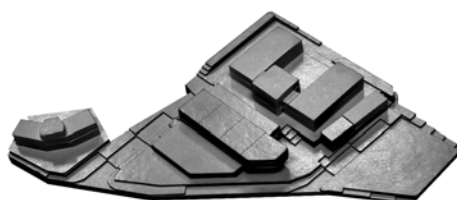


## ÁMBITO 1.2.03. ELATZETA

Y PARCELAS ESCOLARES DEL COLEGIO ELATZETA Y DE "LA REPÚBLICA"

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

MAYO 2009



### 1.2.03. ELATZETA EREMUA

ETA ELATZETA ETA "LA REPÚBLICA" IKASTETXEEN ESKOLA LURSAILAK

## HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA

2009 MAIATZA

# INDICE GENERAL

# INDICE GENERAL

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

B. MEMORIA DE GESTIÓN

C. NORMAS URBANÍSTICAS

D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

# A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes.....	.....
1.1.2 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	.....
1.1.3 Área de Intervención de la 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 VIGENTE

2.2.1 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.03 ELATZETA .....	.....
2.2.2 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.02 ARABA .....	.....
2.2.3 Suelo Urbano Consolidado .....	.....

## 3 ORDENACIÓN

### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO

3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada.....	.....
--	-------

3.3.2 Tabla de Uso y Dominio del Suelo.....  
3.3.3 Resumen de Aprovechamientos Propuestos.....

### 3.4 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.4.1 Urbanización General.....  
3.4.2 Infraestructuras de Servicios .....

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

## 4 ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

## 5 REGIMEN DEL SUELO

### 5.1 REGIMEN DEL SUELO

5.1.1 Categorización del Suelo.....  
5.1.2 Edificabilidad Física.....  
5.1.3 Edificios declarados Fuera de Ordenación.....

## 6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 6.1 TIPO DE ACTUACIÓN

## B. MEMORIA DE GESTIÓN

### 1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

#### 1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

1.1.1 Urbanización de la Calle Errota y Calle Andrearriaga.....	FASE 1
1.1.2 Construcción de nuevo Equipamiento Escolar y Ampliación del Comedor .....	FASE 2
1.1.3 Modificación de los Viales de Acceso y Servicio .....	FASE 3
1.1.4 Derribo del Parvulario de Ventas y Creación de un Parque Urbano.....	FASE 4
1.1.5 Rehabilitación y Reforma del Edificio "La República" .....	FASE 5

## C. NORMAS URBANÍSTICAS

### 1 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 Especial y Alcance de los mismos .....

### 2 TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1 CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 7	Definición del Régimen de Calificación Global .....
------------	---

#### 2.2 CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 8	Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....
Artículo 9	Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada .....

### 3 TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10	Generalidades .....
Artículo 11	Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima) .....
11.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
11.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.
Artículo 12	Parcelación .....
12.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
12.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.
Artículo 13	Alineaciones y Rasantes .....
13.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
13.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.



Artículo 14 Perfiles y Alturas.....  
    14.1 Parcela de Equipamiento Escolar EE.  
    14.2 Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.  
Artículo 15 Afecciones Legales.....

#### 4 TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 16 Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones .....  
Artículo 17 Características de Diseño de las Infraestructuras de Servicios.....  
Artículo 18 Jardinería y Arbolado. Tratamiento de las Áreas Peatonales y Ajardinadas .....  
Artículo 19 Criterios de Sostenibilidad Económica.....  
Artículo 20 Supresión de Barreras Arquitectónicas.....

## D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### 1.1 GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1.1 Honorarios Facultativos .....

#### 1.2 COSTE DE DERRIBO Y URBANIZACIÓN

1.2.1 Coste de Derribo .....

1.2.2 Coste de Urbanización .....

#### 1.3 COSTE DE EDIFICACIÓN

1.3.1 Coste de Edificación .....

#### 1.4 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

## E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### 1 PLANOS DE INFORMACIÓN

I

I.01 PLANO DE SITUACIÓN.....	A1 1/2.500	A3 1/5.000
I.02 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.....	A1 1/500	A3 1/1.000
I.03 PARCELARIO ESTADO ACTUAL.....	A1 1/500	A3 1/1.000
I.04 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	A1 1/500	A3 1/1.000
I.05 EDIFICACIÓN ESTADO ACTUAL.....	A1 1/500	A3 1/1.000
I.06 INSTALACIONES.....	A1 1/500	A3 1/1.000

### 2 PLANOS DE PROPUESTA

P

P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	A1 1/500	A3 1/1.000
P.02 ORDENACIÓN SUPERPUESTA.....	A1 1/500	A3 1/1.000
P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	A1 1/500	A3 1/1.000
P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO.....	A1 1/500	A3 1/1.000
P.05 ALINEACIONES Y RASANTES.....	A1 1/500	A3 1/1.000

# A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

# A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes.....	.....
1.1.2 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	.....
1.1.3 Área de Intervención de la 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 VIGENTE

2.2.1 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.03 ELATZETA .....	.....
2.2.2 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.02 ARABA .....	.....
2.2.3 Suelo Urbano Consolidado .....	.....

## 3 ORDENACIÓN

### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS 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 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO

3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada.....	.....
--	-------

3.3.2 Tabla de Uso y Dominio del Suelo.....  
3.3.3 Resumen de Aprovechamientos Propuestos.....

### 3.4 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.4.1 Urbanización General.....  
3.4.2 Infraestructuras de Servicios .....

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

## 4 ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

## 5 REGIMEN DEL SUELO

### 5.1 REGIMEN DEL SUELO

5.1.1 Categorización del Suelo.....  
5.1.2 Edificabilidad Física.....  
5.1.3 Edificios declarados Fuera de Ordenación.....

## 6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 6.1 TIPO DE ACTUACIÓN

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

#### 1.1.1 Antecedentes.....

El Departamento de Educación del Gobierno Vasco encargó la redacción de un Estudio Previo para analizar la ampliación del Área Infantil del Centro de Educación Elatzeta de Irún.

Este centro está ubicado en una parcela en suelo urbano calificada como EE, Equipamiento Escolar Público.

Colindante a dicha parcela se define por el Plan General el Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.03 ELATZETA al objeto de "complementar el equipamiento existente en Ventas, formalizando junto al equipamiento escolar existente un centro dotacional significativo para el barrio".

El Plan General limita los usos autorizados a Equipamiento y Servicios Comunitarios, calificándose pormenorizadamente como parcela EE, Equipamiento Escolar Público.

Los terrenos que conforman el ámbito han sido obtenidos recientemente por el Ayuntamiento mediante expropiación ya que se trata de un sistema local a expropiar en suelo urbano.

Por su parte, el actual edificio escolar "La República" destinado también a centro escolar está igualmente calificado pormenorizadamente como EE, Equipamiento Escolar Público.

En la actualidad, se plantea la necesidad de ampliar el uso escolar del Colegio Elatzeta con un nuevo edificio de Educación Infantil, para poder derribar el actual Parvulario de Ventas de forma hexagonal que se encuentra en mal estado y trasladar a este nuevo edificio de Educación Infantil el equipamiento escolar del edificio conocido como "La República".

