversión en ejecución de equipamiento polivalente público.

Respecto a los servicios de conservación y mantenimiento, la modificación implica un LEVE aumento de la urbanización, pero que no supone un coste mayor que el actual. En cuanto a las inversiones, no se requieren puesto que no se deriva ninguna obligación de este tipo en el planeamiento ni en su ejecución.

**Los ingresos** que generará el desarrollo de la actuación serán los procedentes de impuestos, tasas o tributos. La edificabilidad y los aprovechamientos se incrementan, por lo que y al tratarse de una unidad de dotación, los ingresos potenciales deberían al menos mantenerse o incrementarse.

Por todo ello no se estima necesario analizar el efecto sobre el presupuesto municipal, ni los equilibrios presupuestarios, ni el balance resultante, puesto que obviamente, independientemente del horizonte temporal, el resultado económico es positivo para la Entidad Local, siendo la actuación sostenible económicamente, que por otra parte no modifica la situación actual.

#### IMPACTO EN LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL

El efecto de la ordenación urbana sobre las Haciendas Públicas no municipales, y en definitiva el impacto de las inversiones, al tratarse de suelos urbanos de uso residencial, solo puede ser positivo en los ingresos. Además, no se requieren nuevas infraestructuras supramunicipales o incremento de las previstas.

#### SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

Finalmente, esta modificación de planeamiento no modifica la superficie de reserva de suelo existente para usos productivos, y por lo tanto mantiene el ratio por vivienda existente o prevista en el planeamiento. Por lo tanto, hay que entender que la suficiencia y adecuación del suelo para usos productivos, en cuanto a atender las necesidad de la población residente, se mantiene.

ANEXO 2  
PROCESO DE PARTICIPACIÓN



## PROCESO PARTICIPATIVO

Se considera que en lo que a la participación ciudadana se refiere, al que se puede considerar, que está obligado con carácter previo el planeamiento (DFL 1/2017 art. 7) dado y que nos encontramos en uno de los supuestos de Art.7 .3, ya que se trata de una modificación que supone nueva urbanización, e incremento de edificabilidad, se considera que se estará a lo dispuesto de forma literal en el citado Artículo 7.3 y que dice:

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento*

Se considera que mínimamente debe publicares en la página web del ayuntamiento y en el portal de gobierno abierto, donde se insertaría la documentación a los efectos de su apertura de proceso participativo, en el que permanecerá al menos 20 días.





NORMATIVA MODIFICADA



**ARTICULO 4.- U.C.-S (MODIFICADO) "RESIDENCIAL"****IV. DETERMINACIONES PARTICULARES****. IDENTIFICACIÓN.**

- El Área Consolidada UC-S está constituida por los suelos consolidados, que albergaban uso de "SERVICIOS" situado entre las Calles Artadia, Trinidad Y camino del Cementerio. En Irurtzun, y que se recalifican para usos residenciales.

**. DESCRIPCIÓN.**

- Esta zona estaba dedicada a albergar usos de "Servicio" de mantenimiento de Carreteras de la Zona, dependiente del Servicio de Caminos del Gobierno de Navarra. Y se recalifica para uso de carácter residencial y compatibles de conformidad con lo que se establece en la Normativa Urbanística General del PM de Irurtzun. En la actualidad existen edificios en ruina funcional y algunos anexos y marquesinas sin valor de uso y en situación de precariedad.

**A. RÉGIMEN GENERAL**

-El Régimen General del Suelo para esta Área Consolidada es el determinado por los Artículos correspondientes de la Normativa Urbanística General para los Suelos Urbanos Consolidados.

Se trata de una Unidad de Dotación de conformidad con la legislación vigente DFL 1/2017  
**Se DECLARAN EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA.**

**B. NORMAS DE CALIDAD.****B.1 EQUIPAMIENTOS, CESIONES SERVICIOS.**

- 1000 M2 DE ÁREAS LIBRES EN LA ZONA CENTRAL DEL ÁMBITO
- PERÍMETRO ARBOLADO Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN CALLE ERGA.
- TRATAMIENTO DE TALUD ENTRE CALLE ARDANZETA Y ARTADIA, CON RECORRIDOS PEATONALES. 400 M2 APROX. ARBOLADO.
- LA SUPERFICIE ARBOLADA SERÁ A MENOS EL 10% DEL ÁMBITO.

