



ÁMBITO EE-14 ARLOA
 "DUNBOA IKASTETXEA" - "COLEGIO DUMBOA"

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA
 Julio de 2010eko Uztaila

27/07/2010

VISADO BISATUA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
 DELEGACION EN GIPUZKOA
 GIPUZKOAKO ORDENKARITZA

CONTENIDO:

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



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDIZKARITZA

27/07/2010

VISADO BISATUA

Documento A MEMORIA DE ORDENACIÓN



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDENKARITZA
27/07/2010
VISADO BISATUA

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	CONCEPTOS PRELIMINARES	2
1.1.1	ANTECEDENTES	2
1.1.2	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	3
1.1.3	ÁREA DE INTERVENCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	4
2	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
2.1	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL	6
2.1.1	SITUACIÓN.....	6
2.1.2	TOPOGRAFÍA	6
2.1.3	EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	7
2.1.4	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	8
2.2	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	8
3	ORDENACIÓN.....	11
3.1	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	11
3.1.1	OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	11
3.1.2	CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....	12
3.2	CARACTERÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO.....	13
3.2.1	TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	13
3.2.2	PARCELAS EDIFICABLE. USO Y DOMINIO DEL SUELO.....	13
3.2.3	RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS.....	14
3.3	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	15
3.3.1	URBANIZACIÓN GENERAL	15
3.3.2	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	15
3.4	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DIRECTIVA DEL PLAN GENERAL	17
4	ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE.....	18
5	REGIMEN DEL SUELO.....	19
5.1	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	19
5.2	EDIFICABILIDAD FÍSICA.....	19
5.3	EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	19
6	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	20
6.1	TIPO DE ACTUACIÓN.....	20



1 INTRODUCCIÓN

1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con fecha 23 de Junio de 1.998, define para el área de ordenación del presente Plan Especial la parcela EE-14: Dunboako ikastetxea / Colegio Dumboa, de tal forma que las condiciones particulares de ordenación, desarrollo, edificación, uso y dominio son las que establece para las parcelas de Equipamiento Comunitario y con un uso, preferiblemente, escolar.



En la parcela se ubica el Centro Escolar Dunboa, equipamiento escolar público, gestionado por el Departamento de Educación de Gobierno Vasco, y destinado a educación infantil y primaria.

27/07/2010
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
 DELEGACION EN GIPUZKOA
 GIPUZKOAKO ORDENKARITZA
VISADO BISATUA

En el barrio de Dumboa se produce un importante déficit de aparcamientos en vía pública. Se trata de un barrio residencial conformado por bloques aislados con perfil de planta baja+5 y que responde al patrón urbanístico de creación de tejido urbano de los años 70/80. Así, las parcelas residenciales fueron concebidas y ejecutadas sin plantas sótano con destino al aparcamiento de vehículos. Resultando que hoy en día, como en Dumboa hay un importante nº de viviendas en las que se ha ido progresivamente incrementando el índice de motorización, el barrio requiere de una intervención de reordenación y ampliación del sistema de aparcamientos que se produce en vía pública.

Por otra parte, en la zona no existe ningún espacio libre, excepto el del patio de la parcela escolar del Colegio Dumboa, en forma y tamaño suficiente para permitir la construcción de un aparcamiento subterráneo de residentes, por lo que necesariamente es el patio escolar la única opción posible para llevar a cabo la construcción en subsuelo de un aparcamiento público.

Así, se ha realizado un anteproyecto de edificación que ha tenido en cuenta en su dimensionado, cierta holgura en base a la demanda prevista en el futuro y, a su vez, con tamaño limitado atendiendo a los conceptos de funcionalidad y rentabilidad económica (suelo con escasa capacidad portante).

El desarrollo de las técnicas y materiales constructivos da, hoy día, la posibilidad de construir sótanos en la zona con unos costes relativamente asequibles y es por ello que se quiere desde el Ayuntamiento dar este paso en la línea de eliminar los problemas de aparcamiento en superficie descritos y mejorar la calidad del entorno urbano y condiciones de vida de sus habitantes.

Tras el estudio de diversas opciones constructivas y, analizadas éstas desde sus condiciones técnico-económicas, se ha planteado finalmente la construcción de aparcamiento minimizando al máximo los riesgos derivados del entorno en que encuentra y ocupando al máximo la parcela sin interferir con los edificios adyacentes.

En todo caso, para la construcción del aparcamiento es necesario tramitar el presente Plan Especial, ya que es este documento el que regula la construcción en el subsuelo de la parcela del Colegio Dumboa, al establecer la nueva calificación pormenorizada de parcelación y régimen de dominio y uso de los suelos afectados.

La promoción del Plan Especial es pública, a cargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN como propietario de los suelos afectados.

