

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

**ÁMBITO 6.3.08 EGUZKITZALDE Y ZONA NORTE DEL ÁMBITO  
6.3.07 DE RIBERA**

IRUN, MARZO 2009

## ÍNDICE:

DOCUMENTO A: **MEMORIA.**

DOCUMENTO B: **MEMORIA DE GESTIÓN**

DOCUMENTO C: **NORMAS URBANÍSTICAS**

DOCUMENTO D: **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

DOCUMENTO E: **PLANOS**

DOCUMENTO A  
**MEMORIA**

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA.

### 1.\_ INTRODUCCIÓN.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. OBJETO DEL PROYECTO.
- 1.3. ÁREA DE ORDENACIÓN.

### 2.\_ INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.
  - 2.1.1.\_ Situación.
  - 2.1.2.\_ Topografía.
  - 2.1.3.\_ Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.
  - 2.1.4.\_ Infraestructuras existentes.
- 2.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EXISTENTE.
  - 2.2.1.\_ Ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde.
  - 2.2.2.\_ Borde norte del Ámbito 6.3.07 Ribera.
  - 2.2.3.\_ Suelo urbano consolidado por el Plan General.

### 3.-\_ ORDENACIÓN.

- 3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
  - 3.1.1.\_ Objetivos de la ordenación.
  - 3.1.2.\_ Criterios de la ordenación.
- 3.2. ORDENACIÓN GENERAL.
- 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PARÁMETROS DE USO.
  - 3.3.1.\_ Tabla de distribución de superficies.
  - 3.3.2.\_ Tabla de dominio y usos del suelo.
  - 3.3.3.\_ Tabla de calificación pormenorizada.
  - 3.3.4.\_ Resumen de aprovechamientos propuestos
- 3.4. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.
  - 3.4.1.\_ Urbanización General.
  - 3.4.2.\_ Infraestructuras de servicios.
- 3.5. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.
  - 3.5.1.\_ Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.
  - 3.5.2.\_ Tipo de Actuación.
  - 3.5.3.\_ Edificios declarados fuera de Ordenación.
  - 3.5.4.\_ Categorización de Suelo.

## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1.- ANTECEDENTES

---

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, que define el Ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde.

En Junio de 2006, se elabora un documento de Avance de Plan Especial, que atiende a las siguientes determinaciones:

- \_\_\_ Construcción de un nuevo Centro Escolar de Eguzkitza.
- \_\_\_ Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Deportivo que acompañe al acondicionamiento del campo de fútbol existente.
- \_\_\_ El trazado del carril-bici previsto de ejecutarse entre la avenida Elizatxo y el área de Palmera Montero.
- \_\_\_ Un nuevo parque con la declaración de fuera de ordenación del edificio de la calle Santa Elena nº14.
- \_\_\_ Reordenación de la calle Victoriano Juaristi así como una nueva área de aparcamiento en la calle Virgen Milagrosa.

Tras la presentación del Avance del Plan, se introducen nuevas determinaciones que ajustan la ordenación recogida en el primer documento, y que responden a los siguientes acontecimientos:

- \_\_\_ Con fecha 16 de enero de 2007, Gobierno Vasco publica el concurso referente al proyecto del nuevo centro escolar Eguzkitza, y lo resuelve a favor del proyecto presentado por el arquitecto Luis Zoco.
- \_\_\_ Las previsiones recogidas en los Estudios de Movilidad realizados por el Ayuntamiento de Irún, introducen un nuevo viario que continuando con la calle San José Langilea, transcurre paralelo a la regata de Olaberria y al canal Dunboa y llega a la calle Santa Elena, viario que se incorpora a la nueva ordenación del ámbito del Plan.
- \_\_\_ El obispado de San Sebastián, propietario de gran parte de la superficie ordenada en el ámbito y de la Iglesia San José Obrero, propone una ampliación de la edificación religiosa actual, ocupando parte del nuevo aparcamiento ordenado en la misma calle, y por lo tanto modificando dicha ordenación y las determinaciones de la parcela edificatoria de la iglesia.
- \_\_\_ El Grupo de Mejora para el tráfico y Aparcamiento, propone un aparcamiento subterráneo bajo el campo de fútbol ordenado en el ámbito.

Con fecha 30 de diciembre de 2008 se aprueba inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana, y así en el marco de este procedimiento, se determinó la difusión de la ordenación pormenorizada propuesta en página web, estando aún a fecha de hoy en día a disposición de los internautas:

*<http://www.irun.org/cod/obras/fichaexpo.aspx?idioma=1&clave=64&tipo=0>*

Asimismo, se acordó someter el expediente a exposición pública mediante los correspondientes anuncios no habiéndose presentado alegaciones al documento.

Por otra parte, dada la ubicación del ámbito colindante al Canal Dunboa, se remitió la documentación inicialmente aprobada al Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa, perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente. Instándose por parte de esta administración, en informe en escrito fechado el 27 de febrero de 2009, una serie de consideraciones si bien informa favorablemente el Plan Especial, recuerda la necesidad de enviarlo de nuevo para la emisión del informe con carácter previo a su aprobación definitiva:

- 1. En los planos I.5 "Servidumbres" y P.4 "Régimen de Uso y Dominio se representa de manera sensiblemente correcta la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre (O.M. 9-07-2004) sin que se identifique como tal, y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de 20 m de anchura.*
- 2. La zona afectada por la servidumbre de protección presenta las calificaciones de viario y espacios libres, usos estos compatibles con las determinaciones de la Ley de Costas.  
En cualquier caso, el viario propuesto no invadirá la servidumbre de tránsito, que deberá dejarse permanentemente expedita a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de costas.*
- 3. Tanto en el apartado 3.5 "Determinaciones Legales y de Gestión" como en el artículo 22 "Condiciones de Uso, Dominio, y Edificación de la Zona de Servidumbre de Protección DPMT" de las Normas Urbanísticas, se recogen las limitaciones a la propiedad en la zona de servidumbre de protección según establece el artículo 25 de la Ley de costas.*

Con lo expuesto, el presente documento de aprobación definitiva ha recogido las consideraciones del informe del Costas y junto con otras puntualizaciones, el Plan Especial con respecto al documento aprobado inicialmente ha modificado su contenido principalmente en los siguientes términos:

— Se han incorporado a los planos I.5 Servidumbre y P.4 Régimen de Uso y Dominio la descripción de las líneas de ribera de mar, Dominio Público Marítimo Terrestre y las servidumbres de protección tanto en la grafía como en la leyenda.

- \_\_ Las Normas Urbanísticas han recogido en su *artículo 13* las determinaciones del artículo 27 de la Ley de Costas referido a la servidumbre legal de la zona de tránsito del DPMT.
- \_\_ Se ha corregido la denominación de la Iglesia situada en la calle Virgen Milagrosa nº2 e incluida en el ámbito de ordenación del Plan, de forma que se recoge su correcta denominación como Iglesia San José Obrero.
- \_\_ Se ha incluido la determinación de la categorización de suelo en el punto *3.5.4 Categorización de Suelo del Documento A Memoria* así como en el punto *2.2 Definición del Tipo de Actuación y Categorización del Suelo del Documento B Memoria de Gestión*.

## 1.2.- OBJETO DEL PROYECTO

---

Actualmente, el Municipio de Irún cuenta con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998.

Atendiendo al "Estudio de Necesidad y Viabilidad de implantación de Escuelas Infantiles de Primer Ciclo en Irún" realizado por el área de Educación, Cultura y Juventud del Ayuntamiento de Irún, se ha planteado la necesidad de construcción de un nuevo centro escolar de educación infantil y primaria. La ordenación de este nuevo centro viene respaldada por la Delegación de Educación del Gobierno Vasco.

El Plan General de Ordenación Urbana establece los parámetros actuales de la delimitación del ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde. A su vez, dentro del ámbito 6.3.07 de Ribera, el Plan General incorpora los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Plan Parcial del ámbito de intervención Ribera en la zona de la Vega de Eguskizta de Irún", aprobado definitivamente con fecha 26 de Mayo de 1995, de tal modo que recoge como condiciones particulares de ordenación la zona de equipamiento comunitario creada en ese planeamiento de desarrollo, como ampliación del área dotacional definida en el ámbito 6.3.08.