**B.2 CALIDAD URBANA**

- La edificación deberá ser permeable a las áreas libres de uso peatonal, conectándose entre ellas.
- Las calles y espacios públicos deberán ejecutarse de conformidad con los criterios contenidos en los planos de ordenación. En ningún caso las aceras-aparcamiento serán inferiores a 3 metros. Los pasos libres para peatones deberán ser al menos de 2 metros, la calzada de 6 metros.
- Las zona de viario e infraestructuras al servicio del ámbito y sus conexiones y adecuación de las existentes incluidas en el ámbito, se realizarán en continuidad con las existentes y tendrán su reflejo en el Proyecto de Obras de Urbanización.
- Se preverá la plantación de arbolado en todo el perímetro de la Unidad. Dispondrá de mobiliario urbano, bancos, farolas papeleras, riego...etc.
- El tratamiento superficial de las áreas peatonales será de pavimento, duro y antideslizante tipo baldosa de hormigón, de hormigón coloreado fratasado, adoquín etc.en las aceras.

## C- NORMAS DE DISEÑO.

### C.1 DISEÑO URBANO.

- Los diseños urbanos determinados en la normativa y los criterios gráficos, deberán completarse y adecuarse a nivel de detalle mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
- En cualquier caso es una determinación con carácter de mínimo la superficie de zona libre explicitada y dimensiones de viario y aceras, en el punto B.2.



ESQUEMA ORDENACIÓN

### C.2 DISEÑO ARQUITECTÓNICO.

#### Tipología de la edificación.

Residencial en cualquiera de sus tipos.

Las viviendas resultantes de la ordenación deberán tener garantizado el asoleo de parte de la vivienda al menos 2 horas diarias todos los días del año. No se permiten viviendas con una única orientación norte. con número de plantas máximo de B+2+Atico retranqueado. Las viviendas en planta baja podrán disponer de zonas ajardinadas de uso Serán de doble orientación con carácter general.

**Alturas de la edificación.**

El número de plantas máximo será de planta baja+ 2 plantas elevadas y áticas. Las terrazas de los áticos deberán tener orientación sur, sureste o suroeste. Se retranquearán 3 metros de la línea de fachada en una de sus fachadas.

Altura libre de las plantas)

PB < 4,00 mts.

2,50 < PP < 3,00 mts.

2,20 < PS y SS

Altura del alero < de 10 metros.

**Vuelos**

Los elementos que vuelan sobre la alineación exterior e interior se registrarán de conformidad con lo establecido en la Ordenanza de Edificación Art.5.

En ningún caso la longitud total de estos vuelos podrá exceder los 2/3 de la longitud total de fachada en cada una de sus plantas.

Sótanos-Semisótanos

Cubiertas.

**Atico-Bajo Cubierta-Entrecubiertas:**

- El uso de entrecubiertas para trasteros no computará a efectos de Aprovechamiento. No podrán contar con luz natural y dispondrán de ventilación natural o forzada.

- Podrán ubicarse usos de carácter residencial que computarán a efectos de Aprovechamiento y dispondrán de ventilación e iluminación en los planos de cubierta.

En el supuesto de uso residencial, podrán constituir una división registral de la propiedad distinta de las viviendas del propio edificio, pudiendo ser viviendas independientes.

**Sótanos y semisótanos:**

-Tendrán la consideración de sótano y/o semisótano y no se considerarán a efectos de aprovechamiento, los locales enterrados y/o semi enterrados cuyo techo no supere en 1,20 mts. la cota de rasante de la acera en la que sitúe.

**Cubiertas**

Se establece para todo el ámbito de la Unidad la obligatoriedad de cubierta inclinada con pendiente entre el 30 y 40 %. Excepto para las terrazas que resulten de la ejecución de la planta ático.

**C- NORMAS DE ACTUACIÓN-GESTIÓN.****SE TRATA DE UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN URBANA, DOTACIÓN.**

Se encuadra dentro del DFL 1/2017, y los artículos 62, 72 tramitación, 90

**Artículo 62.** *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana.*

**Artículo 90.** *Suelo urbano.*

.....