1.1.2 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

El objeto de este documento es posibilitar la intervención urbanística en la parcela escolar EE-14, así como en el resto de suelo de dominio y uso público contemplado



dentro del ámbito. Todo ello en referencia a la definición de la calificación pormenorizada de la parcela escolar, para permitir, dentro de las Condiciones de Edificación y Uso de la misma, la implantación de un edificio bajo rasante destinado a garaje subterráneo.

Dicha edificación es necesaria para resolver el déficit referido de aparcamientos de la zona.

Así, el Plan Especial que se redacta persigue los siguientes objetivos:

- 1 Definición de las condiciones que regularán y delimitarán el nuevo aparcamiento a construir para cubrir las carencias existentes en el entorno.
- 2- Renovación y rehabilitación de un espacio de juego similar al actual en el patio de juegos de la parcela escolar sobre el aparcamiento subterráneo.
- 3 Redefinición del viario y aparcamientos de forma que se permitan los accesos rodados y peatonales minimizando los riesgos.
- 4 Delimitación de las parcelas resultantes. Lindes y caracterización.

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 tramitación.

Cabe decir que se han iniciado los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, habiéndose ratificado los criterios y objetivos definidos en el Avance de la Revisión del Plan en fecha de 31 de marzo de 2010 y, siendo las determinaciones que en dicho documento se recogen compatibles con lo que el presente Plan Especial establece.

La ordenación deberá desarrollarse mediante un documento técnico que será el que defina la ordenación final de los espacios, siempre en coherencia y cumpliendo lo que establezca el PGOU y el presente PEOU.

1.1.3 Área de Intervención de la Ordenación

El Área de Intervención de la Ordenación del presente Plan Especial abarca una superficie de 11.039,68m², en la que se incluye la totalidad de la parcela de Equipamiento EE-14 y parte de viario local.

El suelo afectado por el presente planeamiento se sitúa en el término municipal de Irún dentro de la unidad territorial denominada Dunboa (7.1).



Se trata de suelo urbano consolidado, en el que existe un equipamiento escolar en funcionamiento que el presente planeamiento consolida.

*** VER PLANO I 02 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PEOU



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 Dumboa, ocupando un área delimitada al Norte por la calle Ramón Iribarren, al Oeste por la calle Dunboa y al Sur por la calle del Embajador Manuel Aznar.

La forma de la parcela de equipamiento es sensiblemente triangular y su superficie es de 10.813,79 m², clasificado como Suelo Urbano en su totalidad.

El resto del ámbito lo conforma una superficie longitudinal adosada a la parcela de equipamiento que da servicio al acceso rodado y peatonal evitando el cruce entre coches y personas.

La salida de vehículos no puede resolverse de la misma manera debido a la existencia de un colector de hinca en la calle Ramón Iribarren y a las características de inestabilidad del terreno. Es por ello que en esa zona, todo el uso terciario se resuelve dentro de la parcela no pudiendo impedir el cruce de tráfico rodado y peatonal en superficie.

El ámbito se encuentra delimitado, según se refleja en la documentación gráfica, por regular de forma unitaria las condiciones que afectan a la parcela EE 14 de equipamiento escolar y para resolver los accesos al uso terciario a desarrollar en plantas bajas rasante, de acuerdo a los criterios de seguridad vial de los servicios técnicos municipales.

Por último, por su cercanía al Canal Dunboa se deben tener presente las estipulaciones aplicables a la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre (Ley de Costas) y que quedan reflejadas en el plano informativo I 06.

*** VER PLANO I 01 SITUACIÓN

2.1.2 Topografía

La Topografía del área de la intervención es sensiblemente horizontal. No hay una diferencia de cota importante entre los viarios laterales, la calle Dumboa se encuentra situada entre las cotas +3.70 y +3.90 metros y la calle Ramón Iribarren entre las cotas +2.80 y +3.00 metros.



*** VER PLANO I 04 PARCELARIO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA

2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad

Actualmente, el área está ocupada por un equipamiento escolar, espacios libres de recreo y viario local.

No existe ninguna edificación que deba ser derribada, sin embargo, la regulación edificatoria propuesta implica la demolición parcial de los campos de deportes, aproximadamente según se identifica en el plano 0 01. La definición técnica final deberá establecerse en el preceptivo proyecto técnico de obras.

Se incluye un plano de parcelas de estado actual en el que se identifican tres unidades.

PARCELA	PROPIETARIO.....	SUPERFICIE REGISTRAL (m ² s)	SUPERFICIE REAL (m ² s)	%
P1	Ayto. de Irún (afecto Uso a escolar primaria GV).....	8.537,00	8.545,72	77,41
P2	Ayto. de Irún (afecto Uso a escolar infantil GV).....	2.254,00	2.268,07	20,54
P3	Ayto. de Irún (afecto Uso a Viario).....	225,89	225,89	2,05
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.		11.016,89	11.039,68	100,00%

*** VER PLANO I 04 PARCELAS ACTUA

La totalidad del suelo es de dominio público.