Por ello, se hace necesaria la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana que posibilite la intervención urbanística en toda el área propuesta que comprende los siguientes ámbitos y parcelas:

- 1 Ámbito Intervención Urbanística A.I.U. 1.2.03 ELATZETA, en su totalidad.
- 2 Ámbito Intervención Urbanística A.I.U. 1.2.02 ARABA, en parte de ella.
- 3 Parcela Equipamiento Escolar Público EE (Colegio Elatzeta) \*\*\*
- 4 Parcela Equipamiento Escolar Público EE (Edificio "La República")

\*\*\* Según los planos de Calificación Pormenorizada del P.G.O.U., esta Parcela de Equipamiento Escolar Público EE (Colegio Elatzeta) aparece nombrada como EE-21. Las Normas Urbanísticas se refieren a ella como EE-21 Colegio Sius, habiéndose detectado un error, ya que dicho colegio se encuentra en el barrio de Olaberria. Por lo tanto, a partir de ahora se denominará EE Colegio Elatzeta para evitar malentendidos.

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 25 de agosto de 2008, se acordó encargar la realización de los trabajos a D. Jon Gurrutxaga Oskotz, arquitecto redactor del presente planeamiento.

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

El objeto de este documento es iniciar la tramitación urbanística del Plan Especial de Ordenación Urbana para posibilitar la intervención urbanística conjunta del Ámbito 1.2.03. ELATZETA y las Parcelas Escolares del Colegio Elatzeta y de "La República", resultando afectada parte del Ámbito 1.2.02 ARABA correspondiente al vial de la c/Araba

El Plan Especial que se redacta persigue los siguientes objetivos:

- 1 Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Escolar destinado a Educación Infantil.
- 2 Ensanchamiento y mejora de la actual calle Errota.
- 3 Recalificación del edificio "La República" destinado actualmente a Educación Infantil en un Centro Dotacional significativo para el barrio.
- 4 Creación de Espacios Libres Peatonales con la declaración de fuera de ordenación del Parvulario de Ventas, de forma hexagonal, destinado a Educación Infantil.
- 5 Consolidación del Comedor y su posible ampliación.

Con lo expuesto, y recogiendo las modificaciones señaladas en las reuniones mantenidas con los técnicos del Ayuntamiento de Irún, se redacta el presente documento y se presenta para su Aprobación Inicial.

En el total de las parcelas mencionadas, existen 4 edificios diferentes e independientes entre sí. Un Edificio Principal, destinado a la Educación Primaria. Dos Edificios Secundarios, destinados a la Educación Infantil: uno, el Parvulario de Ventas, y el otro, el denominado edificio "La República". Todo el conjunto cuenta a su vez, con un Edificio Comedor que da servicio a la totalidad de los alumnos.



La intervención anteriormente citada se basa, en primer lugar, en la Ampliación del Parvulario de Ventas destinado a Educación Infantil, atendiendo a la necesidad de creación de nuevas plazas. Teniendo en cuenta el estado y la geometría de dicho edificio, se plantea complicada la ampliación manteniendo el edificio actual. Por lo tanto, se decide derribarlo y sustituirlo por un edificio de nueva construcción, reubicándolo al Norte del edificio principal destinado a Educación Primaria. De esta manera, pueden establecerse mejores conexiones entre ambos edificios. Al mismo tiempo, también se propone el traslado de los alumnos del edificio "La República" al nuevo edificio planteado. Viendo el estado y las características arquitectónicas del Edificio "La República", se decide mantenerlo y conservarlo, pudiendo ser utilizado como equipamiento para el barrio.

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

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

El Área de Intervención de la Ordenación del presente Plan Especial abarca una superficie de 13.725m<sup>2</sup>, en la que se incluye la totalidad del Ámbito 1.2.03. ELATZETA (5.245m<sup>2</sup>), parte del Ámbito 1.02.02 ARABA (550m<sup>2</sup> de los 16.833m<sup>2</sup> de los que consta), las Parcelas Escolares del Colegio Elatzeta (6.429m<sup>2</sup>) y de "La República" (1.501m<sup>2</sup>), así como suelo urbano consolidado que adecua espacios libres, viales y aceras a la nueva ordenación.

Se mantiene fuera del Área de Intervención de dicho Plan, la plataforma inferior (cota +27,90 aprox.) del patio exterior del Parvulario de Ventas (edificio hexagonal) destinado a Educación Infantil, ya que dicha zona pertenece a otro Ámbito (Ámbito 1.2.02. ARABA).

## 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

#### 2.1.1 Situación .....

El área de intervención objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúa en el barrio de Ventas, delimitada por las calles c/Andrearriaga por el Noroeste, c/Errota por el Noreste y c/Araba por el Sureste. Se encuentra entre el centro del barrio de Ventas, cercano a la Iglesia, y la rotonda de articulación con la carretera de Oiartzun y la conexión con la carretera N-1.

El área de intervención tiene forma triangular y una superficie de 13.725m<sup>2</sup>, clasificado como Suelo Urbano en su totalidad.

\*\*\* VER PLANO I.01 PLANO DE SITUACIÓN

#### 2.1.2 Topografía .....

La Topografía del área de la intervención es muy diversa y variada. Por un lado, existen tres plataformas principales que pueden considerarse como horizontales, ya que responden a suelos donde se asientan los edificios existentes. El edificio principal se encuentra situado a la cota +36.00 aprox., el Parvulario de Ventas a la +30.00 aprox. y el edificio "La República" a la +34.00 aprox. Por otro lado, el resto del área consta de una ligera pendiente descendente, desde el punto más alto situado en la zona Sureste y a la cota +36.00 anteriormente citada, hasta su encuentro con la c/Andrearriaga en el límite Noroeste, descendiendo en el punto más bajo hasta la cota +29.50.

\*\*\* VER PLANO I.02 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

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

Actualmente, el área cuenta con 4 edificaciones de las cuales una es declarada fuera de ordenación (Parvulario de Ventas destinado a Educación Infantil). El resto de las edificaciones se consolidan, regularizando sus parcelas, y planteando tanto la Ampliación para el edificio destinado a Comedor como la Rehabilitación para el edificio "La República".

Se incluye un plano parcelario en el que se identifican las diferentes Parcelas Existentes Actuales del área de intervención del presente Plan Especial. A su vez, se expone un listado de dichas parcelas, con su correspondiente propietario, superficie y porcentaje de participación.

Cabe mencionar que todas las parcelas son de dominio público, dado que la titularidad de la totalidad de las parcelas es del Ayuntamiento de Irún.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>		<b>13.725 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>
P1.....	Ayuntamiento de Irún.....	4.611 m <sup>2</sup> s.....	33.60%
P2 (EE Colegio Elatzeta).....	Ayuntamiento de Irún.....	5.058 m <sup>2</sup> s.....	36.90%
P3 (EE Edificio "La República").....	Ayuntamiento de Irún.....	1.501 m <sup>2</sup> s.....	10.90%
P4 (EE Parvulario de Ventas).....	Ayuntamiento de Irún.....	1.630 m <sup>2</sup> s.....	11.90%
P5 (Vial de Servicio).....	Ayuntamiento de Irún.....	376 m <sup>2</sup> s.....	2.70%
P6 (c/Errota).....	Ayuntamiento de Irún.....	549 m <sup>2</sup> s.....	4.00%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>		<b>13.725 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>

\*\*\* VER PLANO I.03 PARCELARIO ESTADO ACTUAL

Se expone un listado de las Edificaciones existentes, con su correspondiente nombre, uso, dirección, propietario y superficie, partiendo de datos recogidos de las bases de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

EDIFICACIONES	USO	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	SUPERFICIE
E1 Edificio Principal.....	Educación Primaria.....	c/Araba, 44.....	Ayuntamiento de Irún.....	2.850 m <sup>2</sup> tc
E2 Edificio Comedor.....	Comedor.....	c/Araba, 44.....	Ayuntamiento de Irún.....	440 m <sup>2</sup> tc
E3 Edificio "La República".....	Ed.Infantil 1º Ciclo.....	c/Errota, 1.....	Ayuntamiento de Irún.....	540 m <sup>2</sup> tc
E4 Parvulario de Ventas.....	Ed.Infantil 2º Ciclo.....	c/Araba, 46.....	Ayuntamiento de Irún.....	650 m <sup>2</sup> tc

\*\*\* VER PLANO I.05 EDIFICACION ESTADO ACTUAL

## 2.1.4 Infraestructuras existentes.....

Las infraestructuras existentes en el Área de Intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúan en las c/Araba, c/Andrearriaga, c/Errota y el vial interior de servicio que atraviesa dicho Área de Intervención.