Cabe decir que se han iniciado los trabajos de revisión del Plan General Vigente, habiéndose aprobado hasta la fecha el Avance de la Revisión del Plan con fecha 20 de noviembre de 2008 siendo las determinaciones que en dicho documento se recogen, compatibles con lo que el presente Plan Especial establece.

El objetivo de este documento es iniciar la tramitación urbanística del Plan Especial para posibilitar la intervención urbanística del ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde junto con la parcela EE del ámbito 6.3.07 de Rivera.

## 1.3.- ÁREA DE ORDENACION

---

El Área de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación abarca una superficie de 37.674 m<sup>2</sup>s, en la que se incluye la totalidad del Ambito 6.3.08 Eguzkitzalde junto con la zona norte del Ambito 6.3.07 de Ribera, así como suelo urbano consolidado que adecúa espacios libres, viales y aceras a la nueva ordenación.

Se mantiene fuera del Área la parcela residencial del nº6 de la calle Victoriano Juaristi, parcela de suelo urbano consolidado por el Plan General vigente.

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

---

#### 2.1.1.\_Situación.

El área objeto del presente Plan Especial de Ordenación se halla situada junto al Casco Antiguo de Irun entre la C/ Santa Elena, la C/ Ama Birjina Mirarrietakoa y a orillas del Canal de Dunboa y regata de Olaberria. Se encuentra en la parte baja de la ciudad, cercano a la Plaza Urdanibia y el antiguo hospital.

El área de intervención tiene una forma irregular, con una superficie de 37.674 m<sup>2</sup> clasificado como suelo urbano en su totalidad.

#### 2.1.2.\_Topografía.

El Ámbito Eguzkitzalde se encuentra formado por suelos cuya orografía se va elevando en dirección sur, desde la cota más baja al norte de +3.50 m hasta los +9.00 en el extremo sur del ámbito. En dirección este-oeste, el terreno es prácticamente horizontal (para cada una de las secciones del eje norte-sur), con una diferencia de cota entre los extremos del caso más desfavorable de 1 m.

#### 2.1.3.\_Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la propiedad.

Actualmente el ámbito cuenta con 4 edificaciones de las cuales todas son declaradas fuera de ordenación excepto la Iglesia San José Obrero que se consolida regularizando su parcela y planteando su ampliación.

El resto de la superficie del ámbito esta constituida por viales y espacios libres.

Se recuerda que no se incluye el edificio residencial de 13 plantas sito en c/Victoriano Juaristi 6 que queda consolidado desde el propio Plan General vigente y por tanto, en



este planeamiento de desarrollo se ubica como un enclave dentro del área ahora ordenada.

Se incluye un plano parcelario (Plano I-03 : Parcelario Estado Actual ) en el que se identifican las distintas parcelas de ámbito del Plan:

### Parcelas existentes

Nº DE PARCELA	PROPIEDAD	SUP DE PARCELA
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	Ayuntamiento de Irún.	9.079,00
2	Obispado de San Sebastian	3.926,75
3	Ayuntamiento de Irún	4.470,00
4	Cruz Roja Española	493,00
5	Ayuntamiento de Irún	400,00
6	Ayuntamiento de Irún	400,00
7	Ayuntamiento de Irún	400,00
8	Ayuntamiento de Irún	400,00
9	Ayuntamiento de Irún	400,00
	<b>TOTAL PRIVADO</b>	<b>19.568,75</b>
	<b>TOTAL DOMINIO PUBLICO</b>	<b>18.105,25</b>
<b>TOTAL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN</b>		<b>37.674,00</b>

### Edificaciones existentes

DIRECCION	EDIFICIO	PROPIETARIO	SUP.CONSTRUIDA
<b>Santa Elena 14</b>	Antigua Icastola Santa Elena	Ayuntamiento de Irún.	1.040,00 m2tc
<b>Victoriano Juaristi 1</b>	Icastola Eguzkitza	Ayuntamiento de Irún	760,00 m2tc
<b>Victoriano Juaristi 2</b>	Iglesia San José Obrero	Obispado de San Sebastian	320,00 m2tc
<b>Victoriano Juaristi 8</b>	Cruz Roja	Cruz Roja Española	509,00 m2tc

Al margen de las señaladas en el cuadro anterior, actualmente existen dos edificaciones auxiliares que acompañan al Equipamiento Deportivo que ocupa parte de la parcela perteneciente al Obispado de San Sebastián.

Los datos recogidos en la tabla de edificaciones actuales tienen como origen los datos catastrales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

## 2.1.4. Infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes en el del Plan Especial de Ordenación se sitúan en las C/ Sta. Elena, C/ Virgen Milagrosa C/ Victoriano Juaristi y C/ San Jose Langilaea situadas en dicho ámbito.

En el ámbito Eguzkitzalde desemboca un colector de pluviales que es necesario completar hasta su encuentro con la regata.

La nueva ordenación prevé la construcción de dos edificios; un Centro Escolar y un nuevo edificio de Equipamiento Deportivo y ampliación del edificio de la Iglesia de San José Obrero. Actualmente dentro del ámbito y muy próximos existen dos edificios que desempeñan estas funciones aunque con dimensiones y exigencias distintas, por lo que la urbanización del área tendrá que realizar las obras de acondicionamiento de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de los edificios proyectados.

Se ha redactado un plano con las redes existentes, que se apoyarán en la C/Victoriano Juaristi.

## 2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.

---

El ámbito de ordenación se compone de suelos de distinto carácter:

**Ámbito de Intervención Urbanística 6.3.08 Eguzkitzalde** sup. 19.107 m2s  
*Ámbito objeto del presente planeamiento de desarrollo.*

**Zona Norte del ámbito 6.3.07 Ribera** sup. 14.910 m2s  
*Ámbito con planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado.*  
*Plan Parcial de Ribera 1995 que estableció la siguiente calificación pormenorizada para la superficie afectada por el presente plan.*

2.1_ Parcela de Equipamiento Escolar (EE)	sup. 9.079 m2s
2.2_ Viario Local (VL)	sup. 620 m2s
2.3_ Espacios Libres (LL)	sup. 5.211 m2s

**Suelo Urbano Consolidado** sup. 3.630 m2s  
*Suelo Urbano Consolidado por el Plan General vigente*  
*La calificación establecida por el planeamiento general para el suelo afectado:*

3.1_ Parcela de Equipamiento Religioso (ER-09)	sup. 715 m2s
3.2_ Equipamiento Institucional (parte de parcela EI-06)	sup. 697 m2s
3.3_ Viario Local (VL)	sup. 1.994 m2s
3.4_ Espacios Libres Jardines (LJ)	sup. 224 m2s

**Superficie Total del Ámbito del Plan** sup. 37.674 m2s

## 2.2.1. Ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde

Ámbito definido conforme al Plan General Vigente.

El Plan Especial Afecta a la totalidad del ámbito, con una superficie de 19.107 m<sup>2</sup>s.

### \_\_ Determinaciones del Plan General:

#### A- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

##### OBJETIVOS:

*Ordenación del sector trasero del antiguo hospital, potenciando el carácter público y de equipamiento urbano del área.*

##### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

*Será el planeamiento de desarrollo el que defina pormenorizadamente los criterios de ordenación, siendo objetivo primordial de ordenación la prolongación del paseo de borde del Canal de Dumboa hasta su conexión con el ámbito 6.3.07, así como la relación con los bordes construidos.*

##### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

*(1)- Zona de equipamiento público, que conjuntamente con el ámbito 6.3.07 constituirá un área dotacional de carácter general en el centro de la ciudad, junto a la Plaza de Urdanibia.*

*(2)- Zona Verde junto al Canal de Dumboa, como complemento del Paseo de borde del canal y en el entorno de la Ermita Santa Elena.  
El Planeamiento Pormenorizado analizará la posible consolidación del edificio de las antiguas escuelas.*

*(3)- Prolongación del paseo peatonal de borde del Canal de Dumboa hasta su conexión con el ámbito 6.3.07: RIBERA.*

#### B.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

##### CALIFICACIÓN GLOBAL:

<i>Zona de EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)</i>	<i>Superficie: 19.107 m<sup>2</sup>s</i>
<i>Aprovechamiento edificatorio:</i>	<i>13.500 m<sup>2</sup>c</i>

##### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

<i>Área de Reparto:</i>	<i>SIGE 6.3.08</i>
-------------------------	--------------------

