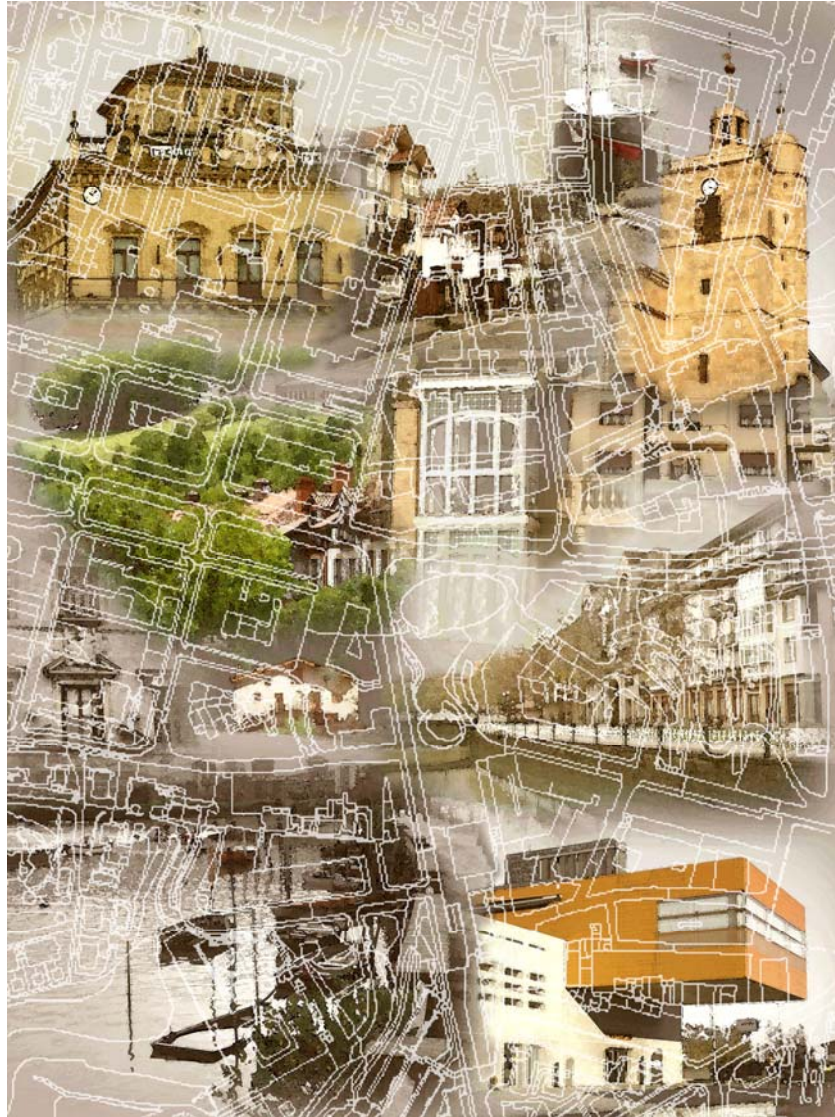


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN



DOCUMENTO B AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN 1)



NOVIEMBRE 2010

INDICE GENERAL

**DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION**

**DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN II)**

**DOCUMENTO C
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

**DOCUMENTO D
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**DOCUMENTO E
PLANOS DE ORDENACION
ORDENACION PORMENORIZADA 1:2.000
PLANOS DE CATALOGO**

**DOCUMENTO F
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**



**DOCUMENTO B
AMBITOS DE PLANEAMIENTO
(VOLUMEN I)**

AMBITOS DE PLANEAMIENTO VOLUMEN I

INDICE DE AMBITOS (Volumen I)

| | |
|--------|----------------------------|
| 0.2.01 | Entorno Estación |
| 1.1.02 | Araso Norte |
| 1.1.04 | Zaldunborda |
| 1.1.06 | Gabiria |
| 1.1.10 | Prolongación Araso Norte |
| 1.1.11 | Prolongación Oiantzabaleta |
| 1.1.12 | Araso-Sasikoburua |
| 1.1.13 | Atalaia |
| 1.1.14 | Semezarrango Malda |
| 1.2.01 | Tesa |
| 1.2.02 | Calle Araba Oeste |
| 1.2.03 | Elatzeta |
| 1.2.06 | Andrearriaga |
| 1.2.08 | Ugalde-Ventas |
| 1.2.13 | Ventas Centro |
| 1.2.14 | Calle Araba Este |
| 1.3.01 | Porcelanas Bidasoa |
| 1.3.10 | Edificio Belasko |
| 1.3.11 | Arretzeko Malda |
| 2.1.05 | Urdanibia-Zubieta |
| 2.1.07 | Residencial Jaizkibel |
| 2.1.08 | Zabaleta |
| 2.2.03 | Wagon Lits |
| 2.2.05 | Mugica |
| 2.2.06 | Decoex S.A. |
| 3.1.01 | San Miguel-Anaka |
| 3.2.09 | Equipamientos San Miguel |
| 4.2.03 | Iparralde-Gal |
| 4.2.04 | Recondo-Iparralde |
| 4.2.05 | Santiago Urtizberea |
| 4.2.07 | Kostorbe |

AMBITO: ENTORNO ESTACIÓN**0.2.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito agrupa un conjunto de actuaciones que se extiende a las zonas ferroviarias situadas entre los barrios de Mendibil y Antzaran al Norte, y el Puente de Eraustieta a la altura de Soroxarta abarcando el entorno de la estación de Irun de Renfe así como ambos márgenes de los haces de vías integrando asimismo los suelos donde se ubica la empresa CAF.

Efectivamente, las instalaciones ferroviarias en la ciudad de Irun ocupan una extensa franja del territorio, configurando en la trama urbana central de la ciudad un gran corte espacial y funcional. Este espacio ferroviario que se prolonga hacia Hendaya es crucial para la ciudad por la enorme implantación territorial que este uso tiene en Irun.

Actualmente los dos sistemas ferroviarios existentes, titularidad de ADIF, ETS y Euskotren, están inmersos en un proceso de actualización y remodelación cuyo objetivo es mejorar el nivel del servicio tanto de pasajeros como de mercancías, en el contexto de la entrada del tren de alta velocidad, la llamada "Y" vasca, en Irun.

En consecuencia con ello, y ante la evidencia de la necesidad de que cualquier actuación que se plantee debe ser contemplada de forma conjunta, la remodelación en la zona ferroviaria del entorno Estación se fundamenta en una actuación combinada de las distintas administraciones y organismos públicos que intervienen en el recinto, de acuerdo a un Protocolo de intenciones suscrito entre las mismas, base inicial de un proceso de diálogo y concertación, del que se reproducen en esta Ficha Urbanística del Plan General aquellas consideraciones relacionadas con los contenidos que son propios de esta figura de planeamiento.

El objetivo fundamental desde el punto de vista de las motivaciones que han llevado a la suscripción del Protocolo, es lograr una mejora sustancial tanto del servicio de pasajeros y mercancías por un lado, como de la ordenación integral del territorio para conseguir la unión y articulación de la trama urbana sobre el espacio ferroviario por otro, logrando de esta manera la interrelación de los distintos barrios a ambos lados del trazado ferroviario y la ampliación del espacio central de la ciudad.

Así, en el Protocolo de intenciones se recoge que para el Ayuntamiento de Irun la Remodelación del Espacio Ferroviario constituye uno de los objetivos prioritarios en el proceso de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, para conseguir los objetivos de: reducir de forma sustancial la actual huella ferroviaria sobre la ciudad, renovar integralmente el espacio de la Estación, reajustar el trazado del Topo – Euskotren junto al resto de vías integrándolo en la nueva Estación, y dotar a la ciudad de un nuevo Centro de servicios, actividades económicas y residenciales.

En lo que respecta al Ministerio de Fomento la reordenación conjunta de las infraestructuras ferroviarias de Irun tiene el objetivo de incorporar a este espacio la nueva red de alta velocidad y acometer la necesaria remodelación y traslado de las estaciones de pasajeros y mercancías, incluyendo en estas actuaciones los objetivos que han venido planteándose en los diversos estudios realizados por el Ministerio hasta la fecha, en particular el objetivo básico de mejorar la inserción de las infraestructuras ferroviarias en el medio urbano, en concertación con las demás Administraciones y organismos públicos competentes.

En cuanto al Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa y al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, se contempla el Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Donostia-San Sebastián-Bajo Bidasoa que se está tramitando, entre cuyas propuestas fundamentales figuran las relativas a la movilidad de personas y mercancías en el área funcional y su decisiva influencia en la configuración de la ordenación territorial.

En consecuencia con ello y en base al mencionado Protocolo, ambas administraciones autonómica y foral, se incorporan también a la propuesta de la reordenación integral de las instalaciones ferroviarias en Irun y ejecución de una nueva estación ferroviaria, la optimización de la intermodalidad tren-carretera, la creación de nuevos ejes de viario urbano y la integración con la futura Estación de autobuses, configurando el conjunto como un nodo de intercambio modal de transporte de viajeros.

En esta estrategia conjunta resulta fundamental la integración del trazado de Euskotren junto a las vías de ADIF en único un canal de acceso ferroviario y en la nueva estación, eliminando el corte que suponía sobre el centro urbano y mejorando la intermodalidad y la versatilidad de servicio de ambos sistemas ferroviarios.

En consecuencia con todos estos planteamientos, el desarrollo urbanístico de este ámbito está compuesto por diversas intervenciones de remodelación, que tal como vienen descritas en el Protocolo son las siguientes:

- a) Reordenación del espacio ferroviario, adaptando las instalaciones ferroviarias a las necesidades futuras derivadas de la llegada de la alta velocidad a la ciudad de Irun y liberando para el desarrollo urbano los terrenos colindantes al nuevo trazado ferroviario que no sean necesarios para la explotación ferroviaria.
- b) Creación de una nueva estación intermodal sobre el haz de vías, al sur del nuevo viaducto de conexión de los entornos de San Miguel y Pio XII, integrando los distintos modos de transportes – tren de alta velocidad, cercanías, euskotren y estación de autobuses-. El edificio de la nueva estación se completará con usos comerciales, terciarios, ocio, etc.
- c) Adecuación y reposición de las instalaciones de mantenimiento y tratamiento técnico de trenes y material rodante para satisfacer las demandas de este servicio para los nuevos tráficos ferroviarios.

d) Definición de un programa residencial, de actividades económicas y de equipamientos en los nuevos suelos liberados que permitan la configuración de un nuevo centro urbano en el marco de la eurociudad Baiona – Donostia.

e) Nuevas conexiones viarias sobre el espacio ferroviario que permitan superar la barrera física que supone el actual espacio, contribuyendo al mallado de la ciudad así como a mejorar la comunicación entre los barrios situados a ambos lados del trazado ferroviario.

f) Cubrimiento del espacio ferroviario desde la nueva estación hasta la conexión con la c/ Lope de Irigoyen para la creación de un gran espacio de uso público.

d) Integración de la red de ETS junto a la plataforma de vías de ADIF, haciendo discurrir dicha vía en paralelo.

e) Ordenación del espacio de mercancías en la actual playa de vías de Plaiaundi entre el Paseo Colón y los puentes del Bidasoa y traslado de instalaciones a Lezo-Gaintxurizketa.

Más en concreto, y refiriéndose particularmente a las determinaciones con repercusión directa en la ordenación urbanística, se establecen desde el Plan General algunos de los aspectos particulares de esta actuación.

En primer lugar, debido a la distinta naturaleza de las propiedades y situación de los terrenos objeto de intervención, y a efectos de facilitar su gestión, se permite que el ámbito sea subdividido en varias Unidades de Actuación independientes, aunque a nivel de la propuesta de ordenación se considera necesario plantear el ámbito como un conjunto coordinado.

En lo que se refiere a la propia zona de la Estación de Renfe, que seguirá bajo administración del Ente ferroviario, se plantea una resituación de la misma desplazándola hacia el Sur, ganando una amplia explanada al Noreste de esta que permitirá incorporarla como un salón de entrada a la ciudad desde las nuevas dotaciones de acceso.

Con ello se logrará cumplir uno de los objetivos principales perseguidos por la actuación conjunta, y que en el Protocolo de intenciones se refiere como integrar el espacio ferroviario en el ámbito urbano, mejorando la permeabilidad transversal con nuevas conexiones viarias que completen la malla viaria principal y con ella la cubrición de las zonas de vías situadas en el centro de la ciudad para la generación de un gran espacio público.

Igualmente se trata de dar respuesta al también objetivo principal de reubicar y transformar la actual Estación de Irun en Estación intermodal sobre el haz de vías, integrando los distintos modos de transportes: tren de alta velocidad, cercanías, euskotren, con las vías discurriendo en paralelo, y la estación de autobuses.

En lo que se refiere a la zona del antiguo edificio de la Aduana se plantea una intervención que permita construir un borde de fachada hacia la ciudad consolidada, manteniendo la cabecera del antiguo y emblemático edificio que podría ser destinado a algún tipo de equipamiento público.

En lo que se refiere a la zona de Belaskoenea y en unos terrenos en forma de cuña, se plantea construir una serie de edificaciones de uso mayoritario residencial que completen este área actualmente sin uso aportando una fachada continua y uniforme hacia la zona de la Estación.

En lo que se refiere a la zona de Vías Nuevas, en la que la afección de las servidumbres aeronáuticas permite una cierta altura, se plantea un aprovechamiento intensivo para ordenar en pequeñas manzanas de bloque cerrado y en altura, adecuada ésta a la zona concreta en la que se ubiquen en relación con las mencionadas servidumbres.

Con ello se logrará cumplir otro de los objetivos principales perseguidos por la actuación conjunta, y que en el Protocolo de intenciones se refiere como recuperar para el desarrollo urbano los terrenos colindantes al trazado entre el puente de Soroxarta y la GI-636 que no sean necesarios para la explotación ferroviaria, creando nuevos espacios para usos residenciales, de actividades económicas y de equipamientos.

La ordenación final prevé la completa ocupación de los terrenos que están actualmente ocupados por actividades industriales y están limitados a su vez en la altura máxima edificable debido a las afecciones aeronáuticas, aunque esta alternativa ha de estar vinculada al mantenimiento de las instalaciones y actividad en el propio municipio de Irun en una de las zonas definidas para ello en este Plan General.

Si bien la alternativa, a efectos de la totalidad del ámbito, contemplará el conjunto de la actuación, se permitirá en cambio una ejecución diferida, que permita independizar la fase de intervención sobre los talleres existentes y en funcionamiento refiriéndola a un momento posterior cuya fijación no se establece por el Plan General.

Con esta solución se deberá garantizar por un lado el mantenimiento o consolidación temporal de las instalaciones y talleres industriales existentes cuya actividad se decida mantener. Por otro lado, la ordenación planteada deberá ser compatible y coherente desde el punto de vista del diseño urbanístico, de la continuidad de los viales y del cómputo global de las correspondientes cesiones, con la posterior incorporación para remodelación en su día, de los terrenos actualmente ocupados por las mencionadas instalaciones industriales.

Finalmente y en cuanto a la actual playa de vías de Plaiundi situada entre el Paseo Colón y los puentes del Bidasoa, el Protocolo prevé la reordenación de este espacio de transporte de mercancías así como el traslado de determinadas instalaciones a Lezo-Gaintxurizketa.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El principal objetivo urbanístico de esta actuación es el de completar el crecimiento interno de la ciudad de Irún aprovechando la oportunidad que se plantea, después de muchas décadas, de una menor necesidad de ocupación de los espacios ferroviarios para el uso al que estaban destinados hasta ahora.

Este objetivo está vinculado al de acometer un esfuerzo por la racionalización del funcionamiento de las estaciones ferroviarias adaptándolas a las nuevas exigencias del servicio de cercanías y a la entrada de la vía de alta velocidad, tal como se ha recogido en el Protocolo de Intenciones suscrito entre las diversas administraciones.

Complementario con estos objetivos es la incorporación de los suelos que quedarían disponibles para destinarlos a una oferta mixta de usos residenciales, terciarios y de equipamientos, tratando de aportar a la ciudad un espacio de centralidad con la mezcla de usos necesaria para asegurar su función.

Con esta operación conjunta de remodelación se podrá lograr además el objetivo de alto interés ciudadano, de reducir de manera significativa la barrera que ha supuesto el paso de las vías del ferrocarril por la ciudad, estructurando una malla que completará la trama urbana existente y resolviendo satisfactoriamente la comunicación viaria y funcional a ambos lados de las vías férreas y entre los barrios colindantes hasta ahora separados físicamente.

En todo caso y dado el carácter de nueva centralidad que se le quiere dar a este conjunto de actuaciones, desde el Plan General se adopta como objetivo garantizar un porcentaje mínimo de usos terciarios para destinarse a los diversos tipos de gran superficie comercial, comercial en plantas bajas, oficinas, servicios hoteleros, así como otros compatibles con su localización en zona urbana. Se considera asimismo la posible localización de un área prevista para equipamiento universitario, para la ubicación de la estación de autobuses, así como el destino dotacional del edificio de la antigua aduana.

En lo que se refiere a la gestión y tramitación del planeamiento urbanístico, y de acuerdo con el Protocolo de Intenciones, el Ayuntamiento de Irún, en colaboración con la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco, conforme a la legislación vigente, se compromete a promover y tramitar hasta su aprobación definitiva el Planeamiento Urbanístico, que sea conforme con el Estudio Informativo y los proyectos de infraestructuras ferroviarias y de instalaciones de mantenimiento y tratamiento técnico de trenes, mercancías y demás objetivos de este Protocolo, y que haga posible el desarrollo inmobiliario de los suelos liberados del servicio ferroviario de titularidad del Estado, de ADIF, de RENFE-Operadora, Euskotren y de ETS, situados en el ámbito de la actuación.

En base a ello se suscribirán entre las administraciones integrantes los correspondientes Convenios de desarrollo conforme a los compromisos de financiación que definitivamente se acuerden, así como la creación de las correspondientes Sociedad de Gestión y Comisión de Seguimiento del Protocolo.

| |
|--|
| 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL |
|--|

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 363.685,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 137.712,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 163.058,00 m²t

- Bajo rasante..... 61,75 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 52.983,00 m²t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 60 %

- Vivienda protegida 20 %

- Vivienda tasada 20 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales deberá contemplarse en la ordenación pormenorizada a desarrollar para el presente ámbito.

- Actividades Económicas (A) superficie : 21.930,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 40.450 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Sistema Ferroviario..... superficie : 78.143,00 m²

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 9.800 m²t

- Bajo rasante..... 0 m²t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Sistema General de Equipamiento (E)..... superficie : 9.451,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 11.990,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- **Sistema General de Espacios Libres (L)**..... superficie : 40.003,00 m²s
Las zonas del Sistema General de Espacio Libres en las que se produzca la coincidencia con el Sistema Ferroviario bajo rasante, se contemplan con una calificación de Sistema General superpuesto.
- **Sistema General Viario (V)** superficie : 76.446,00 m²s
Las zonas del Sistema General Viario en las que se produzca la coincidencia con el Sistema Ferroviario bajo rasante, se contemplan con una calificación de Sistema General superpuesto.

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de dos años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General Ferroviario se deberá considerar la edificabilidad física de 42.600,00 m²t destinada a la Estación, y donde se podrán autorizar usos terciarios vinculados directamente a la estación.

- **OTRAS DETERMINACIONES**

Aunque la configuración de los terrenos no plantea especiales problemas, en esta actuación conjunta será necesario tener en cuenta los problemas de desniveles y los condicionantes para el paso de vías elevadas garantizando el gálibo de las vías.

Será imprescindible garantizar el enlace de toda esta actuación con el resto de la malla urbana a ambos lados del trazado del ferrocarril, asegurando la conexión, accesos y circulaciones de los viarios existentes así como de los futuros por medio de una estructura viaria que permita la conexión entre la red viaria de la zona al

Este: Pío XII, Belaskoenea y la de la zona Oeste: Anaka y San Miguel, mejorando los accesos a las estaciones y contribuyendo al mallado de la estructura central de la red urbana de la ciudad.

La estructura urbana y viaria deberá permitir además dar una respuesta funcional adecuada a la creación de los nuevos usos previstos en este ámbito de remodelación: nueva Estación ferroviaria conjunta, usos residenciales y usos terciarios de los diversos tipos, establecimientos dotacionales y educativos, espacios libres.

En este sentido es necesario realizar la cubrición de una parte importante de la futura estación ferroviaria, en la medida que con esta nueva plataforma sobreelevada se establecerá la nueva cota del suelo que ha de servir como zona de unión entre las dos partes de la ciudad.

Como la casi totalidad de los terrenos objeto de remodelación están ocupados por otros usos, uno de los principales problemas a resolver es el traslado de aquellos que están en funcionamiento incluidos los de carácter ferroviario así como la eliminación de aquellos que se consideren obsoletos. Por ello será necesaria la elaboración previa de una adecuada estrategia de realojos de los distintos usos residenciales y productivos.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se

puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

En cuanto a la proximidad de este ámbito con el sector ferroviario dependiente del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se señala que además del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se deberá también respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.

- Suelos contaminados

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 sobre la AP-8 y la GI-636 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su

construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

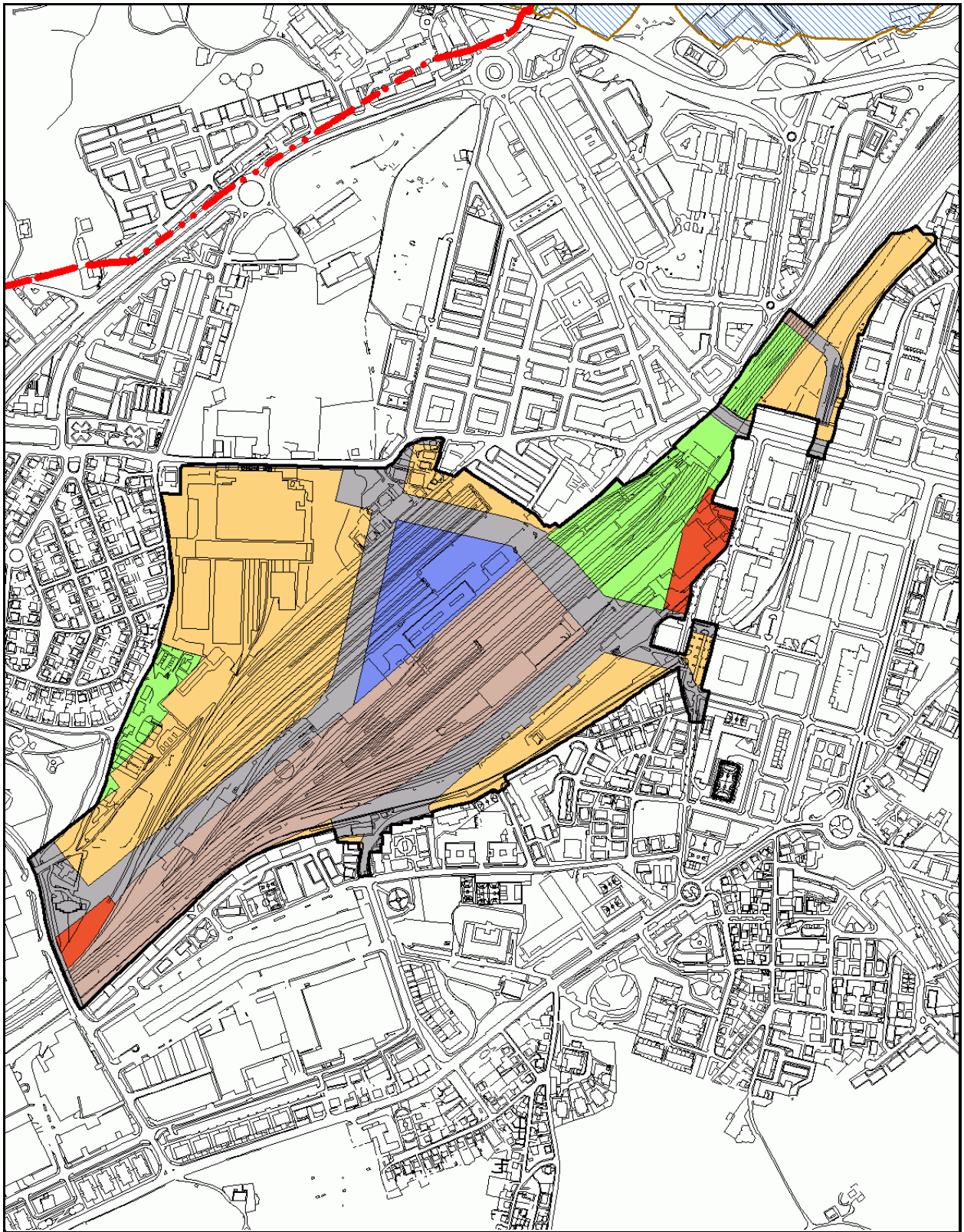
En el presente ámbito se incluye el Edificio de la Aduana, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN

0.2.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 8.000

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN

0.2.01

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|---|---|--------------------------------|---------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 363.685,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 137.712,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 1,184 m ² t/m ² s | | 163.058,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 61,75 % sobre rasante | | 100.688,32 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 32,49 % | 52.983,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 110.075,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 5.053,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 105.022,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t Δ | 63.013,20 m ² t (*) | 741 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t Δ | 21.004,40 m ² t (*) | 247 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t Δ | 21.004,40 m ² t (*) | 247 viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 21.930,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 1,845 m ² t/m ² s | | 40.450,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 40.450,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | | Superficie: | 9.451,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 1,269 m ² t/m ² s | | 11.990,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 11.990,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (F) | | Superficie: | 78.143,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,125 m ² t/m ² s | | 9.800,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 100,00 % | 9.800,00 m ² t (*) |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Estación | | | 42.600,00 m ² t |

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN

0.2.01

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)

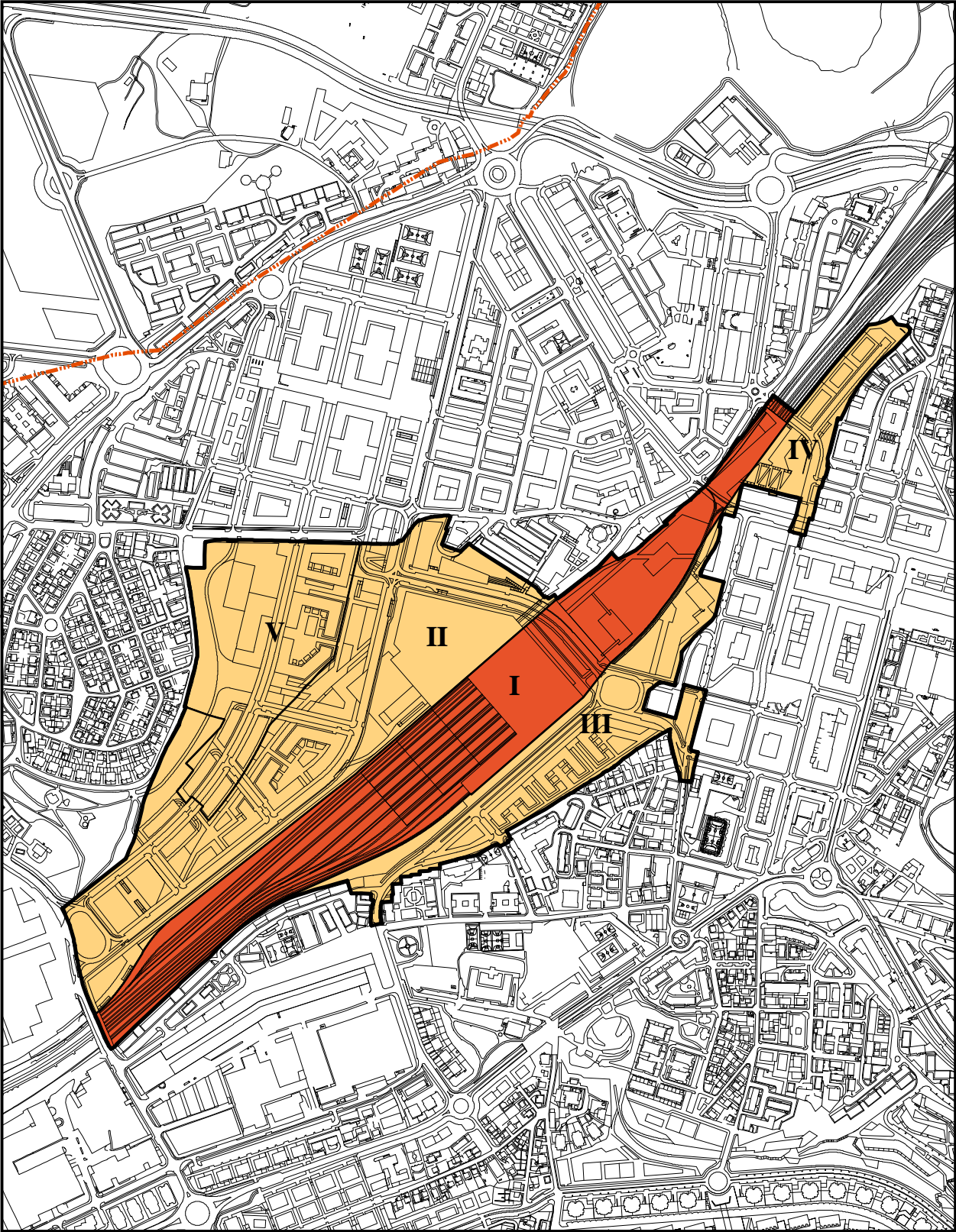
Superficie: 40.003,00 m²s

- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)