La nueva ordenación prevé la construcción de un nuevo edificio destinado a Equipamiento Escolar y la posible ampliación del edificio destinado a Comedor. La urbanización del área tendrá que realizar las obras de acondicionamiento de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de los edificios proyectados.

\*\*\* VER PLANO I.06 INSTALACIONES

## 2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento existente vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998.

El área de ordenación comprende:

**1 Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. 1.2.03. ELATZETA ..... Sup. 5.245 m<sup>2</sup>s**  
Ámbito objeto del presente Planeamiento de Desarrollo, en su totalidad.

**2 Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. 1.2.02. ARABA ..... Sup. 550 m<sup>2</sup>s**  
Ámbito objeto del presente Planeamiento de Desarrollo, aunque sólo parcialmente.

**3 Suelo Urbano Consolidado ..... Sup. 7.930 m<sup>2</sup>s**  
Suelo Urbano Consolidado por el Plan General vigente.

La Calificación establecida por el Plan General para el suelo afectado:

3.1 Parcela de Equipamiento Escolar EE (Colegio Elatzeta)..... Sup. 6.429 m<sup>2</sup>s

3.2 Parcela de Equipamiento Escolar EE (Edificio "La República")..... Sup. 1.501 m<sup>2</sup>s

**TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U. .... Sup. 13.725 m<sup>2</sup>s**

\*\*\* VER PLANO I.04 PLANEAMIENTO VIGENTE

## 2.2.1 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.03 ELATZETA .....

El Ámbito de Intervención Urbanística 1.02.03 ELATZETA está definido conforme al Plan General vigente. El presente Plan Especial afecta a la totalidad de dicho Ámbito, con una superficie de 5.245 m<sup>2</sup>s. A continuación, se adjunta la ficha con las Determinaciones Particulares que el Plan General propone para este Ámbito.

### 1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS:

Complementar el equipamiento existente en Ventas, formalizando junto al equipamiento escolar existente, un centro dotacional significativo para el barrio.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Ensanchamiento y regularización de la actual calle Errota, que servirá de acceso al equipamiento propuesto.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

- 1 - Área para la localización del equipamiento comunitario.
- 2 - Ensanchamiento de la actual calle Errota.

### 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R)..... Superficie: 5.790 m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento edificatorio:.....2.000 m<sup>2</sup>c

#### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto:.....SILE 1.2.03  
Aprovechamiento Tipo Promedio:..... 0,764 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (U)

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:.....URBANO  
Planeamiento de Desarrollo:.....PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
Programación:..... SEGUNDO CUATRIENIO

### 3 - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Se limitan los usos autorizados a Equipamiento y Servicios Comunitarios.

**CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:**

*Sistema Local a expropiar en suelo urbano.*

*El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad de Ejecución" necesaria para la obtención mediante el "Sistema de Expropiación", de los terrenos destinados a dotación pública.*

**4 - ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

**DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:**

Polígono:.....23.1

Calificación:.....CIUDAD JARDÍN TIPO B

Edificabilidad:.....3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**2.2.2 Ámbito de Intervención Urbanística 1.2.02 ARABA.....**

El Ámbito de Intervención Urbanística 1.02.02 ARABA está definido conforme al Plan General vigente y cuenta con una superficie de 16.833 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el presente Plan Especial sólo afecta a parte de dicho Ámbito, la situada en la parte sur del edificio principal del Colegio Elatzeta y tiene una superficie de 550 m<sup>2</sup>. Se adjunta la ficha con las Determinaciones Particulares que el Plan General propone para este Ámbito.

**1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

**OBJETIVOS:**

*Adecuación de la calle Araba para mejorar los accesos viarios al barrio de Ventas, que junto a la calle Andrearriaga, permita la conexión con la carretera de Oyarzun y la Avda. de Elizatxo y asegure el funcionamiento local de los citados viarios.*

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

- *Ensanchamiento de la calle Araba desde su conexión con la calle Harmugarrieta, hasta la rotonda de articulación con la carretera de Oiartzun y la conexión con la carretera N-1.*
- *Las condiciones de consolidación de la edificación residencial contenida en el ámbito serán definidas por el correspondiente instrumento de desarrollo.*

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

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

- 1 - *Regularización de la calle Araba.*
- 2 - *Zona de espacio libre ajardinado localizada al Oeste del ámbito, entre la rotonda y las escuelas de Ventas, que se obtendrá una vez modificada la actual carretera de Oiartzun.*
- 3 - *Modificación del trazado de la actual carretera de Oiartzun, que acometerá a la calle Araba como prolongación directa de la actual calle San Narciso.*
- 4 - *Ensanchamiento y regularización de la actual calle Harmugarrieta a la altura de su conexión con la calle Araba.*

## 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R) Superficie:..... 16.819 m<sup>2</sup>s  
Aprovechamiento edificatorio:..... 1.000 m<sup>2</sup>c  
Nº máximo de viviendas:..... 6

### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto:..... SILE 1.2.02  
Aprovechamiento Tipo Promedio:..... 0,764 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (U)

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:..... URBANO  
Planeamiento de Desarrollo:..... PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA VIARIO  
Programación:..... SEGUNDO CUATRIENIO

## 3 - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Los usos autorizados en el presente ámbito se limitan al viario local y espacios libres públicos, planteándose la consolidación de los usos residenciales dentro del mismo, en el caso de que el nuevo trazado viario lo permita.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Sistema local a expropiar en suelo urbano.

El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad de Ejecución" necesaria para la obtención mediante el "sistema de Expropiación", de los terrenos destinados a viario local. Igualmente este planeamiento analizará la consolidación o no de las edificaciones existentes, y en su caso su inclusión dentro de la señalada "Unidad de Ejecución".

## 4 - ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono:..... 22.1; 22.2; 23.1; 23.3  
Calificación:..... INDUSTRIAL TIPO B-CIUDAD JARDIN TIPO B  
Edificabilidad:..... 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

El ámbito está afectado parcialmente por dos planeamientos, el Plan Parcial de Errotazar y el Plan Especial de Ventas:

#### PLAN PARCIAL "ERROTA ZAR":

Fecha de aprobación:..... 11-02-1966  
Calificación Global:..... RESIDENCIAL

Aprovechamiento:.....2,06 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**PLAN ESPECIAL DE VENTAS:**

Fecha de aprobación: ..... 28-02-1990

Calificación Global: ..... ESCOLAR

**5 - OBSERVACIONES**

*Dado el exiguo espacio existente para la prolongación de la calle Araba en el entorno del caserío Auzolan, quedan incluidos dentro del ámbito las dos edificaciones, siendo objeto del Plan Especial la consolidación, en su caso, de estas edificaciones.*

**2.2.3 Suelo Urbano Consolidado.....**

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 parcelas de equipamiento comunitario. El Plan General define en el Capítulo 4.26 de las Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Uso Pormenorizado, los siguientes regimenes de Edificación, Uso y Dominio.

