

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

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA
Noviembre de 2010eko Azaroan

CONTENIDO:

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

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	ESTADO TRAMITACION. ANTECEDENTES	2
1.2	CONCEPTOS PRELIMINARES	2
1.2.1	ANTECEDENTES	2
1.2.2	OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA	4
1.2.3	ÁREA DE INTERVENCIÓN DE LA ORDENACIÓN	5
2	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
2.1	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.....	6
2.1.1	SITUACIÓN	6
2.1.2	TOPOGRAFÍA.....	7
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.....	13
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 EDIFICABLES. USO Y DOMINIO DEL SUELO.....	14
3.2.3	RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS	15
3.3	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	16
3.3.1	URBANIZACIÓN GENERAL.....	16
3.3.2	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	16
3.4	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DIRECTIVA DEL PLAN GENERAL.....	18
4	ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE.....	19
5	REGIMEN DEL SUELO.....	20
5.1	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO.....	20
5.2	EDIFICABILIDAD FÍSICA	20
5.3	EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	20
6	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	21
6.1	TIPO DE ACTUACIÓN	21

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ESTADO TRAMITACION. ANTECEDENTES

El 2 de agosto de 2010, mediante Resolución de Alcaldía, se acordó la Formulación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana relativo a la Parcela EE-14: Colegio Dumboa, dándose inicio a su tramitación.

Y, conforme a lo dispuesto en la Ley de Costas, dado que el uso de la zona de servidumbre de protección del DPMT resultaba afectado por la ordenación del Plan Especial, se solicitó del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Servicio de Costas de Gipuzkoa, informe sobre el documento formulado.

El 20 de setiembre de 2010 tuvo entrada en Registro del Ayuntamiento el escrito de contestación, de tal forma que concluían que se tuviera en cuenta lo siguiente:

4.- En la zona de servidumbre de protección y fuera de la de tránsito se plantea una rampa de acceso a los aparcamientos bajorrasante. En el subsuelo también se ocupa parte de la mencionada zona con la rampa y con aparcamientos. Analizada la documentación se observa que es perfectamente factible el desplazamiento de la rampa evitando la ocupación de la servidumbre de protección y posibilitando la continuidad de la acera de la calle Dumboa.

Analizada la cuestión planteada por Costas se han dispuesto diferentemente los accesos rodados y peatonales al aparcamiento subterráneo desde la c/Dumboa, de tal forma que se ha eliminado la rampa de acceso que ocupaba zona de servidumbre de protección y se ha desplazado fuera de dicha zona el acceso peatonal.

Y, a tal efecto, se ha corregido el PEOU formulado presentándose un nuevo documento de Plan Especial para aprobación inicial, documento que, a su vez, ha sido supervisado por los técnicos del Servicio de Obras Públicas de este Ayuntamiento ya que ha sido necesaria la modificación de los accesos en el anteproyecto de edificación que ya se está elaborando.

En consecuencia, procede continuar con la tramitación del presente Plan Especial, cuyo objetivo, recordemos, es el de regular la construcción en el subsuelo de la parcela del Colegio Dumboa, al establecer la nueva calificación pormenorizada, parcelación y régimen de dominio y uso de los suelos afectados.

1.2 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.2.1 Antecedentes

El vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado con fecha 23 de Junio de 1998, define parámetros 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.

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 número 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, 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 desde el Ayuntamiento se quiere dar este paso en la línea de eliminar los problemas de aparcamiento en superficie descritos y mejorar las calidad del entorno urbano y las 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 un aparcamiento minimizando al máximo los riesgos derivados del entorno en que se 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 del subsuelo de la parcela del Colegio Dumboa, al establecer la nueva calificación pormenorizada, 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.

1.2.2 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 indicaciones aportadas en las diferentes reuniones mantenidas con los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Irún, se redacta el presente documento que 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.

1.2.3 Área de Intervención de la Ordenación

El Ámbito de Intervención del presente Plan Especial abarca una superficie de 10.990 m², 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, clasificado como Suelo Urbano en su totalidad y su superficie es de 10.814 m², ligeramente inferior a la que se demostraba necesaria en el que fue formulado. Así, ahora tiene 49,68 m²s menos.

La entrada y salida de vehículos se resuelve dentro de la parcela de equipamiento, de manera que se producen cruces de vehículos y personas en superficie y cruces de vehículos que entran y que salen, a nivel de aparcamiento. Este aspecto es técnicamente inevitable debido a dos factores:

- La existencia del colector de hincas en la calle Ramón Iribarren en un terreno muy inestable.
- El trazado de la Línea de Deslinde Marítimo-Terrestre discurre por el interior de la parcela de equipamiento e impide la ubicación de los accesos en la calle Dumboa.