Superficie: 76.446,00 m²s

ÁMBITO: ENTORNO ESTACION DE IRUN

0.2.01



Plano de Ámbitos de Ordenación

Escala: 1/8.000

AMBITO: ESPACIO FERROVIARIO**0.2.01-1**

- **Superficie total del subámbito**..... 112.458,00 m²s
- **Calificación Global:**
 - **SISTEMA FERROVIARIO (F)** **Superficie:** 78.143,00 m²s
 - Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante..... 0,125 m²t/ m²s 9.800,00 m²t
 - Bajo rasante 0 % sobre rasante 0,00 m²t
 - Usos Autorizados Compatibles:
 - Terciario 100 % 9.800,00 m²t (*)
 - Otros usos no lucrativos:
 - Estación 42.600,00 m²t
 - **SISTEMA GENERAL VIARIO (V)** **Superficie:** 6.704,00 m²s
 - **SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)** **Superficie:** 27.611,00 m²s

AMBITO: VIAS NUEVAS**0.2.01-2**

- **Superficie total del subámbito**..... 121.334,00 m²s

- **Calificación Global:**

- **RESIDENCIAL (R)** **Superficie:** 50.882,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante..... 1,57 m²t/ m²s 80.243,00 m²t

- Bajo rasante 60 % sobre rasante 48.145,00 m²t

- Usos Autorizados Compatibles:

- Terciario 56 % 44.798,00 m²t

- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:

- Uso Residencial 35.445,00 m²t (*)

- Uso Residencial existente 3.930,00 m²t (*)

- Incremento (Δ) de edificabilidad destinada a uso residencial 31.515,00 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % (Δ m²t) 18.909,00 m²t (*) 222 viv. (*)

- Vivienda protegida 20 % (Δ m²t) 6.303,00 m²t (*) 74 viv. (*)

- Vivienda tasada 20 % (Δ m²t) 6.303,00 m²t (*) 74 viv. (*)

(*) Edificabilidad y nº de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

- **ACTIVIDADES ECONOMICAS (A)** **Superficie:** 21.930,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante..... 1,84 m²t/ m²s 40.450,00 m²t

- Bajo rasante 100 % sobre rasante 40.450,00 m²t

- **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (E)** **Superficie:** 2.830,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística (Parcela privada Tanatorio):

- Sobre rasante..... 0,81 m²t/ m²s 2.290,00 m²t

- Bajo rasante 100 % sobre rasante 2.290,00 m²t

- **SISTEMA GENERAL VIARIO (V)** **Superficie:** 38.698,00 m²s

- **SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)** **Superficie:** 6.994,00 m²s

AMBITO: ADUANA**0.2.01-3**

- **Superficie total del subámbito**..... 55.052,00 m²s

- **Calificación Global:**

- **RESIDENCIAL (R)** **Superficie:** 15.889,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante..... 1,76 m²t/ m²s 28.010,00 m²t

- Bajo rasante 60 % sobre rasante 16.806,00 m²t

- Usos Autorizados Compatibles:

- Terciario 5,6 % 1.575,00 m²t

- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:

- Uso Residencial26.435,00 m²t (*)

- Uso Residencial existente 1.123,00 m²t (*)

- Incremento (Δ) de edificabilidad destinada a uso residencial25.312,00 m²t (*)

- Vivienda libre.....60 % (Δ m²t) 15.187,00 m²t (*).....178 viv. (*)

- Vivienda protegida.....20 % (Δ m²t) 5.062,00 m²t (*).....59 viv. (*)

- Vivienda tasada.....20 % (Δ m²t) 5.062,00 m²t (*).....59 viv. (*)

(*) Edificabilidad y nº de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

- **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (E)** **Superficie:** 6.621,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística (Parcela privada Universidad):

- Sobre rasante..... 1,46 m²t/ m²s 9.700,00 m²t

- Bajo rasante 100 % sobre rasante 9.700,00 m²t

- **SISTEMA GENERAL VIARIO (V)** **Superficie:** 27.144,00 m²s

- **SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)** **Superficie:** 5.398,00 m²s

AMBITO: ESTACION TOPO**0.2.01-4**

- **Superficie total del subámbito**..... **18.777,00 m²s**

- **Calificación Global:**

- **RESIDENCIAL (R)** **Superficie:** 15.802,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante..... 1,20 m²t/ m²s 19.045,00 m²t

- Bajo rasante 75 % sobre rasante 14.284,00 m²t

- Usos Autorizados Compatibles:

- Terciario 20 % 3.830,00 m²t

- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:

- Uso Residencial 15.215,00 m²t (*)

- Uso Residencial existente 0,00 m²t (*)

- Incremento (Δ) de edificabilidad destinada a uso residencial 15.215,00 m²t (*)

- Vivienda libre.....60 % (Δ m²t) 9.129,00 m²t (*)..... 107 viv. (*)

- Vivienda protegida.....20 % (Δ m²t) 3.043,00 m²t (*)..... 35 viv. (*)

- Vivienda tasada.....20 % (Δ m²t) 3.043,00 m²t (*)..... 35 viv. (*)

(*) Edificabilidad y n^o de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

- **SISTEMA GENERAL VIARIO (V)** **Superficie:** 2.975,00 m²s

AMBITO: CAF**0.2.01-5**

- **Superficie total del subámbito**..... 56.064,00 m²s

- **Calificación Global:**

- **RESIDENCIAL (R)** **Superficie:** 55.139,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante..... 0,65 m²t/ m²s 35.760,00 m²t

- Bajo rasante 60 % sobre rasante 21.456,00 m²t

- Usos Autorizados Compatibles:

- Terciario 7,8 % 2.780,00 m²t

- Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial:

- Uso Residencial 32.980,00 m²t (*)

- Uso Residencial existente 0,00 m²t (*)

- Incremento (Δ) de edificabilidad destinada a uso residencial 32.980,00 m²t (*)

- Vivienda libre..... 60 % (Δ m²t) 19.788,00 m²t (*)..... 232 viv. (*)

- Vivienda protegida..... 20 % (Δ m²t) 6.596,00 m²t (*)..... 77 viv. (*)

- Vivienda tasada..... 20 % (Δ m²t) 6.596,00 m²t (*)..... 77 viv. (*)

(*) Edificabilidad y n^o de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

- **SISTEMA GENERAL VIARIO (V)** **Superficie:** 925,00 m²s

AMBITO: ARASO NORTE

1.1.02

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Ambito localizado al oeste de Irún delimitado al norte por el trazado ferroviario, al este por el viario de acceso a la Autopista, al sur por el suelo no urbanizable y al oeste por un nuevo ámbito de suelo urbanizable sectorizado previsto como prolongación de este asentamiento destinado a actividades económicas.

El presente ámbito ha iniciado su ejecución al amparo del correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 27-07-2005, así como de la Modificación de este Plan Parcial aprobada definitivamente el 26-11-2008. Desde el presente Plan General se recogen las determinaciones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se mantienen los objetivos ya definidos en el planeamiento anterior y referidos a la ordenación de este suelo para la ubicación de una plataforma intermodal directamente apoyada en la red ferroviaria así como de nuevas actividades económicas, a partir de las nuevas infraestructuras viarias creadas para el acceso al centro comercial de Araso (Txingudi).

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 273.424,55 m²

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas (A) superficie : 271.395,47 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 122.802,00 m²t
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida incluye la superficie construida destinada a entreplantas.

- Cauces Fluviales (C) superficie : 624,63 m²

- Sistema General Viario (V) superficie : 1.404,45 m²

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Este ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Parcial aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

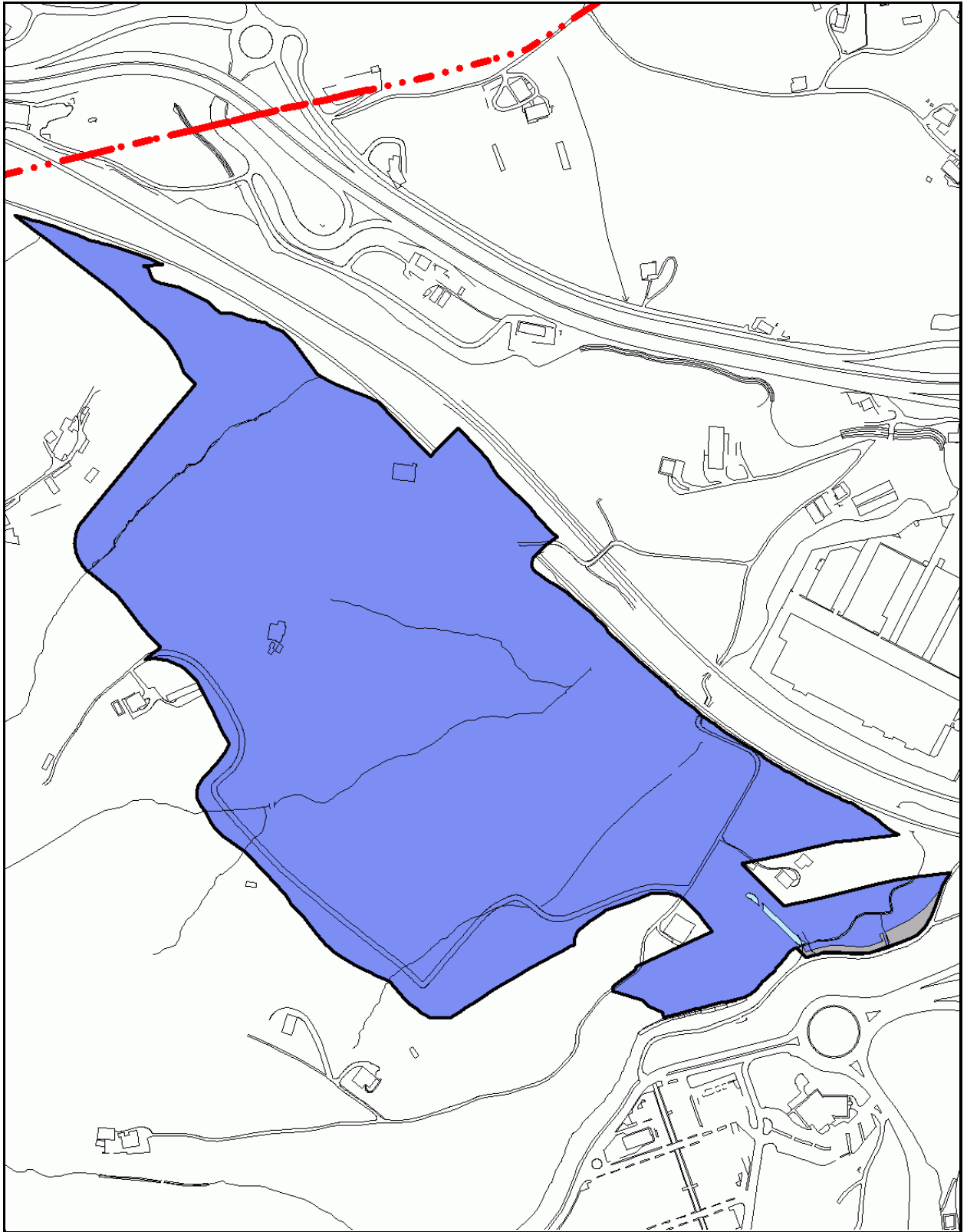
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: ARASO NORTE

1.1.02



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 6.000

ÁMBITO: ARASO NORTE

1.1.02

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 273.424,55 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 271.395,47 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,452 m ² t/m ² s | 122.802,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 122.802,00 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | Superficie: | 624,63 m ² s |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | Superficie: | 1.404,45 m ² s |

AMBITO: ZALDUMBORDA**1.1.04****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en una zona compartida con terrenos del término municipal de Hondarribia con la que tiene total continuidad. Se desarrolla al Oeste del ámbito Prolongación de Oiantzabaleta, propuesto también en la Revisión, y queda limitado a ambos lados por la zona de servidumbre de la carretera nacional al Norte y la de las vías férreas al Sur, ubicándose en su práctica totalidad sobre terrenos privados.

El ámbito Zaldunborda estaba ya recogido en el Plan General de 1.999, clasificado como Suelo Urbanizable No Programado, con una delimitación que se ha visto menguada debido a la ejecución del desdoblamiento de la Gi-636 en la zona de Gaintxurizketa.

Su desarrollo se plantea enfocado a la definición de una parcela industrial entre el edificio industrial actualmente existente al Oeste del ámbito y el nudo de Zaldunborda. De la topografía existente resulta un desarrollo lineal de la edificación en ligera pendiente con entrada por el lado Sur, por el cual se plantea el vial de servicio que termina en la parte alta, al Oeste, junto al pabellón industrial existente.

Los límites Norte, Oeste y Este del ámbito se corresponden con la parcela de la Gi-636 y el límite Sur con la de Renfe. El acceso viario, al igual que para el ámbito 1.1.11 "Oiantzabaleta" se produce a través del nudo de Zaldunborda.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El principal objetivo de esta actuación es el de ampliar y completar el suelo disponible para usos de actividades industriales en una zona de Irun situada al Oeste y Norte de la Autopista que ha sido destinada de forma mayoritaria a este tipo de usos.

Será necesario conectar con la GI-636 mediante la rotonda prevista como acceso a los posibles desarrollos en la zona de Zabaleta, (la rotonda de Zaldunborda) situada junto con sus enlaces al Norte de la GI-636, ya en terrenos del término municipal de Hondarribia.

La propuesta se estudiará en coherencia con lo planteado por el municipio de Hondarribia y por lo tanto el correspondiente instrumento de planeamiento deberá ser objeto de un Plan de Compatibilización entre ambos municipios.

Será necesario prever un enlace con las redes de infraestructura y servicios de la zona industrial de Aranibar y considerar la necesidad del probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento.

Asimismo, la alternativa de ordenación tendrá que adecuarse al entorno y a la vez permitir el aprovechamiento industrial, considerando en todo caso los especiales condicionantes y afecciones urbanísticas de su localización.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 7.373,00 m²

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 7.333,21 m²

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 1.600,00 m²
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- **Cauces Fluviales (C)** superficie : 39,79 m²

Los datos recogidos en la presente ficha urbanística se refieren exclusivamente al suelo de este ámbito incluido en el término municipal de Irún.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito. Previamente a la realización del Plan Parcial definido, deberá realizarse un Plan de Compatibilización entre Irún y Hondarribia con el objetivo de coordinar la ordenación estructural definida para ambos municipios.

Asimismo cabe la alternativa de realizar un Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada entre ambos municipios, lo que conllevaría la innecesariedad de realizar el referido Plan Parcial.

Por lo tanto, y en cualquier caso, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Caso de contemplarse la realización de un Plan Parcial, los plazos para su aprobación y elaboración serán definidos por el Plan de Compatibilización a realizar entre ambos municipios.

Caso de considerar la alternativa de realizar un Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada, para su elaboración y aprobación se considerará un plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito, Plan Parcial, o en su caso Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, o en su caso por el Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda

referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.

- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

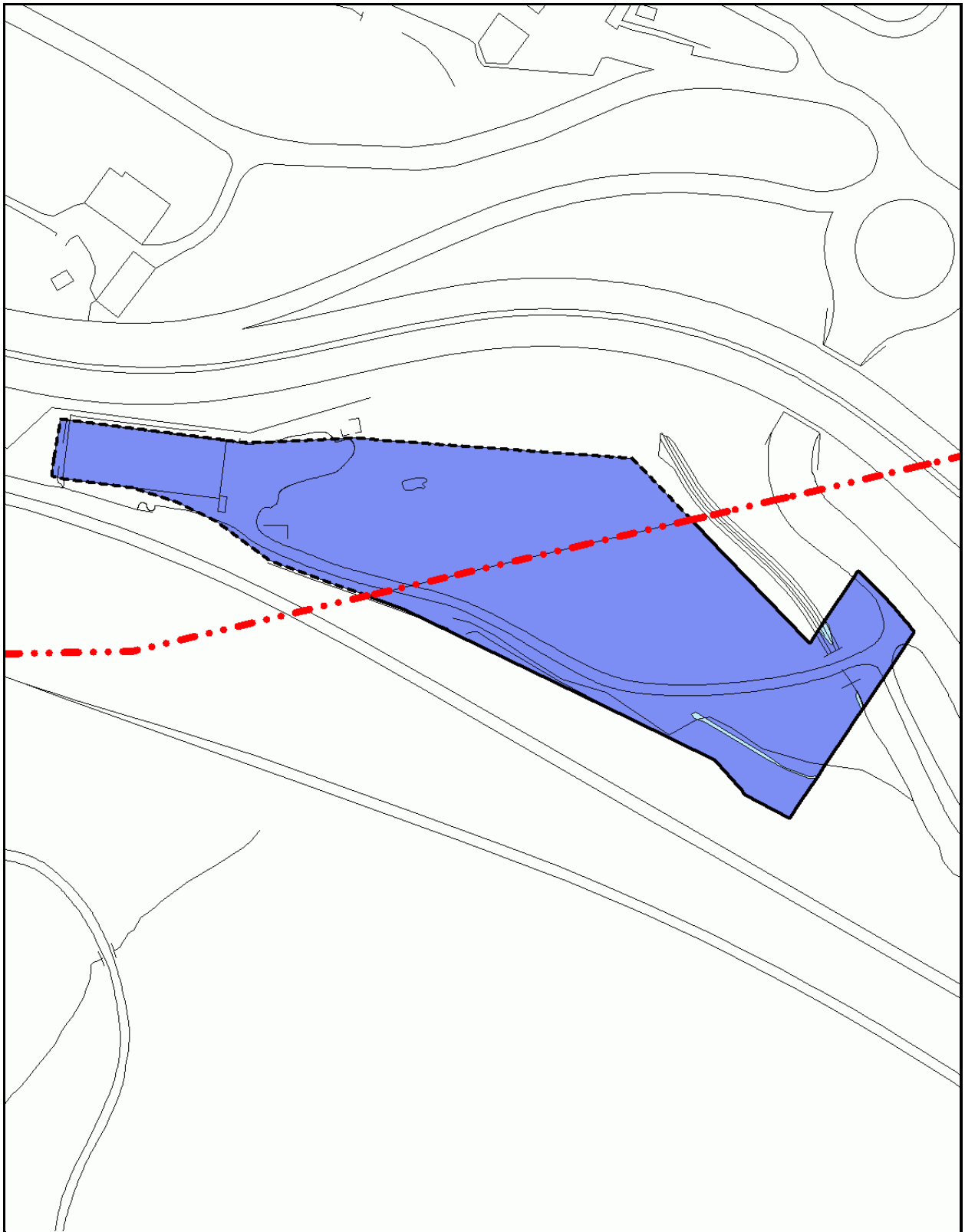
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ZALDUNBORDA

1.1.04



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: ZALDUNBORDA

1.1.04

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 7.373,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 7.333,21 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,218 m ² t/m ² s | | 1.600,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 1.600,00 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | | Superficie: | 39,79 m ² s |

AMBITO: GABIRIA**1.1.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en el entorno del área de Industrialdea, y delimitado por el trazado ferroviario y el viario de acceso a la autopista.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Ordenación de una parcela industrial en el entorno de Industrialdea, al objeto de colmatar esta zona.

Dada las características topográficas de la parcela, con una rasante muy elevada en relación con el resto de parcelas colindantes, la nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, manteniendo de forma homogénea la rasante definida por la edificación existente (aproximadamente cota +30).

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 6.506,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 6.506,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 0,40 m²t/ m²s
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- Actividades Económicas (A)

- Industria en Parcela (IP) superficie : 6.506,00 m²s
- Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 0,40 m²t/ m²s
 - Bajo rasante 100 % de la edific. sobre rasante

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

- OTRAS DETERMINACIONES

La nueva edificación podrá adosarse a uno de los laterales de la parcela cuando se trate de edificación adosada o pareada de proyecto unitario, o cuando la edificación colindante sea ya medianera.

Las condiciones de edificación serán las definidas para la calificación pormenorizada IP, estableciéndose en este caso un perfil máximo de la edificación de una única planta y una altura máxima de la edificación de 5,00 metros, a excepción de elementos singulares necesarios para el proceso de fabricación.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

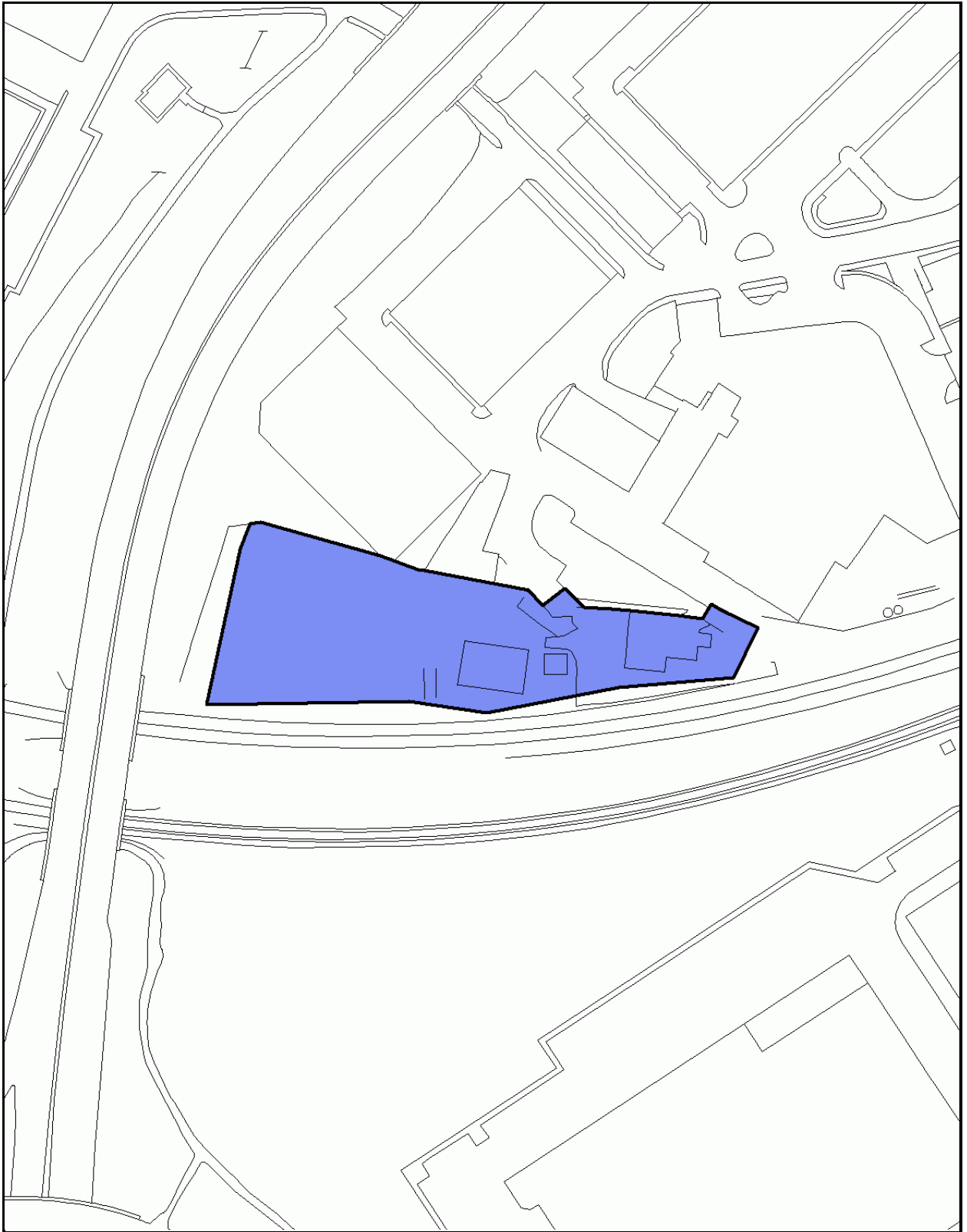
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: GABIRIA

1.1.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: GABIRIA

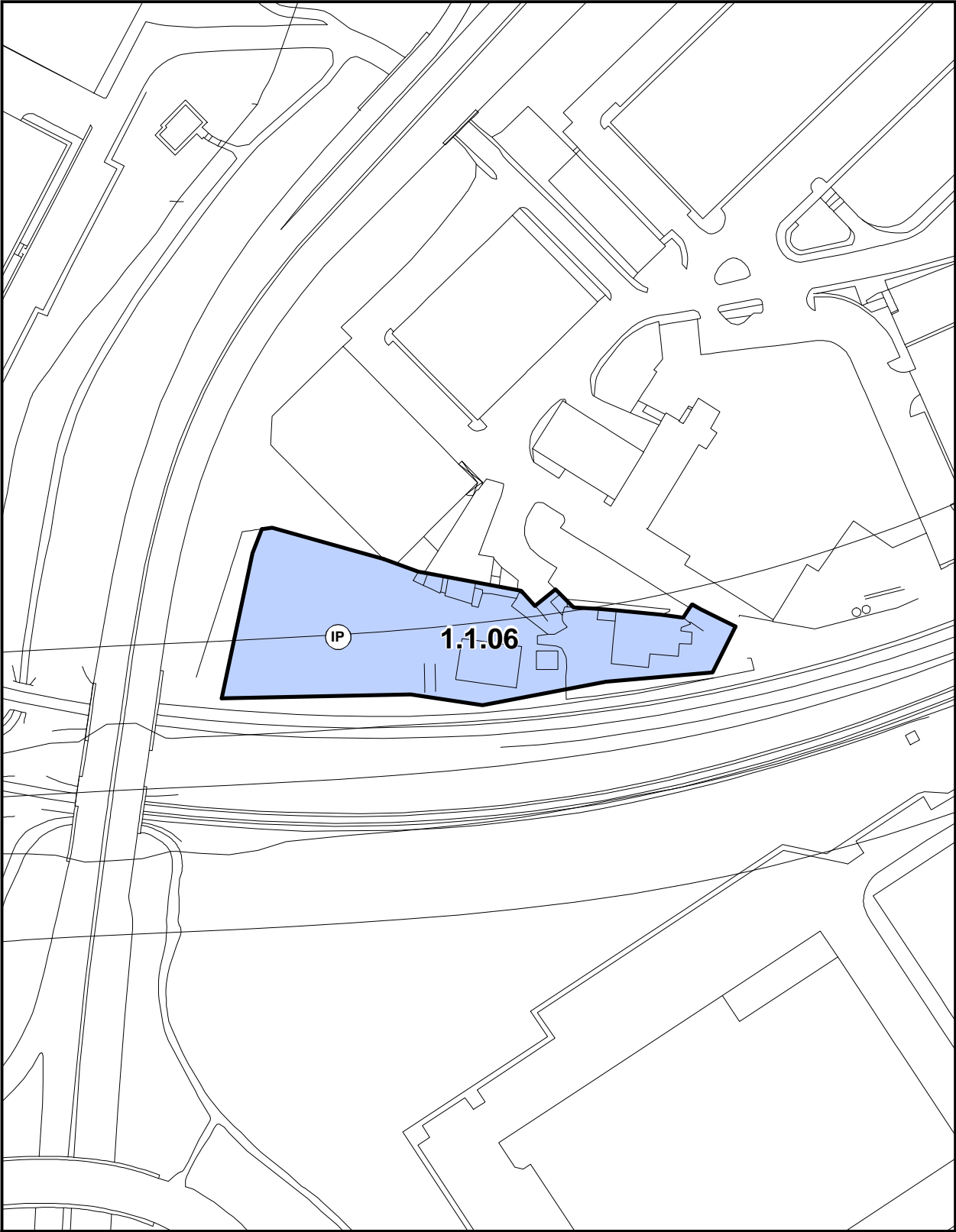
1.1.06

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 6.506,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 6.506,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,400 m ² t/m ² s | | 2.602,40 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 2.602,40 m ² t |

ÁMBITO: GABIRIA

1.1.06



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/2.000

AMBITO: PROLONGACION ARASO NORTE**1.1.10****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio, a continuación del ya existente polígono de Araso Norte y se extiende hasta el alto de Gaintxurizketa y límite del término municipal, teniendo como límite septentrional la traza de las vías férreas.

No están incluidos dentro del recinto del ámbito los terrenos situados en la franja Norte y en paralelo al trazado del ferrocarril, en los que se ubican varias edificaciones rurales actualmente habitadas, dejando dichos terrenos como suelo no urbanizable y ello con el objeto de consolidar estas edificaciones.

El desarrollo urbanístico de este ámbito, en parte terrenos privados y en parte públicos, se plantea como prolongación de la implantación de actividades económicas de tipo industrial del polígono industrial de Araso Norte debiendo disponerse previsiblemente en varias terrazas y apoyado en la prolongación del viario central del mencionado polígono.

La ordenación ofrecerá grandes manzanas ocupables en su totalidad con el objeto de permitir la construcción de edificios contenedores que aprovechen al máximo el espacio edificable y disponible para alojar los nuevos usos industriales.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El principal objetivo de esta actuación es ampliar y completar el suelo disponible para usos de actividades industriales en la zona del municipio al Norte de la Autopista que se ha querido destinar de forma mayoritaria para este tipo de usos.

Es también objetivo de la actuación calificar como espacio libre especialmente protegido el entorno afectado por el paso del corredor de enlace entre Jaizkibel y Aiako Harria, terrenos que se convertirán en públicos como cesión derivada de esta actuación, circunstancias ambas que han orientado la incorporación de estos terrenos al ámbito de actuación.