**3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:**

**a) Suelo urbano consolidado**, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.

**b) Suelo urbano no consolidado**, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

**4. Son actuaciones de renovación** o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación,

IRURTZUN **PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2, CALLE TRINIDAD 19**

mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

6. Siempre que no concurran las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación .

**ARTICULO 32.- TABLA DE HOMOGENEIZACION..**

TABLA BASE DE VALORES DE REPERCUSION DE SUELO. SUELO URBANO.			
USO CARACTERISTICO - RESIDENCIAL VPO.			
USOS PORMENORIZADOS		COEF VUEL O	COEF SUELO
Vivienda VPO	A	1,00	0,10
VIVIENDA LIBRE	B	1,05	0,10
UNIFAMILIAR (Parc < 300 m2)	C	1,12	0,15
UNIFAMILIAR (Parc > 300 m2)	D	1,23	0,30
HOSTELERIA-ESPECTACULOS	H	1,28	0,10
SERVICIOS TERCARIOS	E	0,76	0,10
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO	F	0,82	0,20
COMERCIAL	G	1,16	0,10
TALLER NUCLEO URBANO	K	1,09	0,15
INSTITUCIONAL	I	0,24	0,15
GARAJE Y ALMACEN (P. Baja)	J	0,45	0,10
INDUSTRIAL GRAN SUPERFICIE	K1	0,65	0,10
INDUSTRIAL	K	1,09	0,10

**DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA.** Se estará a lo establecido en el Art. 54 de DFL 1/2017. Al menos el 50% de las viviendas será de algún régimen de protección pública.

**INTENSIDAD EDIFICATORIA.** Se considera que el techo edificatorio de uso residencial en máximo de 5.000 m2 sobre rasante. No se limita las plantas bajo rasante destinados a garajes y locales anejos a las viviendas.