El ámbito se encuentra delimitado, según se refleja en la documentación gráfica, para 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 bajo rasante, de acuerdo a los criterios de seguridad vial de los servicios técnicos municipales.

Por último, y como ya se ha advertido previamente, por su cercanía al Canal Dunboa se han tenido presentes 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 PARCELAS ACTUALES

2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad

Actualmente, el área está ocupada por los espacios libres de recreo de un equipamiento escolar y viario local. Las dos parcelas de equipamiento están rodeadas por 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, según se identifica aproximadamente en el plano O 01. La definición técnica final deberá establecerse en el preceptivo proyecto técnico de obras.

El *Plan Especial* delimita ahora un área de actuación de superficie ligeramente inferior a la que se demostraba necesaria en el que fue formulado. Así, ahora tiene 49,68 m²s menos, resultando un total de 10.990 m²s y que incluye a tres fincas registrales:

FINCA	PROPIETARIO.....SUPERFICIEREGISTRAL (m ² s)	SUPERFICIE REAL (m ² s)	%	
1	Ayto. de Irún (afecto a Uso escolar primaria GV)..... 8.537	8.546	77,76	
2	Ayto. de Irún (afecto a Uso escolar infantil GV)..... 2.254	2.268	20,64	
3	Ayto. de Irún (afecto a Uso Viario)..... 176	176	1,60	
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.		10.967	10.990	100.00

*** VER PLANO I 04 PARCELAS ACTUALES

La totalidad del suelo es de dominio público.

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

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE A DESAFECTAR (m ² s)
1	Ayto. de Irún (afecto a Uso escolar primaria GV).....	322
2	Ayto. de Irún (afecto a Uso escolar infantil GV).....	0
TOTAL		322

*** VER PLANO O 09 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 Dumboa según se refleja en el plano I 07 de infraestructuras existentes.

La ordenación aquí regulada prevé la construcción de un nuevo edificio bajo-rasante destinado a aparcamiento. En el momento de ejecutar la obra de edificación se deberán realizar las obras de construcción de las nuevas infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del edificio proyectado y de reforma de las infraestructuras existentes por las afecciones del mismo. Para ello se atenderá 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.



– 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.

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 bajo rasante. Se prevé un máximo de dos plantas de sótano.

Se ordenan urbanísticamente tres parcelas, que de manera general se describen como: una sólo edificable en el sobrerasante (equipamiento escolar), la segunda edificable en el bajorasante (garaje subterráneo) y la tercera no edificable (viario público). Pero **que contienen una particularidad que las vincula en el régimen de dominio, y que se refiere a que se produce un régimen superpuesto entre el suelo y el subsuelo** .

PARCELA 1

EE-14: COLEGIO DUMBOA

Está referida al conjunto de 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 única unidad funcional: EE-14.

Consolidación del Colegio Público Dumboa

Consolidación del uso escolar (afecto al uso escolar infantil y primaria GV) con los parámetros de edificación existentes y conformes al vigente *Plan General*, pero reduciendo la parcela escolar

en parte de su superficie actual (322 m²s), ya que el recinto escolar queda recortado por la rampa de entrada y salida de vehículos y por los dos accesos peatonales de los usuarios.

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*	10.492 m ² s
Superficie de la Parcela régimen superpuesto subsuelo	3.000 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación sobrerásante	la actual
Perfil Edificatorio	2PS+PB+2PA
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante	6.500 m ² tc

* 8.224 m²s para el uso escolar primaria y 2.268 m²s para el escolar infantil

PARCELA 2

TK: APARCAMIENTO SUBTERRANEO DUMBOA

Creación bajo rasante de un edificio destinado a aparcamiento subterráneo, junto con la ordenación del espacio necesario (274 m²s) para las rampas de entrada y salida de vehículos y para los accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Bajo la premisa de contar con un anteproyecto de edificación elaborado, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela	3.486 m ² s
Superficie de la Parcela régimen superpuesto suelo	3.212 m ² s
Perfil Edificatorio Máximo	2PS+PB
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante (2x3.486 m ² s)	6.972 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.

PARCELA 3

VL Prolongación acera c/Dumboa

Adaptación y reordenación del viario público para posibilitar accesos al aparcamiento

Superficie de la Parcela	224 m ² s
Superficie de la Parcela régimen superpuesto subsuelo	212 m ² s
Perfil Edificatorio	2PS
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante	no permitido

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 rampas una a continuación de la otra adosadas a la calle Ramón Iribarren. Ambas rampas compartirán la única puerta para tráfico rodado prevista.