**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 ESPECÍFICAS 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. RÉGIMEN 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*

**EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (Colegio Elatzeta).....**

EQUIPAMIENTO	SUP. CALIFICACIÓN	SUP. OCUPACIÓN	SUP. CONSTRUIDA	OCUPACIÓN ACTUAL	PERFIL EDIF.
EE Colegio Elatzeta .....	6.429 m <sup>2</sup> s .....	2.212 m <sup>2</sup> s.....	3.940 m <sup>2</sup> s.....	34.40 %.....	
Edificio Principal.....		1.667 m <sup>2</sup> s.....	2.850 m <sup>2</sup> s.....	25.93 %.....	PB+1
Edificio Comedor .....		220 m <sup>2</sup> s.....	440 m <sup>2</sup> s.....	3.42 %.....	PB+1
Parvulario de Ventas.....		325 m <sup>2</sup> s.....	650 m <sup>2</sup> s.....	5.05 %.....	PB+1

**EE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (Edificio "La República").....**

EQUIPAMIENTO	SUP. CALIFICACIÓN	SUP. OCUPACIÓN	SUP. CONSTRUIDA	OCUPACIÓN ACTUAL	PERFIL EDIF.
EE Edificio "La República" .....	1.501 m <sup>2</sup> s .....	460 m <sup>2</sup> s.....	540 m <sup>2</sup> s.....	30.64 %.....	PB+1

### 3 ORDENACIÓN

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

##### 3.1.1 Objetivos de la Ordenación.....

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

#### EDIFICACIONES

En lo que respecta a las Edificaciones, los objetivos se centran en las dos parcelas resultantes de la Ordenación, la parcela de Equipamiento Escolar EE y la parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.

##### 1 PARCELA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR

EE

##### 1.1 Creación de nuevo Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN INFANTIL.....

Creación de un Equipamiento escolar que atienda a la necesidad de albergar nuevas plazas en escuelas destinadas a Educación Infantil. Es el resultado de trasladar los alumnos tanto del Parvulario de Ventas (Edificio Hexagonal) a derribar, como los del Edificio "La República" a recalificar, ampliando su capacidad para futuras necesidades. Para ello, y bajo la premisa de contar con el futuro proyecto de edificación de la escuela, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela de Equipamiento Escolar .....	8.682 m <sup>2</sup> s
Superficie ocupada por el Edificación.....	2.255 m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	SS+PB+1
Edificabilidad Máxima en Superficie.....	2.525 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad en Semisótano.....	2.035 m <sup>2</sup> tc

##### 1.2 Ampliación del EDIFICIO COMEDOR .....

Prever un espacio para posibilitar la futura ampliación del edificio destinado a Comedor, manteniendo el fondo y perfil edificatorio del existente. Las determinaciones para dicha ampliación serán las siguientes:

Superficie de la Parcela de Equipamiento Escolar .....	8.682 m <sup>2</sup> s
Superficie ocupada por la Edificación.....	150 m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	PB+1
Edificabilidad Máxima .....	300 m <sup>2</sup> t

### 1.3 Consolidación del Edificio Principal destinado a EDUCACIÓN PRIMARIA .....

Se consolida dicha Edificación manteniendo el carácter y las características actuales, en cuanto a uso, superficie, perfil y edificabilidad se refiere. Por lo tanto, no se permiten actuaciones en este edificio, ya que la toda edificabilidad queda actualmente colmatada.

Superficie de la Parcela de Equipamiento Escolar .....	8.682 m <sup>2</sup> s
Superficie ocupada por la Edificación.....	1.667 m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	PB+1
Edificabilidad Máxima .....	2.850 m <sup>2</sup> t

## 2 PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

EC

### 2.1 Recalificación del Edificio "La República" .....

Recalificación del edificio destinado a Equipamiento Escolar (EE) en Equipamiento Socio-Cultural (EC) para albergar un Equipamiento Comunitario significativo para el barrio. Se prevén obras de Reforma y Rehabilitación para la adecuación a su nuevo uso, previa presentación del correspondiente Proyecto. Se consolida.

Superficie de la Parcela de Equipamiento Socio-Cultural .....	1.501 m <sup>2</sup> s
Superficie ocupada por la Edificación.....	460 m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	PB+1
Edificabilidad Máxima .....	540 m <sup>2</sup> t

## SISTEMA VIARIO

### 1 Calle ERROTA..... VL

Ensanchamiento y regularización de la actual calle Errota, con la posibilidad de servir de acceso al equipamiento propuesto permitiendo la entrada del autobús escolar por dicha calle y salida a la calle Araba.

Se propone urbanizar dicha calle con aceras a ambos lados, teniendo en cuenta la existencia de accesos a garajes privados y de un vial de acceso a parcelas en el interior, y doble sentido de circulación, creando una serie de plazas de

aparcamiento (14p) que actualmente no están regularizadas, tanto para uso del personal del Equipamiento Escolar como de los propios vecinos.

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

**2 Calle ARABA.....VL**

Localización de un espacio para la futura ampliación de la calle Araba según los objetivos del Ámbito 1.2.02. ARABA o del Plan General vigente. Para poder llevar a cabo este objetivo, se califica dicho espacio como Viario Urbano Local.

**3 Calle ANDREARRIAGA.....**

Ensanchamiento y mejora de la acera a lo largo del perímetro del área de intervención, con plantación de arbolado.

**4 Vial Interior de Servicio.....EE**

Creación de aceras a ambos lados del vial, manteniendo el sentido actual. Se consigue una serie de plazas de aparcamiento (16p) para satisfacer las necesidades del personal docente. Manteniendo el carácter de servicio de dicho vial, servirá, tal y como lo hace actualmente, para abastecimiento del comedor.

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 las alineaciones y ejes existentes del edificio principal destinado a Educación Primaria, tanto para la Ordenación del nuevo edificio como para la regularización de la calle Errota.

En cuanto al comedor, cabe decir que su ampliación se realizará manteniendo sus actuales ejes, alineaciones, rasantes y perfil, alterando en lo mínimo su funcionamiento actual.



## 3.2 ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar un nuevo centro escolar de Educación Infantil, reemplazando y ampliando uno existente, en el complejo escolar denominado Colegio Elatzeta Ikastetxea. Dicho complejo también cuenta con otro edificio escolar destinado a Educación Primaria, y la Ordenación propone una reorganización de su actual configuración parcelaria para que en la parcela resultante se sitúen la totalidad de los edificios que forman el complejo. Todo ello se acompaña de un nuevo viario que servirá de acceso al complejo y ligeras modificaciones en el resto de los viales.

La ordenación contempla una edificación escolar basada en los estándares marcados por la Delegación de Educación del Gobierno Vasco, es decir, crujía de doble orientación utilizando un fondo edificatorio de 18m. Este edificio, se situará paralelo al existente destinado a educación primaria y mantendrá sus mismos ejes, formando un paso de 20m de ancho que atraviesa toda la parcela escolar desde la c/Errota hasta el vial interior de servicio y que servirá de acceso a ambos edificios. Dicho paso, se sitúa en la cota +36.00, que es la cota aproximada de entrada del edificio de educación primaria, y a partir de dicha rasante, se plantea un perfil edificatorio de SS+PB+1.