Al respecto de esto último, parte del dominio público forma parte de las futuras parcelas edificables por lo que se deberá desafectar de dicho régimen al objeto regularizar los solares edificables según se refleja en el plano 0 08.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE A DESAFECTAR (m ² s)
P1	Ayto. de Irún (afecto Uso a escolar primaria GV).....	284,17
P2	Ayto. de Irún (afecto Uso a escolar infantil GV).....	19,55
P3	Ayto. de Irún (afecto Uso a Viario).....	225,89
TOTAL		529,61

*** VER PLANO I 08 DESAFECCIONES DE USO



2.1.4 Infraestructuras existentes

Las infraestructuras existentes que se verán afectadas por, y darán servicio a, la edificación nueva prevista en este Plan Especial de Ordenación Urbana, se sitúan principalmente en las c/ Ramón Iribarren y Dunboa según se refleja en el plano I 07 de infraestructuras existentes.

La nueva ordenación prevé la construcción de un nuevo edificio bajo-rasante destinado a aparcamiento. Al momento de ejecutar la obra de edificación se deberán realizar las obras de acondicionamiento de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del edificio proyectado y demás infraestructuras existentes. Para ello deberá estar a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable y por las compañías suministradoras a los efectos de acometidas y puntos y características de conexión y suministro.

*** VER PLANO I 07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1.998, en el cual se establecen las determinaciones siguientes:

PARCELA EE-14: Colegio Dumboa.

Régimen Urbanístico General.

Clasificación del suelo: Urbano consolidado.
 Calificación Global. Zona de uso Residencial (R). Superficie: 10.798 m²s.

Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

Calificación Pormenorizada.

Parcela de Equipamiento Comunitario Escolar Público (EE). Superficie: 10.798 m²s.
 Índice de Edificabilidad: 0,60 m²tc/m²s.

Condiciones Particulares de la Edificación (Art. 4.26.4 Normativa Plan General)::

Superficie Ocupación Parcela	1.447 m ² s
% Ocupación Actual	13 %
Superficie Total construida	3.504 m ² c
Perfil	PB + 2

Condiciones Particulares de Uso (Art. 4.26.2 Normativa Plan General):

– Usos característicos:



- *Equipamiento comunitario. En la modalidad existente y que, en este caso, es el escolar
- Usos autorizados:
 - *Vivienda. (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico- Dos (2) viviendas.
 - *Usos terciarios. Los que eventualmente se autoricen.
 - *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).

Condiciones Particulares de Dominio (Art. 4.26.3 Normativa Plan General):

El régimen de dominio público y las condiciones de titularidad son las ya establecidas.

VL: Viario Local Público (Capítulo 4.18 Normas PG)

En la regulación del régimen de uso se establece como característico el de *circulación rodada*, y se autoriza el uso de *garaje (3ª y 4ª categoría)*, señalándose que se implantará exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizada de las Normas Urbanísticas en su Capítulo 4.18, considerándose un elemento funcional de viario local necesario (VL) y al servicio de las Vías Urbanas.

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.

Régimen de Uso.

- Uso característico: Circulación rodada.
- Usos autorizados:
 - *Aparcamiento.
 - *Circulación peatonal.
 - *Garaje. (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando 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.

Régimen 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).

El presente documento regula la construcción de un edificio nuevo bajo rasante estableciendo la nueva calificación pormenorizada, parcelación, y régimen de dominio de los suelos incluidos en el ámbito.



Es por ello que la eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se deberá realizar, según se establece desde el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

*** VER PLANO I 05 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



3 ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1 Objetivos de la Ordenación

El presente Plan Espacial tiene los siguientes objetivos:

- 1 Definir de las condiciones que regularán y delimitarán el nuevo aparcamiento a construir para cubrir las carencias existentes en el entorno.
- 2- Renovar y rehabilitar un espacio de juegos nuevo en el patio de la parcela escolar sobre el aparcamiento subterráneo.
- 3 Redefinir el viario y aparcamientos de forma que se permitan los accesos rodados y peatonales minimizando los riesgos.
- 4 Delimitar las parcelas resultantes. Lindes y caracterización.

Las edificaciones actuales quedan consolidadas sin preverse ninguna intervención sobre ellas.

La ordenación modifica las parcelas actuales y la calificación pormenorizada del ámbito en aplicación de la Ley 2/2006 de 30 de Junio para posibilitar el uso terciario en el barrio rasante.

Se prevé un máximo de dos plantas de sótano.