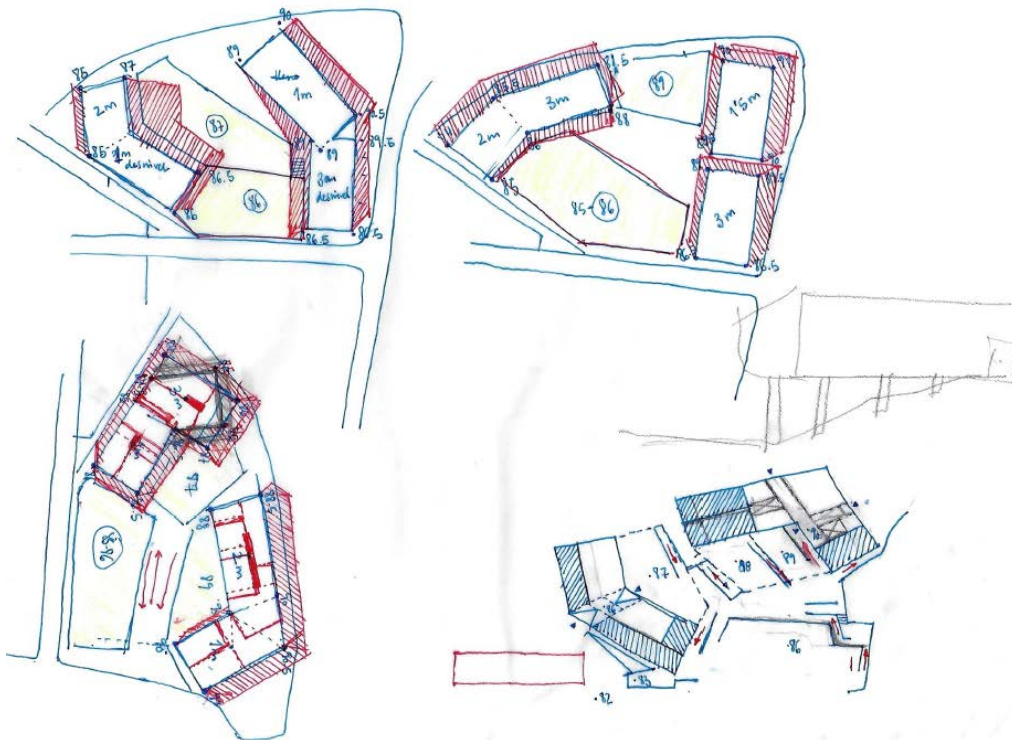
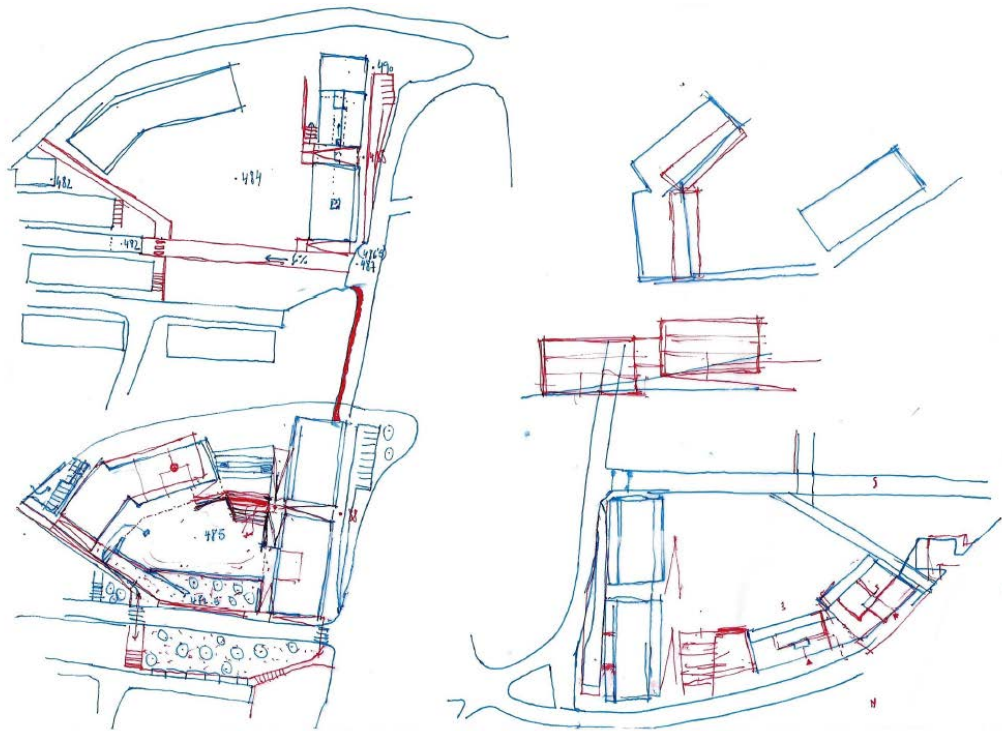
**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.** A los efectos de su aplicaciones se consideran los que existen en la Normativa Urbanística General del Plan municipal y en su artículo 32. se establecen, para suelo urbano.

## PLANOS

Se adjunta en la documentación gráfica, distintas reflexiones sobre la ordenación de la zona. Habiéndose llegado a la conclusión que dadas las dimensiones del ámbito, se trata de un proyecto urbano, en el que el planeamiento únicamente ha de establecer el marco en el que el citado proyecto debe encuadrarse.