El complejo del Colegio Elatzeta Ikastetxea consta con un comedor que da servicio a la totalidad de sus usuarios. El edificio actual consta de dos (2) plantas, uno a la cota +32.00 y el otro a la cota +36.00, en los que se dividen dos comedores, uno para los alumnos de educación infantil y el otro para los de primaria, y tiene unas dimensiones aproximadas de 9m de fondo y 23.50m de longitud. La Ordenación posibilita la ampliación del comedor en ambas plantas, manteniendo los 9m de fondo y una longitud de 16m, llegando a la alineación dada por la fachada norte del edificio de educación primaria.

Dados los desniveles del terreno, se prevé imprescindible mejorar y facilitar la conexión entre las cotas +30.00 (vial interior de servicio en su punto más bajo) y la cota +36.00 (c/Errota en su punto más alto y cota de acceso a los edificios escolares), mediante la creación de una plataforma a la cota +32.00. Esta plataforma, sirve como acceso al recinto escolar desde el vial interior de servicio y, al mismo tiempo, a la planta semisótano (SS) del nuevo edificio escolar planteado, dónde se prevé la ubicación del patio exterior de juegos.

La parcela escolar resultante de la ordenación, formará un recinto cerrado para disponer de un adecuado control y seguridad de los usuarios del mismo. Dicho recinto tendrá una geometría que va adecuándose a los viales que lo delimitan e incluye dentro del mismo, el nuevo edificio propuesto destinado a educación infantil, el edificio consolidado destinado a educación primaria y el edificio comedor que da servicio a ambos.

Siguiendo con las demás edificaciones, en el extremo norte del área de intervención del presente Plan, se encuentra el edificio "La República" que será recalificado, pasando de ser un equipamiento escolar a un equipamiento socio-cultural. Dicho edificio se convertirá, por lo tanto, en una dotación para dar servicio al barrio y los trabajos a realizar sobre él se limitan a la reforma y rehabilitación.

En el borde sur del área de intervención, se prevé el derribo del Parvulario de Ventas (el edificio hexagonal), configurando un nuevo parque urbano situado a la cota +30.00.

En cuanto al sistema viario se refiere, la actuación principal de la ordenación se centra en la c/Errota. Esta calle, que se convertirá en la de acceso principal al recinto escolar, se urbaniza siguiendo los ejes del edificio escolar principal destinado a educación primaria, variando ligeramente su trazado actual. Se mejora su conexión con la c/Andrearriaga, con unos radios de giro que permiten la entrada y salida de todo tipo de vehículos, incluso de los autobuses escolares, que están previstos que accedan al recinto desde esta calle. Se diseña un vial con aceras de 2.50m de ancho en el peor de los casos, doble sentido de circulación y plazas de aparcamiento en ambos lados del vial.

Teniendo en cuenta que el autobús escolar actualmente accede desde el vial interior de servicio pero que en el futuro lo hará por la c/Errota, se reorganiza dicho vial. Se ensancha hasta conseguir aceras a ambos lados y una serie de plazas de aparcamiento que actualmente no existen. Se mantiene el sentido único, descendente desde su entrada en la c/Araba a la cota +32.00 hasta su salida a la c/Andrearriaga a la cota +29.50, y se mejora dicha salida permitiendo una adecuada incorporación a la c/Andrearriaga. Servirá para el abastecimiento del comedor, tal y como lo hace actualmente.

Por último, la ordenación propone un ensanchamiento de la acera de la c/Andrearriaga, pasando de un ancho escaso a un ancho de 5m en toda su longitud, completando la urbanización con la plantación de arbolado.

A parte de lo mencionado anteriormente, se plantea la previsión de la zona verde ajardinada situada en la entrada actual al edificio de educación primaria, para no caer en contradicciones con las determinaciones que el planeamiento vigente define para el Ámbito 1.2.02 Araba, que se centran, sobre todo, en la regularización de dicha calle.

A modo de resumen, la ordenación plantea 3 grandes niveles de rasantes: la cota +36.00, la +32.00 y la +30.00, sin olvidarnos de la +34.00 donde se ubica el edificio "La República". En la +36.00, tenemos el acceso al recinto escolar por la c/Errota en su punto más alto, las entradas principales a los dos edificios escolares, tanto el edificio de educación primaria como el de educación infantil, y a la planta alta del comedor. En la cota +32.00, la planta semisótano del nuevo edificio escolar y su patio exterior y la planta baja de comedor. En la +30.00, el acceso desde el vial interior de servicio y el nuevo parque

urbano planteado. Todos estos niveles se encuentran debidamente conectados mediante una serie de comunicaciones.

\*\*\* VER PLANO P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 3.3 CARACTERÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO

El presente Plan Especial ordena una superficie de 13.725m<sup>2</sup>, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera: tanto en la actualidad como en la ordenación propuesta por el Plan Especial, toda la superficie es de Dominio Público.

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

#### 3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada .....

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
EE Equipamiento Escolar.....	8.682 m <sup>2</sup> s.....	63.30%
EC Equipamiento Socio-Cultural.....	1.501 m <sup>2</sup> s.....	10.90%
VL Viario Urbano Local.....	1.827 m <sup>2</sup> s.....	13.30%
LL Espacios Libres Peatonales.....	1.715 m <sup>2</sup> s.....	12.50%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>

\*\*\* VER PLANO P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

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

USO Y DOMINIO PRIVADO	0 m <sup>2</sup> s	00.00%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	13.725 m <sup>2</sup> s	100.00%
<b>PARCELAS EDIFICABLES</b>	<b>10.183 m<sup>2</sup>s</b>	<b>74.20%</b>
PE1 EE Equipamiento Escolar.....	8.682 m <sup>2</sup> s.....	63.30%
PE2 EC Equipamiento Socio-Cultural.....	1.501 m <sup>2</sup> s.....	10.90%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>

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



### 3.3.3 Resumen de Aprovechamientos Propuestos.....

El Plan General de Ordenación Urbana P.G.O.U. no asigna Aprovechamiento Lucrativo en el Ámbito 1.2.03. ELATZETA, donde se sitúan la totalidad de las nuevas edificaciones. Asimismo, el Plan Especial de Ordenación Urbana P.E.O.U. establece la Edificabilidad Física (Aprovechamiento Real) a las distintas dotaciones públicas en las que no existe Aprovechamiento Lucrativo.

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

CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA	SUP.MAXIMA OCUPADA	EDIFICABILIDAD FÍSICA S/R	EDIFICABILIDAD FÍSICA B/R	PERFIL EDIFICATORIO
<b>EE EQUIP. ESCOLAR</b> .....	<b>8.682 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>4.072 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>5.675 m<sup>2</sup>tc</b> .....	<b>2.035 m<sup>2</sup>tc</b> .....	.....
1.1 Educación Infantil .....	.....	2.255 m <sup>2</sup> s .....	2.525 m <sup>2</sup> tc .....	2.035 m <sup>2</sup> tc .....	SS+PB+1
1.2 Edificio Comedor .....	.....	150 m <sup>2</sup> s .....	300 m <sup>2</sup> tc .....	0 m <sup>2</sup> tc .....	PB+1
1.3 Educación Primaria.....	.....	1.667 m <sup>2</sup> s .....	2.850 m <sup>2</sup> tc .....	0 m <sup>2</sup> tc .....	PB+1
<b>EC EQUIP. SOCIO-CULTURAL</b> .....	<b>1.501 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>460 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>540 m<sup>2</sup>tc</b> .....	<b>0 m<sup>2</sup>tc</b> .....	<b>PB+1</b>
2.1 Edificio "La República" .....	.....	460 m <sup>2</sup> s .....	540 m <sup>2</sup> tc .....	0 m <sup>2</sup> tc .....	PB+1
<b>TOTAL</b>	<b>10.183 m<sup>2</sup>s</b>	<b>4.532 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.215 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>2.035 m<sup>2</sup>tc</b>	

## 3.4 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

### 3.4.1 Urbanización General.....

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

### 3.4.2 Infraestructuras de Servicios.....

Las infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio a los usos que se pretenden. Actualmente, éstas ya prestan servicio a los equipamientos existentes, por lo que no se prevén trabajos en los mismos.