Se ordenan tres parcelas resultantes:

PARCELA 1

Consolidación del Colegio Público Dumboa

Consolidación del uso escolar con los parámetros de edificación existentes y conformes al vigente *Plan General*, pero reduciendo la parcela escolar en parte de su superficie actual (303,72 m²s), ya que el recinto escolar queda recortado por las dos rampas de entrada y salida de vehículos y por los dos accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Así, bajo la premisa de respetar las edificaciones existentes, sus usos y su proyección hacia el futuro, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela.....10.510,07 m²s
 Superficie ocupada por el Edificación.....la actual
 Perfil Edificatorio PB+2PA



Índice de Edificabilidad Máxima.....	0,6 m ² tc/ m ² s
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante.....	6.306,04 m ² tc

PARCELA 2

Adaptación y reordenación del viario público para posibilitar accesos al aparcamiento

Superficie de la Parcela.....	163 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación.....	0 m ² s
Perfil Edificatorio.....	no permitido
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante.....	no permitido
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante.....	no permitido

PARCELA 3

Creación bajo rasante de un edificio destinado a aparcamiento subterráneo, junto con la ordenación del espacio necesario (366,61 m²s) para las dos rampas de entrada y salida de vehículos y para los dos accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Bajo la premisa de contar con un proyecto de edificación en elaboración, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela de Aparcamiento Bajo Rasante.....	3.467 m ² s
Perfil Edificatorio Máximo.....	2PS
Índice de ocupación Bajo Rasante en parcela.....	100 %
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante (2x3.467 m ² s).....	6.934 m ² tc
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante (Sólo accesos: ascensor y escaleras).....	120 m ² tc*

*Ocupación Sobre Rasante orientativa. Se desarrollará exclusivamente en planta baja y será la mínima necesaria para resolver los accesos y otras cuestiones técnicas derivadas de normativas relativas a seguridad y salubridad de las instalaciones.

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 en la actual ordenación del tejido residencial que linda con el ámbito de ordenación.

Se prevé la resolución de los accesos rodados, colocando dos, uno de entrada desde calle Dunboa y otro de salida a la calle Ramón Iribarren.



Asimismo, se prevé la resolución de los accesos peatonales mediante dos unidades adosadas a los accesos rodados. Uno de ellos, el situado más centrado respecto del tejido residencial, incorporará ascensor. El aparcamiento necesita dos accesos peatonales en lados opuestos en cumplimiento de la normativa de protección contra incendios establecida por el Código Técnico de la Edificación.

El uso terciario se desarrollará en un máximo de dos plantas bajo rasante.

*** VER PLANO 0 01 ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

3.2 CARACTERÍSTICAS PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y PARÁMETROS DE USO

El presente Plan Especial ordena una superficie de 11.039,68 m²s.

Toda la superficie, tanto en la actualidad como en la ordenación propuesta por el Plan Especial, es de Dominio Público.

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

3.2.1 Tabla de Calificación Pormenorizada

La superficie total calificada es de 11.039,68 m²s

CALIFICACION	SUPERFICIE	%
EE 14 Equipamiento Dotacional.....	10.510,07 m ² s	95,20 %
VL Viario Aparcamiento	529,61 m ² s	4,80 %
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	11.039,68 m²s	100.00%

*** VER PLANO 0 06 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

3.2.2 Parcelas edificable. Uso y Dominio del Suelo

Conforme a las disposiciones del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*, se define una parcela independiente para la edificabilidad bajo rasante atribuida al uso de garaje, con objetivo de que pueda formar finca registral.

27/07/2010
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRA
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
 DELEGACION EN GIPUZKOA
 GIPUZKOAKO ORDENKARITZA
VISADO BISATUA



Asimismo, se redefine la parcela de viario ya que la porción de acera que se incorpora al Plan se ve afectada en su forma y disposición por los accesos al aparcamiento. Además, se produce una superposición en una superficie de 120 m²s con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo.

Y, por último, las dos fincas que conforman la parcela escolar EE-14 han de ser descritas de nuevo por verse afectada parte de su superficie con la creación del bajo rasante. El presente Plan Especial opera como se describe a continuación:

- La finca del Parvulario (Escuela Infantil) mantiene su forma triangular, pero como se recorta su vértice suroeste se reduce su superficie en 19,55 m²s, quedando ahora con 2.248,52 m²s.
- La finca de la Escuela de Primaria mantiene su forma trapezoidal, pero, como se recorta parte de dos de sus lados, se reduce su superficie en 284,17 m²s, quedando ahora con 8.261,55 m²s. Además, se produce una superposición en una superficie de 3.021,49 m²s con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo.

USO Y DOMINIO PÚBLICO

PARCELAS	CALIFICACION	m ² s
1	Parcela Escolar Sobre rasante	8.261,55 m ² s
2	Parcela Escolar Sobre rasante	2.248,52 m ² s
3	Parcela Viario Sobre rasante	163,00 m ² s
4	Parcela Aparcamiento bajo rasante.....	3.467,00 m ² s
TOTAL SUPERFICIE		14.140,07 m²s

La diferencia entre la superficie resultante (14.140,07 m²s) y la del área total ordenada (11.039,68 m²s), es de 3.100,39 m²s y corresponde con la superposición de superficies entre el subsuelo y el suelo en la parcela de garaje.