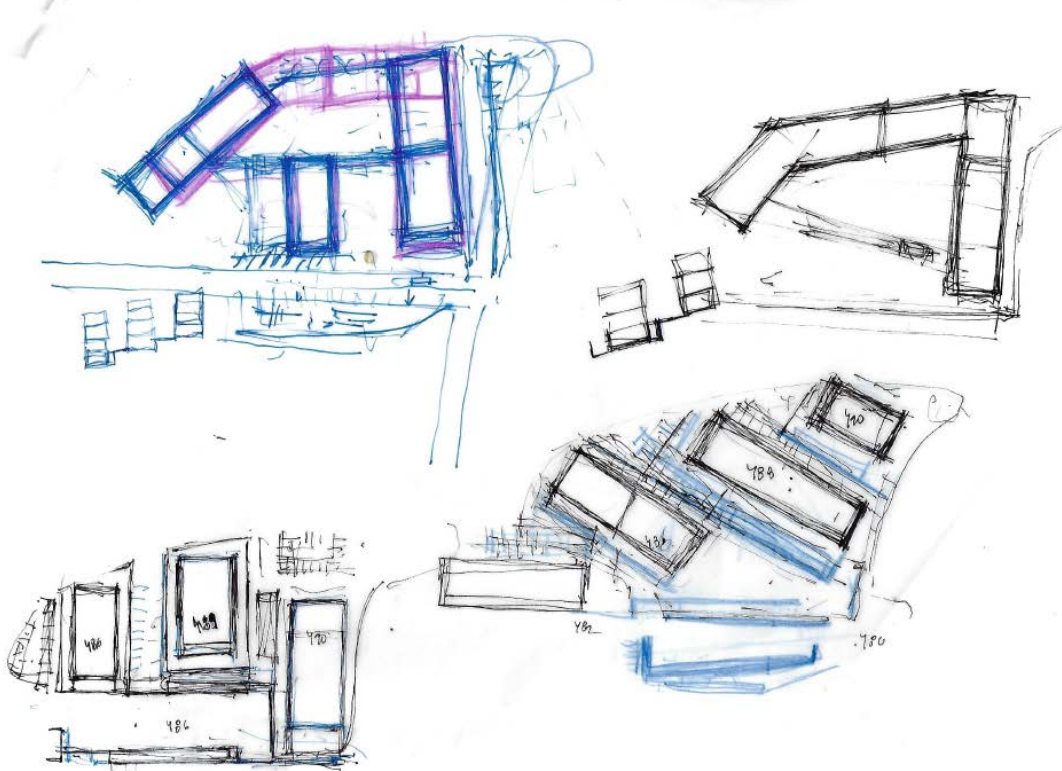
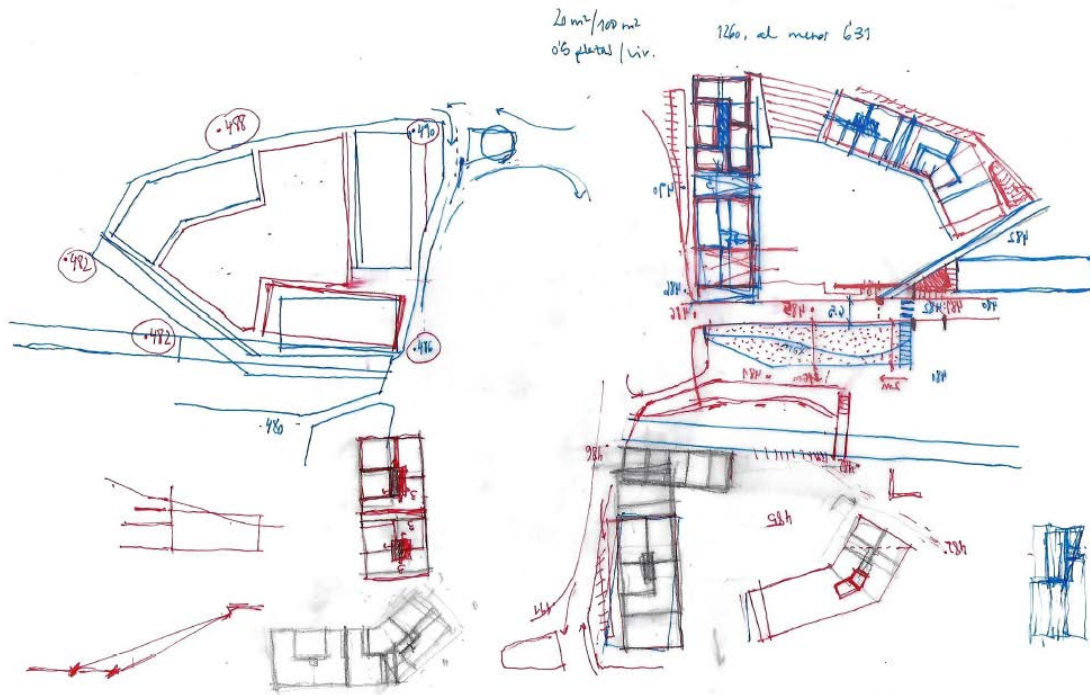