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

**ABASTECIMIENTO DE AGUA** .....

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en las calles perimetrales, más concretamente en el encuentro del vial interior de servicio con la c/Andrearriaga. Será precisa la creación de diferentes anillos que garanticen el buen funcionamiento de la red.

**SANEAMIENTO DE PLUVIALES**.....

El saneamiento existente es suficiente para las necesidades previstas. Se preverá un servicio de recogida de aguas pluviales adecuado a las nuevas dimensiones y situación de los edificios ordenados. La red de pluviales más cercana discurre paralela a la fachada norte del edificio principal, desembocando posteriormente en la c/Araba.

**SANEAMIENTO DE FECALES** .....

En el proyecto de urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red 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. La red de fecales más cercana discurre a la fachada norte del edificio principal, desembocando en la c/Araba mediante un sistema de saneamiento unitario.

**SANEAMIENTO SISTEMA UNITARIO**.....

Cabe mencionar que la red de saneamiento consta de redes diferenciadas tanto para pluviales como para fecales. No obstante, existen zonas donde el saneamiento se realiza mediante un sistema de recogida unitario.

**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, siendo el vial interior de servicio en punto más adecuado para organizar dicha red.

**ABASTECIMIENTO DE GAS** .....

La red principal de abastecimiento de gas discurre por la c/Araba y consta de un ramal que abastece el comedor, siendo este punto adecuado para establecer otro ramal para satisfacer las necesidades del futuro equipamiento.

#### RED DE TELEFÓNIA .....

En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo, se 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, tanto para la red de telefonía de Euskaltel como para la red de Telefónica.

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones deberá justificar la adecuación de las diferentes redes de infraestructuras de servicio, de manera que garanticen el correcto funcionamiento de la ordenación planteada.

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

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

#### 4 ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

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

De acuerdo con lo dispuesto en el **Artículo 70** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, de 30 de junio, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, podrán ser utilizados para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

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

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

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

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

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

El presente proyecto cumple con la **Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad** y el **Decreto 68/2.000** sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

## 5 REGIMEN DEL SUELO

### 5.1 REGIMEN DEL SUELO

#### 5.1.1 Categorización del Suelo .....

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

#### 5.1.2 Edificabilidad Física .....

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

#### 5.1.3 Edificios declarados Fuera de Ordenación .....

De forma expresa, queda declarado fuera de ordenación el edificio del Parvulario de Ventas (edificio hexagonal) destinado a educación infantil. Será derribado y se creará un parque urbano que dará servicio al barrio en el mismo solar.

El resto de las edificaciones, tanto el edificio principal destinado a educación primaria, el edificio comedor, como el edificio "La República", se consolidan manteniendo sus actuales características, sin perjuicio de las reformas previstas.

## 6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 6.1 TIPO DE ACTUACIÓN

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

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

Irún, Mayo de 2009

Jon Gurrutxaga Oskotz  
*Arquitecto colegiado nº 3647*

## B. MEMORIA DE GESTIÓN

## B. MEMORIA DE GESTIÓN

### 1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

#### 1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

1.1.1 Urbanización de la Calle Errota y Calle Andrearriaga.....	FASE 1
1.1.2 Construcción de nuevo Equipamiento Escolar y Ampliación del Comedor .....	FASE 2
1.1.3 Modificación de los Viales de Acceso y Servicio .....	FASE 3
1.1.4 Derribo del Parvulario de Ventas y Creación de un Parque Urbano.....	FASE 4
1.1.5 Rehabilitación y Reforma del Edificio "La República" .....	FASE 5



## 1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

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

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

### 1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar un nuevo centro escolar de Educación Infantil, reemplazando y ampliando uno existente, en el complejo escolar denominado Colegio Elatzeta Ikastetxea. Dicho complejo también cuenta con otro edificio escolar destinado a Educación Primaria, y la Ordenación propone una reorganización de su actual configuración parcelaria para que en la parcela resultante se sitúen la totalidad de los edificios que forman el complejo. Todo ello se acompaña de un nuevo viario que servirá de acceso al complejo y ligeras modificaciones en el resto de los viales.

Dada la complejidad de la actuación, se estima oportuno plantear una programación por fases de ejecución, para que pueda mantenerse el funcionamiento escolar durante los diferentes trabajos a realizar. A continuación, se detallan dichas fases:

#### 1.1.1 Urbanización de la Calle Errota y Calle Andrearriaga ..... FASE 1

Esta fase comprendería los trabajos de urbanización a realizar en la calle Errota, tales como la ampliación del vial para permitir el doble sentido de circulación, la creación de aceras a ambos lados con las correspondientes plazas de aparcamiento y la plantación de arbolado. Teniendo en cuenta la existencia de viviendas en dicha calle, se debería realizar un estudio para analizar los vados y accesos a los garajes de las mismas y adecuar la urbanización a sus características. Por último, cabe mencionar que los trabajos a realizar modificarán las actuales redes de infraestructuras, por lo que las futuras redes diseñadas deberían adecuarse a las nuevas necesidades.

En lo que a la calle Andrearriaga se refiere, se amplía la acera actual hasta conseguir 5m de anchura en toda su longitud. También se plantea la plantación de arbolado en dicha acera.

Estos trabajos de urbanización de las calles perimetrales, darían como resultado obtener los nuevos límites de la parcela de Equipamiento Escolar, donde se ubicará el nuevo edificio destinado a Educación Infantil.

### 1.1.2 Construcción de nuevo Equipamiento Escolar y Ampliación del Comedor.....FASE 2

Se trata de la fase más importante a realizar, tanto en volumen de obra como en plazos de ejecución. La construcción del nuevo Equipamiento Escolar no debería interferir en el correcto funcionamiento del centro escolar Colegio Elatzeta Ikastetxea. Esto no supondría mayor esfuerzo ya que el solar se encontraría vallado en todo su perímetro.

Resulta oportuno mencionar la importancia de esta fase, ya que no podrían acometerse los trabajos de las siguientes fases (FASE 3, FASE 4 y FASE 5) hasta que se acaben los de ésta, ya que para posibilitar el traslado del alumnado de educación infantil del Parvulario y el edificio "La República", sería necesario la finalización de las obras de construcción del nuevo Equipamiento Escolar.

En cuanto a la posible ampliación del edificio Comedor, cabe mencionar la posible incompatibilidad entre los trabajos de ampliación y el uso habitual del mismo. Por lo tanto, se recomienda realizar dichos trabajos en época estival, para alterar en lo mínimo el funcionamiento normal.

### 1.1.3 Modificación de los Viales de Acceso y Servicio .....FASE 3

Dado que la entrada principal al centro escolar se prevé por la calle Errota en su cota más alta, la parada del autobús escolar varía de ubicación, pasando del vial interior de servicio al anteriormente citado de la calle Errota. Por lo tanto, y para posibilitar la salida del autobús escolar, se realizarán trabajos en la conexión con la calle Araba mediante una rampa, implicando la desaparición de las plazas de aparcamiento del personal docente, y la modificación del vallado del límite exterior sur, quedando fuera del recinto las zonas ajardinadas de la antigua entrada.