*Aprovechamiento Tipo Promedio:*  $0,764 \text{ m}^2 \text{ utc/m}^2 \text{s (U)}$

*CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:*

*Clasificación del suelo:*

*Planeamiento de Desarrollo:*

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

*Programación:*

SEGUNDO CUATRIENIO

C.-DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

*CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION:*

*Sistema General en Suelo Urbano a Expropiar.*

*El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad de Ejecución" necesaria para la obtención mediante el "sistema de Expropiación", de los terrenos destinados al sistema general de Equipamientos y Servicios.*

D.-ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

*DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:*

*Polígono:*

36.4

*Calificación:*

CIUDAD JARDÍN TIPO D

*Edificabilidad:*

$3,50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$

*PLANEAMIENTO DESARROLLADO:*

*Tipo de Planeamiento:*

PLAN PARCIAL - ZONA DEL HOSPITAL

*Fecha de aprobación:*

19-12-1.969

*Calificación Global:*

RESIDENCIAL

*Edificabilidad:*

$4 \text{ m}^3 / \text{m}^2 - 448 \text{ Viv.}$

*Sistema de actuación:*

COMPENSACIÓN

*Plazos de ejecución:*

10 años (1)

*(1) A partir de la Aprobación Definitiva del Plan de Reparcelación.*

*OTROS PROYECTOS:*

*Proyecto de Urbanización:*

*Fecha de aprobación:* 19-12-1.969

*Proyecto de Compensación:*

*Fecha de aprobación:* 19-11-1.970

## 2.2.2. Borde Norte del Ámbito de Ribera

El Plan Especial incluye dentro del ámbito de ordenación parte del suelo urbano consolidado tras la ejecución del ámbito 6.3.07 Ribera, mientras que una de las parcelas (parcela EE) del ámbito queda según el Plan General Vigente ligada al desarrollo del presente Plan.

Superficie de parcela EE del ámbito de Ribera 9.079 m<sup>2</sup>s.

## \_\_ Plan General y Plan Parcial Ámbito 6.3.07: Ribera

Este ámbito ya ha sido ejecutado en cumplimiento de forma previa al Plan General vigente, viéndose afectado por el presente planeamiento exclusivamente parcelas de dominio público, una de ellas con destino de equipamiento comunitario escolar y el resto como suelo reservado para espacios libres de estancia y viario.

El Plan General de ordenación de Irún define entre sus objetivos, la incorporación de los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Plan Parcial del ámbito de intervención Ribera en la zona de la Vega de Eguzkitza de Irún", aprobado definitivamente con fecha 26 de Mayo de 1995.

Las determinaciones del Plan Parcial de las parcelas incluidas en el presente Plan Especial son:

### ***A.-PARCELA EE***

---

*Calificación pormenorizada :* EE\_Equipamiento Escolar Público.

*Superficie parcela:* 9.079 m2s.

*Aprovechamiento edificable:*

*\_\_Dominio:* Público

*\_\_Uso Urbanístico:* Escolar Publico

*\_\_Edificación:* Edificio escolar cuya características vendrán fijadas por el planeamiento general.

El cuadro de características del Plan Parcial asigna a esta parcela escolar una superficie de 9.079 m2.

Finca Urbana señalada con la referencia parcela "E" de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la unidad de Ejecución del Area de "RIBERA" del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, destinado a "Equipamiento Escolar".

Tiene una superficie de 9.079 m2 destinada a equipamiento escolar.

Límites: Norte, límite de la Unidad de Ejecución

Sur, parcela de espacio libre peatonal

Este, regata

Oeste, límite de la unidad de ejecución y espacio libre peatonal

#### *NORMAS URBANÍSTICAS:*

*Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las Ordenanzas y Especificaciones del Plan Parcial del sector de "Ribera".*

#### *DERECHOS DE SERVIDUMBRE:*

*No tiene.*

*LIMITACIONES URBANÍSTICAS:*

*Las propias derivadas de la ejecución del Plan Parcial del Sector.*

*CARGAS:*

*No tiene.*

*ADJUDICACIÓN:*

*El pleno dominio de la finca se adjudica a:*

*AYUNTAMIENTO DE IRUN \_\_\_\_\_ 100%*

*CORRESPONDENCIA CON LA FINCA APORTADA:*

*No se establece por tratarse de cesión obligatoria prevista en la Ley del Suelo.*

*GRAVAMEN URBANÍSTICO:*

*No tiene.*

El Plan Parcial de Ribera materializó los aprovechamientos tras la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Gestión correspondientes. Así el Proyecto de Urbanización fue aprobado en la fecha: 31.01.1996 y recepcionada la urbanización en fecha: 14.09.2000.

Así el Proyecto de Compensación relativo al ámbito fue aprobado definitivamente en fecha: 27 de marzo de 1996.

### **2.2.3. Suelo Urbano Consolidado por el Plan General**

El resto de la superficie hasta completar el área afectada por la ordenación del presente Plan Especial constituye suelo urbano consolidado por el Plan General vigente. Formado por espacios libres y viales, el Plan General define en los Capítulos 4.25 y 4.26 de las Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Uso Pormenorizado los siguientes regimenes de Edificación, Uso y Dominio:

*CAPITULO 4.18.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.*

*VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO LOCAL (VL).*

---

*Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION*

*Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación*

*Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.*

*Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO*

#### Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

Uso característico: *Circulación rodada.*

Usos autorizados:

*Aparcamiento*

##### Circulación peatonal

Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).

Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos: ..... Todos los no autorizados de forma expresa.

#### Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

*Dominio público. (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).*

#### CAPITULO 4.25.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)

##### Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

##### Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

*Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.*

*Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.*

##### Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO

##### Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

Uso característico:

Espacios libres urbanos. (En los casos que la legislación urbanística lo determina el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignada -parque, espacio libre, jardines, áreas recreativas o, espacios libres peatonales-).

Circulación peatonal.

Carril-bici.

Usos autorizados:

Terciarios. Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

Equipamiento comunitario. (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Area).

Circulación rodada y aparcamiento. (En situación de preferencia para la circulación peatonal).

Garaje. (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizados).

Equipamiento de servicios públicos. (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).

Centros de infraestructuras de servicios (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos: ..... Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún).

En los Espacios Libres con aprovechamiento bajo rasante (LK), se remite al Planeamiento pormenorizado el Régimen General de Dominio- público o privado y las condiciones de Titularidad del subsuelo, manteniéndose en todo caso el dominio público de la superficie.

CAPITULO 4.26.-PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.26.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.26.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación



*Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.*

*La modificación de las condiciones actuales de edificación, deberá ser contemplada mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.*

*Artículo 4.26.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación*

*Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.*

*Artículo 4.26.2.- REGIMEN DE USO*

*Artículo 4.26.2.1.- Descripción del Régimen de Uso*

*Usos característicos:*

*Equipamiento comunitario.* *(En las modalidades existentes, y, en su caso, en las que establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente).*

*Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.*

*Usos autorizados:*

*Vivienda.* *(Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico- Dos (2) viviendas).*

*Usos terciarios.* *(Los que eventualmente se autoricen, o, en su caso el planeamiento pormenorizado, por ser manifiestamente compatibles y complementarios del uso característico).* *Garaje.* *(En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).*

*Centros de las redes de servicios.*

*Usos prohibidos:*

Vivienda. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autoriza).

Industriales.

Terciarios. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

*Artículo 4.26.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos*

*Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.*

*Artículo 4.26.3.- REGIMEN DE DOMINIO*

*El régimen general de dominio –público o privado– y las condiciones de titularidad serán las ya establecidas, y, en su caso, serán asignadas por el planeamiento pormenorizado correspondiente, el cual deberá cumplimentar en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional establecidas por la legislación urbanística vigente.*

*La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.*

*Artículo 4.26.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL:*

*El.- Equipamiento Institucional*

<i>Establecimiento</i>	<i>Sup. Calific. m<sup>2</sup></i>	<i>Sup. Ocup. m<sup>2</sup></i>	<i>Sup. Constr. m<sup>2</sup></i>	<i>Ocup. Actual %</i>	<i>Número De Plantas</i>
<i>El-06 Antiguo Hospital</i>	<i>14.765</i>	<i>4.297</i>	<i>6.309</i>	<i>29</i>	<i>2</i>

*ER.- Equipamiento Religioso*

<i>Establecimiento</i>	<i>Sup. Calific. m<sup>2</sup></i>	<i>Sup. Ocup. m<sup>2</sup></i>	<i>Sup. Constr. m<sup>2</sup></i>	<i>Ocup. Actual %</i>	<i>Número De Plantas</i>
<i>ER-09 Igles. c/Virgen Milagros</i>	<i>715</i>	<i>295</i>	<i>295</i>	<i>41</i>	<i>1</i>

### 3.- ORDENACIÓN.

#### 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS 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 que tiene los siguientes objetivos;

\_\_ Ordenación del sector trasero del antiguo hospital, potenciando el carácter público y de equipamiento urbano del área.