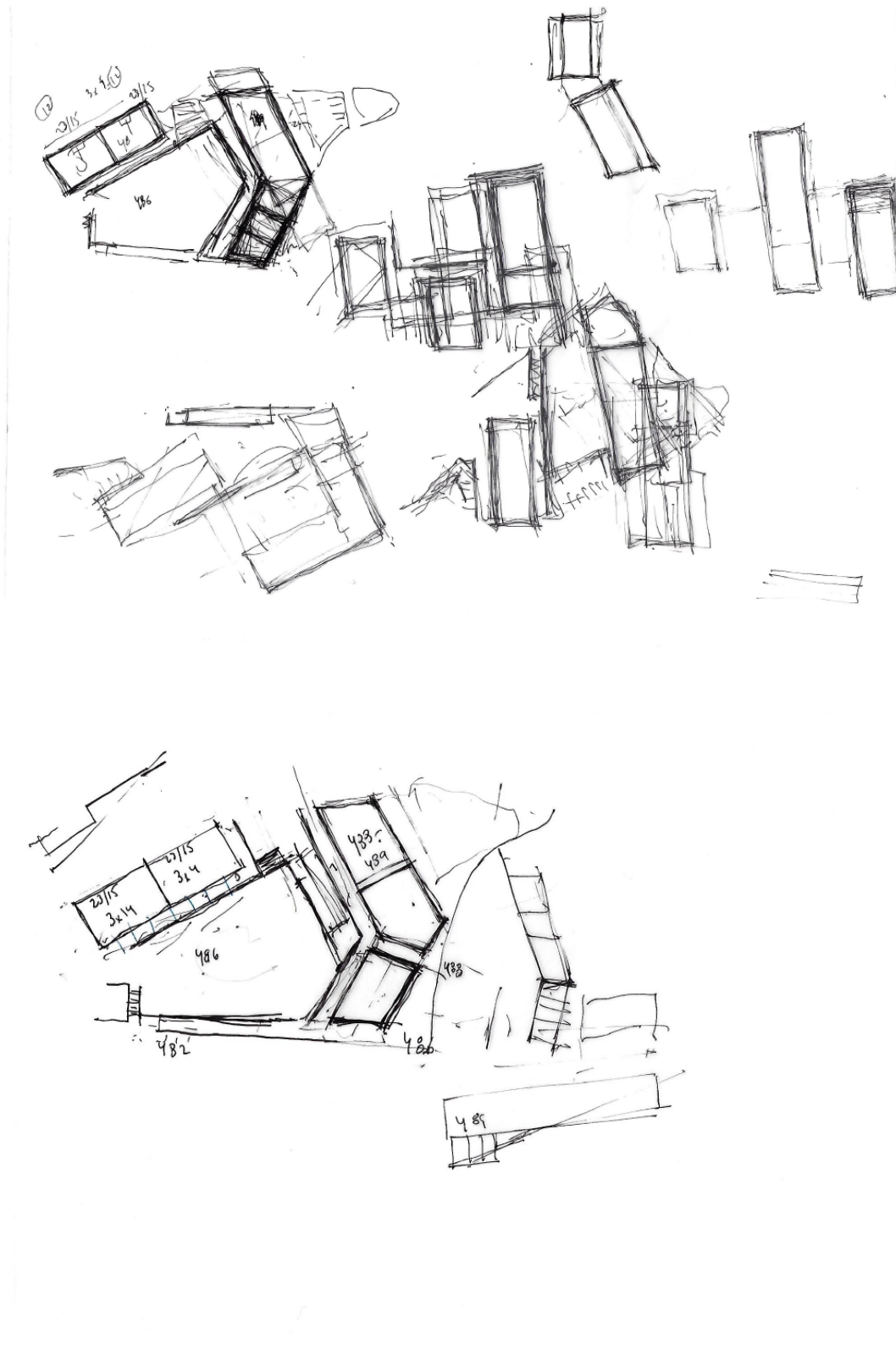


IRURTZUN PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2, CALLE TRINIDAD 19