La cesión que se obtiene de esta actuación para configurar el tramo correspondiente del Corredor Ecológico Aiako Harria – Jaizkibel tiene que garantizar su conectividad dentro de los terrenos del ámbito con los tramos adyacentes del corredor así como la no interferencia con el nuevo asentamiento industrial al disponerse de forma continua en todo el borde Oeste y en la parte alta de los terrenos. Con ello se considerará recogido lo señalado al respecto en el Informe del Gobierno Vasco – Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental.

Se incorpora la condición de recuperar ambientalmente los terrenos del vertedero de inertes situado en la ladera este de Arburusasieta para incorporarlos al mencionado corredor de enlace entre Jaizkibel y Aiako Harria.

Igualmente la ordenación planteada desde el Plan General contempla la preservación de los valores ambientales de las masas de robledales y de la zona de contacto con la parte del corredor que queda fuera del ámbito.

El desarrollo de este ámbito deberá realizarse solamente en las zonas bajas del mismo como forma de preservar la topografía de todas las zonas de borde al sur, que es donde se sitúan las masas de robledal. A este respecto será necesario realizar terraplenados para adaptar la topografía del terreno a la superficie horizontal de las plataformas.

Los accesos principales se desarrollarán a través del vial central del nuevo polígono de Araso Norte y del enlace de éste con la red de carreteras GI-636 y A-8. Asimismo se prevé el enlace con la nueva rotonda sobre la N-1 en el alto de Gaintxurizketa, ya en el término municipal de Lezo. La propuesta se estudiará en coherencia con lo planteado por el municipio de Lezo.

Será necesario prever el enlace con las redes de servicios del polígono de Araso Norte y el probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento de agua.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 196.546,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 116.071,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 78.618,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** superficie : 80.475,00 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Parcial a realizar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

Esta ficha urbanística recoge los datos referidos exclusivamente a los terrenos que se encuentran dentro del término municipal de Irun.

Las edificaciones que han quedado dentro del ámbito, e integradas en el nuevo planeamiento urbanístico de desarrollo, quedan fuera de ordenación, salvo para el caso del caserío Zabaletaberrí.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

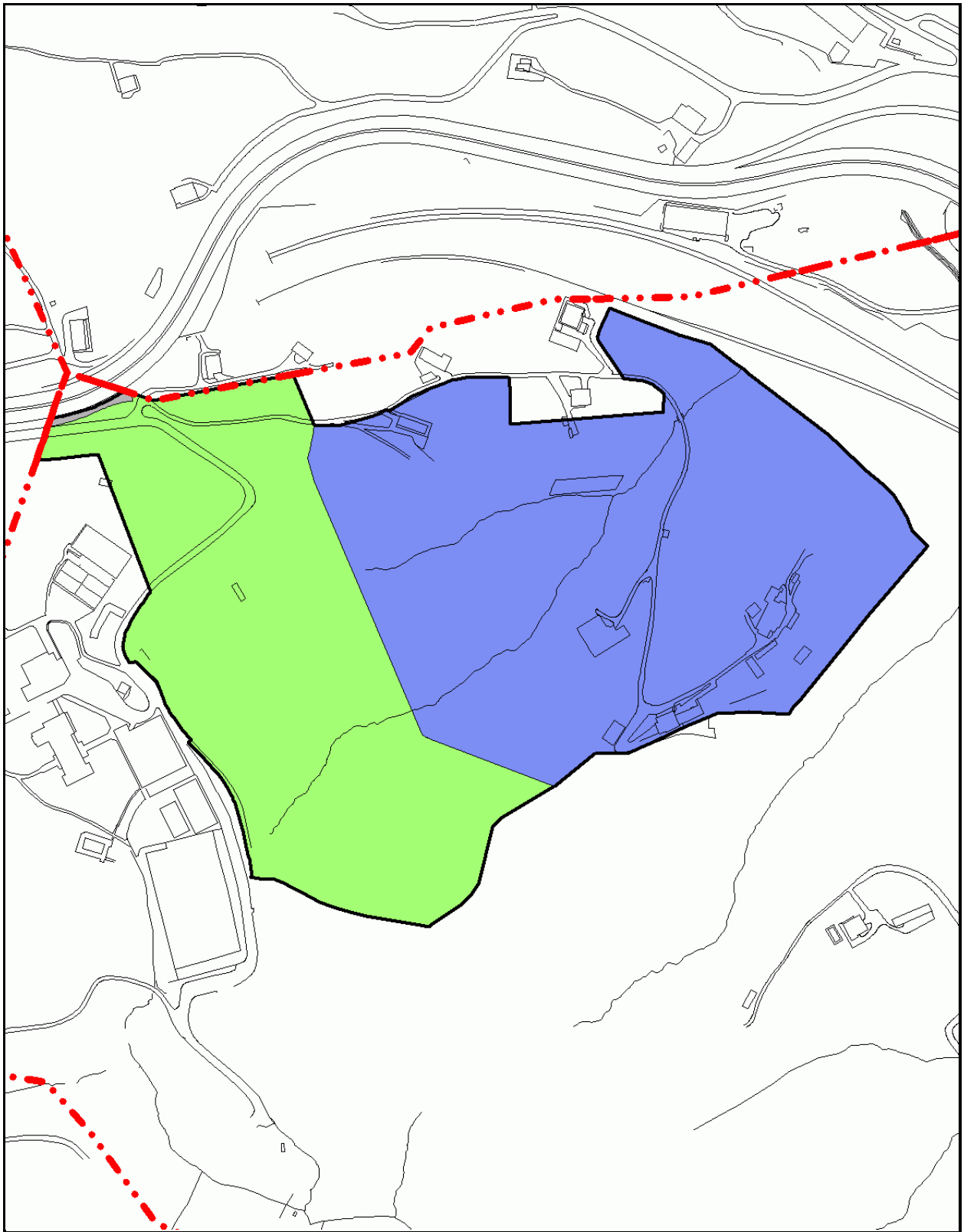
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE

1.1.10



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE

1.1.10

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 196.546,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 116.071,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,677 m ² t/m ² s | 78.618,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 78.618,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) | Superficie: | 80.475,00 m ² s |

AMBITO: PROLONGACION OIANZABALETA**1.1.11****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio, desarrollándose a continuación del polígono de Oiantzabaleta y limitado a ambos lados por la zona de servidumbre de la carretera nacional al Norte y la de las vías férreas al Sur, ubicándose en su práctica totalidad sobre terrenos privados con exclusión de la mayoría de los caseríos habitados ubicados en la zona.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea en principio enfocado a la definición de una parcela adecuada que esté directamente relacionada con la cota de las vías del ferrocarril para permitir la salida o entrada de mercancías transportadas por ese medio siendo apto para acoger actividades que requieran de un acceso directo a la red ferroviaria.

Su diseño requerirá la regularización de la actual topografía con el objeto de obtener una superficie continua a la misma cota. Por ello el acceso rodado se realizaría por el extremo Noroeste a través del nudo de Zaldunborda sobre la GI-636, debiendo estudiar la posible conexión a nivel rodado con el actual polígono de Oiantzabaleta.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El primer objetivo de esta actuación es el de ampliar y completar el suelo disponible para usos de actividades industriales en una zona de Irun situada al Oeste y Norte de la Autopista que ha sido destinada de forma mayoritaria a este tipo de usos.

Es también objetivo de la actuación el proponer una alternativa de suelo apta para la eventual reubicación de asentamientos industriales que fuese necesario relocalizar dentro de Irun, incluso en el caso de que dichas actividades necesiten acceso ferroviario.

Es igualmente objetivo de la actuación preservar dentro del ámbito los terrenos necesarios para completar la protección medioambiental de la regata Loidiko Erreka situada en la zona de borde pero ya en suelo no urbanizable.

En la alternativa de conexión del ámbito con el trazado ferroviario será necesario adaptar la ordenación en función de las facilidades de acceso a nivel de las vías formalizando una plataforma edificable mediante un importante terraplenado para eliminar las zonas sobreelevadas y adaptar la topografía del terreno a la superficie horizontal de la plataforma con relación directa a las vías del ferrocarril.

En esta primera alternativa será necesario conectar con la GI-636 mediante la rotonda prevista como acceso a los posibles desarrollos en la zona de Zabaleta, (la rotonda de Zaldunborda) situada junto con sus enlaces al Norte de la GI-636, ya en terrenos del término municipal de Hondarribia.

Será necesario prever un enlace con las redes de infraestructura y servicios de la zona industrial de Aranibar y considerar la necesidad del probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 70.407,25 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas (A) superficie : 69.638,95 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 0,40 m²t/ m²s

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- Cauces Fluviales (C) superficie : 768,30 m²

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Parcial a realizar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

Las edificaciones que han quedado dentro del ámbito, e integradas en el nuevo planeamiento urbanístico de desarrollo, quedan fuera de ordenación.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente

interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

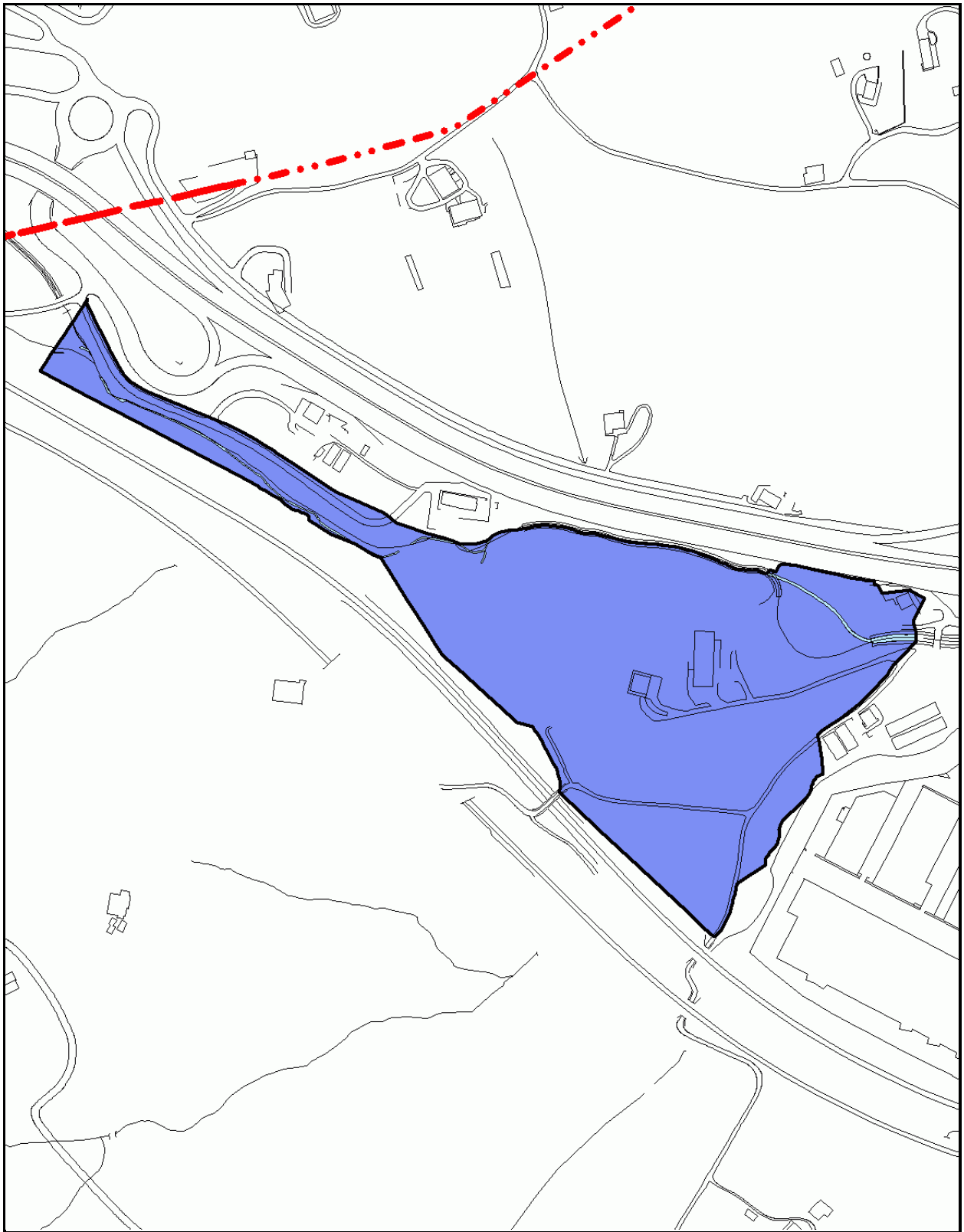
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA

1.1.11



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.500

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA

1.1.11

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 70.407,25 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 69.638,95 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,400 m ² t/m ² s | | 27.855,58 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 27.855,58 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | | Superficie: | 768,30 m ² s |

AMBITO: ARASO - SASIKOBURUA**1.1.12****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Noroeste del polígono terciario de Araso, siendo colindante con el mismo a través de la regata Sasiko. Se extiende por la bolsa de terreno que se ha formado entre Araso y la banda de reserva establecida para la vía de entrada del tren de alta velocidad a la estación de Irún.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante una única manzana alargada alineada longitudinalmente, apoyada en un vial principal de acceso en forma de anillo que la rodea completamente y que enlaza directamente con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El primer objetivo de esta actuación, que coincide con la alternativa principal de uso para este ámbito, consiste en complementar la oferta de usos de grandes superficies comerciales existentes en la zona en la actualidad aprovechando la instalación de otra dotación de tipo también comercial en una zona que podría beneficiarse precisamente de los servicios ya ofrecidos por el actual polígono comercial de Araso.

Este objetivo se enfoca a un tipo de actividad comercial específica en función de la necesidad de su ubicación en posición exterior al casco limitándose a establecimientos de mediana o gran superficie cuyas características de volumetría, alturas, tipología arquitectónica, accesibilidad, etc., no sea posible ni conveniente integrar en la trama urbana y no supongan por tanto competencia para el comercio urbano.

Como segundo objetivo alternativo, en caso de que resultase imposible destinarlo a usos de tipo comercial, se contempla la posibilidad de destinar el ámbito a usos terciarios pero excluyendo los de carácter comercial, apoyándose para ello en el carácter también terciario que ya tiene el polígono de Araso.

Como tercer objetivo alternativo, que en este caso habría que considerar como una tercera opción, se plantea la posibilidad de destinar el ámbito a usos productivos, complementando con ellos los propuestos en toda la zona Oeste del municipio.

En todo caso será necesario regularizar el terreno, situado en ladera, así como proteger el curso de la regata de Araso que luego forma la regata Sasiko, y que discurre por el borde de esta actuación en colindancia con el polígono de Araso.

Será necesario articular el enlace directo con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso que a su vez gravita sobre la rotonda distribuidora existente.

Será necesario prever el enganche con las redes de la zona comercial de Araso resolviendo el reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento, teniendo en cuenta asimismo la posible actuación de ampliación de Araso Norte.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 40.894,00 m²s
 Suelo Urbano adscrito al Sector superficie : 2.669,25 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 43.534,64 m²s
 - En Suelo Urbano superficie : 2.669,25 m²s
 - En Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 40.865,39 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 26.120,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- **Cauces Fluviales (C)** superficie : 28,61 m²

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial. Por lo tanto, en el suelo urbanizable sectorizado el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se define la ordenación pormenorizada.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Las condiciones de calificación pormenorizada del Sector serán establecidas por el Plan Parcial a desarrollar en el ámbito.

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada del suelo urbano adscrito al Sector definido:

- Actividades Económicas (A)

- Viario Local (VL) superficie : 2.669,25 m²s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

- OTRAS DETERMINACIONES

Dada la geometría del terreno será conveniente prever la ocupación de las manzanas con edificaciones en dos plantas para aprovechar mejor las disponibilidades de este ámbito.

Para optar por la primera alternativa, que es el objetivo principal, este ámbito está condicionado por lo establecido en la normativa del Plan Territorial Sectorial, que limita a 25.000 m²t la superficie total de cada uno de los centros comerciales aunque sean existentes y cuya aplicación, entendida en sentido estricto, impediría este uso en el ámbito propuesto. La propuesta del Plan General sería en su caso considerar este ámbito como un centro comercial independiente del de Araso ya que no se plantean otras áreas comerciales de nueva creación en todo el resto del término municipal.

Asimismo se deberá contemplar el condicionante derivado del techo máximo comercial para la comarca del Txingudi establecido por el Departamento de Comercio e Industria del Gobierno Vasco, si bien es previsible que esta disposición deja margen suficiente para ampliar la superficie comercial en este ámbito.

Se incluye parte de suelo definido como espacio libre por el ámbito de Araso con el objeto de favorecer la reordenación conjunta del mismo.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo. A este respecto el Proyecto de Urbanización deberá incorporar la solución de enlace con el suelo urbano delimitado

Se sugiere la delimitación como Actuación Integrada del suelo incluido en este ámbito, determinación a ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

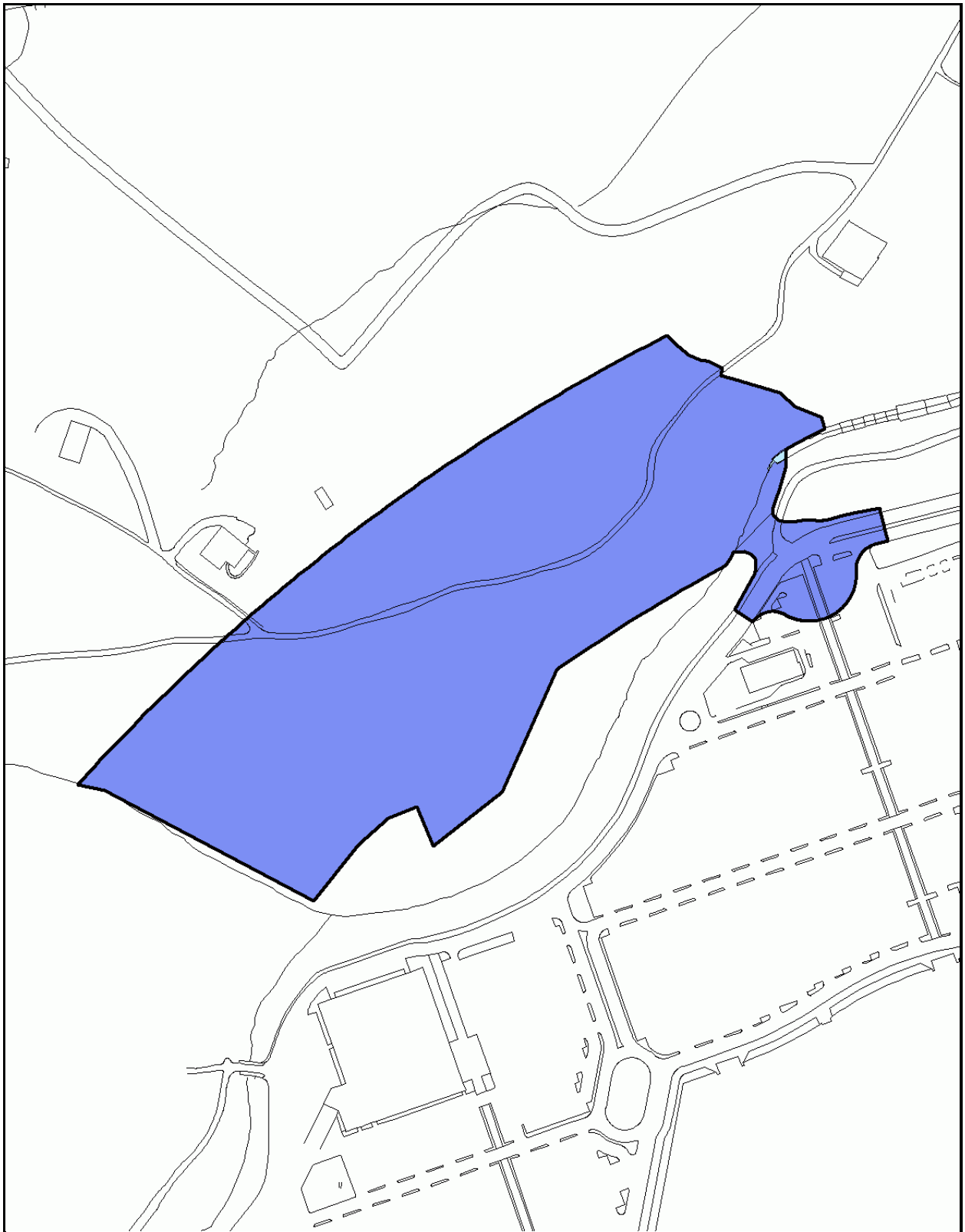
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA

1.1.12



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 3.000

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA

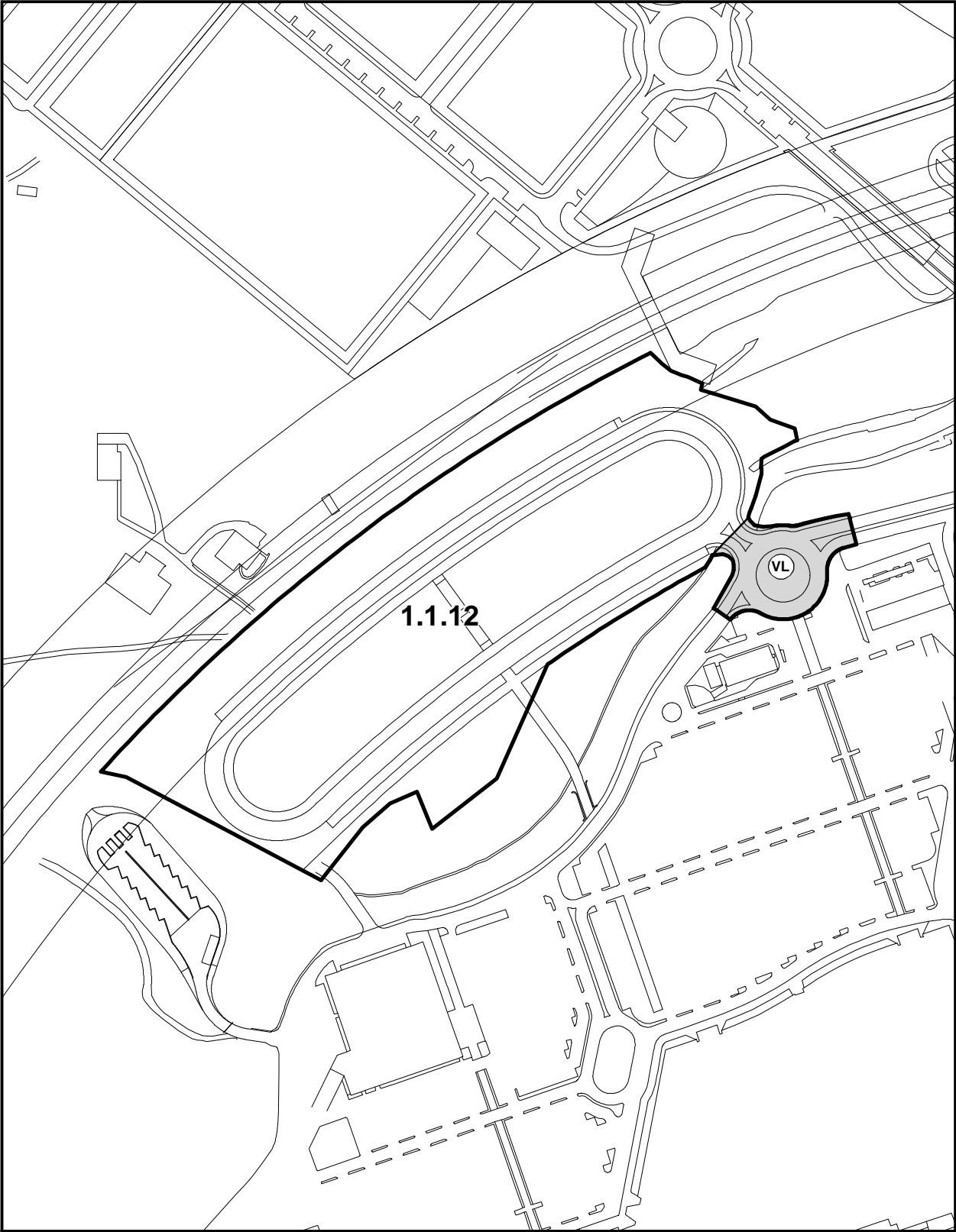
1.1.12

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 43.563,25 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 43.534,64 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,600 m ² t/m ² s | | 26.120,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 26.120,00 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | | Superficie: | 28,61 m ² s |

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA

1.1.12



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/3.000

AMBITO: ATALAIA

1.1.13

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en el entorno del Centro Comercial de Araso, en la parcela definida para usos compatibles en el Plan Parcial de la Actuación Terciaria del Area de Araso, aprobado definitivamente el 19 de Junio de 1996, actualmente ocupada por el establecimiento hostelero denominado Atalaia.

Se contempla el incremento de la edificabilidad definida para esta parcela por el planeamiento parcial de referencia con el objeto de posibilitar su adaptación a las necesidades concretas de la instalación.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se define una edificabilidad para la totalidad de la parcela que se corresponde con un índice de 0,17 m²t/m²s superior al antes definido de 0,15 m²t/m²s.
- Se contempla la definición de una calificación pormenorizada destinada a Terciario Hostelero con el incremento de edificabilidad correspondiente y que permite la adaptación de la edificación existente a las necesidades concretas de la instalación.
- Se contempla asimismo la definición de la calificación destinada a Residencial Unifamiliar en la parte alta de la parcela, con la edificabilidad correspondiente y que permite la construcción de una nueva edificación residencial, consolidando de esta forma el asentamiento residencial existente.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 19.498,10 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 19.498,10 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 3.314,00 m²t

- Bajo rasante..... 91,10 % de la edific. sobre rasante

- Uso autorizado:
 - Residencial 738,00 m²t
- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
 - Vivienda libre 100 %
 - Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- Actividades Económicas (A)

- Terciario Hostelero (TH)..... superficie : 7.040,50 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 2.576,00 m²t
 - Edificabilidad existente sobre rasante 2.168,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edific. sobre rasante
- Residencial Unifamiliar (RU) superficie : 12.457,60 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 738,00 m²t
 - Edificabilidad existente sobre rasante 578,00 m²t
 - Bajo rasante 60 % de la edific. sobre rasante

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

- OTRAS DETERMINACIONES

Se establece un perfil máximo de la edificación residencial de planta baja y una altura, así como una ocupación y configuración tipológica similar a las edificaciones ya construidas.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores,

carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

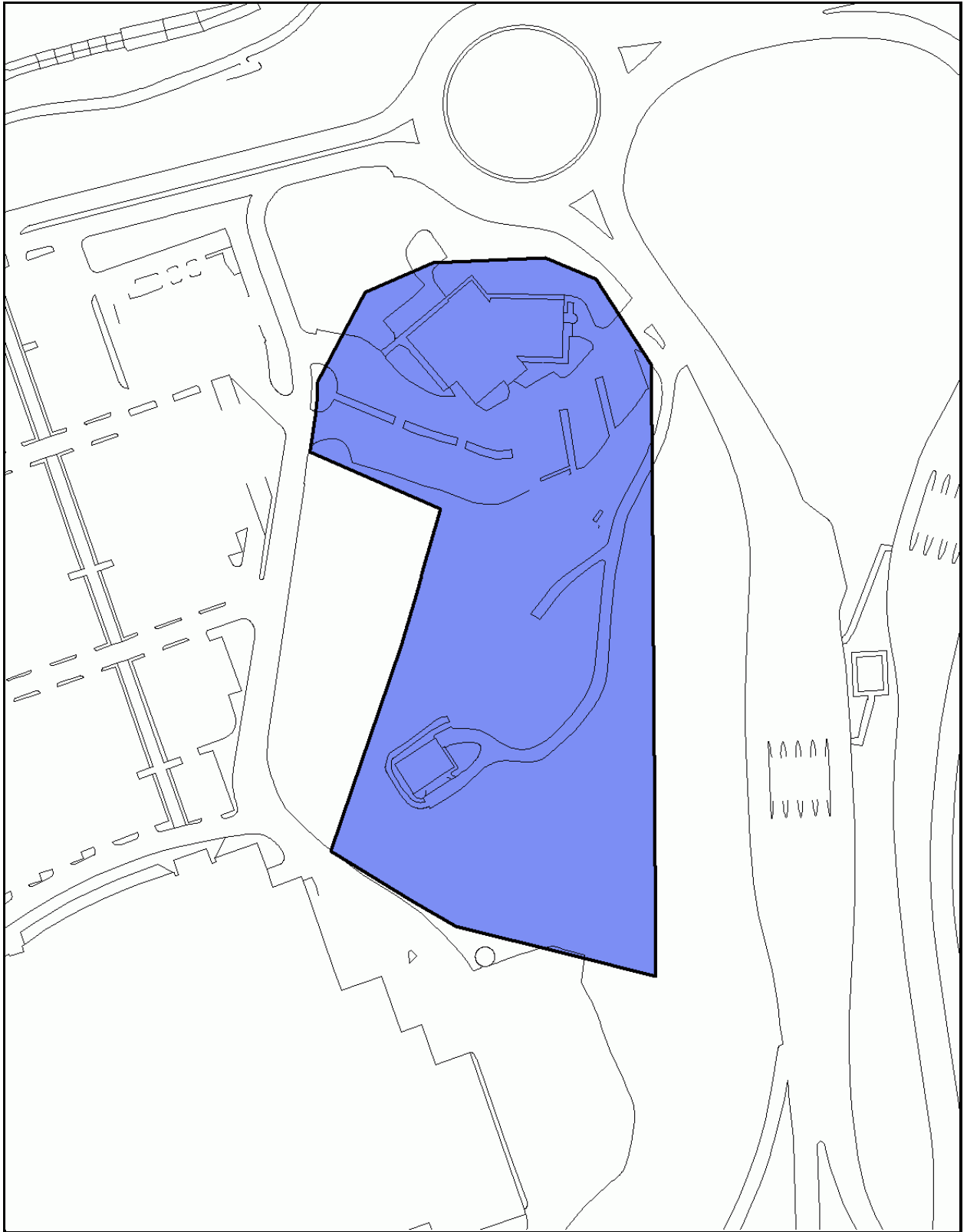
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ATALAIA