Asimismo, se prevé la resolución de los accesos peatonales mediante dos elementos que emergen sobre rasante. Uno de ellos, el situado más centrado respecto del tejido residencial, incorporará ascensor. Las características dimensionales del edificio requieren 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 10.990 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

CALIFICACION SUELO	SUPERFICIE (m ² s)
EE 14 Equipamiento Dotacional (3.000 superpuesto subsuelo).....	10.492
TK Aparcamiento Dumboa	274
VL Viario Urbano Local (212 superpuesto subsuelo).....	224
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	10.990

Pero, en parte de la superficie de suelo calificada EE y VL se propone una zonificación superpuesta en subsuelo (la del aparcamiento subterráneo). Así:

	Sup. Total Parcela	Sup. Suelo Propia	Sup. Subsuelo superpuesta EE	Sup. Subsuelo superp. VL
TK Aparcamiento Dumboa	3.486 m ² s	274	3.000	212

*** VER PLANO 0 06 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

3.2.2 Parcelas edificables. 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 el objetivo de que pueda formar finca registral.

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 212 m²s con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo.

Y, por último, una de las dos fincas registrales que conforman la parcela escolar EE-14 ha de ser descrita 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) mantendrá intacta su descripción registral con la misma superficie de 2.268 m²s y en los mismos términos de régimen y dominio.
- La finca de la Escuela de Primaria reducirá su superficie en 322 m²s, quedando con 8.224 m²s. Además, se producirá una superposición, en 3.000 m²s, del régimen de dominio con la nueva finca registral del subsuelo, necesaria para la ejecución del garaje.

USO Y DOMINIO PÚBLICO

PARCELAS	CALIFICACION	Superficie m ² s	Superficie superpuesta m ² s
1	EE-14: Colegio Dumboa	10.492	3.000
2	TK: Aparcamiento Dumboa	3.486	3.212
3	VL Viario Local Público	224	212
TOTAL SUPERFICIE		14.202	

La diferencia entre la superficie resultante (14.202 m²s) y la del área total ordenada (10.990 m²s), es de 3.212 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 tres parcelas, sólo dos son 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 del 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	EDIFICABILIDAD FÍSICA SR (m ² tc)	EDIFICABILIDAD FÍSICA BR (m ² tc)	PERFIL EDIFICATORIO
2 APARCAMIENTO	3.486	120*	6.972	2PS+PB*

*La edificabilidad sobre rasante se corresponde exclusivamente con la mínima requerida para la resolución de los accesos al aparcamiento y los requerimientos técnicos de las instalaciones necesarias.

*** VER PLANO 0 08 ALINEACIONES Y RASANTES

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

ABASTECIMIENTO DE GAS.....

La red de gas no está desarrollada en la zona por lo que, en caso de ser necesario este suministro, la instalación deberá realizarse. El punto de inicio de la nueva red será probablemente 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, 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 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 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 construido 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.

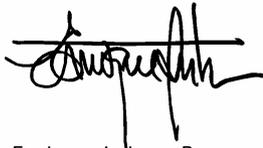
6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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, Noviembre de 2010eko Azaroan



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834

1	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....	2
1.1	PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN.....	2

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

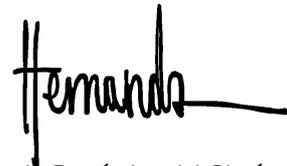
La ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar en el entorno un aparcamiento para cubrir la carencia del mismo en superficie.

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

Irún, Noviembre de 2010eko Azaroan



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834

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.....		8
ARTÍCULO 12.	GENERALIDADES.....	8
ARTÍCULO 13.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.....	8
ARTÍCULO 14.	PARCELACIÓN.....	9
ARTÍCULO 15.	CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN SUPERPUESTO DE DOMINIO DE LA PARCELA TK.....	10
ARTÍCULO 16.	ALINEACIONES Y RASANTES.....	10
ARTÍCULO 17.	PERFILES Y ALTURAS.....	10
ARTÍCULO 18.	CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS AFECTADAS POR LA LEY 22/88 DE COSTAS.....	11
TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....		14
ARTÍCULO 19.	PROYECTO DE OBRAS DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES.....	14
ARTÍCULO 20.	CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	14
ARTÍCULO 21.	CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	15
ARTÍCULO 22.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	15

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 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 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 "Régimen 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 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 pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS

EE.- Equipamiento escolar

- TERCARIO

TK.- Aparcamiento

- 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	SUPERFICIE (m ² s)
EE 14 Equipamiento Dotacional (3.000 superpuesto subsuelo).....	10.492
TK Aparcamiento.....	274
VL Viario Urbano Local (212 superpuesto subsuelo).....	224
TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.	10.990

EE Equipamiento Escolar 10.492 m² s

Se produce una zonificación superpuesta en el subsuelo de 3.000 m² para TK.

- RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

La regulada por la documentación gráfica en su condición de alineaciones máximas y 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 (2) viviendas

Usos terciarios

Los que eventualmente se autoricen. Garaje: De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante (2 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.

TK Aparcamiento

274 m² s

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

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

RÉGIMEN DE USO.

- Uso característico:

Garaje

- Usos autorizados:

Circulación peatonal.

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

- 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.

VL Viario Local Público

224 m² s

Se produce una zonificación superpuesta en el subsuelo de 212 m² para TK.

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 de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de 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 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: 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 (322 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*	10.492 m ² s
Superficie de la Parcela régimen superpuesto subsuelo	3.000 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación sobrerassante	la actual
Perfil Edificatorio	.2PS+PB+2PA
Edificabilidad Máxima Sobre Rasante	6.500 m ² t

* 8.224 m²s para el uso escolar primaria y 2.268 m²s para el escolar infantil

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 2

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

Superficie de la Parcela	224 m ² s
Superficie ocupada por el Edificación	0 m ² s
Perfil Edificatorio	.2PS

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 (274 m²s) para las rampas de entrada y salida de vehículos y para los accesos peatonales de los usuarios (escaleras y ascensor).

Bajo la premisa de contar con un anteproyecto de edificación elaborado, se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela de Aparcamiento Bajo Rasante.....	3.486 m ² s
Perfil Edificatorio Máximo.....	2PS+PB
Edificabilidad Máxima Bajo Rasante (2x3.467 m ² s).....	6.972 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.

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 0 03 de parcelas resultantes sobre rasante. Tiene una superficie total de 10.492 m².

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) se mantiene en su estado actual con la misma superficie de 2.268 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 322 m²s, quedando ahora con 8.224 m²s. Además, se produce una superposición en una superficie de 3.000 m²s con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo. Tiene la condición de parcela mínima y se considera indivisible.

Parcela número 2, 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 224 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 212 m² de suelo con la parcela del garaje ubicada en el subsuelo.

Parcela número 3, 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 3.486 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
3 APARCAMIENTO	3.486	3.486	120	6.972	2PS+PB*

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

Artículo 15. Condiciones Generales del régimen superpuesto de Dominio de la Parcela TK.

1.- La parcela de aparcamiento TK será dominio público. La titularidad privada sólo será posible bajo el régimen de concesión administrativa.

2.- En la superficie de superposición de dominio entre suelo/vuelo y subsuelo, los costes de mantenimiento, servicio (alumbrado, evacuación pluviales, ...) y conservación del suelo del patio del Colegio y de la acera c/Dumboa, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán, en lo relativo al uso escolar, al titular de tal derecho, y en lo relativo al suelo de uso viario al Ayuntamiento.

Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte «estructural» (forjado e impermeabilización) corresponderán a la propiedad del garaje subterráneo.

Artículo 16. Alineaciones y Rasantes

Se establecen en plano específico las alineaciones máximas y obligatorias que deberán respetar las edificaciones.

Artículo 17. Perfiles y Alturas

Se remite a los planos y demás condiciones de perfil ya indicadas.

Artículo 18. 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 III 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 o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.*
3. *Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurran los*

requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.”

- 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 interrumpan 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, así 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.*
 - 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 19. 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 el correspondiente Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones.

Artículo 20. 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 cumplirán 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 21. 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.

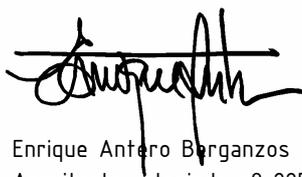
Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

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 22. 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, Noviembre de 2010eko Azaroan



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834

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



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 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	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:

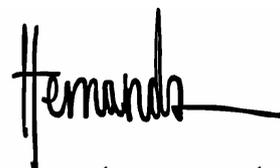
TOTAL COSTE	2.925.250 €
TOTAL COSTE DE GESTIÓN TÉCNICA	200.000€
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN	125.000€
TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN	2.600.250€

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, Noviembre de 2010eko Azaroan



Enrique Antero Berganzos
Arquitecto colegiado nº 225.691



Fernando Fernández del Rincón
arquitecto colegiado nº 344.834

1 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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	Calificación pormenorizada superpuesta subsuelo	1/800
O 08	Alineaciones y rasantes	1/800
O 09	Desafecciones de uso	1/800