Viendo que el vial interior de servicio se mantiene para poder abastecer las necesidades del comedor, se plantean reubicar las plazas de aparcamiento del personal docente en dicho vial. También se prevén trabajos de creación y mejora de aceras.

#### 1.1.4 Derribo del Parvulario de Ventas y Creación de un Parque Urbano.....FASE 4

Como se ha mencionado anteriormente, es necesario haber finalizado la FASE 2, para trasladar el alumnado del Parvulario de Ventas y poder realizar los trabajos de la FASE 4. Una vez realizado, se procederá al derribo del Parvulario y a la posterior creación del parque urbano, con conexiones peatonales entre las calles Araba y Andrearriaga, plantación de arbolado y zonas de estancia.

#### 1.1.5 Rehabilitación y Reforma del Edificio "La República" .....FASE 5

Como se ha mencionado anteriormente, es necesario haber finalizado la FASE 2, para trasladar el alumnado del Edificio "La República" y poder realizar los trabajos de la FASE 5. Una vez realizado, se procederá a la rehabilitación y reforma de dicho edificio, para adecuarse a su nuevo uso de equipamiento socio-cultural.

Irún, Mayo de 2009

Jon Gurrutxaga Oskotz  
*Arquitecto colegiado nº 3647*

## C. NORMAS URBANÍSTICAS

## C. NORMAS URBANÍSTICAS

### 1 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 Especial y Alcance de los mismos .....

### 2 TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1 CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 7	Definición del Régimen de Calificación Global .....
------------	---

#### 2.2 CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 8	Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....
Artículo 9	Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada .....

### 3 TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10	Generalidades .....
Artículo 11	Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima) .....
11.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
11.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.
Artículo 12	Parcelación .....
12.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
12.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.
Artículo 13	Alineaciones y Rasantes .....
13.1	Parcela de Equipamiento Escolar EE.
13.2	Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.

Artículo 14 Perfiles y Alturas.....  
    14.1 Parcela de Equipamiento Escolar EE.  
    14.2 Parcela de Equipamiento Socio-Cultural EC.  
Artículo 15 Afecciones Legales.....

#### 4 TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 16 Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones .....  
Artículo 17 Características de Diseño de las Infraestructuras de Servicios.....  
Artículo 18 Jardinería y Arbolado. Tratamiento de las Áreas Peatonales y Ajardinadas .....  
Artículo 19 Criterios de Sostenibilidad Económica.....  
Artículo 20 Supresión de Barreras Arquitectónicas.....

## 1 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 área de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana de Elatzeta y las parcelas escolares del Colegio Elatzeta y de "La República".

### 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 Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

### Artículo 4 Obligatoriedad.....

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del área 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 del Plan Especial y alcance de los mismos.....

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

- A. MEMORIA DE ORDENACIÓN: memoria informativa y justificativa de la ordenación.
- B. MEMORIA DE GESTIÓN: estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución.
- C. NORMAS URBANÍSTICAS.
- D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: planos de información y de propuesta de ordenación.

Los epígrafes 3.3 Características Plan Especial de Ordenación Urbana y Parámetros de Uso, 5 Regimen del Suelo y 6 Ejecución de la Ordenación Urbanística de la **MEMORIA DE ORDENACIÓN (A)**, las **NORMAS URBANÍSTICAS (C)** y los **PLANOS DE PROPUESTA (E)** 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 una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



## 2 TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1 CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### Artículo 7 Definición del Régimen de Calificación Global.....

El área de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana abarca una superficie de 13.725m<sup>2</sup>, en la que se incluye la totalidad del Ámbito 1.2.03. ELATZETA, las parcelas escolares del Colegio Elatzeta y de "La República" y parte del Ámbito 1.2.02. ARABA, así como el Suelo Urbano Consolidado con calificación de Equipamiento Escolar (EE)

La totalidad del área objeto del presente Plan Especial queda sometido al régimen de Calificación Global definido por el Plan General Vigente de Residencial (R).

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

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

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

### 2.2 CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### Artículo 8 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.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**.

## Artículo 9 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.

### SISTEMA DE COMUNICACIONES

VL Viario Urbano Local

1.827 m<sup>2</sup>

#### EDIFICACIÓN.....

Queda excluida.

#### USO URBANÍSTICO.....

##### Uso Característico:

- \* Circulación rodada.

##### Usos Autorizados:

- \* Aparcamientos.
- \* Circulación Peatonal.
- \* Centro de Infraestructuras de Servicios.

##### Usos Prohibidos:

- \* Los no autorizados expresamente.

#### DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

### SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL Espacio Libre Peatonal

1.715 m<sup>2</sup>

#### EDIFICACIÓN.....

Queda excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.

#### USO URBANÍSTICO.....

##### Uso Característico:

- \* Espacios libres urbanos.
- \* Circulación Peatonal.

Usos Autorizados:

- \* Usos Terciarios Comerciales: exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa.
- \* Otros Usos Terciarios: 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 Irún).

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

EE Equipamiento Escolar

8.682 m<sup>2</sup>

EDIFICACIÓN.....

La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que presenta el presente Plan Especial.

USO URBANÍSTICO.....

Uso Característico:

- \* Escuela de Educación Infantil.

Usos Autorizados:

- \* Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar al característico. Dos (2) viviendas.
- \* Garaje: exclusivamente en planta de sótano.

Usos Prohibidos:

- \* Los no autorizados expresamente.

DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

EC Equipamiento Socio-Cultural

1.501 m<sup>2</sup>

EDIFICACIÓN.....

La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que presenta el presente Plan Especial.

<p><b>USO URBANÍSTICO</b>.....</p> <p>Uso Característico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Equipamiento Socio-Cultural.</li></ul> <p>Usos Autorizados:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Equipamiento Comunitario: en sus modalidades compatibles con el uso característico.</li><li>* Garaje: exclusivamente en planta de sótano.</li></ul> <p>Usos Prohibidos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Los no autorizados expresamente.</li></ul> <p><b>DOMINIO</b>.....</p> <p>Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).</p>
---

### 3 TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 10 Generalidades .....

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

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.

#### Artículo 11 Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima) .....

11.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EE
Superficie Máxima Construida .....	7.710 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante .....	5.675 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad bajo rasante .....	2.035 m <sup>2</sup> tc

Dentro de la parcela de Equipamiento Escolar EE, se ubican diferentes edificaciones, por lo que resulta oportuno establecer un desglose para una mejor comprensión de los conceptos a analizar:

1.1 Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN INFANTIL .....	
Superficie Máxima Construida .....	4.560 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante .....	2.525 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad bajo rasante .....	2.035 m <sup>2</sup> tc
1.2 EDIFICIO COMEDOR .....	
Superficie Máxima Construida .....	300 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante .....	300 m <sup>2</sup> tc
1.3 Edificio Principal destinado a EDUCACIÓN PRIMARIA .....	
Superficie Máxima Construida .....	2.850 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante .....	2.850 m <sup>2</sup> tc

11.2 Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	EC
Superficie Máxima Construida .....	540 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante .....	540 m <sup>2</sup> tc

## Artículo 12 Parcelación .....

### 12.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

La parcela destinada a Equipamiento Escolar se corresponde con la parcela definida en el plano de calificación pormenorizada (*P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA*). Tiene una superficie total de 8.682 m<sup>2</sup>. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

### 12.2 Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL EC

La parcela destinada a Equipamiento Socio-Cultural se corresponde con la parcela definida en el plano de calificación pormenorizada (*P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA*). Tiene una superficie total de 1.501 m<sup>2</sup>. Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

## Artículo 13 Alineaciones y Rasantes .....

### 13.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

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

### 13.2 Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL EC

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

## Artículo 14 Perfiles y Alturas .....

### 14.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta semisótano, planta baja y 1 planta alta (SS+PB+1).

### 14.2 Parcela de EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL EC

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta baja y 1 planta alta (PB+1).