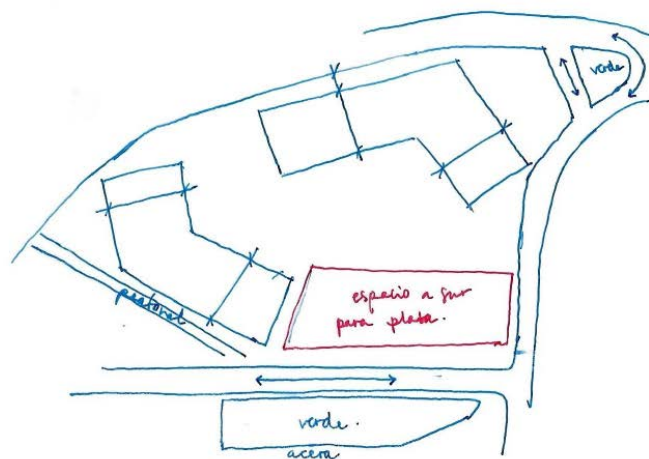
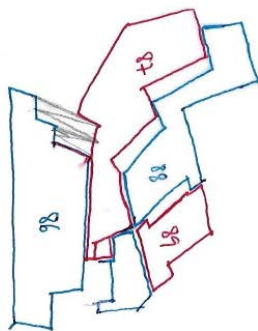
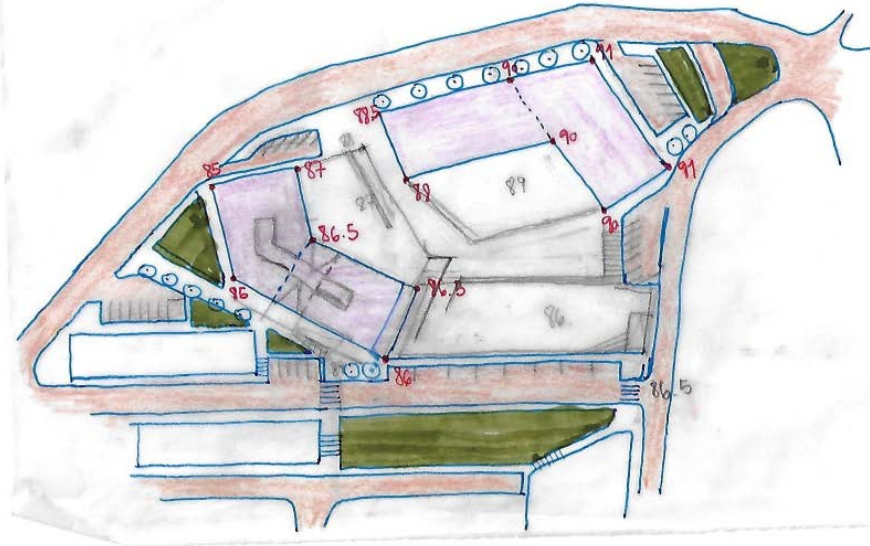