\_\_ Creación de un equipamiento escolar que atienda a la necesidad de creación de nuevas plazas en escuelas infantiles de primer ciclo. Para ello y bajo la premisa de contar con el proyecto de edificación de la futura escuela, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie parcela escolar calificada: .....	5.069 m2s
Superficie ocupada por la edificación escolar: .....	2.027 m2s
Perfil edificación: .....	PB+2
Edificabilidad física: .....	6.081 m2tc

\_\_ Adecuación de la zona deportiva existente, cumpliendo por una parte con lo indicado en la propuesta de ámbito zonal del Plan de Equipamientos Deportivos del Patronato de Deportes de Irún ordenando un campo de fútbol de hierba artificial, y por otra con la propuesta del "Grupo de Mejora para el Tráfico y Aparcamiento" permitiendo la construcción de un aparcamiento subterráneo en toda la parcela.

Superficie parcela deportiva calificada: .....	8.775 m2s
Superficie ocupada por la edificación deportiva en superficie: .....	710 m2s
Superficie ocupada por el aparcamiento subterráneo:	8.775 m2s
Perfil edificación: .....	SS+PB+1
Edificabilidad máxima sobre rasante: .....	1.420 m2tc
Edificabilidad máxima bajo rasante:	8.775 m2tc

\_\_ Ordenar un nuevo viario que conecte la calle San Jose Langilea y Santa Elena, de forma que se crea un nuevo recorrido que cuenta a su vez con un bidegorri que transcurre paralelo al viario así como un paseo peatonal a lo largo de la regata y el canal.

\_\_ Ordenar una la parcela de Equipamiento Religioso existente, planteando la ampliación de la edificación actual.

Superficie parcela calificada: .....	911 m2s
Superficie ocupada por la edificación: .....	580 m2s
Perfil edificación: .....	PB
Edificabilidad máxima: .....	575 m2tc

\_\_Ordenar una zona de aparcamiento, en una nueva disposición de la calle Victoriano Juaristi, nuevo aparcamiento en la calle Virgen Milagrosa y nuevas plazas en la calle San Jose Langilea:

Plazas de aparcamiento existentes: ..... 102 plazas  
Plazas de aparcamiento en superficie: ..... 135 plazas

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 a dos alineaciones que se encuentran y articulan dentro del ámbito. La parte norte, responde a la alineación de ejes que marcan las edificaciones del antiguo hospital, mientras que la parte sur del ámbito, se dibuja siguiendo la direccionalidad del bloque de viviendas que se consolida en la calle Victoriano Juaristi. Nº6 prácticamente perpendicular a la calle Virgen Milagrosa.

Se apoya en el límite exterior del Ámbito una zona continua de norte a sur que continua con la alineación del cauce del Canal Dumboa y regata de Olaberria.

## 3.2.- ORDENACIÓN GENERAL.

---

La ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar un nuevo centro escolar de educación infantil y primaria, así como reordenar el equipamiento deportivo actual, todo ello acompañado de un nuevo viario que se ordena en la parte este del ámbito acompañado por un nuevo trazado del carril-bici y el paseo fluvial que acompaña a la regata de Olaberria y canal Dunboa que constituye un elemento estructural que conecta peatonalmente un amplio sector de Irún.

La ordenación contempla una edificación escolar basada en los estándares marcados por la Delegación de Educación del Gobierno Vasco de crujía con doble orientación, utilizando un fondo edificatorio de 18 m. Este bloque, se situará paralelo al edificio de la residencia de ancianos, formando una calle peatonal de 7m de ancho que conectará la urbanización con el parque al borde del canal. Esta edificación se prevé de PB+2, con una longitud máxima de 83m.

La parcela escolar, con una geometría que une las dos direcciones de ordenación del ámbito, incluye, la edificación, una zona de juegos cubierta y un campo deportivo de 20x40 metros para la práctica deportiva escolar.

La parcela escolar formará un recinto cerrado para disponer de un adecuado control y seguridad.

En el borde sur del ámbito de ordenación se configura la parcela de equipamiento deportivo dotada de un campo de fútbol de dimensiones 60x90m, con una edificación al norte de la misma para dar servicio a los usuarios del recinto. Esta edificación constará de PB+1 con un fondo edificatorio máximo de 16m y 65m de longitud. En la totalidad de dicha parcela deportiva, se permite la construcción de un aparcamiento subterráneo con entrada y salida desde la nueva zona de aparcamiento de la calle Virgen Milagrosa y una capacidad aproximada de 250 plazas.

Al oeste del ámbito, se ordena la parcela de Equipamiento Religioso, que plantea la ampliación de la edificación de forma que se adscribe al existente una superficie edificada que hacia el sur, toma por un lado la alineación de la fachada este del edificio y por otro, la direccionalidad de la calle Virgen Milagrosa. Actualmente, la edificación cuenta con una superficie construida de 320 m<sup>2</sup> y se plantea una ampliación de 260 m<sup>2</sup> más.

Por último, estudios de movilidad de la ciudad, plantean la ordenación de un nuevo viario que enlaza la calle San Jose Langilea con la calle Santa Elena por lo que el Plan Especial plantea el trazado del viario por su lado oeste, con un ancho de vía de 4,00 m acompañado de un carril-bici con un ancho de 2,50 m y un paseo a lo largo de la regata y el canal de 3,00 m.

Toda esta operación en el ámbito, requiere de una reordenación de las plazas de aparcamiento existentes así como de la propia calle Victoriano Juaristi, de forma que esta vía rodada quede perpendicular al bloque de viviendas que ha quedado excluido del ámbito. También por el mismo motivo, se ordena una nueva zona de aparcamiento en la calle Virgen Milagrosa, al oeste de la parcela de equipamiento deportivo, dando cabida a 25 vehículos. En la calle José Langilea, se ordenan plazas de aparcamiento a los dos lados de la calle, con el trazado del bidegorri que se unirá más adelante con la avenida Euskal Herria.

A parte de las parcelas mencionadas, el Plan General incluye dentro del ámbito de Eguzkitzalde superficie de la parcela de la residencia de la tercera edad del Antiguo Hospital, así el Plan Especial consolida su uso y forma, asignando a esta superficie edificabilidad posibilitando la ampliación del centro actual.

Por último, en el extremo nordeste del ámbito ordenado se prevé el derribo de la edificación existente, formando así un parque urbano entre los límites del antiguo hospital y el borde del canal Dunboa.

### **3.3.- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.**

---

El presente Plan Especial ordena una superficie de 37.674m<sup>2</sup> que según la calificación propuesta se distribuyen de la manera siguiente:

Actualmente:

Superficie de dominio público [Ayto.].....	33.254,25 m2s
Superficie de dominio privado.....	<u>4.419,75 m2s</u>
	37.674,00 m2s.

Nueva ordenación:

Superficie de dominio público.....	36.763,00 m2
Superficie de dominio privado.....	<u>911,00 m2</u>
	37.674,00 m2.

Lo dicho implica un aumento del Dominio Público en una superficie de 3.508,75 m2.