*** VER PLANO 0.05 USO Y DOMINIO DEL SUELO

3.2.3 Resumen de Aprovechamientos Propuestos

Aunque se definen cuatro parcelas, éstas se resumen en dos edificables:

- 1.- la parcela escolar que agrupa las dos fincas registrales del colegio Dumboa
- 2.- la del aparcamiento en subsuelo, que afecta en su cota 0 de accesos a la parcela de viario público.

- 1.- Parcela Escolar EE-14: Colegio Dumboa



El vigente Plan General establece una edificabilidad de 0,60 m²tc/m²s para la parcela de equipamiento objeto del presente Plan Especial. La edificabilidad es la referida a las dos fincas registrales y dado que el presente planeamiento, al igual que el vigente Plan General, consolida los dos recintos escolares conforme a su estado actual, urbanísticamente se considera que no procede describir separadamente ambas fincas, por formar ambas una unidad funcional: EE-14. Asimismo, cabe decir que la edificabilidad consumida por el equipamiento en ningún caso es lucrativa, por lo que según la Ley 2/2006 el presente planeamiento es competente para establecer la edificabilidad física de la parcela, coincida o no con lo definido por el anterior planeamiento de desarrollo.

2.- Nueva parcela edificable del aparcamiento

Parcela con edificabilidad atribuida en el subsuelo y en el vuelo, en la parte de suelo que ocuparán los accesos (rampa, escaleras y ascensor: construcción en planta baja):

PARCELA	SUPERFICIE	SUP.MAXIMA OCUPADA (m ² s)	EDIFICABILIDAD FÍSICA SR (m ² tc)	EDIFICABILIDAD FÍSICA BR (m ² tc)	PERFIL EDIFICATORIO
4 APARCAMIENTO	3.467	3.467	120	6.934	2PS*

*La edificabilidad sobre rasante se corresponde exclusivamente con la mínima requerida para la resolución de los accesos al aparcamiento.

*** VER PLANO 0 07 ALINEACIONES Y RASANTE

3.3 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.3.1 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 establece.

3.3.2 Infraestructuras de Servicios

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

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 Ramón Iribarren y Dunboa. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora. No será precisa la creación de diferentes anillos, ya que la red rodea completamente el ámbito.

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 discurre por las dos calles en contacto con el edificio nuevo ordenado, Ramón Iribarren y Dunboa. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

SANEAMIENTO DE FECALES.....

En el proyecto de obras se estudiará 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 por la calle Ramón Iribarren paralela al límite norte del edificio de aparcamiento mediante un sistema de saneamiento separativo. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

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. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

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 nuevas exigencias de la ordenación. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

ABASTECIMIENTO DE GAS

27/07/2010
 POLÍGONO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTUEN ELKARGO OFIZIALA
 DELEGACION EN GIPUZKOA
 GIPUZKOAKO ORDENKARITZA
VISADO BISATUA



La red de gas no está desarrollada en la zona y en caso de ser necesario este suministro, la instalación deberá realizarse desde el encuentro entre las calles del Embajador Manuel Aznar y Dunboa.

La parcela de equipamiento escolar dispone de suministro de gas desde la calle Embajador Manuel Aznar.

Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

RED DE TELEFÓNIA.....

En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo, se diseñarán las acometidas necesarias que den el servicio necesario. La instalación discurrirá subterránea a partir de la infraestructura existente en la calle Ramón Iribarren. Desde las redes existentes se acomete directamente a la parcela de aparcamiento, tanto para la red de telefonía de Euskaltel como para la red de Telefónica. Para el servicio a la infraestructura propuesta se estará a lo establecido por la empresa suministradora.

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.

*** VER PLANO I 07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.4 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 mismo prevé, para el área objeto del planeamiento, el desarrollo pormenorizado de dotaciones públicas locales como son los presentes equipamientos.



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.
- El establecimiento de 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.
- Documentación Gráfica: Planos de Información y de Ordenación
- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.

El presente expediente cumple con la **Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y 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 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

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

5.2 EDIFICABILIDAD FÍSICA

No existe aprovechamiento lucrativo dentro del ámbito, es decir edificabilidad urbanística. Se establece la Edificabilidad Física o Aprovechamiento Real, que, de acuerdo con el **Artículo 35** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo** es la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.

5.3 EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

No queda declarada fuera de ordenación ninguna edificación existente.