1.1.13



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: ATALAIA

1.1.13

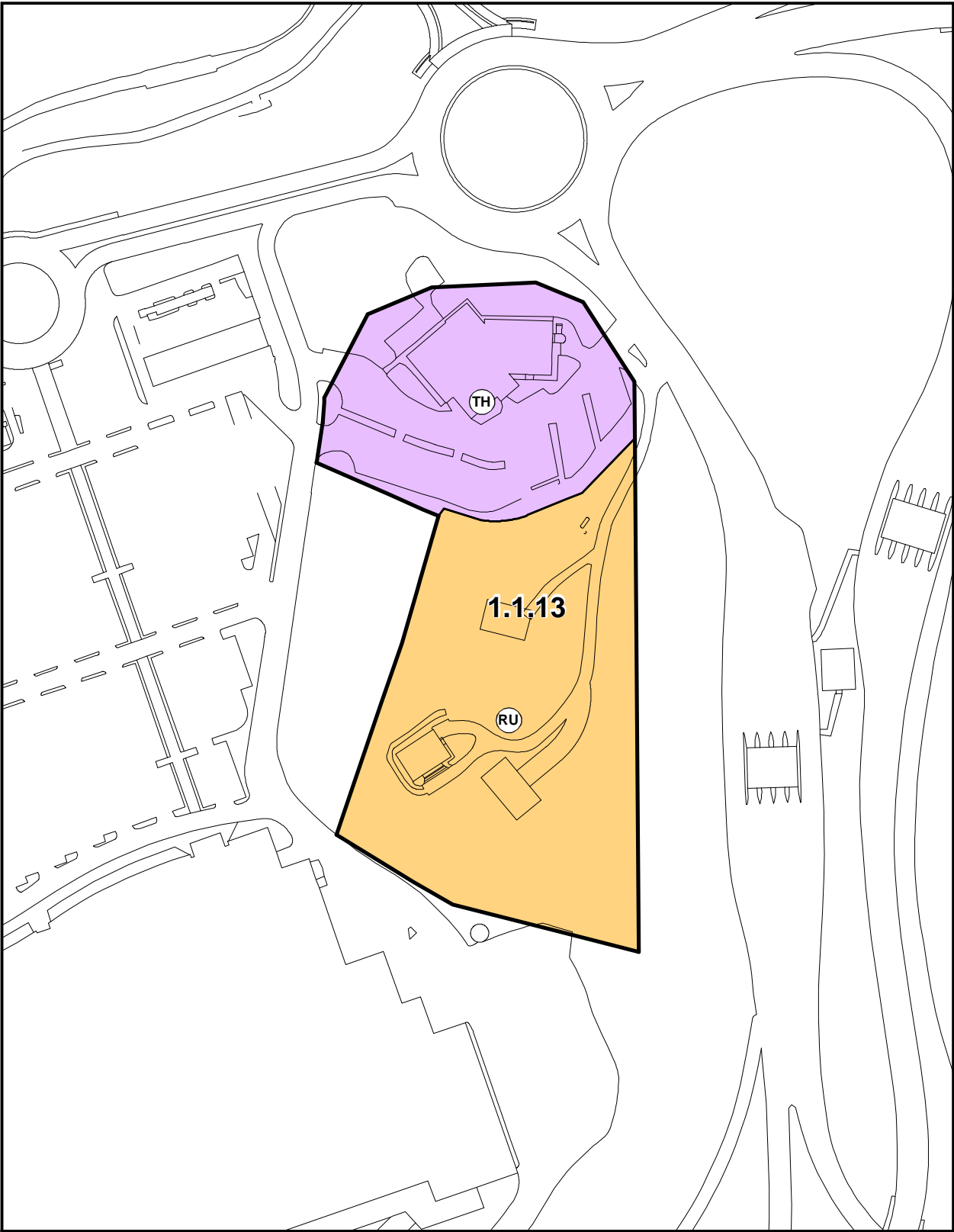
FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|-----------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 19.498,10 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | | 19.498,10 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,170 m ² t/m ² s | | 3.314,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 91,10 % sobre rasante | | 3.019,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario Hostelero | 77,73 % | | 2.576,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 738,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 578,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 160,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 100,00% /m ² t Δ | 160,00 m ² t (*) | 1 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | /m ² t Δ | m ² t (*) | viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | /m ² t Δ | m ² t (*) | viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

ÁMBITO: ATALAIA

1.1.13



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/2.000

AMBITO: SEMEZARRENGO MALDA

1.1.14

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, al sur del ámbito de Bidurre-Ureder definido por el Plan General de 1999, en la parcela definida como equipamiento social y comercial por el Plan Parcial de este sector. Se contempla la calificación como residencial de esta parcela permitiendo que la edificabilidad ya definida pueda destinarse en su mayor parte al uso de vivienda.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se prevé la posibilidad de edificar en esta parcela, y con acceso en la parte alta de la misma desde la carretera de Oiartzun, una pequeña ordenación residencial en correspondencia con el entorno donde se ubica.
- Se contempla asimismo la posibilidad de destinar una parte de la edificabilidad ya definida al uso terciario, permitiendo la construcción de una edificación con este destino y ubicada en la parte baja de la parcela, con acceso directo desde el viario de distribución del asentamiento industrial de Bidaurre-Ureder.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 7.196,40 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas (A) superficie : 7.196,40 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 1.250,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- Uso autorizado:

- Residencial 750,00 m²t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 100 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- **CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- **Actividades Económicas (A)**

- Residencial en Parcela (RP) superficie : 2.749,00 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 1.250,00 m²t
 - Bajo rasante 60 % de la edif. sobre rasante
 - Edificabilidad Uso Residencial..... 750,00 m²t
 - Edificabilidad Uso Terciario 500,00 m²t
- Jardines Urbanos (LJ)..... superficie : 3.705,70 m²s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 741,70 m²s

- **CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

- OTRAS DETERMINACIONES

Se establece un perfil máximo para la edificación residencial de planta baja y dos plantas altas. Se deberá adaptar el terreno con el objeto de que el perfil definido no supere al ya establecido para el resto de edificaciones residenciales del entorno (planta baja y una planta alta).

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u,

objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

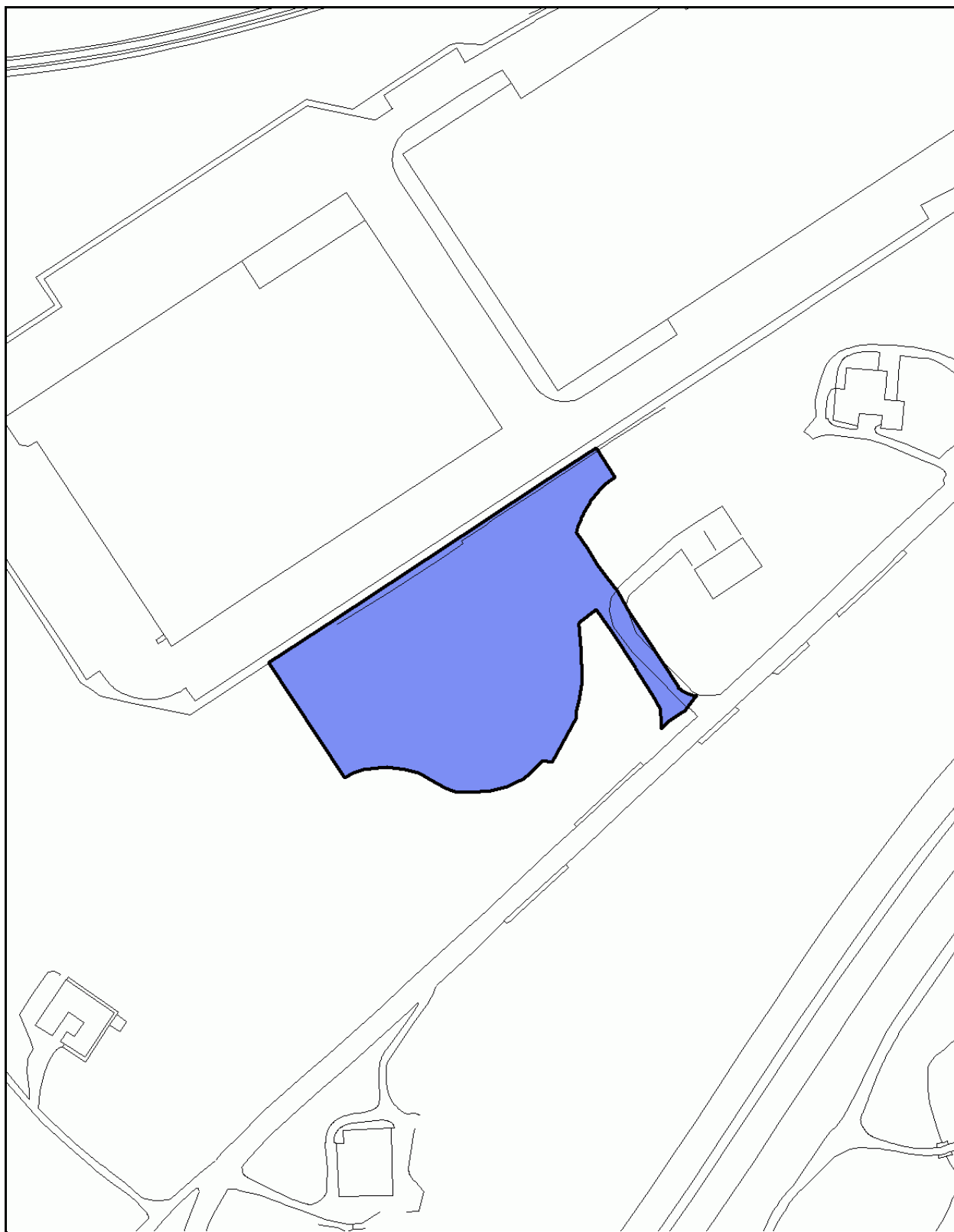
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: SEMEZARRENGO MALDA

1.1.14



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

AMBITO: SEMEZARRENGO MALDA

1.1.14

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 7.196,40 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 7.196,40 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,174 m ² t/m ² s | | 1.250,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | | 750,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | 40,00 % | | 500,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 750,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 0,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 750,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 100,00% /m ² t Δ | 750,00 m ² t (*) | 9 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | /m ² t Δ | m ² t (*) | viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | /m ² t Δ | m ² t (*) | viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

ÁMBITO: SEMEZARRENGO MALDA

1.1.14



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/1.500

AMBITO: TESA

1.2.01

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Parcela ocupada por la empresa TESA y situada en el barrio de Ventas, en la zona industrial existente junto a la carretera que va a Oiartzun, y para la cual se validan las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 26-01-2000.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Ordenación de la parcela industrial de la empresa “TESA” teniendo en cuenta la posible ampliación de las instalaciones existentes.
- Consolidación de la actual edificación industrial, ampliándose en su zona Suroeste, junto a la carretera de Oiartzun.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 31.388,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 31.388,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 0,85 m²t/ m²s

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General recoge la ordenación pormenorizada ya definida por el planeamiento general de referencia y a los efectos correspondientes contempla la ordenación pormenorizada ya establecida en el Estudio de Detalle tramitado.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se contempla la siguiente calificación pormenorizada para este ámbito del suelo urbano:

- Actividades Económicas (A)

- Industria en Parcela (IP) superficie : 31.388,00m²s
- Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 0,85 m²t/ m²s
 - Edificabilidad existente sobre rasante 18.068,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento de referencia que le afecta.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Estudio de Detalle aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

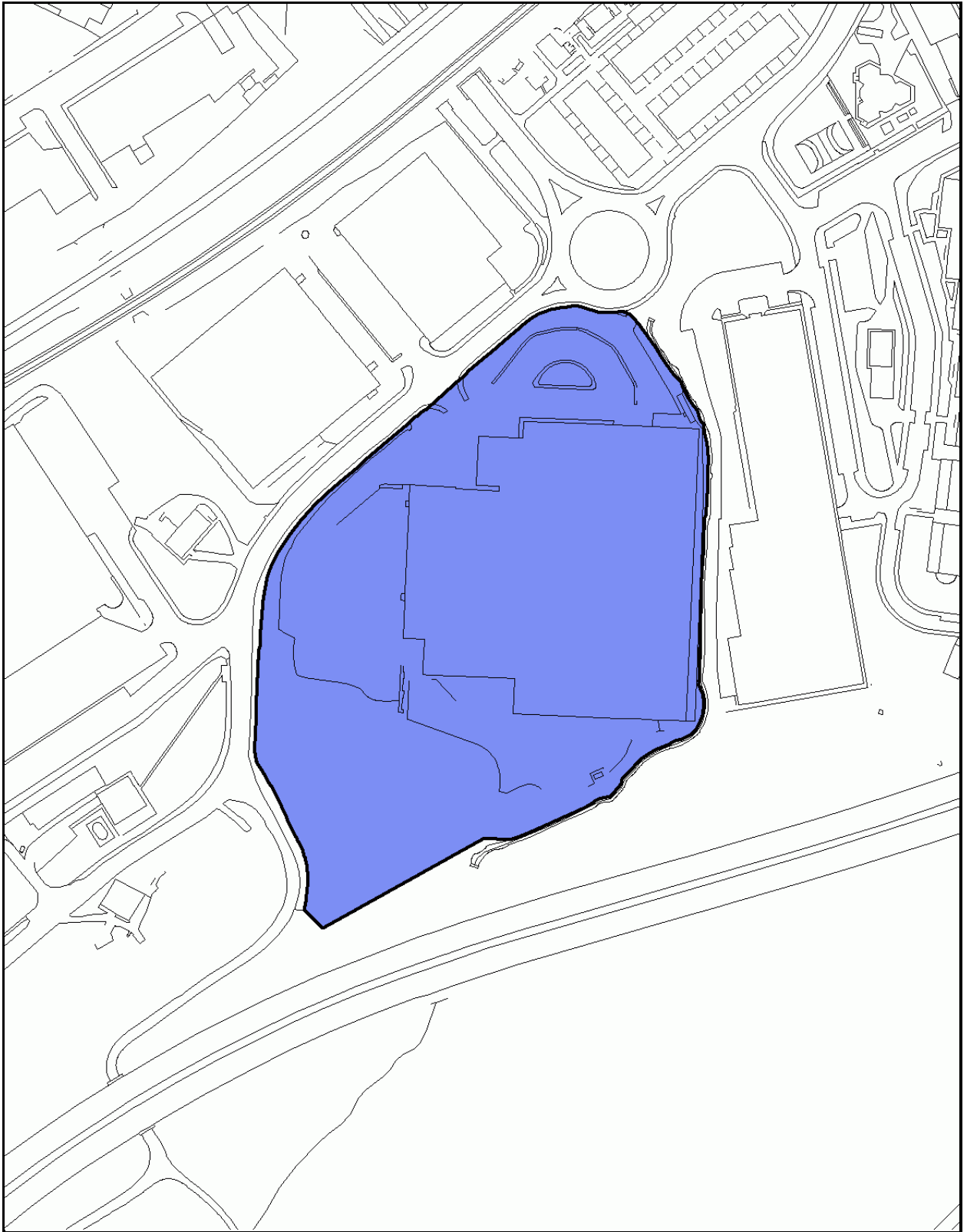
La ejecución del desarrollo planteado para el presente ámbito se adecua a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: TESA

1.2.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ÁMBITO: TESA

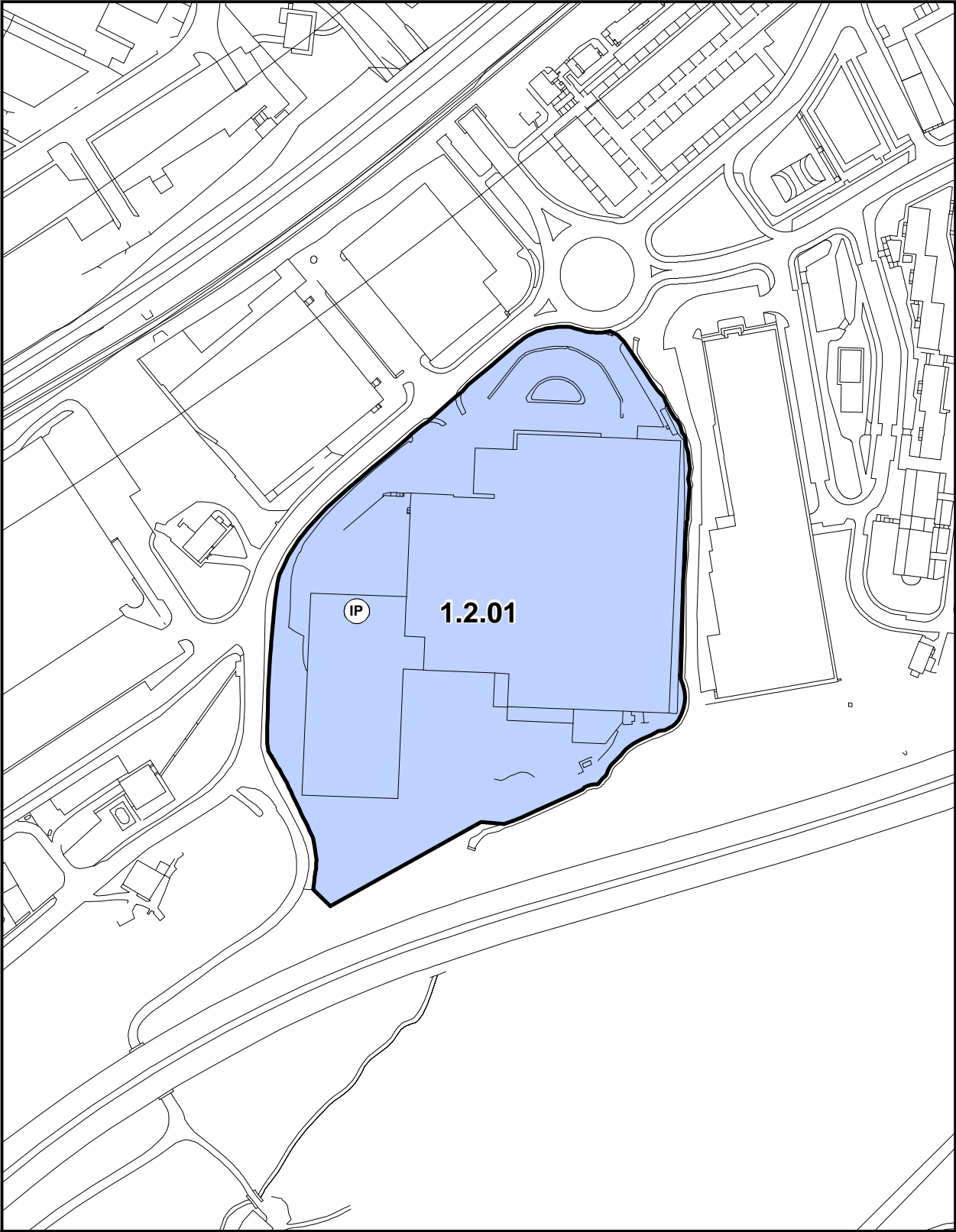
1.2.01

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 31.388,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 31.388,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,850 m ² t/m ² s | 26.679,80 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 26.679,80 m ² t |

ÁMBITO: TESA

1.2.01



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/2.500

AMBITO: CALLE ARABA OESTE**1.2.02****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el barrio de Katea/Ventas, a lo largo de la calle Araba cuyo tramo intermedio está aún sin regularizar, lo que permitirá racionalizar y completar la trama viaria del conjunto de este barrio.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea a través de la ejecución de una edificación residencial en bloque, de cinco plantas en terrenos de propiedad pública, lo que permitirá compensar la parte de terreno privado necesario para completar la apertura de la calle Araba.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El objetivo principal de esta actuación con usos residenciales es el de posibilitar la ampliación de la calle Araba, regularizando su trazado y urbanizándola para que pueda incorporarse normalmente a la trama viaria del barrio de Katea/Ventas.

De esta manera, la calle Araba se integrará en un anillo que servirá para repartir más adecuadamente el tráfico por el centro del barrio de Ventas/Katea, con lo que se facilitará la circulación perimetral en torno a este barrio. No obstante, dada la moderada sección de viario propuesta y su sentido único, se trata también de impedir la posibilidad de su uso por tráficos de paso que pudieran utilizar este nuevo anillo como alternativa de acceso a las zonas industriales.

Además se considera el objetivo de dotar a esta zona de una construcción residencial que permita aportar una oferta de este uso y que a la vez tiene como objetivo público fundamental la financiación de las actuaciones y labores de urbanización necesarias para las necesarias obras de urbanización.

Por último se incluyen en el ámbito los terrenos correspondientes al ámbito sin desarrollar del Plan General de referencia 1.2.09 "Arbiun" cuyo objetivo era la obtención de terreno para la ampliación del equipamiento deportivo existente al Norte de este ámbito "Calle Araba". Se contempla de esta forma el objetivo de ampliar el establecimiento deportivo ubicado al norte del ámbito, posibilitando su prolongación hasta las calles Harmugarrieta y Nafarroa Beherea.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 9.144,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 9.144,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 4.294,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 694,00 m²t

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 60 %

- Vivienda protegida 20 %

- Vivienda tasada 20 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

La intervención deberá dar una solución técnica satisfactoria a la problemática de las diferencias de rasante existentes entre el actual trazado de la calle Araba y los accesos a las edificaciones existentes al sur de esta calle y en la parte alta.

La continuidad de la calle Araba se realizará considerando la ejecución de un solo carril con sentido único y estudiando la mejor solución de entronque con la denominada rotonda de Porcelanas acorde con el diagnóstico del estudio de movilidad y con los condicionantes físicos para posibilitar la incorporación viaria a la misma.

No se plantea dejar fuera de ordenación ninguno de los edificios unifamiliares actualmente existentes, incluso si para ello fuera necesario eliminar las bandas de aparcamiento de la calle Araba en el tramo más problemático del ensanchamiento de la misma. En todo caso, para organizar los accesos a las actuales edificaciones y establecer los muros de contención que sean precisos, podrá ser necesario contar con parte no construida de alguna de las parcelas afectadas.

Se ha previsto la construcción de un edificio de planta baja y cuatro plantas altas en correspondencia con las edificaciones del entorno, perfil que deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.

La ordenación prevista para el presente ámbito interfiere en la superficie limitadora definida para las servidumbres aeronáuticas configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008. A este respecto desde el presente planeamiento se considera adecuada una altura de la edificación (cota +56) que sobrepasa la máxima definida, por lo que para el desarrollo de este ámbito se deberá realizar un estudio de apantallamiento y seguridad que requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas, las alturas de las edificaciones del entorno, así como la altura máxima prevista para la nueva edificación a ubicar en el ámbito.

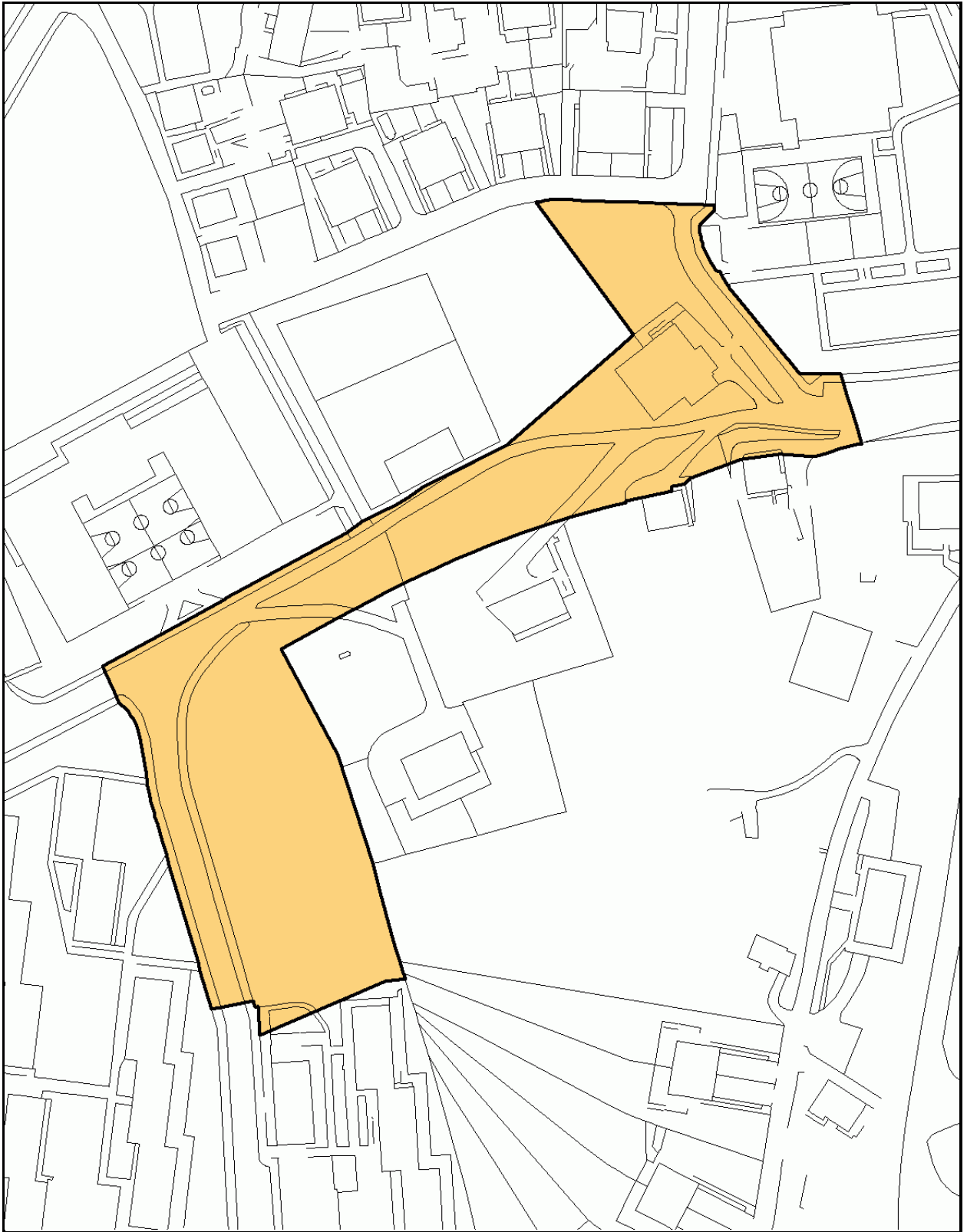
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el caserío Altzolaran, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: CALLE ARABA OESTE

1.2.02



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.500

ÁMBITO: CALLE ARABA OESTE

1.2.02

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 9.144,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 9.144,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,470 m ² t/m ² s | | 4.294,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | | 2.576,40 m ² t |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 4.294,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 694,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 3.600,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t Δ | 2.160,00 m ² t (*) | 25 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t Δ | 720,00 m ² t (*) | 8 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t Δ | 720,00 m ² t (*) | 8 viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

AMBITO: ELATZETA

1.2.03

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el Barrio Katea/Ventas entre las calles Andrearriaga al Norte, y Araba al Sur. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona de equipamientos, para cuyo desarrollo se recogen las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 29-07-2009.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Complementar el equipamiento existente en Ventas/Katea, formalizando junto al equipamiento escolar existente, un centro dotacional significativo para el barrio.
- Ensanchar y regularizar la actual Errota Kalea/Calle Errota, que servirá de acceso al equipamiento propuesto.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 13.795,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 13.795,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 0,00 m²t

- Bajo rasante..... 0,00 m²t

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Se remite a las condiciones de calificación pormenorizada establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

En el marco de este planeamiento pormenorizado se contempla la edificabilidad física total de los equipamientos existentes y propuestos:

- Equipamiento Escolar (EE). Edificabilidad Física:

- Sobre rasante 5.675,00 m²t
- Bajo rasante..... 2.035,00 m²t

- Equipamiento Socio Cultural (EC). Edificabilidad Física:

- Sobre rasante 540,00 m²t
- Bajo rasante..... 0,00 m²t

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de la urbanización, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

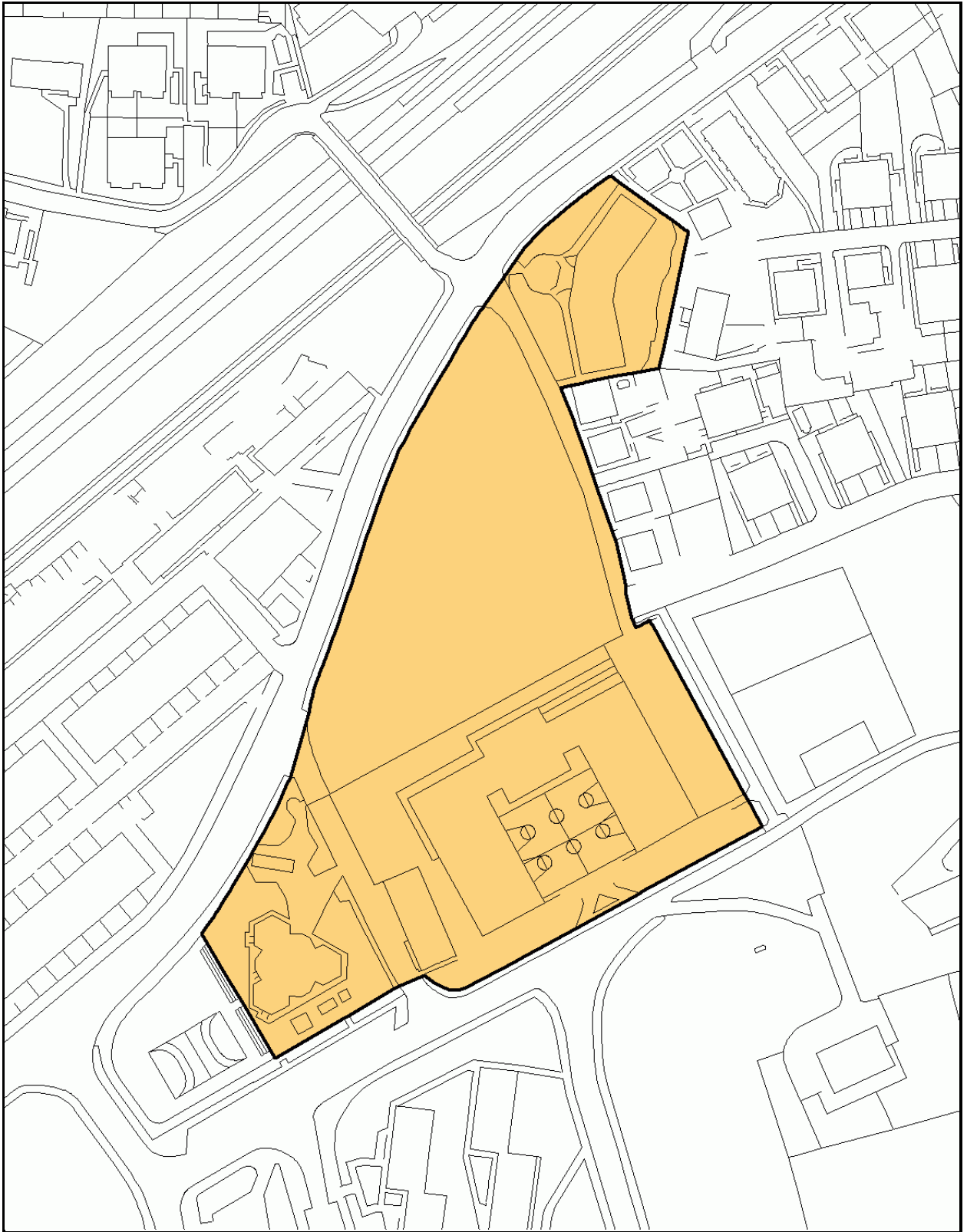
El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: ELATZETA

1.2.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.500

ÁMBITO: ELATZETA

1.2.03

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 13.795,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 13.795,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Equipamientos Varios | | | 6.215,00 m ² t |

AMBITO: ANDREARRIAGA

1.2.06

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el Barrio Katea/Ventas entre las calles Andrearriaga al Norte, y Bizkaia al Sur. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial para cuyo desarrollo se recogen las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito “Andrearriaga” aprobado definitivamente con fecha 24-07-2002, con la excepción de la delimitación de la porción más pequeña del ámbito y localizada al este en posición más cercana a la rotonda de Porcelanas.