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 distribución de superficies.**

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
DOMINIO Y USO PÚBLICO	21.870 m2s	58,00
PARCELAS EDIFICABLES	15.804 m2s	42,00
TOTAL SUPERFICIE BRUTA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	37.674 m2s	100,00

**3.3.2. Tabla de dominios del suelo.**

CONCEPTO	SUPERFICIE m2
Total Dominio Público	36.763,00
Dominio y Uso Privado	705,00
Dominio Privado con servidumbre de uso público	206,00
Total Dominio Privado	911,00
<b>TOTAL</b>	<b>37.674,00</b>

**3.3.3. Tabla de calificación pormenorizada.**

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
E.I.- Equipamiento Institucional.	1.049,00	2,78
E.E.- Equipamiento Escolar	5.069,00	13,45
E.D.- Equipamiento Deportivo	8.775,00	23,29
E.R.- Equipamiento Religioso	911,00	2,42
L.P.- Espacios Libres Parque	8.145,00	21,62
V.L.- Viario Urbano Local.	8.556,00	22,71
L.L.- Espacios Libres Peatonales.	5.169,00	13,72
<b>TOTAL</b>	<b>37.674,00</b>	<b>100,00</b>

### 3.3.4. Resumen de aprovechamientos propuestos

El Plan General de Ordenación define el ámbito 6.3.08 de Eguzkitzalde, zona del ámbito del P.E.O.U en el que se sitúa la totalidad de las edificaciones, como ZONA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. Este ámbito 6.3.08 tiene una superficie de 19.107 m<sup>2</sup>s con un aprovechamiento de 13.500 m<sup>2</sup>tc de los cuales, la ordenación únicamente consume 8.426 m<sup>2</sup>tc, resultado de lo cual deriva un aprovechamiento sobrante de 5.074 m<sup>2</sup>tc.

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

CONCEPTO	SUPERFICIE DE PARECELA	SUPERFICIE MAX. OCUPADA	SUP TOTAL EDIFICABLE S/R	SUP TOTAL EDIFICABLE B/R	NUM PLANTAS
E.I.- Equipamiento Institucional.	1.049,00 m <sup>2</sup> s	350,00 m <sup>2</sup> s	350,00 m <sup>2</sup> tc	- m <sup>2</sup> tc	PB
E.R.- Equipamiento Religioso.	911,00 m <sup>2</sup> s	580,00 m <sup>2</sup> s	580,00 m <sup>2</sup> tc	- m <sup>2</sup> tc	PB
E.E.- Equipamiento Escolar	5.069,00 m <sup>2</sup> s	2.027,00 m <sup>2</sup> s	6.081,00 m <sup>2</sup> tc	- m <sup>2</sup> tc	PB+2
E.D.- Equipamiento Deportivo	8.775,00 m <sup>2</sup> s	710,00 m <sup>2</sup> s	1.420,00 m <sup>2</sup> tc	8.775,00 m <sup>2</sup> tc	SS+PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>15.804,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>3.662 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.426 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>8.775,00 m<sup>2</sup>tc</b>	

CONCEPTO	SUPERFICIE TOTAL	APROVECHAMIENTO CONSUMIDO POR LA EDIFICACION S/R	APROVECHAMIENTO CONSUMIDO POR LA EDIFICACION B/R	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO POR EL PLAN GENERAL	APROVECHAMIENTO NO CONSUMIDO POR LA ORDENACION
AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	37.674 m <sup>2</sup> s	8.426 m <sup>2</sup> tc	8.775 m <sup>2</sup> tc	13.500 m <sup>2</sup> tc	5.074 m <sup>2</sup> tc

## 3.4.- URBANIZACION 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 de Dotaciones Públicas.(art.195 LVSU)

### 3.4.2. Infraestructuras de servicios

Las infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio a los usos que se pretenden, prestando servicio actualmente a los equipamientos del mismo uso al previsto aunque de distinto rango.

Se resumen a continuación las actuaciones en cada una de ellas:

**Saneamiento de aguas pluviales:** El saneamiento existente es suficiente para las necesidades previstas. Se preverá un servicio de recogida de aguas adecuado a las nuevas dimensiones y situación de los edificios ordenados. La red de saneamiento confluirá en el colector de aguas pluviales que discurre bajo la C/Victoriano Juaristi y desemboca en el canal Artia.

**Saneamiento de aguas fecales:** la red de fecales más cercana discurre por la calle Ama Birjina Mirarrietakoa en conexión con la calle Victoriano Juaristi. En el Proyecto de Urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red de saneamiento existente en las calles perimetrales y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su capacidad, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.

**Abastecimiento de agua:** La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en las calles perimetrales. Será precisa la creación de diferentes anillos que garanticen el buen funcionamiento de la red.

**Abastecimiento de energía eléctrica:** Los edificios existentes en la zona de actuación constan de abastecimiento de energía eléctrica, esta red deberá ser reordenada y redimensionada para su adecuación a las nuevas exigencias de la ordenación.

**Alumbrado público:** Existe una canalización de alumbrado público en la calle Victoriano Juaristi cuya adecuación debe estudiarse para mantenerla o reformarla.

**Red de Telefonía:** En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo se ha diseñado una red que da servicio a todas las áreas edificables, discurriendo subterránea a partir de la infraestructura existente en las calles perimetrales. Desde la red principal y la nueva formación de los correspondientes anillos se acomete directamente a las parcelas.



### 3.5.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

---

#### 3.5.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente.

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

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. 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%.

Según el PTS de Litorales parte del ámbito de estudio queda incluido dentro de la zona de servidumbre de protección de costas.

La **Ley 22/1988 de Costas** establece para las zonas que son urbanas, como el caso que nos ocupa, la servidumbre de protección de 20 metros. En esta zona están prohibidos usos residenciales, vías de comunicación interurbanas de densidad de tráfico superior a 500 vehículos al día, tendidos eléctricos aéreos, usos publicitarios y el vertido de residuos sin depurar. Las instalaciones en esta zona deben ser autorizadas por la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, teniendo en cuenta la legislación vigente en materia de aguas así como los criterios y directrices de la **Dirección de Aguas**, la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos debiendo quedar libre al paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con el medio natural tales como conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, labores de vigilancia y salvamento.

El Proyecto de Obras Públicas de Urbanización deberán justificar la adecuación de la red de saneamiento y abastecimiento, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de la red. Las aguas residuales serán conducidas a la red general de saneamiento.

#### 3.5.2. Tipo de actuación.

Es una actuación de dotación de sistemas generales y locales en la que se deberá actuar por expropiación para la obtención de los suelos que no son de propiedad municipal sin perjuicio de poder obtenerse mediante convenio.

#### 3.5.3. Edificios declarados fuera de ordenación.

De forma expresa, quedan declarados Fuera de Ordenación los edificios incluidos actualmente dentro del ámbito 6.3.08 Eguzkitzalde y que van a ser derribados en breve para la futura construcción de la nueva escuela Eguzkitza de educación infantil y primaria.

Se exceptúa la edificación de la Iglesia San José Obrero ya que se consolida, regulariza su parcela y plantea su ampliación.

#### **3.5.4. Categorización del suelo**

Conforme al artículo 11 de la LVSU la totalidad de los suelos incluidos en el área son categorizados como suelos urbanos no consolidados por la urbanización debido a que la urbanización existente precisa de renovación que debe ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación urbana.

**Irun, Marzo 2009 Martxo**

Fdo: Naiara Zabala Granados  
Arquitecta colegiada nº 3872

DOCUMENTO B  
**MEMORIA DE GESTIÓN**

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: MEMORIA DE GESTIÓN

### 1. RÉGIMEN DE SUELO GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 1.1.            ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.2.            PROGRAMA DE ACTUACION
- 1.3.            EDIFICABILIDAD URBANISTICA

## 1.- RÉGIMEN DE SUELO GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 1.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

---

Se define un ámbito de actuación que corresponde con la delimitada área de ordenación del presente Plan Especial. El ámbito tiene una superficie de 37.674 m<sup>2</sup>s.

Así, el presente planeamiento incorpora al ámbito de intervención urbanística 6.3.08: Eguskitzalde los suelos que son necesarios para completar los objetivos y criterios de ordenación que fijó el propio vigente Plan General para el mismo. Esto es, la ordenación pormenorizada del ámbito Eguskitzalde define un área dotacional en el sitio de tal forma que enlaza y conecta el centro de la ciudad (entorno de la plaza Urdanibia – Antiguo Hospital) con la ordenación ya ejecutada del ámbito 6.3.07: Ribera.

En consecuencia, se ven afectados más suelos que los que se delimitan para el ámbito desde el Plan General al incorporarse suelos ya consolidados, y calificados pormenorizadamente como espacios libres, viario y equipamiento comunitario.

Se mantiene la actual clasificación de suelo urbano, y conforme a la LVSU el suelo se categoriza como suelo urbano no consolidado por la urbanización. El tipo de actuación que requiere la ordenación propuesta es el de Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas. Actuación que, en todo caso, afecta a suelos pertenecientes a la Red Dotacional unos como Sistemas Generales y otros como Sistemas Locales.

### 1.2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

---

Es una Actuación Pública y no una Actuación Integrada, por lo que no es preceptiva la formulación del PAU y la figura de planeamiento necesaria para acometer las obras de ejecución de la ordenación es la de un Proyecto de Obras Públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 de la LVSU.

Así, se redactarán los correspondientes proyectos de obras de ejecución de dotaciones públicas, uno relativo a las Obras de Edificación (parcela escolar) y el otro relativo al Proyecto de Obras de Urbanización necesario para definir la parcela deportiva, los viarios, accesos y espacios libres.

La licencia de edificación del edificio de equipamiento escolar, será otorgada previa a la presentación del correspondiente Proyecto de Obras de Edificación.

Se delimita una única unidad de ejecución coincidente con la del área de ordenación, con una superficie de 37.674 m<sup>2</sup>s.

Así será necesaria la redacción de un Proyecto de Expropiación para la obtención de los suelos propiedad de Cruz Roja Española con una superficie de 493 m<sup>2</sup>s. A su vez está prevista por parte del ayuntamiento obtener los suelos propiedad del Obispado de

San Sebastián mediante un acuerdo de cesión para con los terrenos incluidos en la nueva parcela deportiva con una superficie de 3.016,75 m<sup>2</sup>s.

Será necesaria para la regularización de la totalidad de los suelos incluidos en el Plan la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

### **1.3.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

---

En el capítulo 6 del documento B.1 "Régimen del Suelo" de la Memoria de Gestión del Plan General vigente, en el apartado 6.1.6 referido a la "Valoración de los Sistemas Generales y Aprovechamiento Tipo Promedio" se recogen las determinaciones globales para el establecimiento del valor del "Aprovechamiento Tipo Promedio".

Este aprovechamiento, medido en m<sup>2</sup>ut/m<sup>2</sup>suelo, se calcula mediante la división de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso y tipología característicos incluidos en Ámbitos de Suelo Urbano (ARDE, ARPE, SILE, SIGE) y el Área de Reparto en Suelo Consolidado (ARCO), entre la totalidad de la superficie privada de suelo urbano.

El presente Plan Especial de Ordenación, mantiene las referencias de la ficha urbanística del Ámbito 6.3.08 al Área de Reparto (SIGE) y actuación expropiatoria, mientras que las determinaciones del Plan Especial contemplan una edificabilidad física sobre rasante máxima que no agota la asignada por el Plan General para el ámbito.

Con todo, cabe decir que no hay aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito, la totalidad de las edificabilidades asignadas por el plan se refieren a parcelas de equipamiento público y privado sin carácter lucrativo y así, se establece una edificabilidad construida máxima para el Equipamiento Escolar (6.081 m<sup>2</sup>tc sobre rasante), Equipamiento Institucional (350 m<sup>2</sup>tc s/r), Equipamiento Religioso (580 m<sup>2</sup>tc r/s) y para el Equipamiento Deportivo (1.420 m<sup>2</sup>tc sobre rasante).

**Irun, Marzo 2009 Martxoa**

Fdo: Naiara Zabala Granados  
Arquitecta colegiada nº 3872

DOCUMENTO C  
**NORMAS URBANISTICAS**

## ÍNDICE

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

---

Artículo 1.- Ámbito .....	
Artículo 2.- Entrada en Vigor.....	
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia .....	
Artículo 4.- Obligatoriedad.....	
Artículo 5.- Terminología de Conceptos.....	
Artículo 6.- Documentos constitutivos del Plan y alcance de los mismos.....	

#### TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....

---

##### Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Pormenorizada.....

Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....	
Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.....	

#### TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL ..

---

Artículo 9.- Clasificación del suelo .....	
Artículo 10.- Estudios de Detalle .....	
Artículo 11.- Proyecto de Obras de Urbanización .....	
Artículo 12.- Afecciones Legales .....	
Artículo 13.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de la zona de servidumbre de protección del DPMT ( art.25 Ley 22/88 de Costas).....	
Artículo 14.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de la zona de servidumbre de protección de Aguas .....	

#### TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN .....

---

Artículo 15.- Generalidades.....	
Artículo 16.- Superficie Máxima Construida.....	

- 16.1.- Parcela de Equipamiento Escolar
- 16.2.- Parcela de Equipamiento Institucional
- 16.3.- Parcela de Equipamiento Religioso
- 16.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo



**Artículo 17.- Parcelación .....**

- 17.1.- Parcela de Equipamiento Escolar
- 17.2.- Parcela de Equipamiento Institucional
- 17.3.- Parcela de Equipamiento Religioso
- 17.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

**Artículo 18.- Alineaciones y Rasantes .....**

- 18.1.- Parcela de Equipamiento Escolar
- 18.2.- Parcela de Equipamiento Institucional
- 18.3.- Parcela de Equipamiento Religioso
- 18.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

**Artículo 19.- Perfiles y Alturas .....**

- 19.1.- Parcela de Equipamiento Escolar
- 19.2.- Parcela de Equipamiento Institucional
- 19.3.- Parcela de Equipamiento Religioso
- 19.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

**Artículo 20.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad .....**

**Artículo 21.- Condiciones estéticas y de ornato.....**

**TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACION Y MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL .....**

**Artículo 22.- Programa de Vigilancia Medioambiental .....**

**Artículo 23.- Características de diseño de Infraestructuras de Servicios .....**

**Artículo 24.- Jardinería y arbolado .....**

**Artículo 25.- Criterios de Sostenibilidad económica .....**

**Artículo 26.- Supresión de barreras arquitectónicas .....**

## **TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

### **Artículo 1.- 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 Ordenación Urbana.

### **Artículo 2.- Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente proyecto 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 3.- Condiciones de Vigencia**

Las determinaciones del Proyecto 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 Proyecto 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 4.- Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

### **Artículo 5.- 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 Código Civil.

## **Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos**

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

- Documento A: Memoria.
- Documento B: Memoria de Gestión.
- Documento C: Normas Urbanísticas
- Documento D: Estudio Económico Financiero
- Documento E: Planos

El epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, las Normas Urbanísticas y los Planos de Propuesta 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.

Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

## TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### Artículo 7.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada

El ámbito objeto de este planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano P-3.- Calificación Pormenorizada y la siguiente tabla:

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	%
E.I.- Equipamiento Institucional.	1.049,00	2,78
E.E.- Equipamiento Escolar	5.069,00	13,45
E.D.- Equipamiento Deportivo	8.775,00	23,29
E.R.- Equipamiento Religioso	911,00	2,42
L.P.- Espacios Libres Parque	8.145,00	21,62
V.L.- Viario Urbano Local.	8.556,00	22,71
L.L.- Espacios Libres Peatonales.	5.169,00	13,72
<b>TOTAL</b>	<b>37.674,00</b>	<b>100,00</b>

#### Artículo 8.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.

La calificación pormenorizada del área de la presente Modificación del Plan General, se ajusta a la siguiente relación de tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

#### SISTEMAS DE COMUNICACIONES:

##### V.L.- Viario Urbano Local.

Superficie ..... 8.556 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Excluida.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Circulación rodada

- Usos Autorizados: \*
- \* Aparcamientos
  - \* Circulación Peatonal
  - \* Centro de infraestructuras de servicios

Usos Prohibidos: Los no autorizados de forma expresa

- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

## SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

### **L.L.- Espacios Libres Peatonales.**

Superficie .....5.169 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.

- USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Espacios libres urbanos  
Circulación Peatonal  
Carril bici

Usos Autorizados: \* Usos Terciarios.

Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).

Circulación rodada y aparcamiento: (en situación de preferencia para la circulación peatonal).

Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).

Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

### **L.P.- Espacios Libres Parques.**

Superficie .....8.145 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.

- USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Espacios libres urbanos  
Circulación Peatonal  
Carril bici

Usos Autorizados: \* Usos Terciarios.

Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).

Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).

Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

## SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO:

### **E.I.- Equipamiento Institucional.**

Superficie .....1.049 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

- USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Equipamiento Asistencial (Residencia de atención a la 3ª edad).

Usos Autorizados: Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso característico)

Usos Terciarios.

Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Garajes.

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente, ni recogidos en el planeamiento general.

- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

### **E.E.- Equipamiento Escolar.**

Superficie ..... 5.069 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Escuela de educación infantil y primaria.

Usos Autorizados: Vivienda: (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico- Dos (2) viviendas).

Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso característico)

Usos Terciarios.

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente, ni recogidos en el planeamiento general.

– DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

### **E.D.- Equipamiento Deportivo Municipal.**

Superficie ..... 8.775 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Campo de fútbol y equipamiento deportivo.

Usos Autorizados: Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso característico).

Aparcamiento bajo rasante.

Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente, ni recogidos en el planeamiento general.

– DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**E.R.- Equipamiento Religioso.**

Superficie .....911 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Iglesia

Usos Autorizados: Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso característico).

Garaje.

Vivienda: (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

– DOMINIO:

Dominio Privado



## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### Artículo 9.- Clasificación del suelo .....

El área contenida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra clasificada como Suelo Urbano conforme a la delimitación establecida por el vigente Plan General.

### Artículo 10.- Estudios de Detalle .....

Dado el grado de precisión con que se ha estudiado la ordenación, no es presumible que sea necesario formular Estudios de Detalle. No obstante, se podrán formular Estudios de Detalle para reajustar las alineaciones y rasantes dentro de los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley del Suelo, siempre que sea conveniente o necesario.

### Artículo 11.- Proyecto de Obras de Urbanización .....

Se formulará un único Proyecto de Obras de Urbanización que comprenderá las obras de urbanización previstas en el presente Plan Especial.

### Artículo 12.- Afecciones Legales .....

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Las edificaciones destinadas a Equipamiento Institucional y Escolar deberán superar la cota de inundabilidad.

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas de la Servidumbre de Dominio Público Marítimo Terrestre en la superficie afectada por los límites de Costas Y reflejados en los planos de ordenación.

### Artículo 13.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de la zona de servidumbre de protección del DPMT ( art.25 Ley 22/88 de Costas).....

#### 1. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.

- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

3. Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

**Artículo 14.-** Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de la zona de servidumbre de protección de Aguas .....

El epígrafe 3.5. de la Memoria de Ordenación recoge las legales y de gestión, donde su primer apartado 3.5.1. Adecuación del Plan a la Normativa Vigente, trata de las condiciones impuestas por la normativa de Aguas, siendo éste documento con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

## TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### Artículo 15.- Generalidades

Las actuaciones que se desarrollen en estas parcelas edificables definidas por el Plan Especial se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en el presente título.

La ejecución de dotaciones públicas de las parcelas definidas en la presente ordenación comprende las obras de urbanización y edificación. Así, las parcelas de equipamientos se definirán en los Proyecto de Obras de Edificación, y Proyecto de Obras Públicas de Urbanización.

### Artículo 16.- Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima)

#### 16.1.- Parcela de Equipamiento Escolar

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de PB+2. Se prevé ocupar en planta una superficie de 2.027 m<sup>2</sup>s con una edificabilidad física máxima sobre rasante de 6.081 m<sup>2</sup>tc. La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento" establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos.

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

– Edificabilidad Física Máxima sobre rasante .....	6.081 m <sup>2</sup> tc
– <b>Total Edificabilidad Física .....</b>	<b>6.081 m<sup>2</sup>tc</b>

#### 16.2.- Parcela de Equipamiento Institucional

Se posibilita la ampliación de la actual edificación de Residencia de la 3ª edad con una superficie edificable en PB. La ocupación en planta es una superficie de 350 m<sup>2</sup>s con una edificabilidad máxima sobre rasante de 350 m<sup>2</sup>tc. La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento" establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos.

La medición de la edificabilidad física máxima es la siguiente:

– Edificabilidad Física Máxima sobre rasante .....	350 m <sup>2</sup> tc
– <b>Total Edificabilidad Física.....</b>	<b>350 m<sup>2</sup>tc</b>

### 16.3.- Parcela de Equipamiento Religioso

Se posibilita la ampliación de la actual edificación religiosa con una superficie edificable en PB. La ocupación de toda la edificación en planta baja ocupa una superficie de 580 m<sup>2</sup>s con una edificabilidad máxima sobre rasante de 580 m<sup>2</sup>tc. La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento" establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos.

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

– Edificabilidad Física Máxima sobre rasante .....	580 m <sup>2</sup> tc
– <b>Total Edificabilidad Física.....</b>	<b>580 m<sup>2</sup>tc</b>

### 16.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de PB+1. Se prevé ocupar en planta una superficie de 710 m<sup>2</sup>s con una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.420 m<sup>2</sup>tc y una edificabilidad bajo rasante destinada a garajes de 8.775 m<sup>2</sup>tc. La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento" establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos.

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

– Superficie Construida Máxima sobre rasante .....	1.420 m <sup>2</sup> tc
– Superficie Construida Máxima bajo rasante .....	8.775 m <sup>2</sup> tc
– <b>Total Superficie Máxima Construida .....</b>	<b>10.195 m<sup>2</sup>tc</b>

## Artículo 17.- Parcelación

### 17.1.- Parcela de Equipamiento Escolar

La parcela destinada a equipamiento escolar se corresponde con la parcela definida en el plano de zonificación pormenorizada. Tiene una superficie total de **5.069 m<sup>2</sup>**. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

### 17.2.- Parcela de Equipamiento Institucional

La parcela destinada a equipamiento institucional está unida a la edificación de la residencia de ancianos de la 3ª edad formando parte del recinto del antiguo hospital. La parte incluida en el ámbito de ordenación tiene una superficie total de **1.049 m<sup>2</sup>**. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible y en todo caso en un futuro deberá agruparse a la parcela de la citada residencia de la 3ª edad.

### 17.3.- Parcela de Equipamiento Religioso

La parcela destinada a equipamiento religioso se corresponde con la parcela definida en el plano de zonificación pormenorizada. Tiene una superficie total de **911 m<sup>2</sup>**. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

### 17.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

La parcela destinada a equipamiento deportivo se corresponde con la parcela definida en el plano de zonificación pormenorizada. Tiene una superficie total de **8.775 m<sup>2</sup>**. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

## Artículo 18.- Alineaciones y Rasantes

### 18.1.- Parcela de Equipamiento Escolar

Se establece una "zona de movimiento" configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

### 18.2.- Parcela de Equipamiento Institucional

Se establece una "zona de movimiento" configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

### 18.3.- Parcela de Equipamiento Religioso

Se establece una "zona de movimiento" configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

### 18.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se establece una "zona de movimiento" configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

La rasante de la edificación deberá superar la cota de inundabilidad establecida por el Estudio de Inundabilidad.

## Artículo 19.- Perfiles y Alturas

### 19.1.- Parcela de Equipamiento Escolar

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta baja y 2 plantas altas.

### 19.2.- Parcela de Equipamiento Institucional

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta baja.

### 19.3.- Parcela de Equipamiento Religioso

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta baja. En caso de plantearse la ampliación y no la reconstrucción de toda la edificación, se deberán recoger las alineaciones del edificio existente.

### 19.4.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se establece un perfil de planta baja y una planta alta. Podrán establecerse elementos de gradas en la cubierta del edificio.

## Artículo 20.- Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad.....

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

## Artículo 21.- Condiciones estéticas y de ornato.....

Los materiales a emplear en fachadas serán permanentes y de primera calidad.

Cualquier tratamiento de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio.

El acabado de la cubierta será de teja, cobre, zinc u otro material no perecedero de carácter noble y en cualquiera de las soluciones con aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la normativa en vigor.

## **TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN Y MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL**

### **Artículo 22.-Programa de vigilancia medioambiental**

El contenido del dicho Proyecto de Obras de Urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, e incluirá, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan, un programa de vigilancia medioambiental y las medidas cautelares que la protección de la regata Olaberria y su entorno requieren.

Asimismo, el Proyecto de Obras de Urbanización deberá incluir un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística, que detalle suficientemente las actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

### **Artículo 23.-Características de diseño de las Infraestructuras de Servicios**

El Proyecto de Obras de Urbanización tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irun y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que atraviesan la parcela de Equipamiento Asistencial.