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, Julio de 2010eko Uztailean



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834



Documento B

MEMORIA DE GESTIÓN

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA DELEGACION EN GIPUZKOA GIPUZKOAKO ORDENKARITZA	27/07/2010
		VISADO BISATUA

1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN 2

1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN 2

27/07/2010

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDENAZARITZA

VISADO BISATUA



1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Se trata de una actuación de dotación de sistemas locales cuyo suelo es de dominio público, 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 de País Vasco.

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

1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

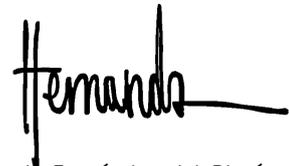
La ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar en el entorno un aparcamiento para cubrir la carencia del mismo en superficie.

Dada la sencillez de la actuación, se plantea la programación con una única fase de ejecución.

Irún, Julio de 2010eko Uztailan



Enrique Anfero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834



Documento C **NORMAS URBANÍSTICAS**

	27/07/2010
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA DELEGACION EN GIPUZKOA GIPUZKOAKO ORDENKARITZA	
VISADO BISATUA	

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES	2
ARTÍCULO 1. ÁMBITO.....	2
ARTÍCULO 2. ENTRADA EN VIGOR.....	2
ARTÍCULO 3. CONDICIONES DE VIGENCIA.....	2
ARTÍCULO 4. OBLIGATORIEDAD.....	2
ARTÍCULO 5. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	2
ARTÍCULO 6. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE DE LOS MISMOS.....	3
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	4
CAPÍTULO 1.1 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE ACTUACIÓN	4
ARTÍCULO 7. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	4
ARTÍCULO 8. TIPO DE ACTUACIÓN.....	4
CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	4
ARTÍCULO 9. DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	4
ARTÍCULO 10. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN.....	4
ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	5
TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	7
ARTÍCULO 12. GENERALIDADES.....	7
ARTÍCULO 13. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.....	7
ARTÍCULO 14. PARCELACIÓN.....	8
ARTÍCULO 15. ALINEACIONES Y RASANTES.....	9
ARTÍCULO 16. PERFILES Y ALTURAS.....	9
ARTÍCULO 17. CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY 22/88 DE COSTAS.....	9
TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN	13
ARTÍCULO 18. PROYECTO DE OBRAS DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES.....	13
ARTÍCULO 19. CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	13
ARTÍCULO 20. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
ARTÍCULO 21. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	14



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 toda el área de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 2. Entrada en Vigor

Las determinaciones del presente documento 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 Plan Especial de Ordenación Urbana 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 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 expediente 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 ordenación.

Los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística son las NORMAS URBANÍSTICAS, los PLANOS DE ORDENACIÓN y los epígrafes 3.2 de "Características Plan Especial de Ordenación Urbana y Parámetros de Uso", 5 de "Regimen del Suelo" y 6 de "Ejecución de la Ordenación Urbanística" de la MEMORIA DE ORDENACIÓN.

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 un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE ACTUACIÓN

Artículo 7. Categorización del suelo

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

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

Artículo 8. 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.

CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9. 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 O 06 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 10. Código de calificación

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

- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

EE.- Equipamiento escolar.

- SISTEMAS DE COMUNICACIONES



VL.- Viario Sistema Local de Comunicaciones, con aprovechamiento de garaje bajo rasante.

Artículo 11. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada

La calificación pormenorizada del área del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, 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.

CALIFICACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE	%
EE 14 Equipamiento Dotacional.....	10.510,07 m ² s	95,20 %
VL Viario Aparcamiento	529,61 m ² s	4,80 %
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	11.039,68 m²s	100.00%

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

EE Equipamiento Escolar 10.510,07 m²

- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

La regulada por la documentación gráfica en su condición de alineaciones máximas por el perfil normativo que presenta el presente Plan Especial

- RÉGIMEN DE USO URBANÍSTICO

- Uso Característico: **Escolar**

- Usos Autorizados: **Vivienda**

exclusivamente como uso auxiliar al característico. Dos viviendas

Usos terciarios

Los que eventualmente se autoricen. Garaje: De 3ª y Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante plantas sótano).

Centros de las redes de servicios

- Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente

- RÉGIMEN DE DOMINIO

Dominio Público. AYUNTAMIENTO DE IRUN.

Uso público. ;



Parte de su superficie con régimen superpuesto entre el suelo/vuelo y el subsuelo. El uso del suelo/vuelo afecto a las condiciones de titularidad ya establecidas: Educación Gobierno Vasco.

El uso de subsuelo afecto a las Condiciones Particulares de Dominio (Art. 4.26.3 Normativa Plan General). La implantación del uso de plazas de aparcamiento con carácter de titularidad privada en esta parcela adscrita al dominio público se realizará en régimen de concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

SISTEMA DE COMUNICACIONES

VL Viario Local Público

529,61 m² s

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante que se definen de manera expresa por el presente planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

RÉGIMEN DE USO.

- Uso característico:

Circulación rodada

- Usos autorizados:

Aparcamiento.

Circulación peatonal.

Garaje. De 3.^a y 4.^a categorías. (2 plantas sótano)

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

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

- Usos prohibidos:

Todos los no autorizados por el Planeamiento.

- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún).

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.



TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 12. Generalidades

Las actuaciones que se desarrollen las parcelas resultantes 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 el correspondiente Proyecto de Obras de Edificación.

Artículo 13. Condiciones de edificación de las parcelas

PARCELA 1 y 2: EE-14 COLEGIO DUMBOA

Consolidación del Colegio Público Dumboa

Consolidación del uso escolar con los parámetros de edificación existentes y conformes al vigente *Plan General*, pero reduciendo la parcela escolar en parte de su superficie actual (303,72 m²s), ya que el recinto escolar queda recortado por las dos rampas de entrada y salida de vehículos y por los dos accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Así, bajo la premisa de respetar las edificaciones existentes, sus usos y su proyección hacia el futuro, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela.....	10.510,07 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación.....	...la actual
Perfil Edificatorio.....	PB+2PA
Índice de Edificabilidad Máxima.....	0,6 m ² t _c / m ² s
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante.....	6.306,04 m ² t _c

La edificabilidad está referida al conjunto de las dos fincas registrales y dado que el presente planeamiento, al igual que el vigente Plan General, consolida los dos recintos escolares conforme a su estado actual, urbanísticamente se considera que no procede describir separadamente ambas fincas, por formar ambas una unidad funcional: EE-14.

PARCELA 3

Adaptación y reordenación del viario aparcamiento para posibilitar los accesos al aparcamiento

Superficie de la Parcela.....	163 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación.....	0 m ² s
Perfil Edificatorio.....	no permitido
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante.....	no permitido
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante.....	no permitido



PARCELA 4

Creación bajo rasante de un edificio destinado a aparcamiento subterráneo, junto con la ordenación del espacio necesario (366,61 m²s) para las dos rampas de entrada y salida de vehículos y para los dos accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Bajo la premisa de contar con un proyecto de edificación en elaboración, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela de Aparcamiento Bajo Rasante.....	3.467 m ² s
Perfil Edificatorio Máximo.....	2PS
Índice de ocupación Bajo Rasante en parcela.....	100 %
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante (2x3.467 m ² s).....	6.934 m ² tc
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante (Sólo accesos: ascensor y escaleras).....	120 m ² tc*

*Ocupación sobrerásante orientativa. Se desarrollará exclusivamente en planta baja y será la mínima necesaria para resolver los accesos y otras cuestiones técnicas derivadas de normativas relativas a seguridad y salubridad de las instalaciones.

Artículo 14. Parcelación

Parcela número 1, de EQUIPAMIENTO ESCOLAR

La parcela está destinada a Equipamiento Escolar se corresponde con la parcela definida en el plano O 03 de parcelas resultantes sobre rasante. Tiene una superficie total de 10.510,07m².

Son dos las fincas que conforman la parcela escolar EE-14 y que, a resultas de este Plan Especial, deben ser descritas de nuevo por verse afectada parte de su superficie actual con la creación del bajo rasante.

El presente Plan Especial opera como se describe a continuación:

- La finca del Parvulario (Escuela Infantil) mantiene su forma triangular, pero como se recorta su vértice suroeste se reduce su superficie en 19,55 m²s, quedando ahora con 2.248,52 m²s. Tiene la condición de parcela mínima y se considera indivisible.
- La finca de la Escuela de Primaria mantiene su forma trapezoidal, pero como se recorta parte de dos de sus lados se reduce su superficie en 284,17 m²s, quedando ahora con 8.261,55 m²s. Además, se produce una superposición en una superficie de 3.021,49 m²s con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo. Tiene la condición de parcela mínima y se considera indivisible.

Parcela número 3, de VIARIO



La parcela se destina a usos viarios que se corresponde con la parcela definida en el plano 0 03 de parcelas resultantes sobre rasante. Tiene una superficie total de 163 m². Esta parcela formará parte de la red de dotaciones locales por su condición de viario local público, teniendo la particularidad de que se produce una superposición en una superficie de 120 m² de suelo con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo.

Parcela número 4, de APARCAMIENTO

La parcela destinada a aparcamiento se corresponde con la parcela definida en el plano 0 03 de parcelas resultantes sobre rasante. Tiene una superficie total de 3.467 m²s y una edificabilidad atribuida al subsuelo y al vuelo (parte de suelo que ocuparán los accesos: rampa, escaleras y ascensor). Esta edificabilidad sobre rasante se corresponde exclusivamente con la mínima requerida para la resolución de los accesos al aparcamiento.

PARCELA	SUPERFICIE	SUP.MAXIMA OCUPADA (m ² s)	EDIFICABILIDAD FÍSICA SR (m ² tc)	EDIFICABILIDAD FÍSICA BR (m ² tc)	PERFIL EDIFICATORIO
4 APARCAMIENTO	3.467	3.467	120	6.934	2PS*

Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible.

Artículo 15. Alineaciones y Rasantes

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

Artículo 16. Perfiles y Alturas

EDIFICACION ESCOLAR

Se consolida el perfil máximo actual de planta baja y 2 plantas altas (PB+2PA)

EDIFICACION APARCAMIENTO

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de 2 plantas sótano.

Artículo 17. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación para las zonas afectadas por la Ley 22/88 de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del



órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los arts. 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de los mismos:

"Artículo 24.

1. *En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.*
2. *En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.*

Artículo 25.

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 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) de 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 de 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."*

— **Se garantizará el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.**

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de los mismos:



Artículo 27.

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 28.

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
 2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
 3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
 4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpen el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.”
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido de la misma:

“Disposición Transitoria Cuarta.

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, a como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

271072810
 REGIO OFICIA DE ARQUITECTOS Y O-NAVARRO
 EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
 DELEGACION EN GIPUZKOA
 GIPUZKOAKO ORDIZKARITZA
VISADO BISATUA

- b) Si se emplazan de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley. (Declarado inconstitucional por Sentencia 149/1991, en cuanto atribución a la Administración del Estado)"

- Las instalaciones de la red de saneamiento cumplirán las condiciones señaladas en el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

A tal efecto se detalla a continuación el contenido del citado artículo:

"Artículo 44.

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos."



TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 18. 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 rasantes 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 correspondiente Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones.

Artículo 19. 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 al transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplirán determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún y de 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 20. 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.

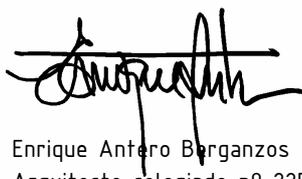
Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

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 y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico.

Artículo 21. 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, el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla y el Código Técnico de la Edificación en los apartados relativos a la Accesibilidad.

Irún, Julio de 2010eko Uztailean



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834



Documento D ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIER



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDENKARITZA

27/07/2010

VISADO BISATUA

1	ESTUDIO-ECONÓMICO-FINANCIERO	2
1.1	GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	2
1.2	COSTE DE EDIFICACIÓN.....	2
1.3	RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO.....	2

27/07/2010

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDENAZARITZA

VISADO BISATUA



1 ESTUDIO-ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1 GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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:

TOTAL COSTE DE HONORARIOS FACULTATIVOS	€
1 Redacción del Planeamiento de Desarrollo	10.000€
2 Redacción del Proyecto de Edificación y Dirección Facultativa	190.000€

1.2 COSTE DE EDIFICACIÓN

Dentro del capítulo de Edificación, Se elaborará un único proyecto de edificación que será objeto de análisis dentro del presente Estudio Económico-Financiero. Se estima 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	750 €/m ²
Precio medio de la Urbanización Complementaria	100 €/m ²

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

TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN	2.725.250 €
1 Construcción de APARCAMIENTO.....	
Coste de Construcción.....	2.600.250€
Urbanización Complementaria	125.000€

1.3 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:

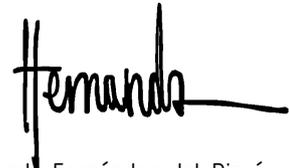
TOTAL COSTE	2.925.250 €
TOTAL COSTE DE GESTIÓN TÉCNICA.....	200.000€
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN.....	125.000€
TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN.....	2.600.250€

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, Julio de 2010eko Uztailan



Enrique Anfero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691

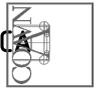


Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834



Documento E

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
DELEGACION EN GIPUZKOA
GIPUZKOAKO ORDIZKARITZA

27/07/2010

VISADO BISATUA

1 ESTUDIO-ECONÓMICO-FINANCIERO

PLANOS DE INFORMACIÓN

I 01	Situación	1/10.000
I 02	Delimitación del ámbito del PEOU y topografía de estado actual	1/800
I 03	Secciones	1/600
I 04	Parcelas actuales	1/800
I 05	Calificación pormenorizada	1/800
I 06	Afecciones con la Ley de Costas	1/2.000
I 07	Infraestructuras existentes	1/800

PLANOS DE ORDENACIÓN

O 01	Ordenación del ámbito	1/800
O 02	Secciones	1/600
O 03	Parcelas resultantes sobre rasante	1/800
O 04	Parcelas resultantes bajo rasante	1/800
O 05	Uso y dominio del suelo	1/800
O 06	Calificación pormenorizada	1/800
O 07	Alineaciones y rasantes	1/800
O 08	Desafecciones de uso	1/800