A este respecto se modifica el límite este de esta porción del ámbito en correspondencia con lo establecido en el Plan Especial Viario del ámbito “Elizatzxo” aprobado definitivamente con fecha 31-01-2007, y que excluía del ámbito de “Andrearriaga” la reserva de suelo definida para equipamiento comunitario.

Asimismo, se modifica ahora el límite norte de esta porción del ámbito incluyendo la superficie correspondiente en el ámbito de “Ventas Centro” ahora propuesto.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Ordenación del intersticio urbano situado junto a la carretera N-1 en el barrio de Ventas/Katea, en el suelo vacante entre las calles Andrearriaga y Bizkaia, mediante el desarrollo de un programa residencial, consolidando la alineación retranqueada definida en Andrearriaga kalea y adaptando las nuevas tipologías al entorno existente.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 17.908,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 17.908,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 14.500,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

A este respecto se contempla la ordenación pormenorizada definida por el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito “Andrearriaga” aprobado definitivamente con fecha 24-07-2002, con la corrección de la delimitación de la porción más pequeña del ámbito y localizada al este en posición más cercana a la rotonda de Porcelanas.

La superficie excluida, que se corresponde con suelo de dominio público, queda en su mayor parte incluida ahora en el ámbito de “Ventas Centro”, ámbito para el que se prevé la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada.

El resto de la superficie excluida y localizada en el extremo este del ámbito, se califica pormenorizadamente desde el presente Plan General como Viario Interurbano, contemplando de esta forma lo ya definido para este suelo incluido en la rotonda de Porcelanas por el Plan Especial Viario del ámbito “Elizatxo” aprobado definitivamente con fecha 31-01-2007

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

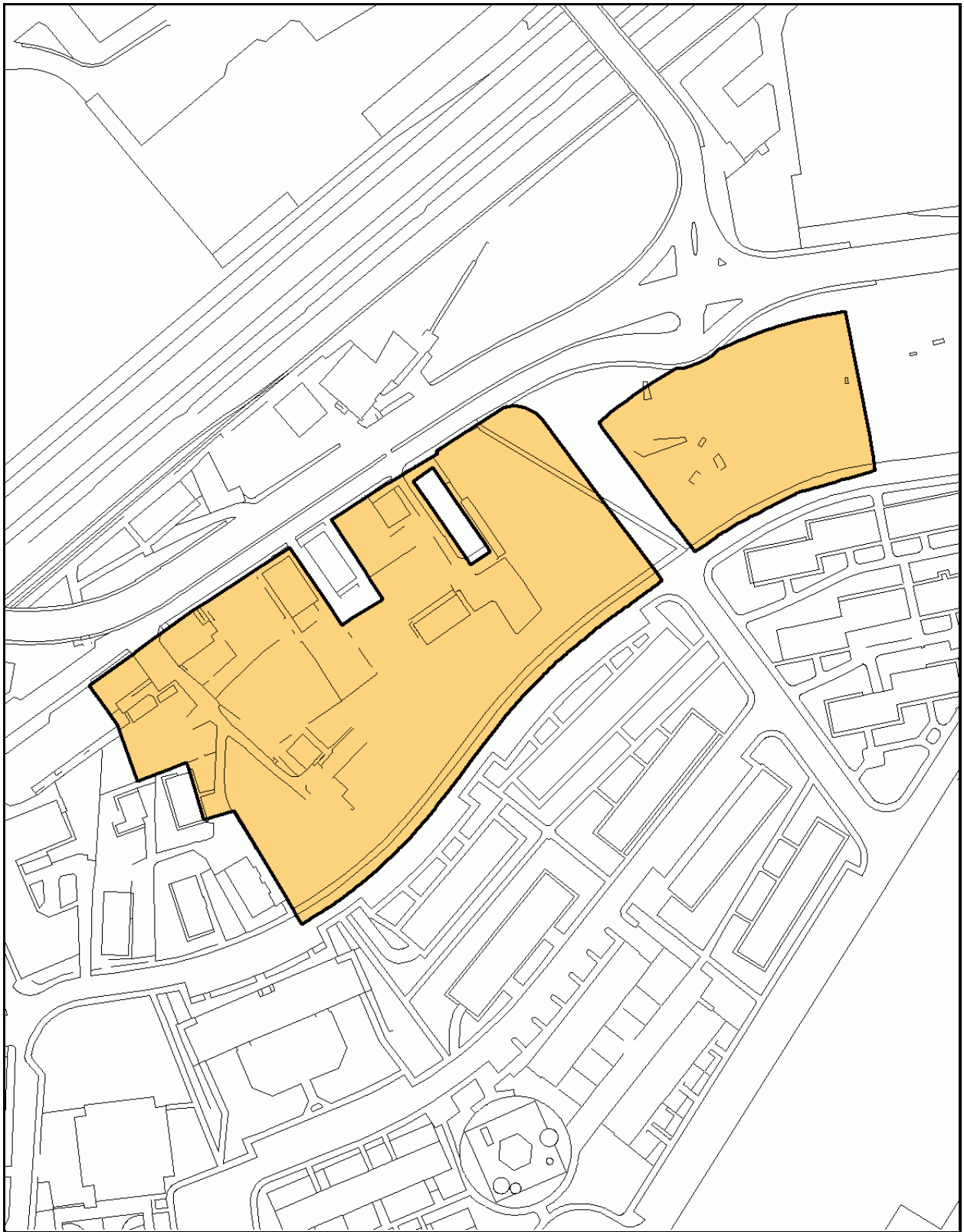
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: ANDREARRIAGA

1.2.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: ANDREARRIAGA

1.2.06

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 17.908,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 17.908,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,810 m ² t/m ² s | | 14.500,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | | 8.700,00 m ² t |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 14.500,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 2.077,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 12.423,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 83,08% /m ² t | 10.321,03 m ² t (*) | 108 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 16,92% /m ² t | 2.101,97 m ² t (*) | 22 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 0,00% /m ² t | 0,00 m ² t (*) | viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

AMBITO: UGALDE - VENTAS**1.2.08****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el Barrio Katea/Ventas al sureste de Araba Kalea/Calle Araba y al suroeste de Ezurriki Kalea/ Calle Ezurriki. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona mixta Actividades Económicas / Equipamientos, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Ugalde-Ventas", aprobado definitivamente con fecha 16-09-2003.

Se considera ahora la corrección del límite oeste del ámbito con el objeto de posibilitar la formalización de la solución viaria previsto en el ámbito 1.2.14 "Calle Araba Este".

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Recalificación del Cuartel de Katea/Ventas como área mixta de Equipamiento Comunitario y Suelo de Actividades Económicas en prolongación del área Arretxe-Ugalde, al objeto de facilitar suelo para industrias de tamaño medio-grande.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 52.732,58 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 37.048,10 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 26.678,80 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 12.012,75 m²s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** superficie : 3.671,73 m²s

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

A este respecto se contempla la ordenación pormenorizada definida por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Ugalde-Ventas" aprobado, con la corrección del límite oeste del ámbito. La superficie excluida se incorpora ahora al ámbito 1.2.14 "Calle Araba Este" y se califica pormenorizadamente desde el presente Plan General como Viario Urbano Estructurante (VE).

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- **CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se modifica la delimitación de la calificación pormenorizada definida por la "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Ugalde-Ventas", aprobado definitivamente con fecha 16-09-2003, ajustando el límite oeste del ámbito definido. Se mantienen el resto de determinaciones ya definidas por este planeamiento de referencia:

- **Actividades Económicas (A)**

- Industria en Parcela (IP) superficie : 33.401,60 m²s
- Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 26.678,80 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante
- Jardines Urbanos (LJ)..... superficie : 192,40 m²s
- Viario Urbano Local (VL)..... superficie : 727,10 m²s
- Viario Aparcamiento (VP)..... superficie : 2.727,00 m²s

- **Sistema General de Equipamiento (E)**

- Equipamiento Deportivo (ED) superficie : 12.012,75 m²s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)**

- Parques y áreas recreativas (LP)..... superficie : 3.671,73 m²s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento convalidado que le afecta.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

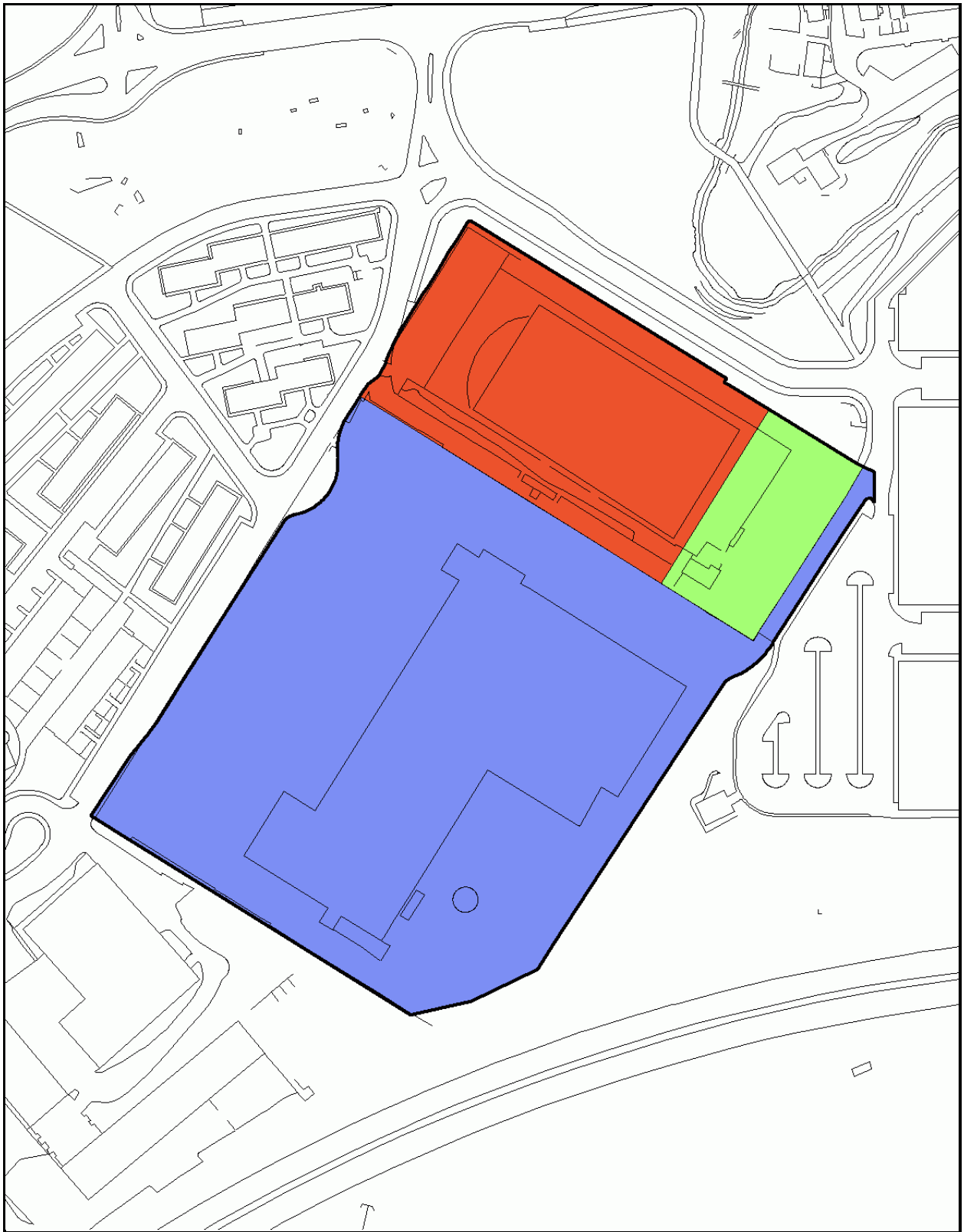
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: UGALDE-VENTAS

1.2.08



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ÁMBITO: UGALDE-VENTAS

1.2.08

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 52.732,58 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 37.048,10 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,720 m ² t/m ² s | 26.678,80 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 26.678,80 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | Superficie: | 12.012,75 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | % sobre rasante | m ² t |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) | Superficie: | 3.671,73 m ² s |

AMBITO: VENTAS CENTRO**1.2.13****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en la zona nordeste del núcleo de Katea/Ventas y a la vez al Sur de las vías del ferrocarril. Se desarrolla sobre suelos en su mayor parte de propiedad pública y en menor proporción de propiedad privada.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante la edificación de varios bloques residenciales de pequeñas dimensiones con altura moderada, contemplando un posible edificio de remate con un perfil de mayor altura.

La actuación se complementa con la creación de un espacio libre peatonal a modo de plaza, como lugar de relación, compatible con una dotación pública. Igualmente se complementa con la previsión de construcción de un apeadero conjunto de Euskotren y Renfe.

Se admite la posibilidad de combinar usos residenciales, terciarios y de equipamiento, con el objeto de favorecer la creación de un espacio de relación adecuado vinculado con el propio núcleo de Ventas/Katea y de mejorar el acceso peatonal a los apeaderos ferroviarios previstos.

Igualmente se considera la posibilidad de aprovechar la planta bajo rasante del espacio libre para ubicar un aparcamiento disuasorio, teniendo en cuenta la relación de este ámbito con los apeaderos.

En esta intervención se considera la conveniencia de consolidar la antigua Venta y la Herrería (Perratzailenea) adaptando su adecuada inserción en la nueva ordenación propuesta.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El objetivo fundamental de esta actuación residencial y dotacional es el de posibilitar la creación de un espacio singular central de carácter público en Ventas, de dimensiones acotadas a los límites del espacio disponible pero con un diseño de suficiente calidad urbana de forma que se logre adecuar mejor la relación de este barrio con el entorno construido y con las estaciones ferroviarias.

Se contempla como objetivo de esta actuación la localización de un espacio destinado a equipamiento de barrio, que además de localizarse en un punto singular del mismo, deberá sustituir al previsto en el Plan General anterior como equipamiento sin definir en el ámbito de la calle Araba y que ahora se ha definido con destino residencial con el objeto de favorecer la solución viaria definida para el referido ámbito.

Es también objetivo el de aprovechar el hecho de que a medio plazo se deberán desmontar los puentes existentes sobre la vía férrea por las necesidades de mayor altura de gálibo del tren de alta velocidad a su paso hacia la estación de Irun, lo que facilitará una nueva ordenación de este área.

El nuevo viario de conexión con la Av. de Elizatxo utilizará el puente sobre el ferrocarril que se habrá de construir al Este de la actuación y que se conectará con la Av. de Letxunborro. Este nuevo puente debe garantizar el gálibo reglamentario para el tren de alta velocidad y permitirá tanto una mayor conectividad tanto rodada como peatonal con la zona Norte de la Av. Letxunborro.

Igualmente es objetivo de la actuación el de mejorar el entorno de la construcción de una nueva estación conjunta Euskotren – Renfe con un paso superior para peatones que permitirá además relacionar Ventas/Katea con las zonas urbanas al Norte de las vías.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 29.582,03 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 18.346,59 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 10.100 m²t
- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 25 % de la edific. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 60 %
- Vivienda protegida 20 %
- Vivienda tasada 20 %
- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- Sistema Ferroviario..... superficie : 1.991,34 m²

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 120 m²t
- Bajo rasante..... 0 m²t

- Usos autorizados compatibles:
 - Terciario..... 100 % de la edif. sobre rasante
- **Sistema General Viario (V)** superficie : 9.244,10 m²s
- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

- **OTRAS DETERMINACIONES**

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global Residencial se deberá considerar la edificabilidad física de 880,00 m²t y destinada a equipamiento sociocultural del barrio.

En este ámbito se debe contemplar la consolidación del conjunto de edificios formado por la antigua Venta, origen del nombre del barrio y la Herrería (Perratzailenea), favoreciendo su integración con la ordenación residencial que se formalice. El resto de edificios existentes quedan fuera de ordenación urbanística.

Se contempla la localización de una parcela de equipamiento al sureste del ámbito, como suelos de cesión ya definidos en el ámbito fruto de los planeamientos llevados a cabo en la zona (Plan Especial Viario de la Rotonda de Elizatxo y Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Arretxe-Ugalde).

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja y cuatro plantas altas, considerando la posibilidad de aumentar una planta en puntos singulares de la ordenación. El criterio referido al perfil máximo de la edificación deberá ser ratificado en el marco del correspondiente planeamiento pormenorizado.

En principio no existen problemas especiales para el enganche con las redes generales de servicios e infraestructuras.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

En cuanto a la proximidad de este ámbito con el sector ferroviario dependiente del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se señala que además del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se deberá también respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del

Territorio del País Vasco y en concreto al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

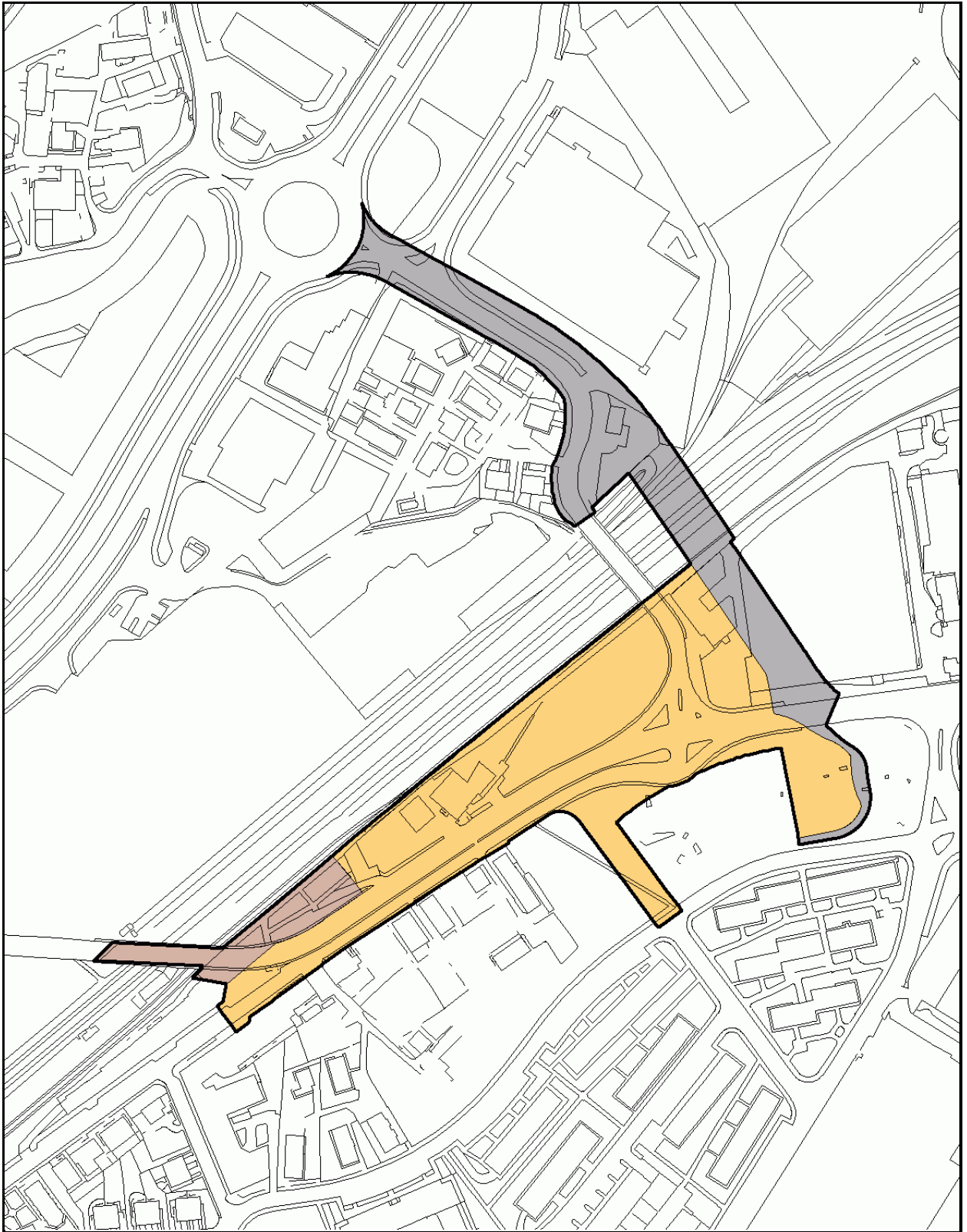
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el complejo edificado formado por la Herrería, Bentaberria y Perratzailenea, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: VENTAS CENTRO

1.2.13



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 3.000

ÁMBITO: VENTAS CENTRO

1.2.13

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 29.582,03 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 18.346,59 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,551 m ² t/m ² s | | 10.100,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 10.100,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 1,68 % | 170,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 9.930,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 1.455,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 8.475,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t Δ | 5.085,00 m ² t (*) | 60 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t Δ | 1.695,00 m ² t (*) | 20 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t Δ | 1.695,00 m ² t (*) | 20 viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria | | | |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Equipamiento | | | 880,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (F) | | Superficie: | 1.991,34 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,060 m ² t/m ² s | | 120,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 100,00 % | 120,00 m ² t (*) |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Estación | | | 450,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | | Superficie: | 9.244,10 m ² s |

AMBITO: CALLE ARABA ESTE

1.2.14

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en el barrio de Ventas y contempla la solución de la calle Araba en esta parte de su trazado con el objeto de posibilitar su funcionamiento como viario distribuidor. La solución de intersección de la calle Araba con la calle Erroiari conlleva la realización de una rotonda que obliga a la modificación del límite oeste del ámbito 1.2.08 "Ugalde-Ventas" afectando a la zona de aparcamiento definida en el planeamiento de referencia.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se contempla la regularización del trazado de esta calle así como la realización de dos rotondas en los puntos de intersección con la calle Erroiari y con el viario de acceso al valle de Olaberria, permitiendo de esta forma la continuidad de recorridos a lo largo del viario distribuidor definido.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 9.195,04 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 2.391,20 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 0,00 m²t

- Bajo rasante..... 0,00 m²t

- **Sistema General Viario (V)** superficie : 6.803,84 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

La obtención del suelo y la ejecución y abono de los sistemas generales incluidos en el ámbito corresponderá a la administración pública competente.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- CALIFICACION PORMENORIZADA

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- Residencial (R)

- Viario Urbano Distribuidor (VD)..... superficie : 2.391,20 m²s

- Sistema General Viario (V)

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 6.803,84 m²s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

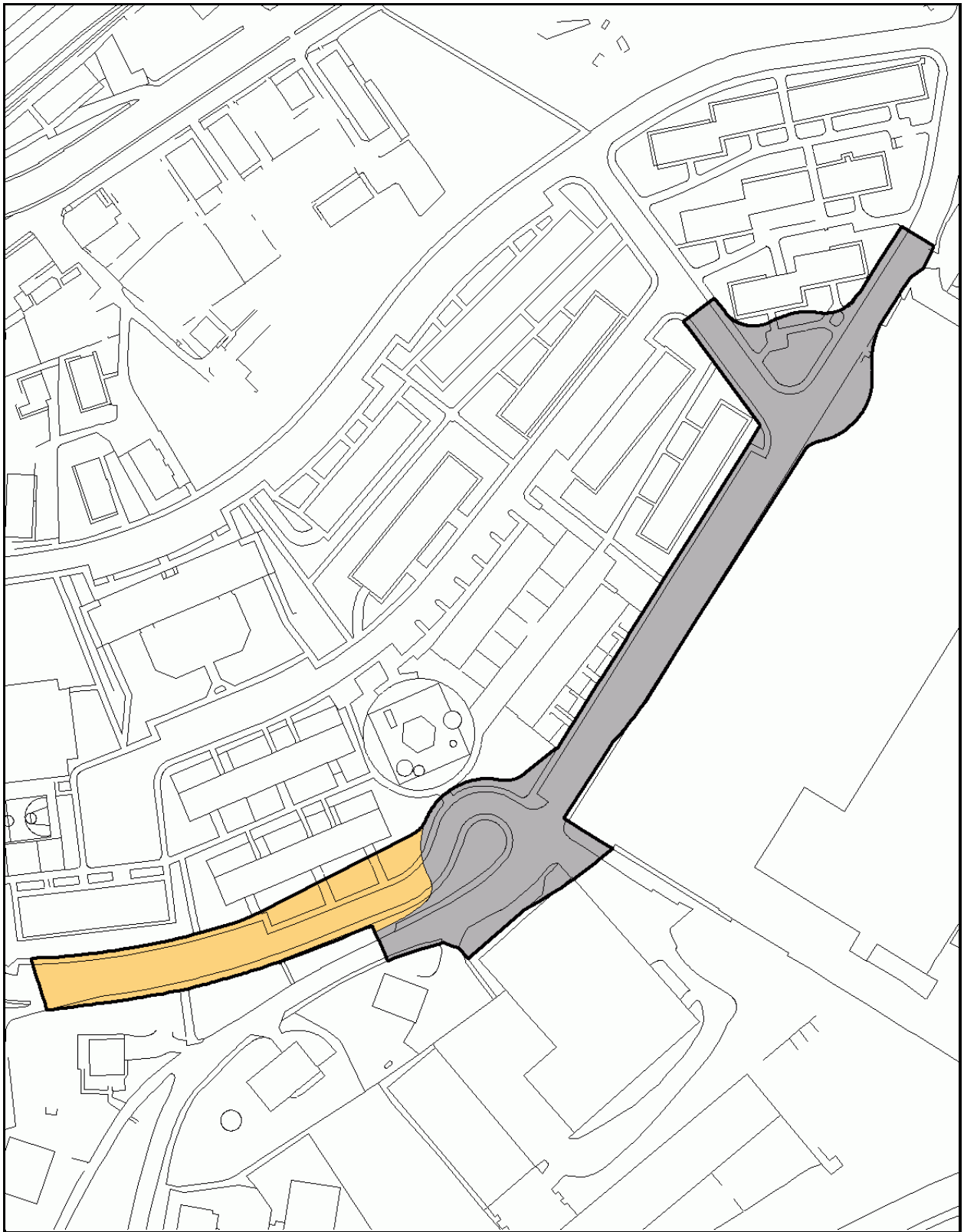
5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de sistemas generales y locales.

ÁMBITO: CALLE ARABA ESTE

1.2.14



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: CALLE ARABA ESTE

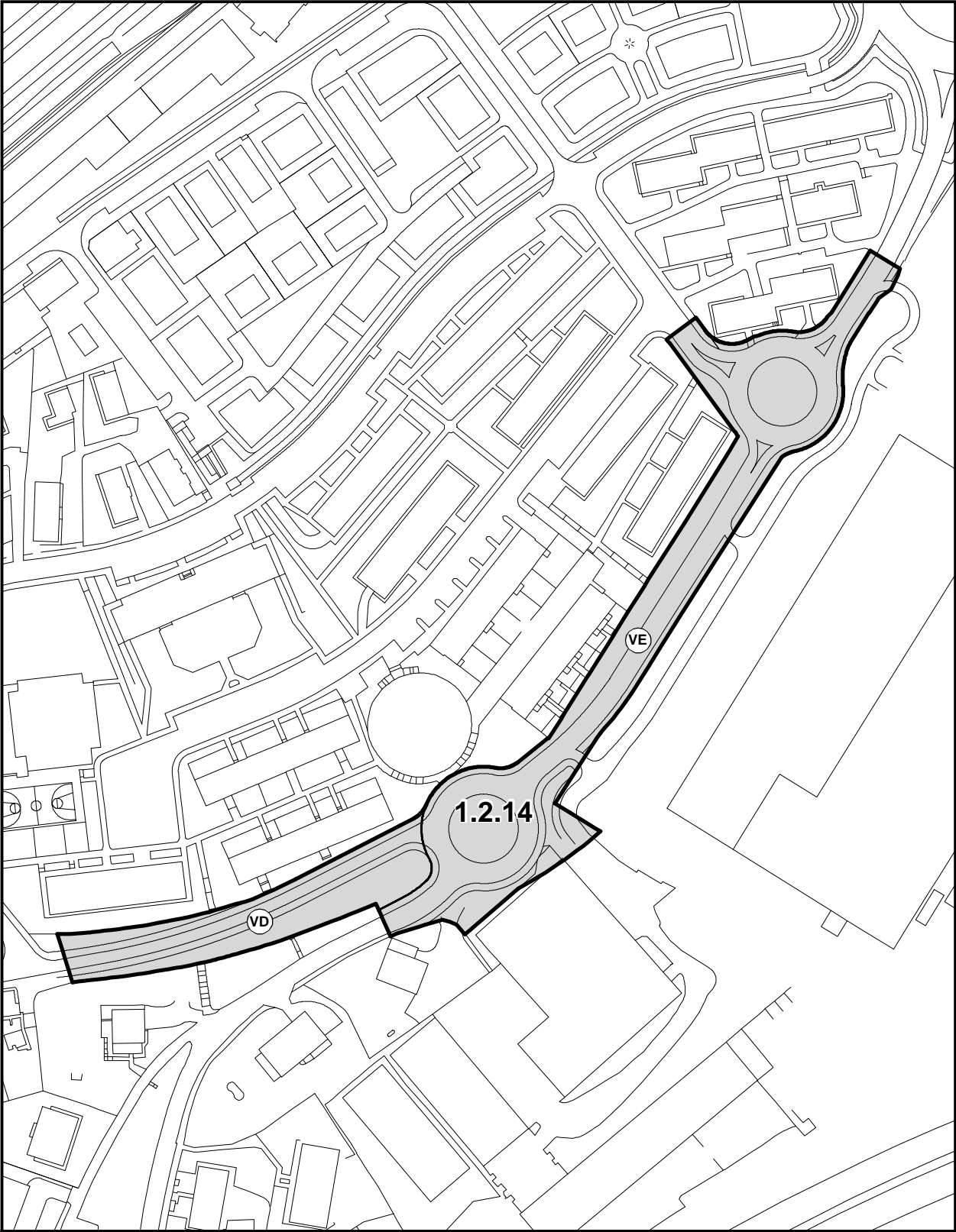
1.2.14

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 9.195,04 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 2.391,20 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | | Superficie: | 6.803,84 m ² s |

ÁMBITO: CALLE ARABA ESTE

1.2.14



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/2.000

AMBITO: PORCELANAS BIDASOA**1.3.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el Barrio Katea/Ventas al Norte de Elizatxo Hiribidea/Avenida de Elizatxo, junto a la rotonda de Porcelanas. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 29-09-2010.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Redefinición de los límites del ámbito, a causa del nuevo viario que se establece en el barrio de Ventas-Katea. El acceso y salida del tráfico rodado hacia la nueva área pivotará sobre la nueva rotonda.
- Establecimiento de una ordenación residencial apoyada en amplios espacios verdes creando un frente hacia el viario existente, permitiendo la continuidad del itinerario peatonal que desde la Calle Auzolan va hacia el barrio de Ventas-Katea.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 29.911,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 22.407,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 40.400,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 400,00 m²t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** superficie : 7.206,00 m²s
- **Sistema General Viario (V)** superficie : 298,00 m²s

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

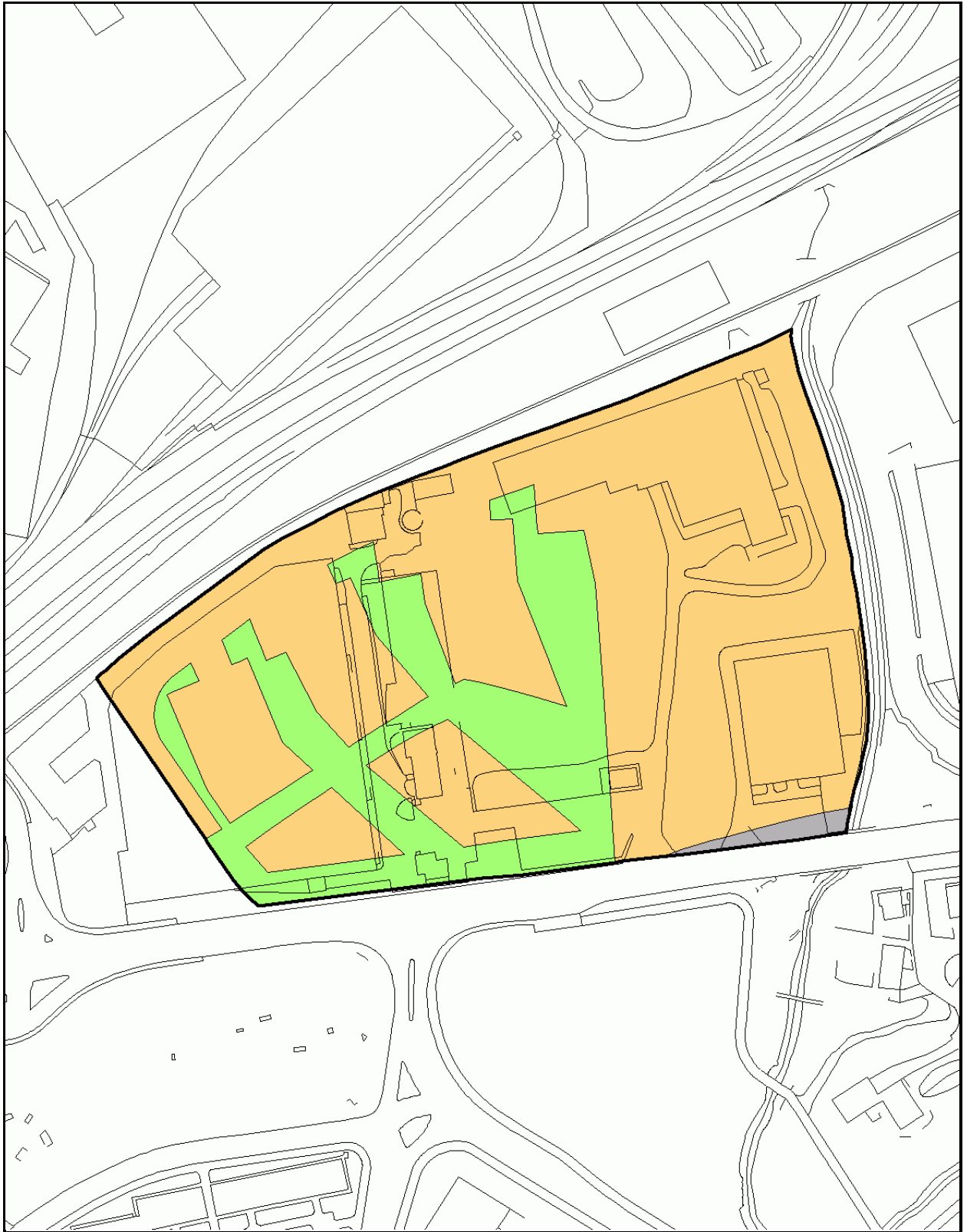
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados o a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: PORCELANAS BIDASOA

1.3.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: PORCELANAS BIDASOA

1.3.01

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 29.911,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | Superficie: | | 22.407,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 1,803 m ² t/m ² s | | 40.400,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | | 24.240,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario Comercial | 0,99 % | | 400,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 40.000,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 0,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 40.000,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 80,00% /m ² t | 32.000,00 m ² t (*) | 355 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t | 8.000,00 m ² t (*) | 90 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 0,00% /m ² t | 0,00 m ² t (*) | 0 viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria | | | |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Equipamiento social | | | 500,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) | Superficie: | | 7.206,00 m ² s |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | Superficie: | | 298,00 m ² s |

AMBITO: EDIFICIO BELASKO**1.3.10****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Esta actuación se desarrolla sobre el actual edificio industrial Belasko y más particularmente sobre la banda Norte de dicho edificio, la que está situada frente a la calle Arturo Campión.

Sobre la banda Norte del edificio existente se plantea la construcción de dos nuevas plantas destinadas al uso residencial, que tendrían acceso desde la calle y que podrán ejecutarse sobre la edificación existente, si ello se demostrase adecuado, o alternativamente mediante una estructura portante que debería implantarse sobre las plantas inferiores existentes.

Se propone regularizar la rasante del espacio frente a la calle Arturo Campión, eliminando el sistema de rampas existente y favoreciendo la definición de un gran espacio público en este frente de calle, que está en posición cercana al entorno de la Estación.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El objetivo fundamental de esta actuación es el de favorecer el proceso de regeneración del actual edificio Belasko pero sin necesidad de tener que acudir a una importante operación de traslado.

También es objetivo de la actuación la disposición de un importante y nuevo espacio libre al frente de la calle Arturo Campión que tenga además continuidad con los parques de Barón de Oña y con el parque de Alai-txoko a través de la nueva solución de cubrición de la Avenida de Elizatxo.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 29.247,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 29.247,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante 51.933,00 m²t
 - Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante
- Usos autorizados compatibles:
 - Terciario..... 36.903,00 m²t

La edificabilidad definida no incluye la posibilidad de disponer una entreplanta en planta baja con frente a Arturo Campión, la cual podría ocupar hasta una cuantía máxima del 50% de la superficie de esa planta baja.

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
 - Vivienda libre 60 %
 - Vivienda protegida 20 %
 - Vivienda tasada 20 %
 - Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

La regularización de la rasante del nuevo espacio público conlleva la definición de una ordenanza para los locales ubicados en la parte plana de este espacio (que coinciden con los espacios de altura libre de 6,00 metros) de tal forma que se permita la ubicación de usos terciarios compatibles con el entorno residencial.

Los locales que dan frente a este nuevo espacio deberán resolver interiormente la diferencia de rasante con el espacio exterior, contemplando la posibilidad de ubicar un aparcamiento de vehículos bajo el espacio público.

Se deberá resolver la reubicación de los usos no compatibles en la banda Norte del edificio que podrían relocalizarse en los locales vacíos existentes en la fachada Sur con frente a Irule Kalea

Para el resto del edificio existente se contempla la definición de un uso terciario, compatible con el industrial existente, de tal forma que se permita la consolidación de los usos actuales o en su caso la sustitución por otros de carácter exclusivamente terciario. Estos locales tienen una altura libre actual de 4.50 metros, circunstancia que no permite la disposición de una entreplanta.

Se considera que el aumento de edificabilidad otorgado obliga a la regeneración de la totalidad de las fachadas del edificio, facilitando asimismo la formalización adecuada del nuevo frente residencial. No obstante, esta actuación deberá contemplarse como una unidad conjunta para todo el edificio de uso industrial, que podrá realizarse por fases de tal forma que se favorezca la gestión y ejecución de la misma, e incluso estudiando la posibilidad de adecuar el aprovechamiento, alturas u otras condiciones, si ello se demostrase indispensable para hacer viable la actuación.

En la actualidad este edificio, tiene una superficie construida total de 36.903 m² destinados a uso industrial distribuida de la siguiente forma: en planta baja con frente a Arturo Campión Kalea 16.666 m², en planta baja con frente a la Irule Kalea/Calle Hilanderas 8.333 m² y 11.904 m² en planta primera.

La presente propuesta considera un incremento de 15.030 m² sobre la superficie construida actual así como la modificación de las condiciones de uso actuales. En planta baja, con frente a Arturo Campión Kalea, se prevé un incremento de 3.124 m². y el uso terciario comercial para toda la planta baja. En planta baja con frente a Irule Kalea así como en la planta primera se mantiene la superficie construida actual y se contempla el destino terciario compatible con el uso industrial actual. Sobre la edificación existente y en el frente a Arturo Campión Kalea se prevé la construcción de dos plantas altas, con una superficie total de 11.906 m². destinada a uso residencial.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

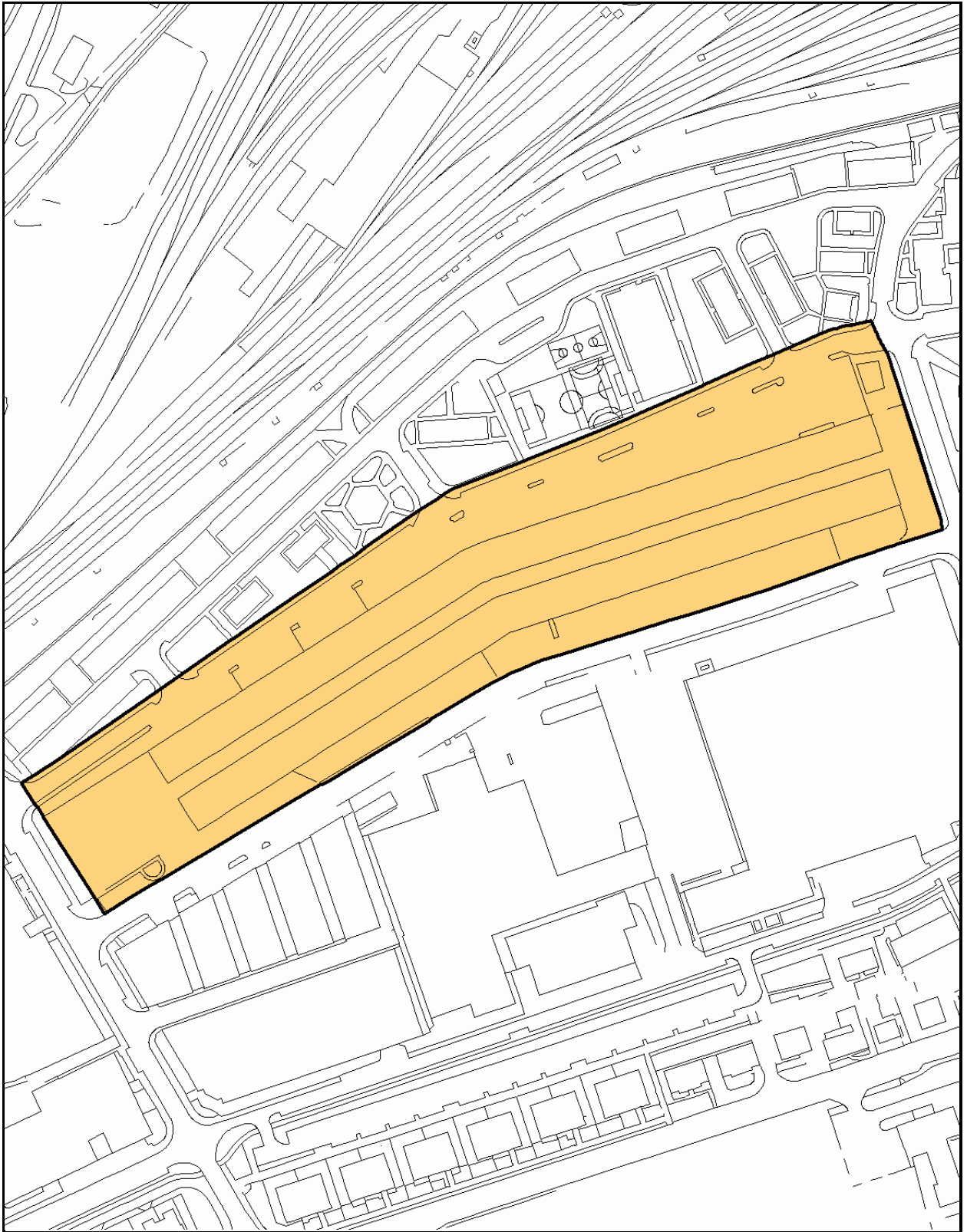
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO

1.3.10



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO

1.3.10

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|-------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 29.247,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 29.247,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 1,776 m ² t/m ² s | | 51.933,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | | 31.159,80 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 71,06 % | 36.903,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 15.030,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 0,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 15.030,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t Δ | 9.018,00 m ² t (*) | 106 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t Δ | 3.006,00 m ² t (*) | 35 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t Δ | 3.006,00 m ² t (*) | 35 viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

AMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Esta actuación se sitúa en el entorno actualmente ocupado por el concesionario y taller de automóviles Peugeot y se localiza entre Auzolan Kalea / Calle Auzolan y Elizatxo Hiribidea / Avenida de Elizatxo.

La ordenación prevista supone la disposición de un bloque de planta baja y dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan Kalea, ambos manteniendo las alineaciones y perfiles del entorno.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo.

Las alineaciones y rasantes deberán de mantener una relación adecuada con el entorno donde se ubica la actuación.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 1.840,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 1.840,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 2.500,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edific. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 20 % de la edific. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 60 %

- Vivienda protegida 20 %

- Vivienda tasada 20 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

Se ha previsto una ordenación residencial en base a una edificación de planta baja y dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan Kalea.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

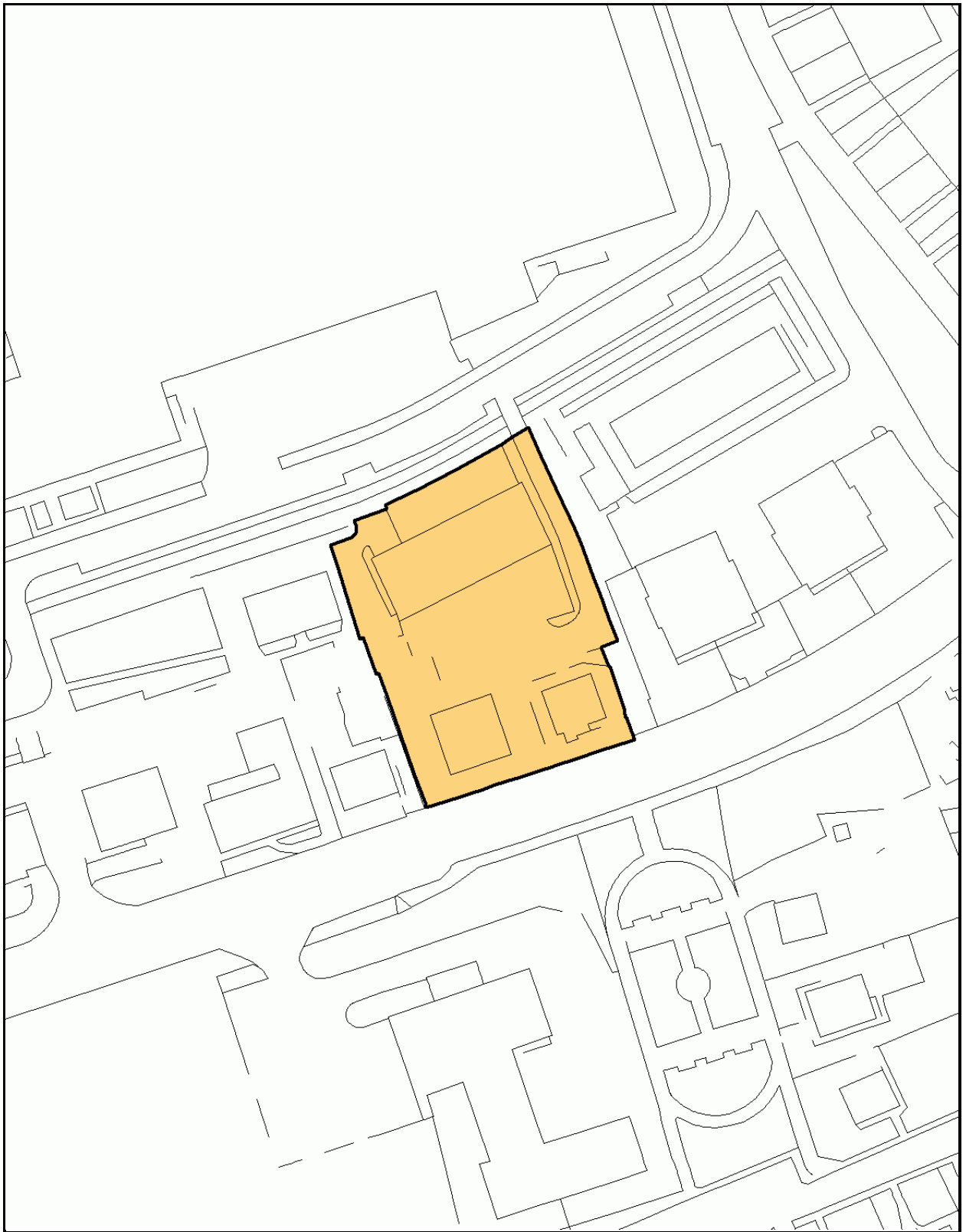
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 1.840,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - RESIDENCIAL (R) | Superficie: | 1.840,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 1,359 m ² t/m ² s | 2.500,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 75,00 % sobre rasante | 1.875,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | |
| Terciario | 20,00 % | 500,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | |
| - Uso Residencial | | 2.000,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | 653,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | 1.347,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t Δ | 808,20 m ² t (*) 10 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t Δ | 269,40 m ² t (*) 3 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t Δ | 269,40 m ² t (*) 3 viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

AMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado tanto en término municipal de Irun como de Hondarribia en un área que abarca desde el Palacio de Urdanibia, en su extremo Suroeste hasta la zona de Betherran, en término municipal de Hondarribia, en su extremo Noreste. Al Norte limita con la N-1 y al Sur con los barrios de Gibeleta en Hondarribia, Puiana y Garaiar. El Hospital Comarcal se encuentra incluido en dicho área así como el viario de enlace entre la N-1 y la Avda. Letxunborro.

El área correspondiente al término municipal de Irun limita básicamente al Sureste con los ámbito Garaiar y Puiana, al Norte con el límite municipal de Hondarribia y al Oeste con la N-1.

En el área correspondiente al término municipal de Irun, aprovechando el nuevo acceso de la Av. del Hospital, que va a ser completamente remodelado, se plantea organizar la estructura con dos rotondas de enlace, la primera de ellas dando acceso a este ámbito y a la Ikastola y una segunda glorieta, con acceso a la parte alta del ámbito. Este segundo acceso debe además permitir la continuidad viaria hacia el entorno de Zubieta, ubicado ya en el término de Hondarribia. Entre estas dos rotondas se contempla el actual acceso al Hospital así como otro acceso a la parte alta del ámbito.

El vial interior será en forma de semianillo conectado con las dos entradas y la rotonda situada en el extremo Sur, disponiéndose a ambos lados las parcelas en terraza con suficiente amplitud para admitir la implantación de los usos previstos.

La delimitación de este ámbito ha incorporado en un principio los terrenos actualmente ocupados por la Hípica, la mayor parte de ellos situados en el término de Irun, siendo una actividad que al quedar rodeada de viario conviene trasladar a otra posición más idónea y con mayores posibilidades de relación con el entorno rural.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente enfocado a la ubicación de actividades económicas de tipo terciario como un Parque Tecnológico como alternativa preferente, o un Parque Empresarial, considerándose como la localización prioritaria para la eventual ubicación de un posible Parque Tecnológico en Irun.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El primer objetivo de esta actuación es aprovechar la disponibilidad de unos terrenos compartidos con Hondarribia que han ido quedando rodeados de viarios y zonas ya

ocupadas por diversos usos y que ofrecen una accesibilidad excelente tanto directamente desde Irun como desde el municipio vecino y el conjunto de la comarca, aprovechando en este caso el acceso directo desde la N-1.

Este objetivo coincide con el claro objetivo de Hondarribia de destinar también al mismo uso el resto de los terrenos de la zona de Zubieta, limítrofes con Irun.

El objetivo más concreto es ofrecer, en conjunto y coordinado con Hondarribia, una actuación de gran dimensión superficial para ubicar bien un Parque Tecnológico como primera alternativa, o bien un Parque Empresarial como segunda, o incluso una oferta mixta combinando ambos usos.

En todo caso es un objetivo esencial el actuar en coordinación con el término municipal de Hondarribia para establecer una ordenación continua y coherente en el conjunto de los terrenos, incluyendo el adyacente que está bajo la jurisdicción de este municipio. La propuesta se estudiará conjuntamente con el municipio de Hondarribia y por lo tanto el correspondiente instrumento de planeamiento deberá ser objeto de un Plan de Compatibilización entre ambos municipios.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 135.777,70 m²s
 Suelo Urbano adscrito al Sector superficie : 2.292,90 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 107.380,80 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 97.700,00 m²t
 - Bajo rasante 100 % de la edif. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Residencial 20 % máximo

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 25 %

- Vivienda protegida 55 %

- Vivienda tasada 20 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales deberá contemplarse en la ordenación pormenorizada a desarrollar para el presente ámbito.

- **Sistema General de Equipamiento (E)** superficie : 2.188,50 m²s

- **Sistema General de Espacios Libres (L)** superficie : 14.968,10 m²s

- **Sistema General Viario (V)** superficie : 11.046,60 m²s
 - En Suelo Urbano adscrito al Sector superficie : 2.292,90 m²s
 - En Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 8.753,70 m²s
- **Cauces Fluviales (C)** superficie : 2.486,60 m²s

Los datos recogidos en la presente ficha urbanística se refieren exclusivamente al suelo de este ámbito incluido en el término municipal de Irún.

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial. Previamente a la realización del Plan Parcial definido, deberá realizarse un Plan de Compatibilización entre Irún y Hondarribia con el objetivo de coordinar la ordenación estructural definida para ambos municipios.

Asimismo cabe la alternativa de realizar un Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada entre ambos municipios, lo que conllevaría la innecesariedad de realizar el referido Plan Parcial.

En cualquier caso, y en el suelo urbanizable sectorizado, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano adscrito al sector, desde el presente Plan General se define la ordenación pormenorizada.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Caso de contemplarse la realización de un Plan Parcial, los plazos para su aprobación y elaboración serán definidos por el Plan de Compatibilización a realizar entre ambos municipios.

Caso de considerar la alternativa de realizar un Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada, para su elaboración y aprobación se considerará un plazo máximo de dos años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado del Sector serán establecidas por el planeamiento de desarrollo a realizar en el ámbito, Plan Parcial, o en su caso Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada.

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada del suelo urbano adscrito al Sector definido:

- Sistema General Viario (V)

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 2.292,90 m²s

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física de 978,00 m²t del Palacio de Urdanibia.

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito clasificados como suelo urbano y adscritos al sector tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

- OTRAS DETERMINACIONES

Será necesario realizar una actuación en ladera adaptada a los desniveles existentes disminuyendo al máximo posible el movimiento de terrenos y reduciendo de esta manera el impacto paisajístico al mínimo posible.

Para realizar el traslado de la Hípica se contempla la reubicación de estas instalaciones en otra zona más apta.

Se precisará la localización de un viario de servicio en paralelo a la variante N-1 que facilite los accesos a esta nueva área y solucione el problema suscitado por la eliminación del acceso central según el proyecto de desdoblamiento.

Aprovechando esta actuación se realizará el inicio de apertura de un vial de conexión con Jaizubia, para permitir una salida de esta zona hacia el Norte y a la variante.

Será necesario resolver y compatibilizar las redes de servicios conjuntamente con el Ayuntamiento de Hondarribia.

Se deberá contemplar la integración, como equipamientos de carácter cultural, del palacio de Urdanibia, Molino y Ferrería, con la forma de gestión que mejor convenga.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, o en su caso por el Plan de Compatibilización de Ordenación Pormenorizada, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo. A este respecto el Proyecto de Urbanización deberá incorporar las soluciones de enlace con el suelo urbano, asegurando la integración con la trama urbana y periférica, así como con las redes de infraestructuras municipales.

Se sugiere la delimitación como Actuación Integrada del suelo incluido en este ámbito, determinación a ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u,

objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

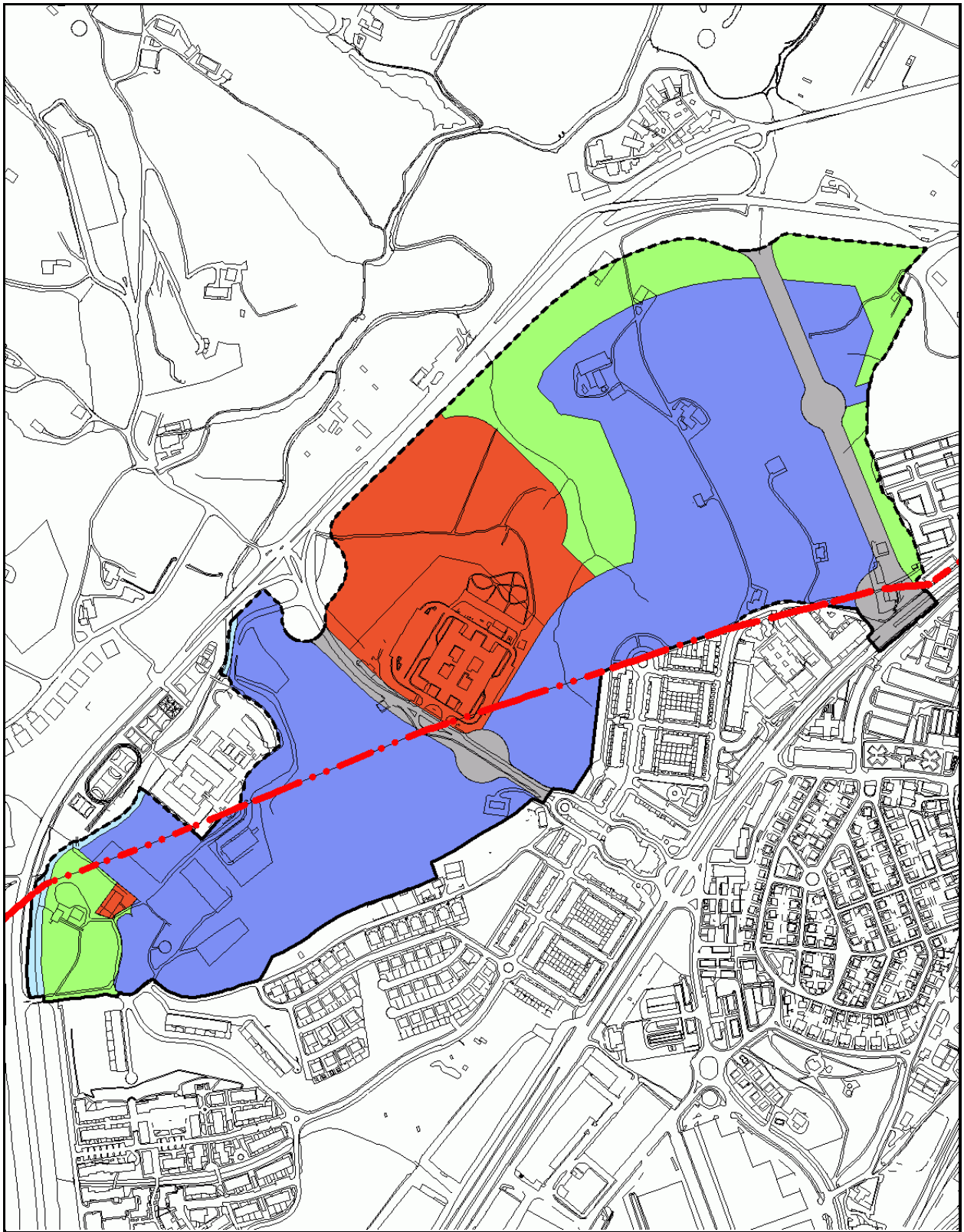
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye complejo edificado formado por el Palacio, Molino y Ferrería de Urdanibia, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA

2.1.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 8.000

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA

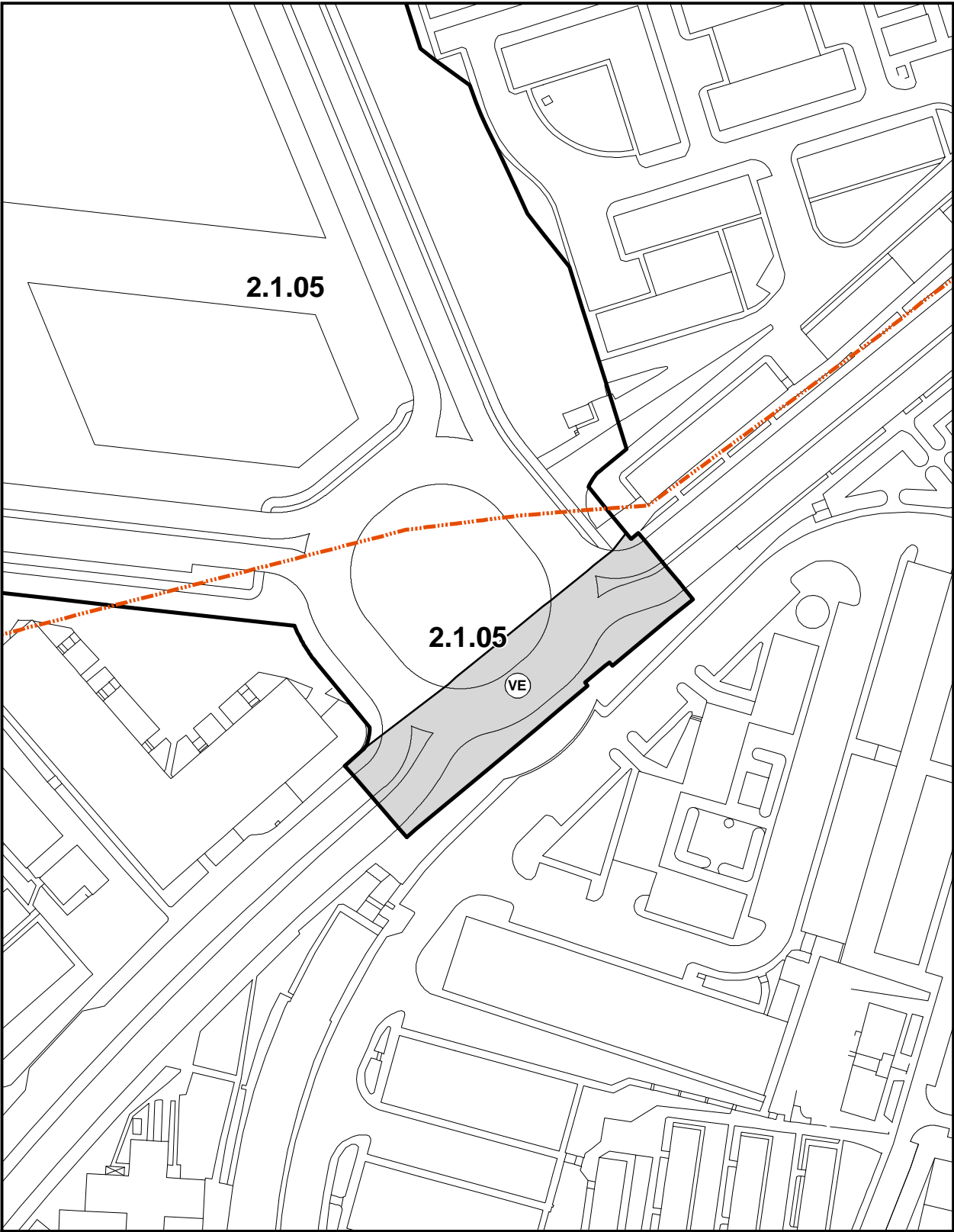
2.1.05

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 138.070,60 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 107.380,80 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,910 m ² t/m ² s | 97.700,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 97.700,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | |
| | 20,00 % | 19.540,00 m ² t (*) |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | Superficie: | 2.188,50 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | m ² t/m ² s | m ² t |
| - Bajo Rasante | % sobre rasante | m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | |
| Palacio Urdanibia | | 978,00 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | Superficie: | 2.486,60 m ² s |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) | Superficie: | 14.968,10 m ² s |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | Superficie: | 11.046,60 m ² s |

ÁMBITO: URDANIBIA-ZUBIETA

2.1.05



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/1.500

AMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL**2.1.07****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en la urbanización del Golf de Jaizubia y se refiere a la parcela actualmente no construida y calificada pormenorizadamente como Terciario Comercial en el Plan General de 1999. Se contempla la modificación de esta calificación terciaria, posibilitando una ordenación residencial de baja densidad en correspondencia con el entorno.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se prevé una ordenación residencial compuesta por seis edificaciones bifamiliares ubicadas en la parte alta del ámbito y con acceso desde el viario existente. No se contempla la edificación en la parte baja en torno a la regata existente.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 17.570,60 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 16.793,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 1.200,00 m²t

- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Vivienda libre 100 %

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²t /100 m²t

La reserva definida para alojamientos dotacionales queda contemplada en ámbito 6.1.01 Larzabal.

- **Cauces Fluviales (C)** superficie : 777,60 m²s

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

- **CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- **Residencial (R)**

- Residencial Unifamiliar en Parcela (RU) superficie : 16.793,00 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre rasante 1.200,00 m²t
 - Bajo rasante 60 % de la edif. sobre rasante

- **Cauces Fluviales (C)**

- Regatas (CR) superficie : 777,60 m²s

- **CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

- **OTRAS DETERMINACIONES**

Se deberán contemplar un número máximo de seis edificaciones residenciales en parcela, que deberán alojar la edificabilidad definida.

Las condiciones de edificación deberán ser similares a las establecidas para la calificación RU-1 de la normativa general de este Plan General, pudiendo ajustarse en el marco del Estudio de Detalle a desarrollar.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Estudio de Detalle.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Estudio de Detalle a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

La ejecución del desarrollo planteado se adecuará a la modalidad propia de las Actuaciones de Dotación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

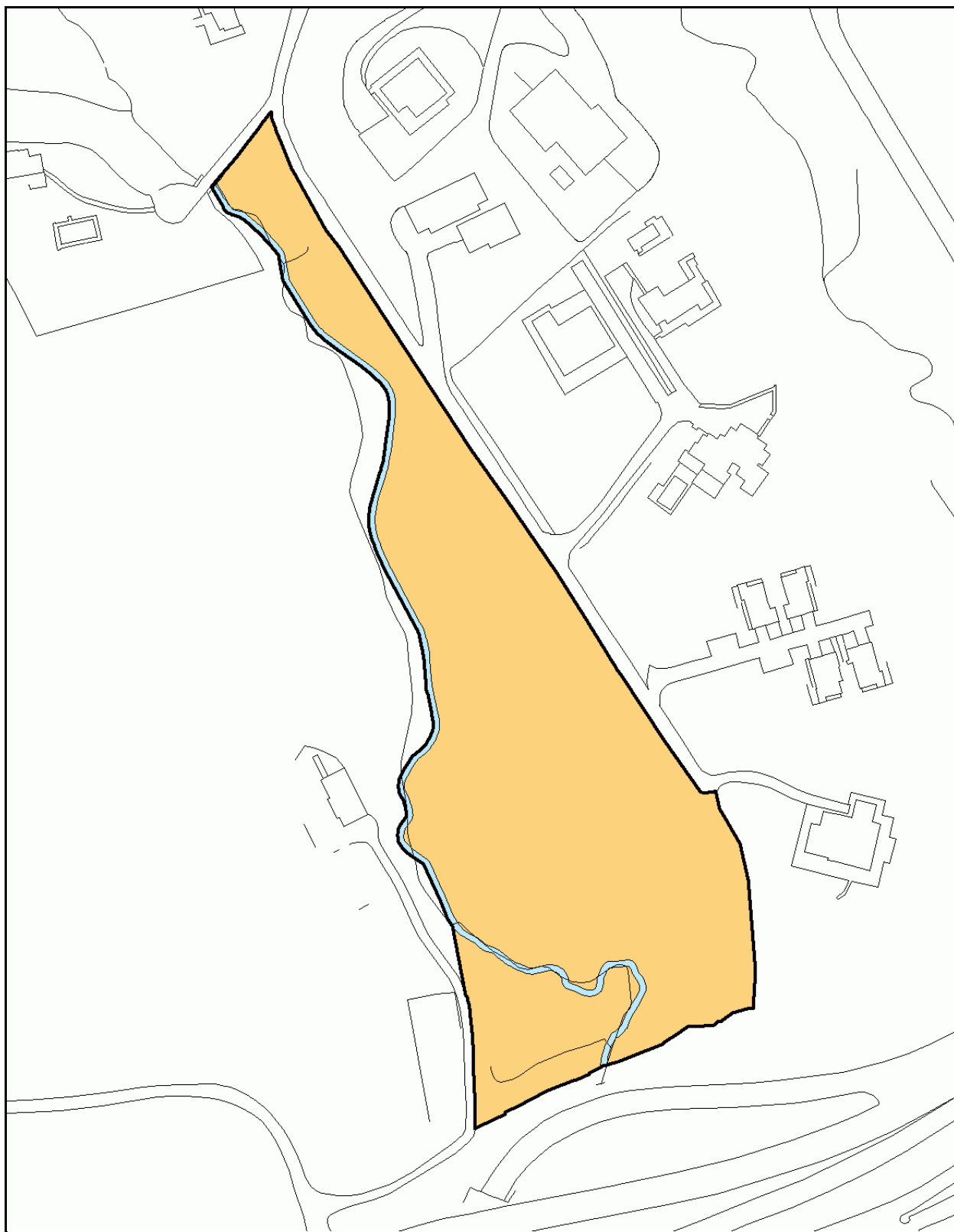
En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL

2.1.07



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

AMBITO: JAIZKIBEL

2.1.07

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

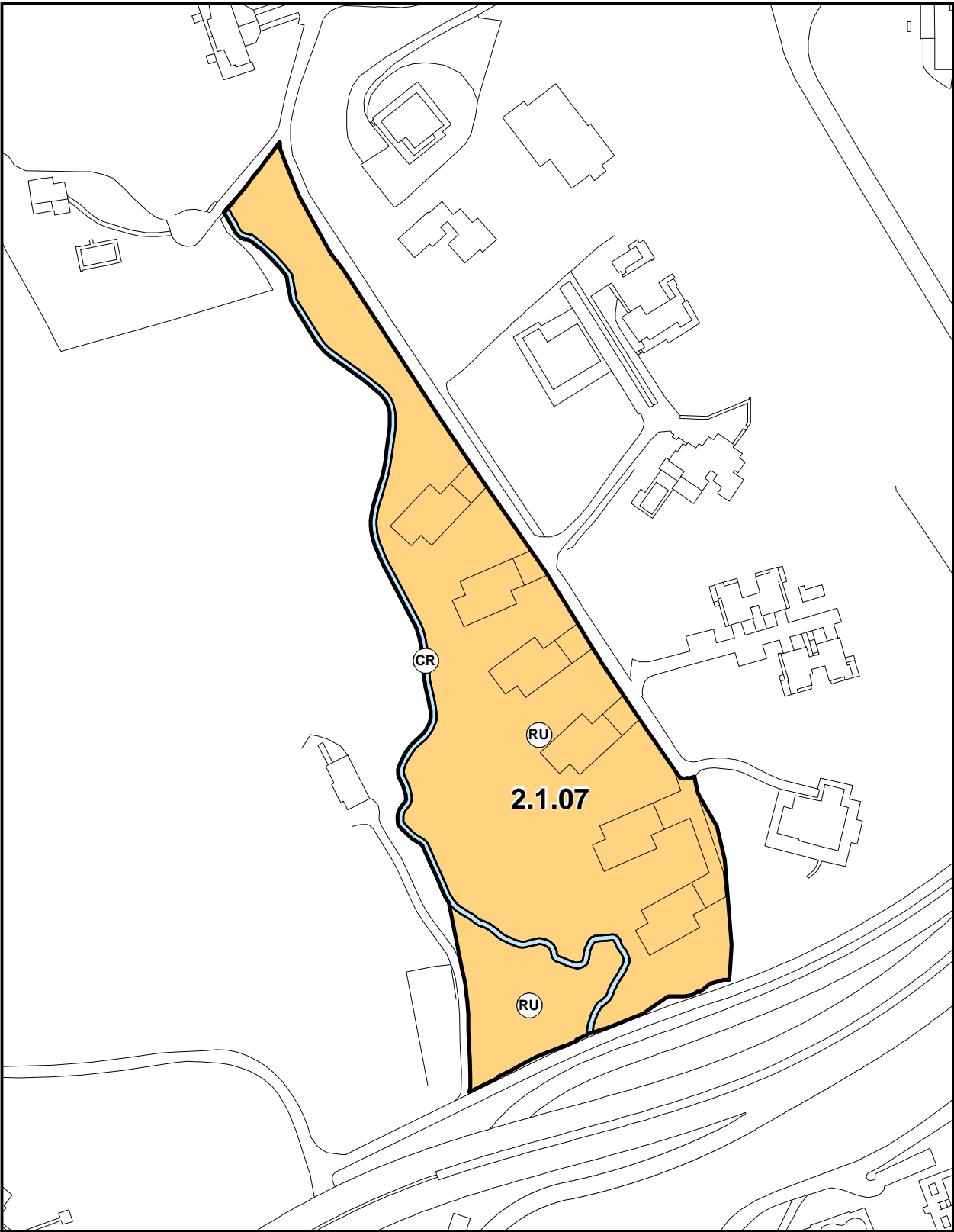
| | | |
|--|---|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 17.570,60 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - RESIDENCIAL (R) | Superficie: | 16.793,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,071 m ² t/m ² s | 1.200,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 60,00 % sobre rasante | 720,00 m ² t |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | |
| - Uso Residencial | | 1.200,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | 0,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | 1.200,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 100,00% /m ² t Δ | 1.200,00 m ² t (*) 6 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | /m ² t Δ | m ² t (*) viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | /m ² t Δ | m ² t (*) viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

| | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|
| - CAUCES FLUVIALES (C) | Superficie: | 777,60 m ² s |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------|

ÁMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL

2.1.07



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/2.000

AMBITO: ZABALETA**2.1.08****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito, constituido en su totalidad por terrenos privados, está situado entre el trazado de la N-1 en el primer tramo de su recorrido por Irun y el enlace de ésta con la autopista A-8, y terrenos no urbanizables al Norte, limitando al Noroeste con terrenos del término municipal de Hondarribia en una zona compartida cuya clasificación como ámbito también está prevista en su planeamiento general.

El vial principal de acceso arranca de la en la rotonda de Zaldunborda, existente en el nudo de unión con la N-1, y que está situada en término municipal de Hondarribia, y dará también entrada en Hondarribia al futuro ámbito que será en parte prolongación del irunés.

El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante la ordenación en base a un vial sensiblemente horizontal que sigue las curvas de nivel con el objeto de minimizar impactos en el paisaje y conectar con el vial principal de acceso.

En cuanto a los usos preferentes se concibe este ámbito enfocado a la definición de un parque tecnológico o de tipo empresarial, o mixto.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El principal objetivo de esta actuación es el de aprovechar la oportunidad que brindan estos terrenos para completar la oferta de suelo disponible para usos de actividades productivas al Oeste de Irun y Norte de la Autopista por estar ubicada en una zona que ha sido destinada de forma mayoritaria a este tipo de usos y muy bien comunicada con las principales redes de comunicación.

Este objetivo se refuerza con la opción adoptada en Hondarribia de destinar también a un tipo de usos similar los terrenos limítrofes a este ámbito, y ello por constituir una de las pocas opciones de terrenos aptas para ser urbanizadas al Norte de la autopista.

La articulación con la ciudad de Irun se realizará a través del enlace con la GI-636 en el término municipal de Hondarribia próximo al alto de Gaintxurizketa (nudo de Zaldunborda). La propuesta se estudiará en coherencia con lo planteado por el municipio de Hondarribi.

Se considera el destino de la parte más alta a la cesión de un importante espacio verde con el objeto de preservar la parte más visible de la actual forma del territorio, favorecer el reconocimiento topográfico del lugar y reforzar la adecuada transición hacia el suelo no urbanizable.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbanizable Sectorizado superficie : 130.931,00 m²

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas (A) superficie : 95.736,00 m²

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 52.372,00 m²
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

La edificabilidad definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en suelo urbano en la normativa general.

- Sistema General de Espacios Libres (L) superficie : 35.195,00 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Parcial en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Parcial en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Las condiciones de calificación pormenorizada serán establecidas por el Plan Parcial a desarrollar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

Al tratarse de una zona de ladera será necesario disponer la urbanización y edificación con la máxima adaptación al terreno teniendo en cuenta la necesidad de preservar la topografía y los valores medioambientales del entorno.

La actuación deberá ser muy cuidada en su formalización arquitectónica, dada la gran visibilidad que tendría tanto desde la entrada por la GI-636 como por el acceso a Irun desde la autopista. En este sentido se deberá garantizar la configuración de una franja verde arbolada de separación entre el nuevo asentamiento de actividades económicas y la zona por donde discurre el trazado de la GI-636.

En este mismo sentido será necesario establecer las condiciones para lograr un diseño adecuado del vial principal de acceso y de la zona de borde con la GI-636 por la disposición que presenta en relación a las principales vías de acceso a Irun.

En correspondencia con la tipología prevista será necesario contemplar una adecuada transición hacia la urbanización del Golf de Jaizkibel a través de la zona de la vaguada, clasificada como suelo no urbanizable al igual que hacia los caseríos existentes que se han mantenido en esta clase de suelo.

Será necesario conectar con las redes de infraestructura y servicio urbanas de Irun, a través de Aranibar.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

A este respecto el Proyecto de Urbanización deberá incorporar las solución de enlace con la GI-636 sita en el término municipal de Hondarribia próximo al alto de Gaintxurizketa (nudo de Zaldunborda). Asimismo se deberá contemplar la conexión con las redes de infraestructura y servicio urbanas de Irun, a través del entorno de Aranibar.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

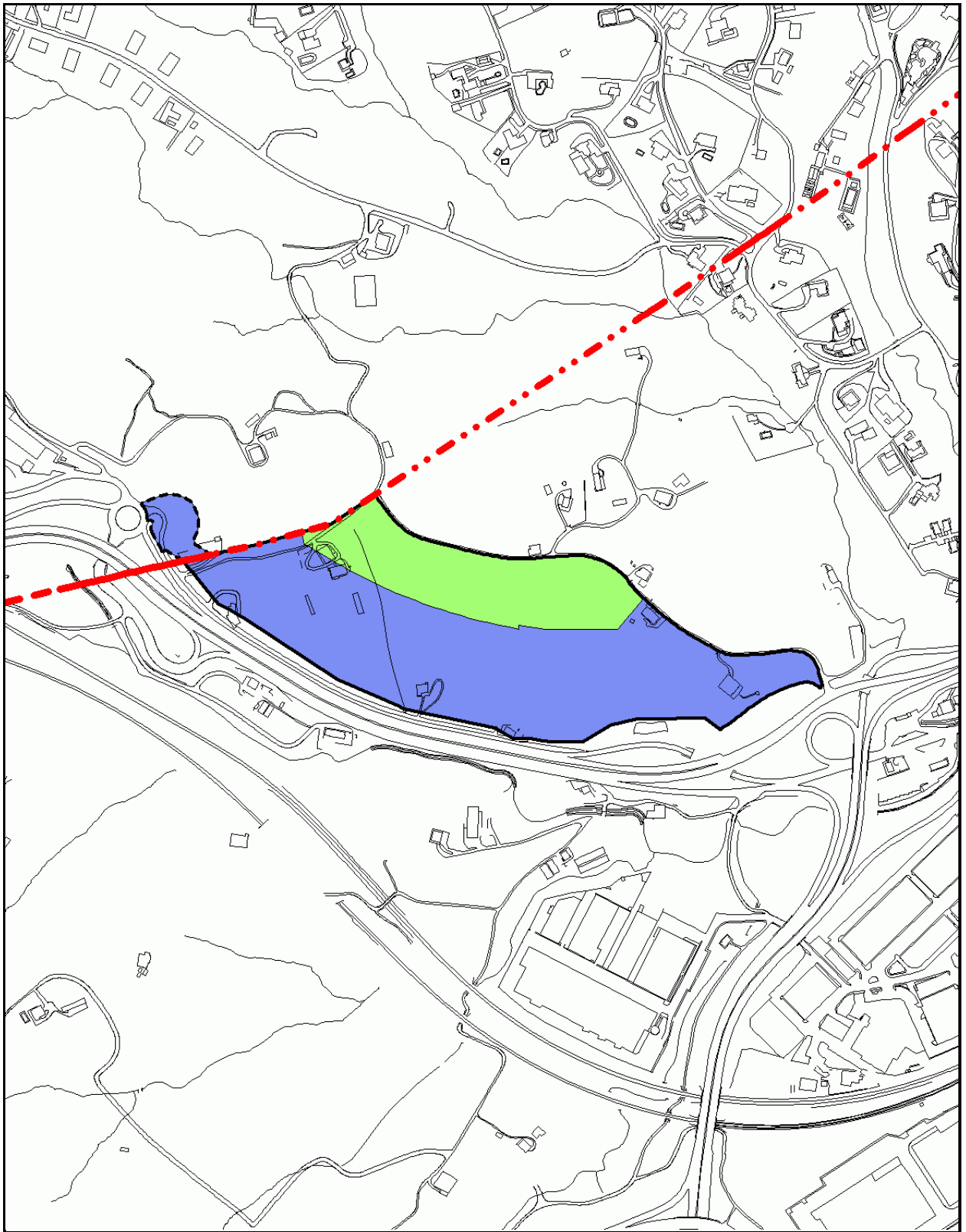
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el Caserío Zabaleta, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: ZABALETA

2.1.08



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 8.000

ÁMBITO: ZABALETA

2.1.08

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 130.931,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 95.736,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,547 m ² t/m ² s | 52.372,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 52.372,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L) | Superficie: | 35.195,00 m ² s |

AMBITO: WAGON - LITS**2.2.03****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en la zona Oeste del municipio de Irun, al Norte del Barrio Katea/Ventas y apoyado en Letxunborro. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de la zona industrial existente, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 25-02-1998, así como los recogidos en su modificación aprobada definitivamente con fecha 30-03-2005.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- El objetivo de esta actuación es el de fomentar el desarrollo de actividades económicas en las antiguas parcelas de "Wagon Lits" junto a la infraestructura ferroviaria. La nueva ordenación se planteará de acuerdo con la definida para el entorno de "Eskortza-Txumarraga", definiendo los accesos desde Letxunborro Hiribidea / Avenida de Letxunborro.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 33.120,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 33.120,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 18.803,40 m²t
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Este ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

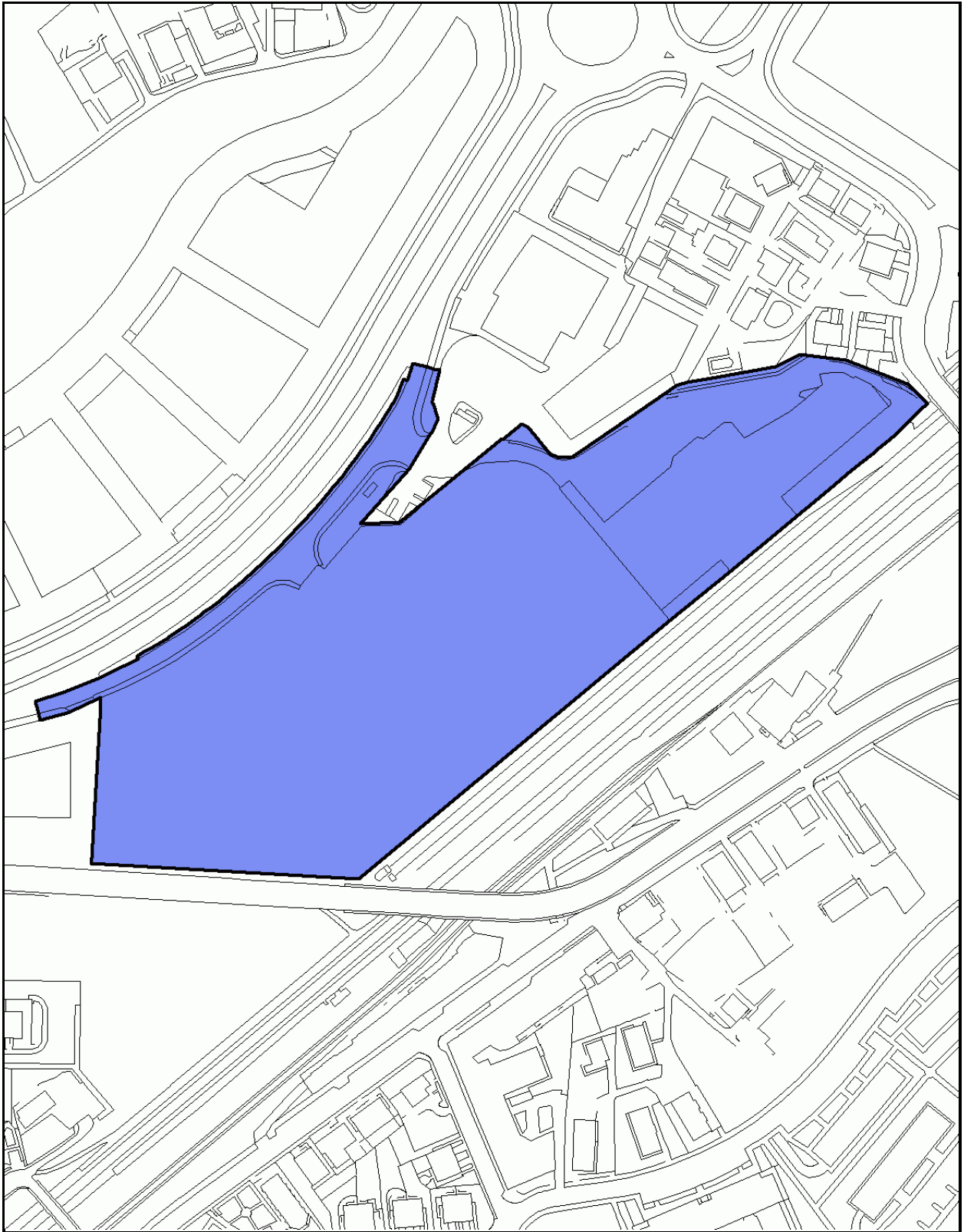
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento de desarrollo vigente, así como en los restantes documentos y proyectos formulados o a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: WAGON-LITS