## Artículo 15 Afecciones Legales .....

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

## 4 TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 16 Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones .....

Para la ejecución de las dotaciones públicas de los sistemas locales definidos en la presente ordenación será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones.

El Proyecto que detalle las obras de urbanización, en sus diferentes modalidades, podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasante de ordenación de los elementos rotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando si fuese necesario, a la calificación pormenorizada establecida por el presente planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En Este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del Proyecto de Obra correspondiente.

Las características tanto de calidades como de dimensiones transversales y espesores de pavimentos en las nuevas redes viarias y peatonales se concretarán en el correspondiente Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones.

### Artículo 17 Características de Diseño de las Infraestructuras de Servicios.....

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones 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 Irún y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que atraviesan la parcela de Equipamiento Escolar.

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



## Artículo 18 Jardinería y Arbolado. Tratamiento de las Áreas Peatonales y Ajardinadas .....

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.

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

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

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.

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 8m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

## Artículo 19 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 escolar 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. 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 20 Supresión de Barreras Arquitectónicas .....

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones que desarrolle las previsiones del presente Plan Especial 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.

Irún, Mayo de 2009

Jon Gurrutxaga Oskotz  
*Arquitecto colegiado nº 3647*

## D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

## D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

#### 1.1 GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1.1 Honorarios Facultativos .....

#### 1.2 COSTE DE DERRIBO Y URBANIZACIÓN

1.2.1 Coste de Derribo .....

1.2.2 Coste de Urbanización .....

#### 1.3 COSTE DE EDIFICACIÓN

1.3.1 Coste de Edificación .....

#### 1.4 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

## 1 ESTUDIO-ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1.1 GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

#### 1.1.1 Honorarios Facultativos.....

Se realiza un cálculo estimativo aproximado de los Honorarios Facultativos correspondientes a las diferentes actuaciones a realizar para llevar a cabo los objetivos del presente Plan Especial, teniendo todas ellas un carácter orientativo.

En líneas generales, dichas actuaciones se resumen en cuatro capítulos:

<b>TOTAL COSTE DE HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>321.660 €</b>
1 Redacción del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA .....	14.000 €
2 Redacción del PROYECTO DE DERRIBO .....	2.500 €
3 Redacción del PROYECTO DE URBANIZACIÓN (6% PEM x 0.8).....	20.400 €
4 Redacción del PROYECTO DE EDIFICACIÓN.....	284.760 €
Proyecto de Edificación Equipamiento Escolar (7% PEM).....	239.315 €
Proyecto de Ampliación del Comedor (11% PEM).....	23.100 €
Proyecto de Rehabilitación del Edificio de "La República" (10% PEM).....	22.345 €

## 1.2 COSTE DE DERRIBO Y URBANIZACIÓN

### 1.2.1 Coste de Derribo .....

Actualmente, existe una edificación incompatible con las líneas de actuación de la ordenación propuesta. Por lo tanto, es declarada fuera de ordenación por el Plan Especial y se requiere su derribo. Se trata del Parvulario de Ventas, de forma hexagonal, destinado a Educación Infantil.

<b>TOTAL COSTE DE DERRIBO</b>	<b>23.400 €</b>
Parvulario de Ventas (Educación Infantil) .....	$P(€) = V(m^3) \times p(€/m^3)$ ..... 23.400 €
	$V = 325m^2 \times 6m$ ..... 1.950m <sup>3</sup>
	$p(€/m^3)$ ..... 12€/m <sup>3</sup>

### 1.2.2 Coste de Urbanización .....

A efectos de urbanización, la superficie de actuación será la obtenida restando la superficie correspondiente a las parcelas edificables a la superficie total del presente Plan Especial. Dichas parcelas son las calificadas como Equipamiento Escolar (EE) y Equipamiento Socio-Cultural (EC).

Por lo tanto, la superficie de actuación de la urbanización será la siguiente:

1 Sup. TOTAL DE URBANIZACIÓN .....	3.542 m <sup>2</sup>
	Sup. TOTAL P.E.O.U..... 13.725 m <sup>2</sup>
	Sup. TOTAL Parcelas Edificables (EE+EC)..... 10.183 m <sup>2</sup>

Se establece el siguiente como precio medio para llevar a cabo los correspondientes trabajos de urbanización:

Precio medio de Trabajos de Urbanización.....	120 €/m <sup>2</sup>
---	----------------------

Teniendo en cuenta los aspectos anteriores, se acompaña el desglose de los diferentes aspectos que componen la urbanización:

<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN</b>	<b>425.040 €</b>
Coste de URBANIZACIÓN.....	425.040 €
Urbanización del Sistema Viario Urbano Local VL.....	$1.827m^2 \times 120€/m^2$ ..... 219.240 €
Urbanización de Espacios Libres Peatonales LL.....	$1.715m^2 \times 120€/m^2$ ..... 205.800 €

## 1.3 COSTE DE EDIFICACIÓN

### 1.3.1 Coste de Edificación .....

Dentro del capítulo de Edificación, nos encontramos con 3 diferentes proyectos de edificación que serán objeto de análisis dentro del presente Estudio Económico-Financiero. Se estiman como precios medio de coste de ejecución por contrata de la Edificación y la Urbanización complementaria los siguientes:

Precio medio de la Edificación de Obra Nueva ..... 700 €/m<sup>2</sup>  
Precio medio de la Edificación para Rehabilitación..... 350 €/m<sup>2</sup>  
Precio medio de la Urbanización Complementaria.....60 €/m<sup>2</sup>

Con estos precios, se realiza la estimación aproximada de los costes de edificación.

<b>TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN</b>	<b>3.852.260 €</b>
1 Construcción de EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....	3.418.800 €
Coste de Construcción 4.560m <sup>2</sup> x 700€/m <sup>2</sup> .....	3.192.000 €
Urbanización Complementaria 3.780m <sup>2</sup> x 60€/m <sup>2</sup> .....	226.800 €
2 Ampliación del EDIFICIO COMEDOR.....	210.000 €
Coste de Construcción 300m <sup>2</sup> x 700€/m <sup>2</sup> .....	210.000 €
3 Rehabilitación del EDIFICIO "LA REPÚBLICA".....	223.460 €
Coste de Rehabilitación 460m <sup>2</sup> x 350€/m <sup>2</sup> .....	161.000 €
Urbanización Complementaria 1.041m <sup>2</sup> x 60€/m <sup>2</sup> .....	62.460 €

## 1.4 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

A modo de resumen, se acompaña el listado de costes correspondientes a todos los factores que componen la ejecución del presente Plan Especial:

<b>TOTAL COSTE</b>	<b>4.622.360 €</b>
TOTAL COSTE DE HONORARIOS FACULTATIVOS .....	321.660 €
TOTAL COSTE DE DERRIBO .....	23.400 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN.....	425.040 €
TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN .....	3.852.260 €

Cabe señalar que, si bien el Estudio Económico-Financiero del área de ordenación del Plan Especial se refiere al cálculo de los distintos factores que componen la ejecución del mismo, se trata de una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas, en cuanto a que no hay un carácter lucrativo en la ejecución de las diferentes edificaciones, y se refiere a inversión de Entidad Pública.

Irún, Mayo de 2009

Jon Gurrutxaga Oskotz  
*Arquitecto colegiado nº 3647*



## E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA