

Plan Especial de Ordenación Urbana
Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia
2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK



JUNIO
2.011

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO
ANDONI SISTIAGA

INDICE

- DOCUMENTO A .- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO B.- MEMORIA DE GESTIÓN.
- DOCUMENTO C.- NORMAS URBANÍSTICAS.
- DOCUMENTO D.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- DOCUMENTO E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

1 PLANOS INFORMATIVOS..... I

I.01 SITUACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE.....	A3 1/10000
I.02 PLANO DE SITUACIÓN.....	A3 1/1.000
I.03 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.04 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA- ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.05 PARCELARIO ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.06 AFECCIONES: SERVIDUMBRES ELÉCTRICAS.....	A3 1/1.000
I.07 AFECCIONES: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	A3 1/1.0000
I.08 EDIFICACIONES ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	A3 1/1.000

2 PLANOS DE PROPUESTA P

P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	A3 1/500
P.02 ORDENACIÓN SUPERPUESTA.....	A3 1/500
P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	A3 1/500
P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO.....	A3 1/500
P.05 PARCELAS EDIFICABLES.....	A3 1/500
P.06 ALINEACIONES , RASANTES Y PERFILES.....	A3 1/500
P.07 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	A3 1/1000- 1/500

Plan Especial de Ordenación Urbana
Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia
2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

DOCUMENTO A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN



JUNIO
2.011

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO
ANDONI SISTIAGA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes.....

En sesión de pleno del Ayuntamiento de Irún de fecha 27 de mayo de 1988, se aprueba definitivamente el Plan Parcial del ámbito 2.1.02 Puiana que establece la ordenación pormenorizada para el citado ámbito. Éste con una superficie de 164.080m²s y un desarrollo de carácter principalmente residencial, define dos parcelas de "Equipamiento Público sin definir" una parcela de 8.500 m²s y otra de 1.907 m²s. A su vez, el citado documento justifica el cumplimiento de los estándares para equipamiento escolar que la Ley del Suelo establece en ese momento (12 m²s/viv) con la parcela E de 8.500 m²s por lo que cabe interpretar que si bien no se indica expresamente qué equipamiento público ocupa la citada parcela, parece que su carácter se perfila como docente.

Posteriormente, con fecha de aprobación definitiva en pleno en sesión del 29 de noviembre de 1995, se tramita la Modificación del Plan Parcial de este ámbito 2.1.02 Puiana. Esta modificación del planeamiento que rige sobre el ámbito se produce coincidiendo con la ejecución de parte de la urbanización y edificación definida en el primer documento y si bien afecta a determinaciones principalmente de carácter residencial, en lo que respecta a la parcela escolar se mantiene lo establecido por el primer documento.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado con fecha 23 de junio de 1998 recoge las determinaciones del planeamiento aprobado y define el ámbito de ordenación urbanística 2.1.02 Puiana en el que como condiciones particulares de ordenación, establece la zona de Equipamiento Comunitario, preferentemente escolar-deportivo.

Actualmente, el Ayuntamiento de Irún se encuentra inmerso en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana habiendo aprobado inicialmente el nuevo documento el pasado 22 de marzo del presente año 2011. Al respecto cabe señalar que la ordenación que el presente Plan Especial establece para el ámbito es compatible con las determinaciones del nuevo planeamiento general en tramitación.

Con todo, desarrollado el ámbito en cuanto a la urbanización y edificaciones residenciales, el presente documento establece las determinaciones de desarrollo de la parcela de Equipamiento Comunitario E.

El desarrollo de la citada parcela, viene amparada por el Departamento de Educación de Gobierno Vasco con la intención de edificar una escuela de educación infantil .

A su vez, el Departamento de Educación del Ayuntamiento de Irún, se suma a la iniciativa de Gobierno Vasco y plantea otra edificación en la misma parcela, destinada a la escolarización de niños de entre 0-2 años.

Con fecha 18 de abril de 2.010 la Dirección general de Aviación Civil – Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento- emite informe (exp.090182) con respecto al Plan Especial aquí redactado. Se adjunta informe integro emitido en el documento C. Normas Urbanísticas.

Con todo, por resolución de alcaldía de fecha 12 de mayo de 2011, se aprobó inicialmente el Plan Especial con arreglo a la siguiente condición:

1. *Cumplir con el estándar de equipamiento mínimo establecido para el desarrollo residencial de Puiana derivado al ámbito de ordenación del presente Plan Especial, recuperando como parcela escolar y deportiva la superficie ocupada por la servidumbre de líneas de alta tensión evitando la presencia infantil dentro de dicha superficie mientras las líneas de alta tensión sigan atravesando el ámbito.*

El presente documento de aprobación definitiva, corrige tal circunstancia y así da cumplimiento al acuerdo de aprobación procediendo ahora a la aprobación definitiva del presente Plan especial.

1.1.2 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.....

El objeto de este documento es posibilitar la intervención urbanística de la parcela escolar del ámbito 2.1.02. Puiana

El Plan Especial que se redacta persigue los siguientes objetivos:

- 1 Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Escolar destinado a Educación Infantil por el Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.
- 2 Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Escolar destinado a Preescolar por el Ayuntamiento de Irún.
- 3 Definición de un nuevo viario y aparcamientos de acceso al complejo escolar.
- 4 Definición o reserva de una zona deportiva .



1.1.3 Área de Intervención de la Ordenación.....

El Área de Intervención de la Ordenación del presente Plan Especial abarca una superficie de 8.500 m², en la que se incluye la totalidad de la parcela de Equipamiento definida por planeamientos ya aprobados.

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila



2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1 Situación

El área de intervención objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúa en el barrio de Puiana-Anaka, delimitada por la avenida Puiana por el Noroeste, c/Pozuetakogaina por el Sureste, al norte por la trasera de las edificaciones residenciales de la calle Lizarra y al sur con la zona de Equipamiento Deportivo ED-04 calificada por el Plan General vigente.

Se encuentra entre el centro del barrio de Puiana y Urdanibia-Berri, junto al tramo de la avenida Puiana que los une. De alguna manera se puede decir que esta parcela se encuentra en el lugar de transición entre el ámbito residencial ya citado y el ámbito industrial de la avenida Letxumorro.

El área de intervención tiene forma trapezoidal y una superficie de 8.500 m², clasificado como Suelo Urbano en su totalidad.

*** VER PLANO I.01 SITUACIÓN- PLANEAMIENTO VIGENTE
*** VER PLANO I.02 PLANO DE SITUACIÓN

2.1.2 Topografía

El área de la intervención presenta unas características topográficas de relieves y pendientes acusadas en ambas direcciones - longitudinal y transversal - variando entre las cotas + 24,67 - vial puiana - como cota más alta hasta la cota + 12,63 - zona verde interior de la parcela -.

Como base topográfica se ha tomado el plano topográfico de la base municipal y cuyas cotas generales en la zona de influencia son:

- C/ Pozuetakogaina (Trasera edif. Industriales): cota de referencia + 11,61 a 15,61. Delimita la parcela en su extremo Sureste dando acceso a las traseras de los pabellones industriales.
- C/ Puiana: cota de referencia + 17,88 a +24,67. Delimita la parcela en su extremo Noroeste. Vial de doble sentido con zona de aparcamiento en un lado. Se localizan la mayoría de las infraestructuras.

- Parcela zona de Equipamiento Deportivo ED-04: cota de referencia + 17,88 a +13,24 en sus límites con respecto a las calles Puiana y Pozuetakogaina delimitando la parcela en su extremo Suroeste.
- Trasera edificaciones residenciales de la C/ Lizarra: cota de referencia + 24,67 a +21,05 en su entronque con el acceso a la avenida de Letxumborro - Zona de torreta de alta tensión y centro de transformación.

Todo ello influirá de forma determinante en la localización y diseño de las futuras edificaciones máxime teniendo en cuenta sus accesos desde la vía pública y la necesidad de dotar a las edificaciones de accesos independientes de manera que no se mezclen los usuarios de las mismas.

*** VER PLANO I.03 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila



2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad.....



Actualmente, el área está ocupada por pequeñas huertas con edificaciones auxiliares, si bien no cuenta con ninguna edificación de entidad reseñable que deba ser derribada.

Se incluye un plano parcelario en el que se identifica como única parcela obtenida por cesión junto con el resto de superficie de dominio público tras la aprobación del proyecto de compensación del ámbito Puiana.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
TOTAL DOMINIO PÚBLICO		8.500 m²s	100.00%
P1.....	Ayuntamiento de Irún.....	8.500 m ² s.....	100.00%
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.		8.500 m²s	100.00%

Cedula parcelaria – Descripción. Datos de la finca :

Municipio : Irún.
 Ref. Catastral : 6612044
 Calle/ Vía : Puiana, Kalea.
 Zona : 521
 Finca : 5074233 G
 Portal : 906

*** VER PLANO I.05 PARCELARIO ESTADO ACTUAL
 *** VER PLANO I.08 EDIFICACIONES ESTADO ACTUAL



2.1.4 Infraestructuras existentes.....

Las infraestructuras existentes en el Área de Intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana se localizan prácticamente en su totalidad en la C/Puiana a excepción de la red eléctrica cuyo centro de transformación se sitúa junto a la cabecera de los pabellones industriales en su conexión con la avenida Ietxumborro.

Las redes de pluviales y saneamiento responden al sistema separativo discurriendo al igual que la red de abastecimiento bajo la acera que linda paralelamente al límite de la parcela en su extremo Noroeste. Las redes de telefonía y gas discurren paralelamente al vial a ambos lados de la calzada.

La nueva ordenación prevé la construcción de dos nuevos edificios destinados a Equipamiento Escolar. La urbanización del área tendrá que realizar las obras de acondicionamiento de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de los edificios proyectados para lo que se realizarán de acuerdo con las prescripciones de las empresas suministradoras ,servicios de Txingudi y servicios técnicos municipales.

*** VER PLANO I.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento existente vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998, en el cual se establece lo siguiente:

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.

Por lo tanto la referencia de planeamiento sobre el ámbito de Ordenación del *Plan Especial de Puiana Escolar* ha de referirse a la Modificación de Plan Parcial aprobada el 29 de noviembre de 1995.

El área de ordenación comprende la parcela de "Equipamiento sin definir E" del ámbito de ordenación urbanística que se describe a continuación.

Modificación del Plan Parcial de Puiana:

Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. 2.1.01. PUIANA 164.080 m²s
Ámbito objeto del presente Planeamiento de Desarrollo; Parcela E

SUPERFICIES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Distribución de superficies según zonas o usos:

SUELO PRIVADO

B1 – Ordenanza Vivienda Colectiva B1	11.332 m ² s
B2 – Ordenanza de Vivienda Colectiva B2	6.775 m ² s
U1 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U1	7.201 m ² s
U1 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U2	11.308 m ² s
U2 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U3	24.015 m ² s
L – Zona Libre Privada (adscrita a U3.)	8.070 m ² s
S – Zona de Equipamiento Social Privado (adscrito a U3)	900 m ² s
K – Parcela Privada con aprovechamiento bajo rasante y Servidumbre de uso público en superficie	510 m ² s
TOTAL SUELO PRIVADO	70.111 m²s

DOTACIONES PÚBLICAS

V – Zonas Verdes y Deportivas	32.740 m ² s
E – Equipamiento público sin definir	8.500 m²s
D – Equipamiento público sin definir	1.907 m ² s
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS	43.147 m²s

VIARIO

R – Viario Urbano Local	50.822 m ² s
TOTAL VIARIO	50.822 m²s

SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL **164.080 m²s**

Características de parcela:

Nº de Manzana (...)	Sup. Unidad	Sup. Área Movimiento	Ed. No lucrativa	Nº min. de aparc (...)
18	8.500 m²s	8.500 m²s	E	8.500 m²c
19	1.907 m ² s	1.907 m ² s	D	5.000 m ² c
(...)				20 plzs
				50 plzs

Ordenanzas Reguladoras de la Modificación de Plan Parcial:

D.2 CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA.

(...)

D.2.6. ZONA EQUIPAMIENTO A DEFINIR (E).

Tiene 8.500 m² Se podrán edificar construcciones de un máximo de 3 plantas, incluidas la baja con una ocupación por la edificación no superior al 50% de su parcela. Todas las construcciones fijas deberán guardar unos retranqueos mínimos de 5 m. respecto a cualquier Alineación de zona. El aprovechamiento máximo será de 8.500 m² construidos y tendrá un carácter público no lucrativo.

El destino definitivo se decidirá en su momento por el Ayuntamiento, viniendo obligado a mantener siempre el carácter de Equipamiento Público.

Deberá contar en su interior con aparcamiento, cubierto o no, para el total del personal adscrito al Equipamiento, o aquél que se estime necesario.

El ámbito de Ordenación de la Modificación del Plan Parcial se ha desarrollado conforme al planeamiento y a los proyecto de Urbanización y Compensación aprobados, por lo que la parcela E ámbito del *Plan Especial de Puiana Escolar* se sitúa sobre Suelo Urbano.

*** VER PLANO I.01 SITUACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE

2.2.1 Ámbito de Intervención Urbanística 2.1.02 PUIANA.....



El Ámbito de Intervención Urbanística 2.1.02 PUIANA está definido conforme al Plan General vigente. El presente Plan Especial afecta a la Parcela Equipamiento E de dicho Ámbito, con una superficie de 8.500 m²s. A continuación, se adjunta la ficha con las Determinaciones Particulares que el Plan General propone para este Ámbito.

1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Se incorpora al vigente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de la ordenación establecidos por el expediente de "Modificación del Plan Parcial de Puiana", aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 1995.

Estos objetivos consisten básicamente en la ordenación de un programa residencial como transición entre las zonas residenciales de Anaka y el Poblado de Urdanibia, y la ordenación de los accesos viarios al Hospital, desde la Avenida Letxumorro.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Empleo de las tipologías básicas de Colectiva en Bloque, Unifamiliar adosada y Unifamiliar aislada para la estructuración del conjunto de la Unidad Residencial, disponiendo de las siguientes zonificaciones básicas:
 - o Tipología residencial uni-bifamiliar en las proximidades del Poblado de Urdanibia, como prolongación de la tipología residencial unifamiliar adosada existente.
 - o Tipología residencial Colectiva en Bloque para la creación de los elementos estructurales de la unidad vecinal como son la conexión con el hospital y el eje central del polígono.
- Limitar los accesos desde la Avenida de Letxumorro a la glorieta de acceso al hospital.
- Conexión rodada y peatonal con el Poblado de Urdanibia.
- Establecimiento de equipamientos públicos y espacios libres en las proximidades de la zona industrial de Anaka y el Hospital Comarcal.
- Definición de espacios públicos significativos en el eje de acceso al Hospital Comarcal.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

- 1 - Área de desarrollo residencial junto a la Avda. Letxumorro, que habrá de resolver la transición de borde urbano que se produce en este sector.
- 2 - Área de desarrollo residencial de baja densidad, donde la edificación deberá adaptarse a las características topográficas del entorno.
- 3 - Reserva de espacios libres localizada al Noroeste del ámbito y junto al actual Hospital Comarcal, con una superficie mínima de 15.000 m².
- 4 - Zona de Equipamiento Comunitario, preferiblemente escolar-deportivo, con una superficie mínima de 8.000 m².

5 - Conexión de la Avenida de Letxumorro, a través de una glorieta de intersección, con la variante de la carretera N-1, que además será soporte estructurante de la nueva ordenación.

6 - Conexión del nuevo asentamiento residencial, con el barrio de Jaizubía, a través de un viario, que además será parte y soporte de la edificación propuesta en el sector.

2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R).....Superficie: 164.080 m²s
Aprovechamiento edificatorio:..... 96.982 m²c
Nº máximo de viviendas..... 658

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto:.....ARPE 2.1.02
Aprovechamiento Tipo:..... 0,713 m² utc/m²s (RB)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:.....URBANO
Planeamiento de Desarrollo:.....MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
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:

Polígono:..... 9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 - 12
Calificación:..... CIUDAD JARDÍN TIPO A y B
Edificabilidad:..... 8 m³/m² - 2 m³/m²

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

Tipo de Planeamiento:.....MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL
Fecha de aprobación:..... 29 - 11 - 1.995
Calificación Global:..... RESIDENCIAL
Aprovechamiento:..... 96.982 m²c
Plazos de ejecución:..... 8 años (1)
(1) A partir de la Aprobación del Proyecto de Urbanización.

OTROS PROYECTOS:

Proyecto de Urbanización..... Fecha de aprobación 28 - 12 - 1.988

Proyecto de Compensación..... Fecha de aprobación 29 - 05 - 1.996

5 - OBSERVACIONES

Gran parte de la urbanización y edificación están ya ejecutadas, habiéndose realizado un estudio de Detalle de la plaza central, aprobándose definitivamente el 29 de noviembre de 1.995, al objeto de ajustar las alineaciones del Plan Parcial a la nueva ordenación planteada.

Igualmente se ha tramitado una modificación del Proyecto de Urbanización, aprobándose definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.996.

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila



3 ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1 Objetivos de la Ordenación.....

Manteniendo básicamente las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, se propone una ordenación con unos objetivos que afectan tanto a las Edificaciones como al Sistema Viario dentro del área de intervención.

EDIFICACIONES

Con carácter general , los objetivos se centran en la creación de dos edificios independientes destinados a Equipamiento Escolar EE delimitadas por las parcelas (EE1 y EE2).Todo ello vendrá complementado con una parcela de equipamiento deportivo (ED).

1 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

Superficie Total de las Parcelas de Equipamiento Escolar5.120,00 m²s

1.1 PARCELA EE1- Creación de nuevo Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN PREESCOLAR.....

Creación de un Equipamiento preescolar que atienda a la necesidad de albergar nuevas plazas en escuelas destinadas a Educación Preescolar.

Superficie de la Parcela EE1.....2.100,00m²s
Superficie máxima ocupada por el Edificación..... 900,00m²s
Perfil EdificatorioPB+1
Edificabilidad máxima en Superficie..... 1.800,00m²c
Plazas mínimas de aparcamiento interiores a la parcela 6 uds

1.2 PARCELA EE2.- Creación de nuevo Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN INFANTIL

Creación de un Equipamiento escolar que atienda a la necesidad de albergar nuevas plazas en escuelas destinadas a Educación Infantil. Se proponen las siguientes determinaciones:



Superficie de la Parcela EE2.....	4.500,00m ² s
Superficie máxima ocupada por el Edificación.....	1.000,00m ² s
Perfil Edificatorio.....	SS+PB+2
Edificabilidad máxima en Superficie.....	3.000,00m ² c
Edificabilidad máxima en Semisótano.....	1.000,00m ² c
Plazas mínimas de aparcamiento interiores a la parcela	14 uds

2 PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO **ED**

Creación de un Equipamiento deportivo que atienda a las necesidades propias y/o que sirva como ampliación a la parcela de equipamiento deportivo definida por el Plan Parcial de Puiana limítrofe a la misma.

Superficie de la Parcela Equipamiento Deportivo	1.300,00m ² s
Perfil Edificatorio.....	PS+PB+1
Edificabilidad máxima en Superficie.....	260,00 m ² c
Edificabilidad máxima en Semisótano.....	130,00 m ² c

SISTEMA VIARIO VL

Superficie de la Parcela viario local.....	600,00 m ² s
--	-------------------------

1 Calle ... VL
 Regularización de un nuevo vial que desde la Avenida Letxumorro se conecta con la Avenida Puiana y da servicio al equipamiento escolar que con el presente planeamiento se ordena.

Se propone urbanizar dicha calle con acera y aparcamiento en línea a uno de los lados junto a la parcela escolar, creando una serie de plazas de aparcamiento (10p) que actualmente no existen, tanto para uso del personal del Equipamiento Escolar como de los propios vecinos.

Dada la dimensión de los trabajos a realizar en dicha calle, se plantea la posibilidad de ubicar las infraestructuras de servicios necesarias para el correcto abastecimiento y funcionamiento del nuevo equipamiento.

La disposición de las parcelas y edificaciones definidas se encuentran dentro de las condiciones particulares de Ordenación dispuestas en las fichas del Plan General, suponiendo el cumplimiento de los objetivos generales de ordenación reflejados en las mismas.



3.1.2 Criterios de la Ordenación

La nueva ordenación responde de forma paralela a los ejes existentes en la parcela residencial que linda con el ámbito de ordenación –viviendas unifamiliares de la c/ Lizarra-, tanto para la Ordenación de los nuevos edificios como para la regularización del nuevo vial proyectado. Como alineación determinante se delimita una separación de 5 m al límite marcado por las servidumbres eléctricas – Línea de Alta Tensión – del ámbito en su extremo Sureste – c/ Pozuetakogaina (Trasera de los pabellones industriales) -. Las alineaciones con respecto a la c/ Puiana en su extremo Noroeste se fija en 3,00 m.

Las dos edificaciones que contienen las parcelas EE se prevén siguiendo las alineaciones descritas y formando una “L” con respecto a la Avenida Puiana.

3.2 ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar dos nuevos centros escolares independientes (Edificio de educación infantil y Edificio de educación preescolar).

Tal y como se ha comentado con anterioridad y dados los condicionantes topográficos se ha buscado la implantación de ambos edificios en los espacios anexos y lindantes al vial principal – C/ Puiana – y al de nueva implantación para maximizar al máximo los espacios de conexión (entradas y salidas) liberando de esta manera los espacios centrales para las futuras edificaciones y los espacios complementarios necesarios tales como patios de juegos.

La necesidad de dotar a ambos edificios de accesos independientes hace plantear como acceso principal al edificio preescolar la cota +21,20 junto al nuevo vial y zona de aparcamiento. Se formaliza de manera lineal en forma de L paralela al vial guardando una separación de 5 m con respecto a la línea de Alta Tensión en su extremo Sureste. El acceso principal al centro de infantil se realiza a cota +22,40 de manera lineal y de forma paralela a la C/ Puiana..

De cualquier manera , todo ello, se definirá y estudiará de forma más concreta en los diferentes proyectos constructivos a realizar.

*** VER PLANO P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketza Saila



3.3 CARACTERÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO

El presente Plan Especial ordena una superficie de 8.500 m²s, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera: tanto en la actualidad como en la ordenación propuesta por el Plan Especial, toda la superficie es de Dominio Público.

Las características y parámetros de uso del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se recogen en las siguientes tablas resumen:

3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada

La superficie calificada por la Modificación del Plan Parcial para el presente ámbito era de 8.500 m²s justificando así el cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas a cumplir con respecto a la superficie escolar (12 m²s/viv).

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
EE-1 Equipamiento Escolar.....	2.100,00 m ² s.....	24,70%
EE-2 Equipamiento Escolar.....	4.500,00 m ² s.....	52,94%
ED Equipamiento Deportivo.....	1.300,00 m ² s.....	15,30%
VL Viario Urbano Local.....	600,00 m ² s.....	7,06%
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	8.500 m²s	100.00%

*** VER PLANO P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

3.3.2 Tabla de Uso y Dominio del Suelo.....

USO Y DOMINIO PRIVADO	0 m ² s	00.00%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	8.500 m ² s	100.00%
PARCELAS EDIFICABLES	7900,00 m ² s	92,95%
EE Equipamiento Escolar, ED Equipamiento Deportivo	7.900,00 m ² s	92,95%
PARCELAS NO EDIFICABLES	600,00 m ² s	7,06%
VL Viario Urbano Local	600,00 m ² s	7,06%
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	8.500 m²s	100.00%

*** VER PLANO P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO

3.3.3 Resumen de Aprovechamientos Propuestos.....

La Modificación de Plan Parcial establece una edificabilidad de 8.500 m²c para la parcela de equipamiento objeto del presente Plan Especial. Si bien cabe decir que la edificabilidad consumida por el equipamiento en ningún caso es lucrativa por lo que según la Ley 2/2006 el presente planeamiento es competente para establecer la edificabilidad física de la parcela coincida o no con lo definido por el anterior planeamiento de desarrollo.

Con lo expuesto se señala la siguiente tabla resumen de aprovechamientos de las nuevas parcelas edificables:

CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA	SUP.MAXIMA OCUPADA	EDIFICABILIDAD FÍSICA	PERFIL EDIFICATORIO
EE EQUIP. ESCOLAR	6.600,00 m²s	1.900,00 m²s	5.800,00 m²tc	
1.1 Educación Preescolar.....		900,00 m ² s.....	1.800,00 m ² tc.....	PB+1
1.2 Educación Infantil.....		1.000,00 m ² s.....	4.000,00 m ² tc.....	SS+PB+2
ED EQUIP. DEPORTIVO	1.300,00 m²s	900,00 m²s	3.900,00 m²tc	
1.3 Equip. Deportivo.....		900,00 m ² s.....	260,00 m ² tc.....	PB+1
.....		900,00 m ² s.....	130,00 m ² tc.....	PS
TOTAL	7.900,00 m²s	2.800,00 m²s	9.700,00 m²tc	

3.4 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.4.1 Urbanización General.....

La definición de la Urbanización General, tanto en lo referente a infraestructuras de servicios como a acabados, quedará incluida en el correspondiente Proyecto de Obras para la ejecución de los Sistemas Locales, que obedecerá a los parámetros de diseño que la propuesta de ordenación del presente Plan Especial establezca.

3.4.2 Infraestructuras de Servicios.....

Las infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio a los usos que se pretenden.

A continuación, se resumen las actuaciones a realizar en cada una de ellas:

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketak Saila



ABASTECIMIENTO DE AGUA.....

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en la calle Puiana, más concretamente su trazado discurre paralelamente al vial bajo acera . Será precisa la creación de diferentes anillos y acometidas para los dos edificios propuestos que garanticen el buen funcionamiento de la red. Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

RED DE PLUVIALES.....

La red de pluviales existente es suficiente para las necesidades previstas. Se preverá un servicio de recogida de aguas pluviales adecuado a las nuevas dimensiones y situación de los edificios ordenados. La red de pluviales discurre paralelamente al vial bajo acera calle Puiana-fachada noroeste del edificio principal-. Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

RED DE FECALES

En el proyecto de urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red existente, y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su buen funcionamiento, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. La red de fecales discurre paralelamente al vial bajo acera calle Puiana-fachada noroeste del edificio principal-. Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

SANEAMIENTO SISTEMA SEPARATIVO.....

Cabe mencionar que la red de saneamiento consta de redes diferenciadas tanto para pluviales como para fecales que discurren de forma paralela.

ENERGÍA ELÉCTRICA.....

Existe un centro de transformación en la cabecera de los pabellones industriales que da servicio a los edificios existentes en la zona - extremo opuesto a la c/ Puiana -. Esta red deberá ser reordenada y redimensionada para su adecuación a las nuevas exigencias, siendo el vial interior de servicio en punto más adecuado para organizar dicha red. Se contará con las prescripciones de las empresas suministradoras en cuanto al punto/s de acometida.

ABASTECIMIENTO DE GAS.....

La red de gas consta de un ramal que abastece a las viviendas unifamiliares de la c/Lizarra y c/Puiana. Discurre de forma paralela a la calzada a ambos lados de la misma. Como punto más cercano se encuentra la nueva conexión del vial con la c/Puiana, siendo este punto adecuado para establecer otro ramal para satisfacer las necesidades del futuro equipamiento.

RED DE TELEFÓNIA

En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo, se diseñará una red de servicio a todas las áreas edificables, discurrendo de forma subterránea a partir de la infraestructura existente. Desde la red principal y la nueva formación de los correspondientes anillos se acometerá directamente a la parcela, tanto para la red de telefonía de Euskaltel como para la red de Telefónica.

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones definirá y justificará la adecuación de las diferentes redes de infraestructuras de servicio, de manera que garanticen el correcto funcionamiento de las edificaciones previstas según ordenación planteada.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DIRECTIVA DEL PLAN GENERAL

El Plan Especial, que tiene por objeto tanto desarrollar las determinaciones del Plan General como modificar en parte la ordenación pormenorizada, no altera la estructura general situándose dentro de sus parámetros de calificación de dotaciones locales. Así, prevé, para el área objeto del planeamiento, el desarrollo pormenorizado de dotaciones públicas locales como son el Equipamiento Escolar EE.

4 ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 70** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, de 30 de junio, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketza Saila



ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, podrán ser utilizados para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria a lo que constituye su objeto específico, de acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 69** de la citada Ley.

Constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada, entre otras, regulables por el presente Plan:

- La Categorización del Suelo.
- El establecimiento de las Edificabilidades Físicas.
- La precisión de todos los elementos de la construcción.
- La fijación de Alineaciones y Rasantes.
- Las edificaciones y construcciones que deban quedar en situación de fuera de ordenación
- La parcelación resultante de la ordenación.

En cuanto a su contenido se formaliza a través de los documentos exigidos en el **Artículo 68** de la citada Ley, de 30 de junio:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación Pormenorizada
- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.

El presente proyecto cumple con la **Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad** y el **Decreto 68/2.000** sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. Además se dará cumplimiento a la **Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero** por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

5 REGIMEN DEL SUELO

5.1 REGIMEN DEL SUELO

5.1.1 Categorización del Suelo

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 11** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, el suelo se categoriza como Urbano no consolidado por la urbanización.

5.1.2 Edificabilidad Física

No existe aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito (Edificabilidad Urbanística). Se establece la Edificabilidad Física o Aprovechamiento Real, que es la superficie físicamente edificable o la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para el ámbito territorial determinado.

Edificabilidad física total del ámbito**9.700,00 m²tc**

5.1.3 Edificios declarados Fuera de Ordenación

Si bien no existe edificación alguna de entidad importante en el ámbito de ordenación, se quiere señalar que la totalidad de las edificaciones auxiliares de los usos de huerta que se producen dentro del ámbito se declaran fuera de ordenación.

6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

6.1 TIPO DE ACTUACIÓN

Se trata de una actuación de dotación de sistemas locales, de acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 139** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**. Pertenece a la esfera de actuación pública y comprende las obras de urbanización y edificación previstas en el Plan.

Si bien, hay que indicar que los terrenos no deben obtenerse por expropiación por ser todos de propiedad municipal.

Irún a junio de 2.011

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru
Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372

Plan Especial de Ordenación Urbana
Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia
2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

DOCUMENTO B.- MEMORIA DE GESTIÓN



JUNIO
2.011

GOBIERNO VASCO
Departamento de Educación
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA
Hezkuntza, Unibertsitate eta
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO
ANDONI SISTIAGA

1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se trata de una actuación de dotación de sistemas locales cuyo suelo es de propiedad municipal, por lo que no se requiere el mecanismo de la expropiación, previsto, en su caso, según lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Se actuará directamente mediante un Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones públicas.

1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar un nuevo centro escolar de Educación Infantil y otro de Educación Preescolar. Todo ello se acompaña de un nuevo viario- conexión avda/ Letxunborro con la c/Puiana - que servirá de acceso al complejo y de una zona deportiva complementaria.

Ello implica 4 actuaciones diferenciadas e independientes que en cualquier caso pueden solaparse. A su vez , este aspecto facilita la ejecución de las mismas por la delimitación clara de las 4 parcelas definidas.

Estas actuaciones se resúmen en :

- 1.- Actuación A : Construcción del Centro Escolar de Educación Infantil- Parcela EE2.
- 2.- Actuación B : Ejecución del Viario Local de conexión- Parcela VL..
- 3.- Actuación C : Construcción del Centro Escolar de preescolar-Parcela EE1.
- 4.- Actuación D : Ejecución de la zona ajardinada -Zona Deportiva - Parcela ED.

Dada la complejidad de la actuación, se estima oportuno plantear una programación por fases de ejecución, para que puedan ejecutarse las diferentes actuaciones de forma independiente y así posibilitar el buen funcionamiento global tanto escolar como de la zona en su totalidad durante los diferentes trabajos a realizar. A continuación, se detallan dichas fases:

Actuación A..... FASE 1

No se hace necesaria la construcción del vial local señalado en el presente Plan Especial dado que los accesos directos e infraestructuras se localizan en la c/ Puiana y la parcela se encuentra libre en su totalidad. El centro podrá ser ejecutado en fases si así se estimara oportuno teniendo en cuenta el perfil edificatorio y sus diferentes plantas.

Actuación B.....FASE 2

Construcción del vial local señalado en el presente Plan Especial como futuro acceso al edificio preescolar. Se posibilita el acceso desde la avda/ Letxumborro como complemento a los accesos ya construidos. Las redes de infraestructuras- acometidas - necesarias para el centro de preescolar se ejecutan en esta fase. La ejecución podrá solaparse con la Fase 1 si se estimara conveniente.

Actuación C.....FASE 3

Construcción del centro preescolar. La ejecución podrá solaparse con la Fase 1 y Fase 2 si se estimara conveniente. El centro podrá ser ejecutado en fases si así se estimara oportuno teniendo en cuenta el perfil edificatorio y sus diferentes plantas.

Actuación D.....FASE 4

Ejecución de la zona deportiva -ED - o en su caso se podrá estudiar su diseño y necesidades conjuntamente con la parcela lindante definida como equipamiento deportivo (parcela ED-04).

Irún a junio de 2011

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru
Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372