

**Plan de sectorización y ordenación pormenorizada
en el ámbito de Txenperenea**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi
estudio beldarrain s.l.
arrue&Jauregui abogados asociados, s.c
ekolur asesoria ambiental s.l.l.
endara ingenieros asociados, s.l

Enero 2.009

Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada en el ámbito de Txenperenea

Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística

Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de Octubre de 2008 acordó aprobar de nuevo inicialmente el Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06 Txenperenea con sujeción a la condición de incorporación de la **Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística**, así como del **respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población**, expresada en número de viviendas, **señalada en los instrumentos de ordenación del territorio**, y en general de **la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial**, en cumplimiento del apartado g. del Artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

El área objeto de este Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada se refiere al ámbito de intervención urbanística de "Txenperenea" y a una porción de la parcela RC-01: Egiluze, y se delimita el siguiente sector:

- Sector "Txenperenea":	157.608m ² s
- Area adscrita "Egiluze"	3.586 m ² s
Superficie total del Ambito de Actuación	161.194 m²s

Calificación global del suelo:

Zona de Uso Residencial (R).....	133.453 m ² s
Sistema General de Espacios Libres(L).....	13.864 m ² s
Sistema General Viario (V)).....	12.220 m ² s
Sistema General Equipamiento Privado (E)	1.657 m ² s

Calificación Global del Suelo del Area Adscrita

Sistema General Viario (V)).....	2.730 m ² s
Sistema General Equipamiento Privado (E)	856 m ² s

Edificabilidad urbanística máxima computable.....	67.771,4 m ² tc
Edificabilidad residencial consolidada computable.....	2.048,0 m ² tc
Edificabilidad residencial nueva computable.....	63.012,4 m ² tc

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el artículo 77, establece los límites a la edificabilidad urbanística en los apartados 3 y 4, indicando que la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas en sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial no podrá superar la aplicación del índice de 1,3 m²(t)/m²s a la superficie del sector, sin computar el suelo destinado a sistemas generales; igualmente la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de las dotaciones públicas en sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 m²t/m² a la superficie del sector.

Aplicando estos índices de edificabilidad física máxima y mínima s/r que se establecen en los apartados 3 y 4 del artículo 77 se obtienen los siguientes resultados:

Edificabilidad física máxima s/r > 1,3 m²(t)/m²s x 133.453 m²s
Edificabilidad física máxima s/r >173.488,9 m²(t)

Edificabilidad física mínima s/r > 0,4 m²(t)/m²s x 133.453 m²s
Edificabilidad física mínima s/r >53.381,2 m²(t)

Edificabilidad física máxima s/r: 1,3 x Sup. sector*(Art.77 LVSU)	Edificabilidad sector Txenperenea	Edificabilidad física mínima s/r: 1,3 x Sup. sector* (Art.77 LVSU)
173.488,9 m ² (t)	67.771,40 m ² (t)	53.381,2 m ² (t)

(*) sin computar el suelo destinado a sistemas generales

El Plan de Sectorización y Ordenación pormenorizada en el ámbito de Txenperenea prevé un incremento de uso residencial de 63.012,40 m²tc (689 viv.), destinándose un 55% del incremento a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (34.656,82 m m²tc, 386 viv.) y el 20% restante con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado (12.608,48 m²tc, 128viv.).

La redacción del Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada en el ámbito de Txenperenea se desarrolla en el marco de la Revisión del Planeamiento General de Ordenación urbana de Irún. En el Avance del PGOU de Irún, la cifra de 689 nuevas viviendas del ámbito de Txenperenea, se incluye dentro del total de 4.000 nuevas viviendas posibles en ámbitos de suelo urbano no consolidado como en ámbitos de urbanizable, incluyendo las pendientes de construir en aquellos que ya están tramitados o en ejecución así como las previstas en ámbitos que no han empezado a tramitarse el total de nuevas viviendas posibles según el planeamiento de desarrollo actual en Irún.

La Revisión del Plan General mantiene que el nuevo Plan llegaría a contar con una capacidad de construcción total de unas 7.300 viviendas en ámbitos de planeamiento, o de 6.350 viviendas en el supuesto de la alternativa de remodelación del Entorno de la Estación. Si a la cantidad de viviendas totales le añadimos las viviendas construibles en solares de suelo urbano consolidado, estas previsiones no superan los parámetros de magnitud del cálculo de la capacidad de viviendas según lo establecen las D.O.T. (unas 8.474 nuevas viviendas)

El documento de criterios, objetivos y soluciones generales del Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Donostia-San Sebastián, señala un ritmo de crecimiento de 6,8 viviendas por año y 1.000 habitantes en el periodo 2002/2007. Si tenemos en cuenta que el número de habitantes de Irún a finales de 2008, era de 61.300 habitantes, en un periodo de 16 años (2008/2024) , periodo que el Avance de Plan General considera en sus hipótesis de cálculo de aumento de población, en 2024 habrá 6.670 nuevas viviendas en Irún, previsión que coincide con la capacidad de construcción total que mantiene el Avance de Plan General de Irún (6.350 o 7.300 nuevas viviendas)

Asimismo se dispone de un informe redactado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en relación a la Modificación de elementos del Plan General en el ámbito de Txenperenea; se informa favorablemente y se considera que el incremento de 246 unidades en el número de viviendas previsto en el anterior planeamiento (399 viviendas), y que la Modificación elevaba a 645 unidades encaja dentro de los criterios que mantiene la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de permitir nuevos desarrollos a medida que se vaya ejecutando el planeamiento anterior en igual proporción. Si bien considera el incremento de 246 viviendas como sustancial, la incidencia del mismo se valora teniendo en cuenta la dinámica de ejecución de las zonas residenciales propuestas por los planeamientos vigentes en la totalidad del Area Funcional donde se enmarca el municipio (Donostia-San Sebastián).

Aunque El Documento de Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada que ahora se presenta para su aprobación provisional ha contabilizado una cifra máxima de **nuevas** viviendas de **689** unidades, incrementando en 44 unidades la previsión de la Modificación de elementos del Plan General en el ámbito de Txenperenea, no se debería considerar una diferencia sustancial, ya que no supone un incremento de

edificabilidad, sino un menor tamaño de la vivienda. Por lo tanto, esta cifra encajaría dentro de los parámetros de crecimiento que prevé la Revisión del Planeamiento de Irún, así como el Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Donosatia- San Sebastián.



equipo de proyecto: estudio beldarrain s.l.

estudio
beldarrain

arquitecto redactor del proyecto:

Juan beldarrain santos

colaboradores:

itziar combarros garcía
idoia garmendia mitxelena
diana canedo vásquez
marta badiola laínsa
nestor asurmendi

asesores:

arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c
ekolur asesoria ambiental s.l.l.
endara ingenieros asociados, s.l

San Sebastián, enero de 2009

Juan Beldarrain Santos, arquitecto