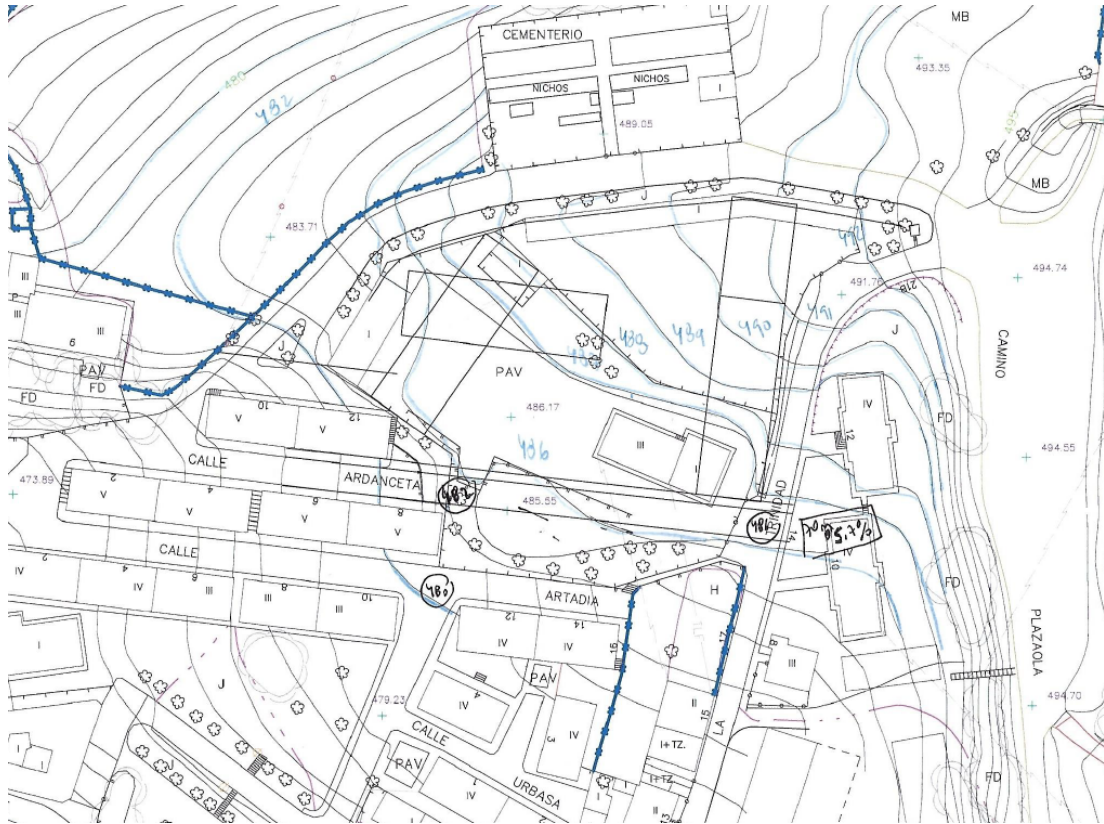




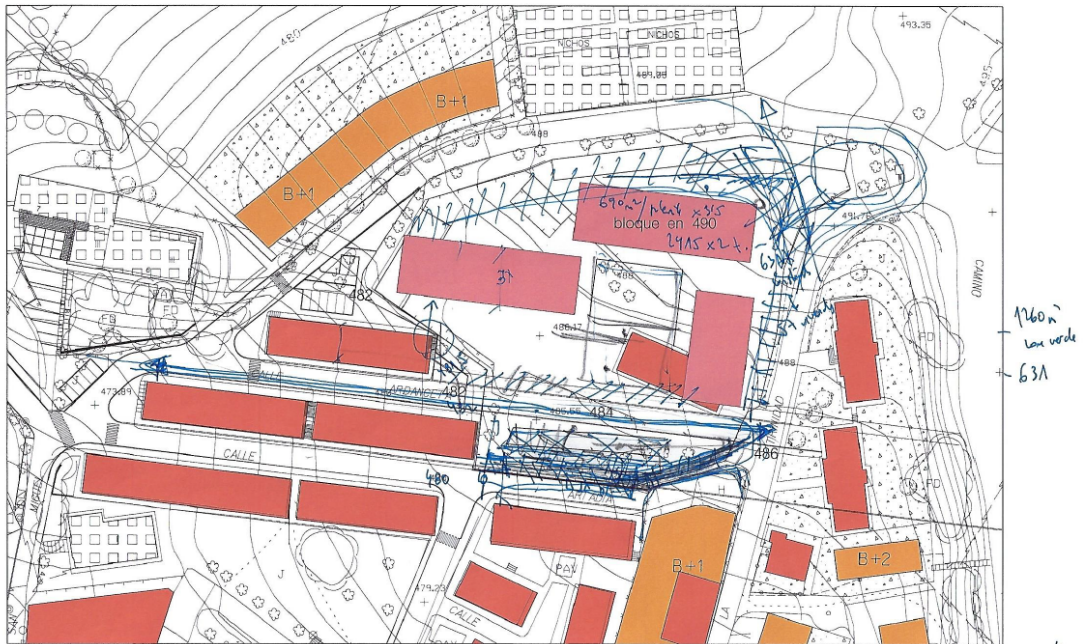








AN - A2 1 2



- 65 m<sup>2</sup> plus x vivienda en calle  
- 65/100 m<sup>2</sup>  
- 20 m<sup>2</sup> → 100 m<sup>2</sup> control de  
- 100 m<sup>2</sup> vivienda