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios tienen carácter orientativo, debiendo estudiarse detalladamente en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

### **Artículo 24.-Jardinería y arbolado. Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas.**

1.- Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados y sin causar daños

relevantes a otras comunidades vegetales. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

2.- Se evitará emplear planta alóctona, especialmente aquellas especies susceptibles de generar procesos invasivos.

3.- El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Participación ambiental.

4.- Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

4.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en estas ordenanzas. Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

#### **Artículo 25.-Criterios de sostenibilidad económica**

En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva

El equipamiento asistencial buscará en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico. Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.



## **Artículo 26.-Supresión de barreras arquitectónicas**

El Proyecto de Obras de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

**Irun, Marzo 2009 Martxo**  
**OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL**

Fdo: Naiara Zabala Granados  
Arquitecta colegiada nº 3872

DOCUMENTO D  
**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

## 1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

### 1.1.- HONORARIOS FACULTATIVOS

Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Redacción Plan Especial:	12.000€
Redacción Proyecto de Urbanización 4% PEM x 0,8:	58.000€
Dirección de Obras de Urbanización.:	
Ingeniero 0,019 PEM x 1,16:	38.000€
ITOP 0,019 PEM x 1,16:	38.000€
Proyecto de Derribo y Dirección Facultativa:	10.000€
<b>TOTAL COSTES DE HONORARIOS</b>	<b>156.000€</b>

El Proyecto de Reparcelación se realizará por los técnicos municipales por lo que no se ha valorado.

## 2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

### 2.1.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

Tal y como se indica en la memoria del Plan, consecuencia de la nueva ordenación el ámbito cuenta con una superficie de Dominio Público de 37.763 m<sup>2</sup>s. Esta superficie incluye una parcela de Equipamiento Institucional (EI) que forma parte actualmente del edificio de la Residencia de la 3ª edad y si bien el Plan General consideró esta superficie como parte del ámbito de ordenación 6.3.08 Eguzkitzalde, el Plan Especial la incluye, califica y considera para el reparto de edificabilidad, aunque no se considera a efectos de su urbanización dado que se encuentra consolidada.

Se incluyen a su vez en el Dominio Público, dos parcelas de Equipamiento, Equipamiento Escolar y Equipamiento Deportivo. A efectos de su urbanización, se consideran incluidos en tales gastos, la cubrición del colector de aguas pluviales que discurre bajo la parcela calificada como EE y el acondicionamiento de la superficie deportiva de la parcela ED.

Así:

Superficie total del ámbito:	37.674 m <sup>2</sup> s
Superficie de Dominio Público:	37.763 m <sup>2</sup> s

Superficie de actuación de la urbanización:

Sup. Dominio Público – Sup. P. Equipamiento + Cubrición del colector + Acond. sup. Deportiva.  
37.763 – 14.893 = 22.870 m<sup>2</sup>s

Urbanización de parques viarios y aceras	22.870 x 110 €/m <sup>2</sup> s =	2.515.700 €
Cubrición del colector	900 x 50 €/m <sup>2</sup> s =	45.000 €
“Urbanización” parcela Deportiva	8.775 x 50 €/m <sup>2</sup> s =	438.750 €
<b>TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN</b>		<b>2.999.450 €</b>

## 2.2.- COSTE DE INDEMNIZACIONES

---

La ordenación plantea la adecuación de la zona deportiva existente, un campo de fútbol que se redefine con dimensiones reglamentarias en forma, superficie y servicios e instalaciones. Esto supone que definitivamente se regularice la titularidad de los suelos ocupados por el actual campo de fútbol, ya que se habrá de formalizar la cesión gratuita al Ayuntamiento por parte del Obispado de San Sebastián, institución que mantiene la titularidad registral de los mismos a la espera de la aprobación definitiva del presente planeamiento.

Por otra parte, la implantación del nuevo centro escolar supone el derribo de la actual sede de la CRUZ ROJA. Al respecto, se ha llegado a un acuerdo previo con la citada institución de tal forma que se plantea una permuta con el Ayuntamiento, para el traslado de la sede.

En todo caso, los costes expropiación estimados en el presente apartado se refieren exclusivamente a la obtención de la propiedad de la Cruz Roja, dado que sólo es cuestión de forma y tiempo la cesión por parte del Obispado de la porción de suelo ahora ocupada por el campo de fútbol.

La identificación de la citada parcela se representa en el plano Parcelario (I.4).

Así, la valoración efectuada en noviembre de 2008:

Coste de obtención de propiedad privada:	266.723 €
<b>TOTAL COSTES DE INDEMNIZACIONES</b>	<b>266.723 €</b>

## 2.2.- COSTE DE DERRIBOS

Actualmente el ámbito cuenta con tres edificaciones incompatibles con la ordenación, por lo tanto declaradas fuera de ordenación por el Plan y que requieren derribo:

1_ Antigua escuela Santa Elena (Sta. Elena nº14)	690m2s PB+P1ª
2_ Edificio Cruz Roja española (Victoriano Juaristi nº8)	493m2s PB
3_ Parvulario Eguzkitza (Victoriano Juaristi nº1)	380m2s PB+P1ª

Al margen de las señaladas en el cuadro anterior, actualmente existen dos edificaciones auxiliares que acompañan al Equipamiento Deportivo que ocupa parte de la parcela perteneciente al Obispado de San Sebastián que no se consideran entre los costos de derribo y su demolición se considera incluida dentro del presupuesto de urbanización.

**TOTAL COSTES DE DERRIBOS 90.000 €**

## 3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

### 3.1.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

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

Equipamientos valor de construcción 700€/m2tc

Coste de construcción Equipamiento Escolar	6.081 x 700 = 4.256.700 €
Coste de construcción Equipamiento Deportivo	710 x 700 = 497.000 €
Coste de construcción Equipamiento Religioso*	255 x 700 = 178.500 €

\*De la totalidad de la edificabilidad asignada a la parcela religiosa, a efectos de cálculo del coste de construcción únicamente se consideran 255 m2tc coincidentes con la ampliación de la actual edificación siendo ésta la acción prevista en dicha parcela.

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

Cabe señalar que si bien el Estudio Económico del ámbito de ordenación del Plan se refiere al cálculo de los distintos factores que componen la ejecución del mismo, se trata de una Actuación de Ejecución de las Dotaciones Públicas, en cuanto a que no hay un carácter lucrativo en la ejecución de las edificaciones si bien intervienen organismos de distinto rango; Ayuntamiento de Irún, Departamento de Educación de Gobierno Vasco y Obispado de San Sebastián.

Así, al Ayuntamiento de Irún le corresponden os siguientes costes:

__ Costes de honorarios	156.000 €
__ Costes de Urbanización	2.999.450 €
__ Costes de Indemnización	266.723 €
__ Costes de Derribo	90.000 €
__ Costes de Edificación de la parcela Deportiva	497.000 €

**TOTAL COSTES AYUNTAMIENTO DE IRUN 4.009.173 €**

Costes correspondientes a Gobierno Vasco:

__ Coste de edificación de la parcela Escolar	4.256.700 €
-----------------------------------------------	-------------

**TOTAL COSTES GOBIERNO VASCO 4.256.700 €**

Costes correspondientes a Obispado de San Sebastian:

__ Coste de edificación de la parcela Religiosa	178.500 €
-------------------------------------------------	-----------

**TOTAL COSTES OBISPADO DE SAN SEBASTIAN 178.500 €**

**Irún, Marzo 2009 Martxoa**

Fdo: Naiara Zabala Granados  
Arquitecta colegiada nº 3872

## DOCUMENTO C PLANOS

## INDICE DE PLANOS

### PLANOS INFORMATIVOS

- I1\_ PLANTA DE SITUACION
- I2\_ TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL
- I3\_ CALIFICACION PORMENORIZADA ACTUAL
- I4\_ PARCELARIO ESTADO ACTUAL
- I5\_ SERVIDUMBRES
- I6\_ EDIFICACIÓN ESTADO ACTUAL
- I7\_ INSTALACIONES ESTADO ACTUAL

### PLANOS DE PROYECTO

- P1\_ PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- P2\_ ORDENACIÓN SUPERPUESTA
- P3\_ CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- P4\_ USO Y DOMINIO DEL SUELO
- P5\_ PARCELAS EDIFICABLES
- P6\_ ALINEACIONES Y RASANTES