2.2.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ÁMBITO: WAGON-LITS

2.2.03

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 33.120,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 33.120,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,568 m ² t/m ² s | 18.803,40 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 18.803,40 m ² t |

AMBITO: MUGICA

2.2.05

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en la zona industrial Oeste de Soroxarreta, al Sur de la Carretera del Molino. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de la parcela industrial existente, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 25-02-1998.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Reordenación de la parcela industrial de la antigua empresa "Mugica", mejorando las actuales características de acceso desde la calle Burniola.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 34.154,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas (A) superficie : 34.154,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 16.397,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

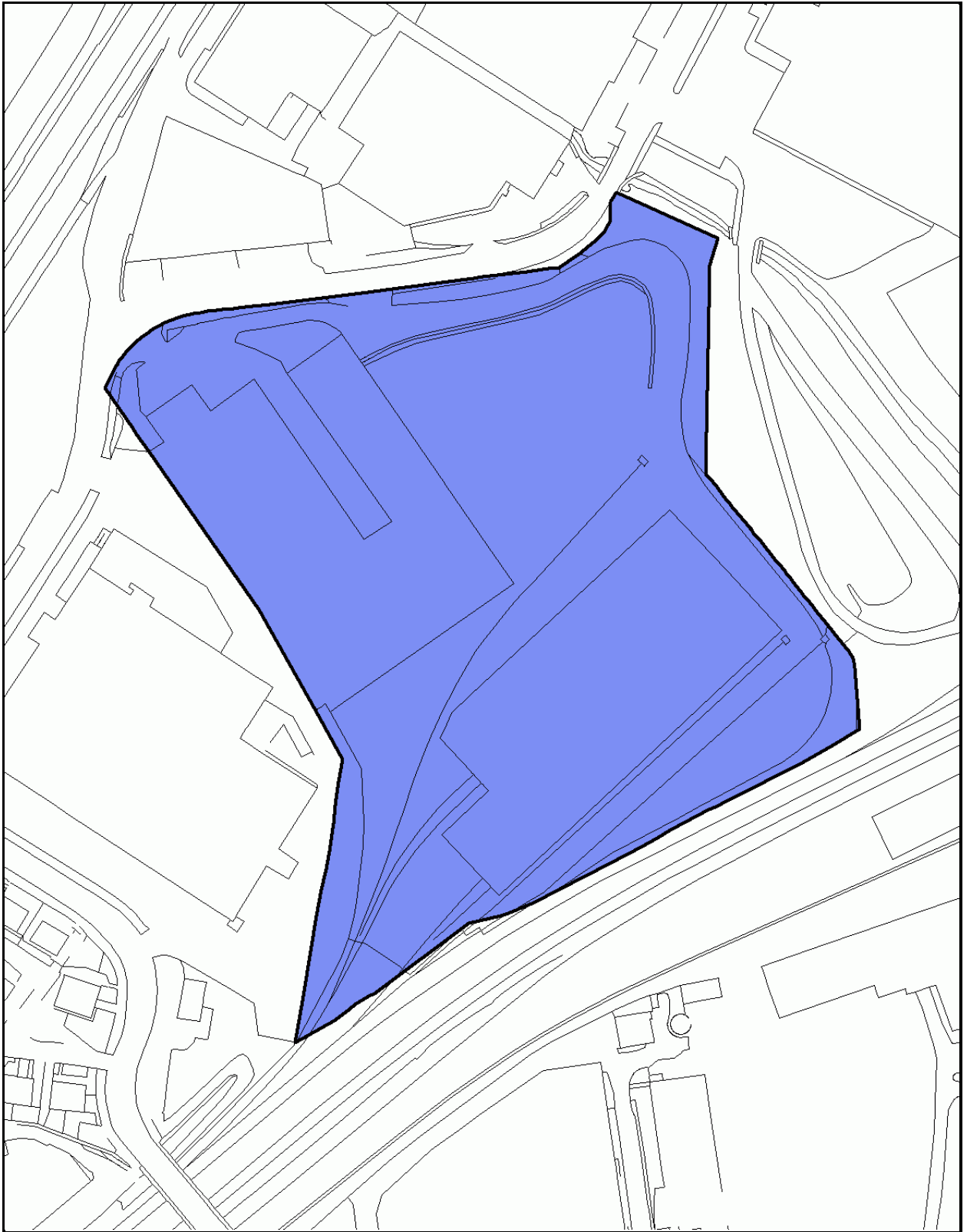
6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

En el presente ámbito se incluye el entorno de Errota Aundi, considerada zona de presunción arqueológica, la cual se integra en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: MÚGICA

2.2.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: MÚGICA

2.2.05

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 34.154,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 34.154,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,480 m ² t/m ² s | 16.397,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | 16.397,00 m ² t |

AMBITO: DECOEX S.A.**2.2.06****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en la zona industrial Oeste de Soroxarreta, al Sur de la Carretera del Molino. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de la parcela industrial existente, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 29-09-1999.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Reordenación de la parcela industrial de la antigua empresa "Decoex S.A.", mejorando las actuales características de acceso desde la calle Burniola.
- Mantenimiento y protección de la regata Ugalde y de sus límites naturales, con el adecuado tratamiento del entorno.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 54.520,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Actividades Económicas (A)** superficie : 50.151,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 26.178,80 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- **Cauces Fluviales (C)** superficie : 4.369,00 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado de este ámbito se remite a lo establecido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

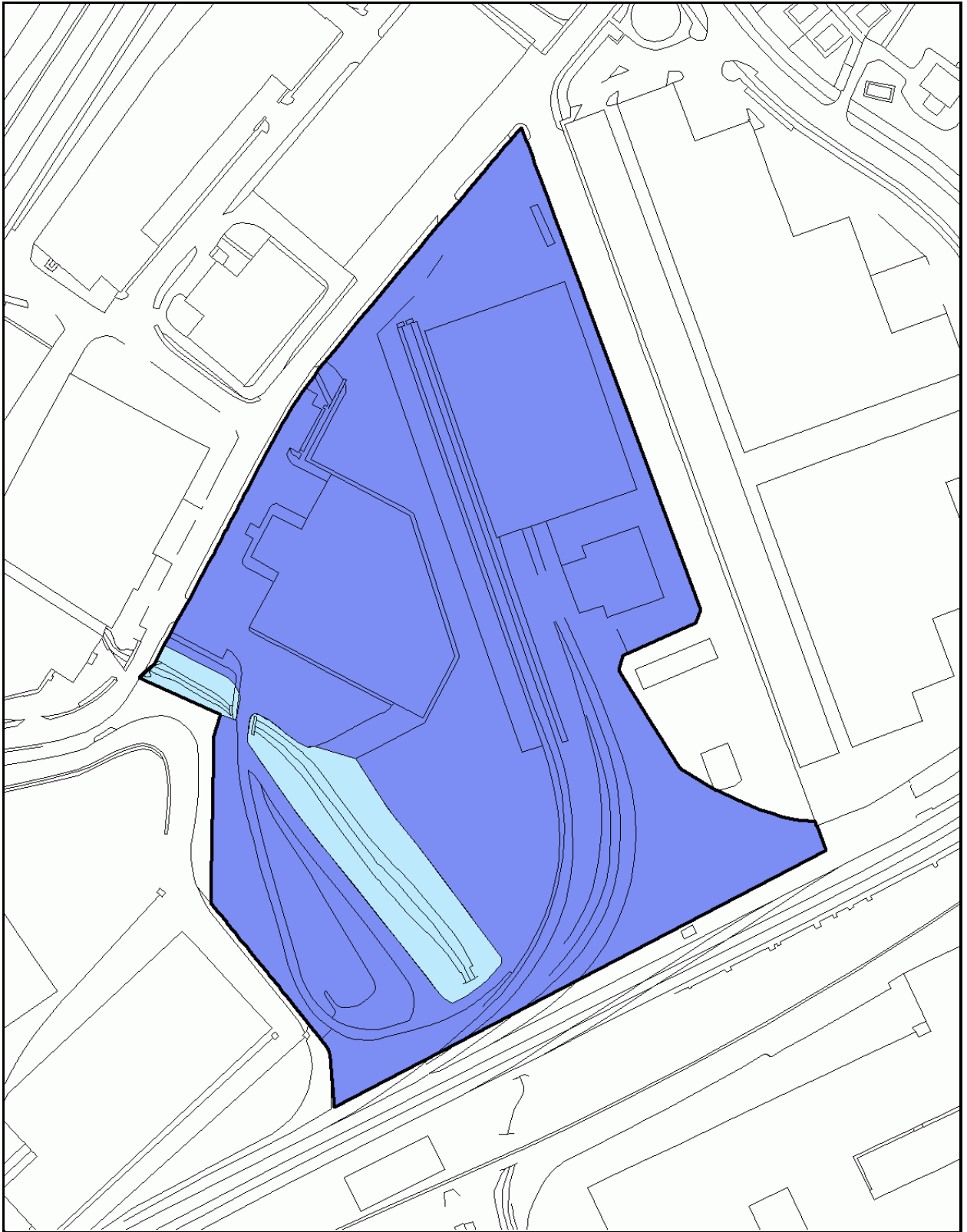
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: DECOEX S.A.

2.2.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ÁMBITO: DECOEX S.A.

2.2.06

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 54.520,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | | Superficie: | 50.151,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,522 m ² t/m ² s | | 26.178,80 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,00 % sobre rasante | | 26.178,80 m ² t |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | | Superficie: | 4.369,00 m ² s |

AMBITO: SAN MIGUEL - ANAKA**3.1.01****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Norte de la ciudad, entre los barrios de San Miguel y Anaka. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial y equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 30-04-2008.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de precio tasado.
- La ordenación deberá coser el tejido urbano existente, formalizando un nuevo eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel, alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxunborro, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.
- Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir el déficit existente en estos barrios. Se definirá un espacio libre ajardinado apoyado sobre la Calle Donostia y una dotación a definir como complemento a los equipamientos existentes en dicha calle. Asimismo se formalizará un paseo peatonal en esta calle que relacione los equipamientos, tanto existentes como propuestos.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 137.725,80 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 111.285,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 108.422,00 m²t
- Bajo rasante..... 101.600,00 m²t

- Usos autorizados compatibles:
 - Terciario..... 12.441,47 m²t
- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado.

- **Sistema General Viario (V)** superficie : 26.440,80 m²s

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

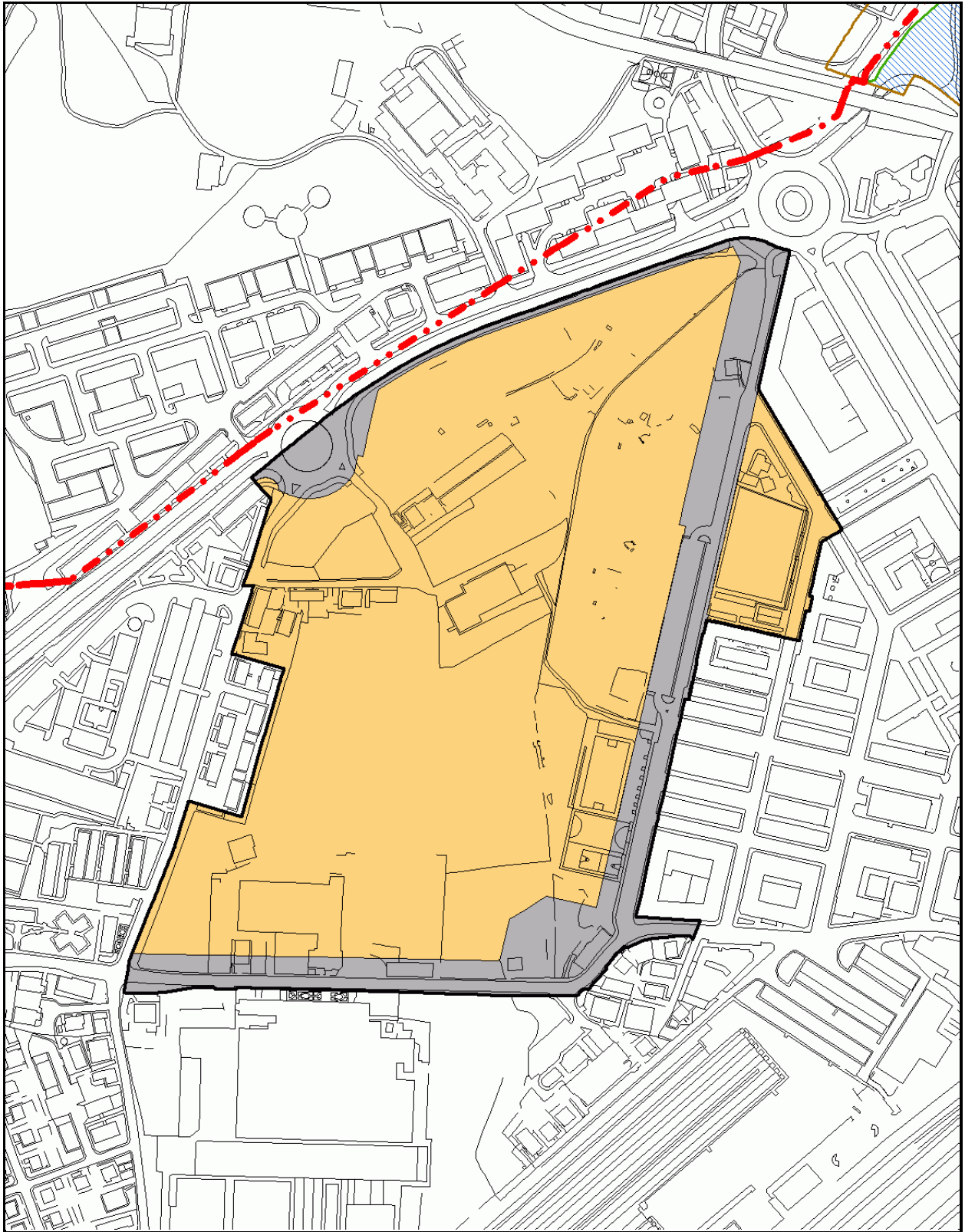
6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo. Respecto de las servidumbres aeronáuticas, el informe emitido implica la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, y por lo tanto éste deberá ajustarse contemplando los condicionantes establecidos.

ÁMBITO: SAN MIGUEL-ANAKA

3.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

ÁMBITO: SAN MIGUEL-ANAKA

3.1.01

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 137.725,80 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 111.285,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,974 m ² t/m ² s | | 108.422,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 93,71 % sobre rasante | | 101.600,00 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 11,48 % | 12.441,47 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 95.980,53 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 2.511,76 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 93.468,77 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 25,00% /m ² t | 23.367,19 m ² t (*) | 256 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 75,00% /m ² t | 70.101,58 m ² t (*) | 844 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 0,00% /m ² t | 0,00 m ² t (*) | viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria | | | |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | | Superficie: | 26.440,80 m ² s |

AMBITO: EQUIPAMIENTO SAN MIGUEL

3.2.09

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en el barrio de San Miguel y está delimitado por las calles Luis de Uranzu, Basurko, Anaka y Bartolomé de Urdinsu. Se contempla la reordenación de la actual instalación del Mercado, así como la adaptación del antiguo Instituto de Inmigración como equipamiento socio cultural.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se prevé la edificación de un nuevo Mercado en el barrio de San Miguel, que sustituya al existente y permita la disposición de una instalación comercial y de abastos en correspondencia con las necesidades actuales.
- Esta nueva edificación se deberá disponer adosada al antiguo Instituto de Inmigración permitiendo la formalización de un gran espacio público al norte del ámbito, como prolongación de la calle Luis de Uranzu y antesala del nuevo edificio. Se configurará el edificio con un criterio de altura y perfiles en correspondencia con este nuevo espacio y con el entorno ya construido.
- Se contempla igualmente la reorganización del antiguo Instituto de Inmigración y su adaptación como equipamiento socio cultural. La actuación en este edificio deberá respetar los valores arquitectónicos y singularidad de esta edificación.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 4.195,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Actividades Económicas superficie : 2.017,00 m²t

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 3.637,00 m²t
- Bajo rasante..... 8.238,32 m²t

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 2.178,00 m²s
 - Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante 0,00 m²t
 - Bajo rasante..... 0,00 m²t

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física de 3.717,00 m²t del Instituto de Inmigración previsto ahora como equipamiento socio cultural.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

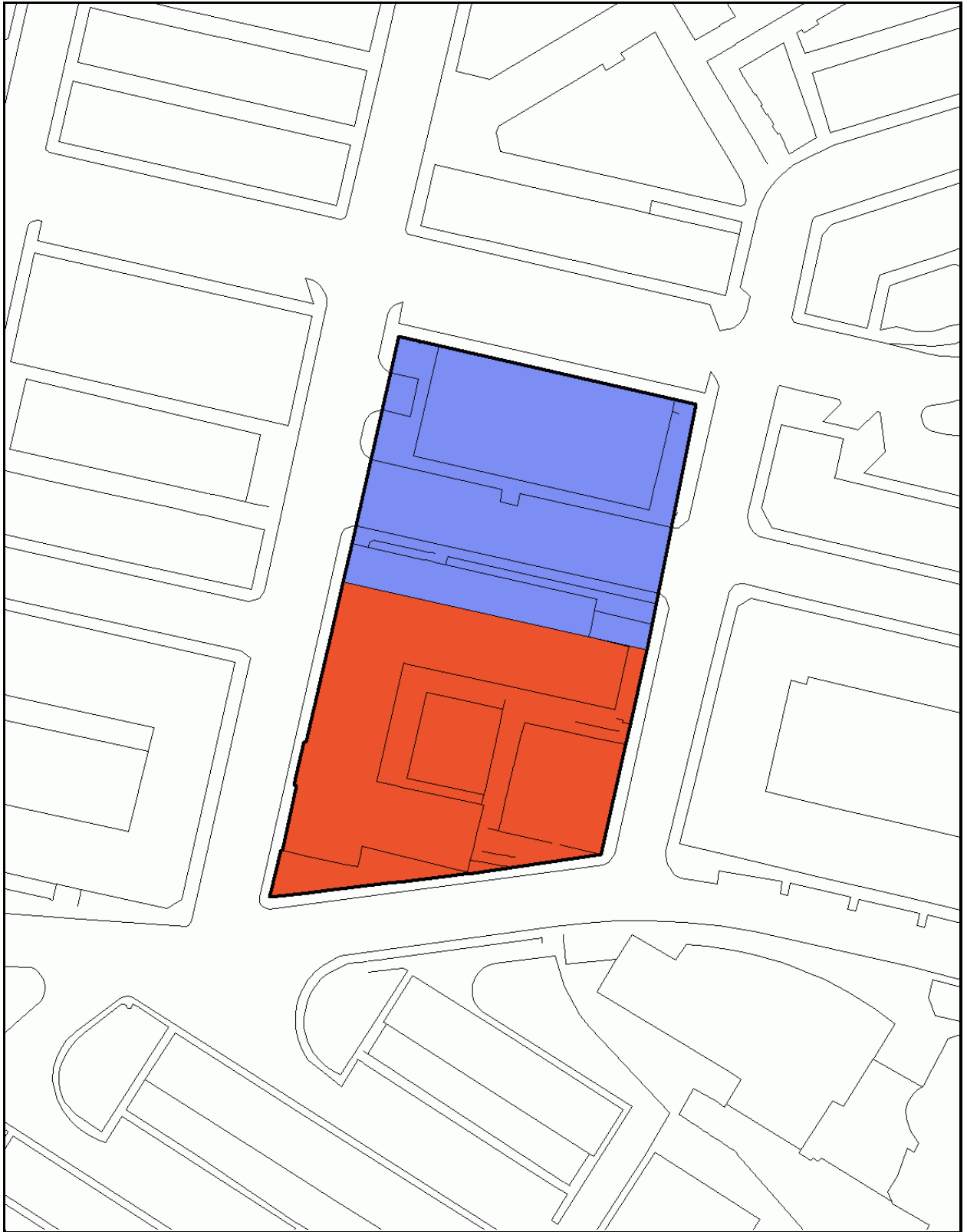
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En el presente ámbito se incluye el Antiguo Centro de Inmigración, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: EQUIPAMIENTO SAN MIGUEL

3.2.09



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ÁMBITO: EQUIPAMIENTO SAN MIGUEL

3.2.09

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | |
|--|---|---------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | 4.195,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | |
| - ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) | Superficie: | 2.017,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 1,803 m ² t/m ² s | 3.637,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 226,51 % sobre rasante | 8.238,32 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | Superficie: | 2.178,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | |
| Instituto Inmigración (Equipamiento Sociocultural) | | 3.717,00 m ² t |

AMBITO: IPARRALDE - GAL

4.2.03

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado al Norte de la variante Norte y al Sur del puente de Santiago y limitando con el borde del río Bidasoa. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial, terciaria y de equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de ordenación establecidos por el expediente de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Iparralde-Gal", actualmente en proceso de tramitación. El documento se aprobó inicialmente con fecha 29-12-2008.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad.
- Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión entre el centro urbano de Irun (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia más conocido (Puente Santiago).
- Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana con un doble objetivo, de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 109.838,10 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 64.285,20 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 55.494,00 m²t

- Bajo rasante..... 70 % de la edific. sobre rasante

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 5.964,00 m²t

- Régimen del incremento de la edificación residencial:
 - Vivienda libre 60 %
 - Vivienda protegida 20 %
 - Vivienda tasada 20 %
 - **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 21.380,00 m²s
 - **Sistema Ferroviario (F)** superficie : 470,80 m²s
 - **Sistema General Viario (V)** superficie : 7.158,90 m²s
 - **Sistema General de Espacios Libres (L)** superficie : 12.815,80 m²s
 - **Cauces Fluviales (C)** superficie : 3.595,50 m²s
 - **Infraestructuras de Servicios (S)** superficie : 131,90 m²s
- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento con las condiciones de planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Se considera que el presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Iparralde-Gal".

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el documento de "Modificación de Elementos del Plan General del ámbito Iparralde-Gal" tramitado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

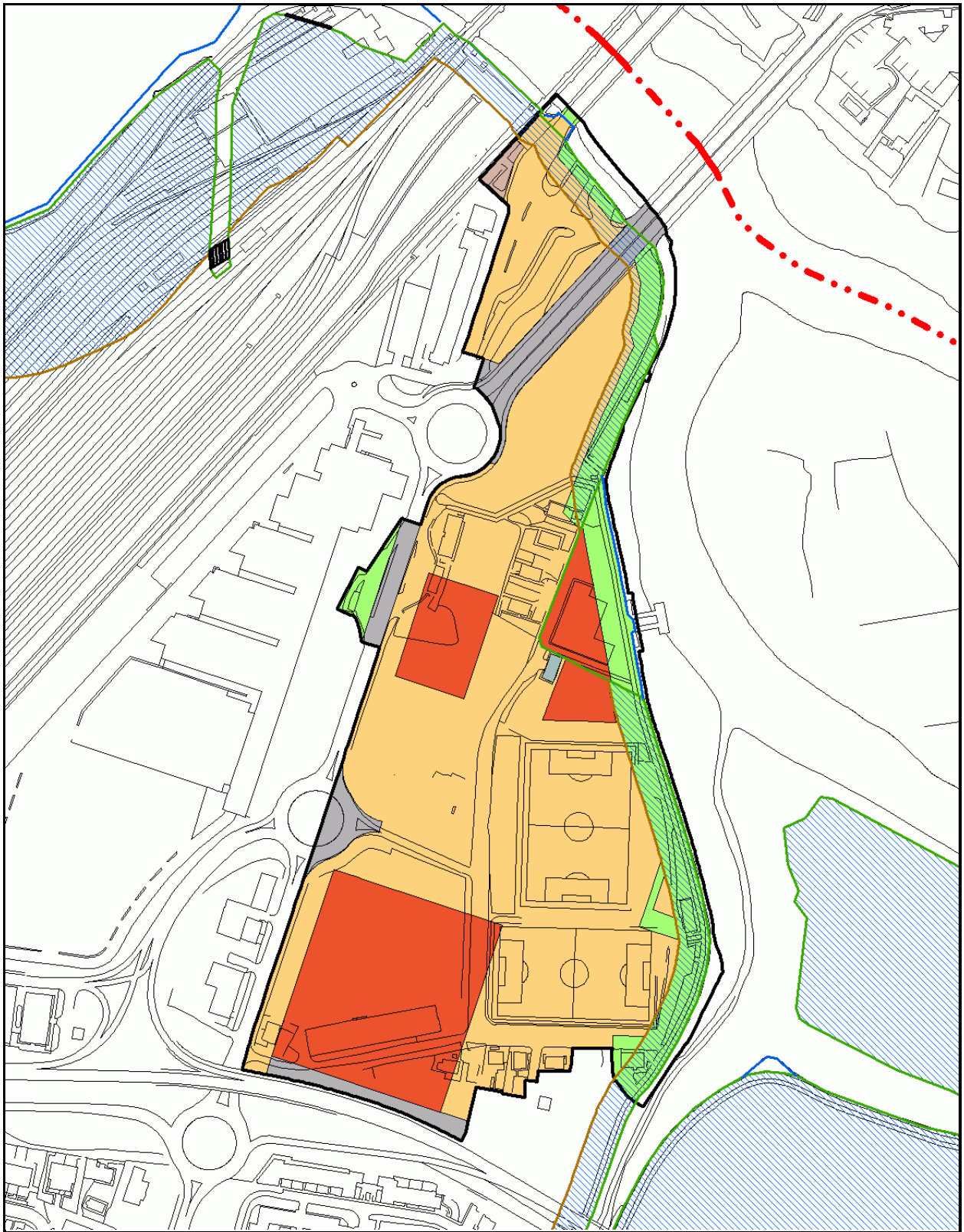
Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: IPARRALDE-GAL

4.2.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

ÁMBITO: IPARRALDE-GAL

4.2.03

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 109.838,10 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | Superficie: | | 64.285,20 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,863 m ² t/m ² s | | 55.494,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 70,00 % sobre rasante | | 38.845,80 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | 10,75 % | | 5.964,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 49.530,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 0,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 49.530,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 60,00% /m ² t | 29.718,00 m ² t (*) | 311 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 20,00% /m ² t | 9.906,00 m ² t (*) | 106 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 20,00% /m ² t | 9.906,00 m ² t (*) | 105 viv. (*) |
| (*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria | | | |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Antigua Aduana | | | 206,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | Superficie: | | 21.380,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Varios | | | 24.690,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (F) | Superficie: | | 470,80 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Estación | | | 100,00 m ² t |
| - INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO (S) | Superficie: | | 131,90 m ² s |
| - CAUCES FLUVIALES (C) | Superficie: | | 3.595,50 m ² s |

ÁMBITO: IPARRALDE-GAL

4.2.03

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES (L)

Superficie: 12.815,80 m²s

- SISTEMA GENERAL VIARIO (V)

Superficie: 7.158,90 m²s

AMBITO: RECONDO - IPARRALDE**4.2.04****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado al Norte de la variante Norte y al Oeste de Iparralde Hiribidea / Avenida de Iparralde. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de una zona residencial y equipamientos para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 24-07-2008.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Saneamiento y regeneración del conjunto heterogéneo formado por las edificaciones existentes a lo largo de Iparralde Hiribidea / Avda. Iparralde, junto a las instalaciones industriales de "Recondo", dado que las mismas presentan un carácter periférico y marginal no adecuado al significado que tiene el entorno como punto de acceso al centro urbano.
- La nueva ordenación se apoyará en la Iparralde Hiribidea / Avda. Iparralde. Asimismo se creará un espacio libre trasero a la avenida y abierto al actual enlace con la variante, que habrá de resolver la diferencia de rasante existente con dicho viario y se potenciarán los puntos extremos del conjunto edificado desde su condición de esquinas significativas.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 5.997,25 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 4.112,90 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 8.624,00 m²t

- Bajo rasante..... 8.705,93 m²t

- Usos autorizados compatibles:

- Terciario..... 1.200,00 m²t

- El régimen jurídico del incremento de la edificabilidad residencial se corresponde con el ya definido por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.
- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 1.529,60 m²s
- **Sistema General Viario (V)** superficie : 354,75 m²s

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 24-07-2008, sin perjuicio de las modificaciones incorporadas por este Plan General.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

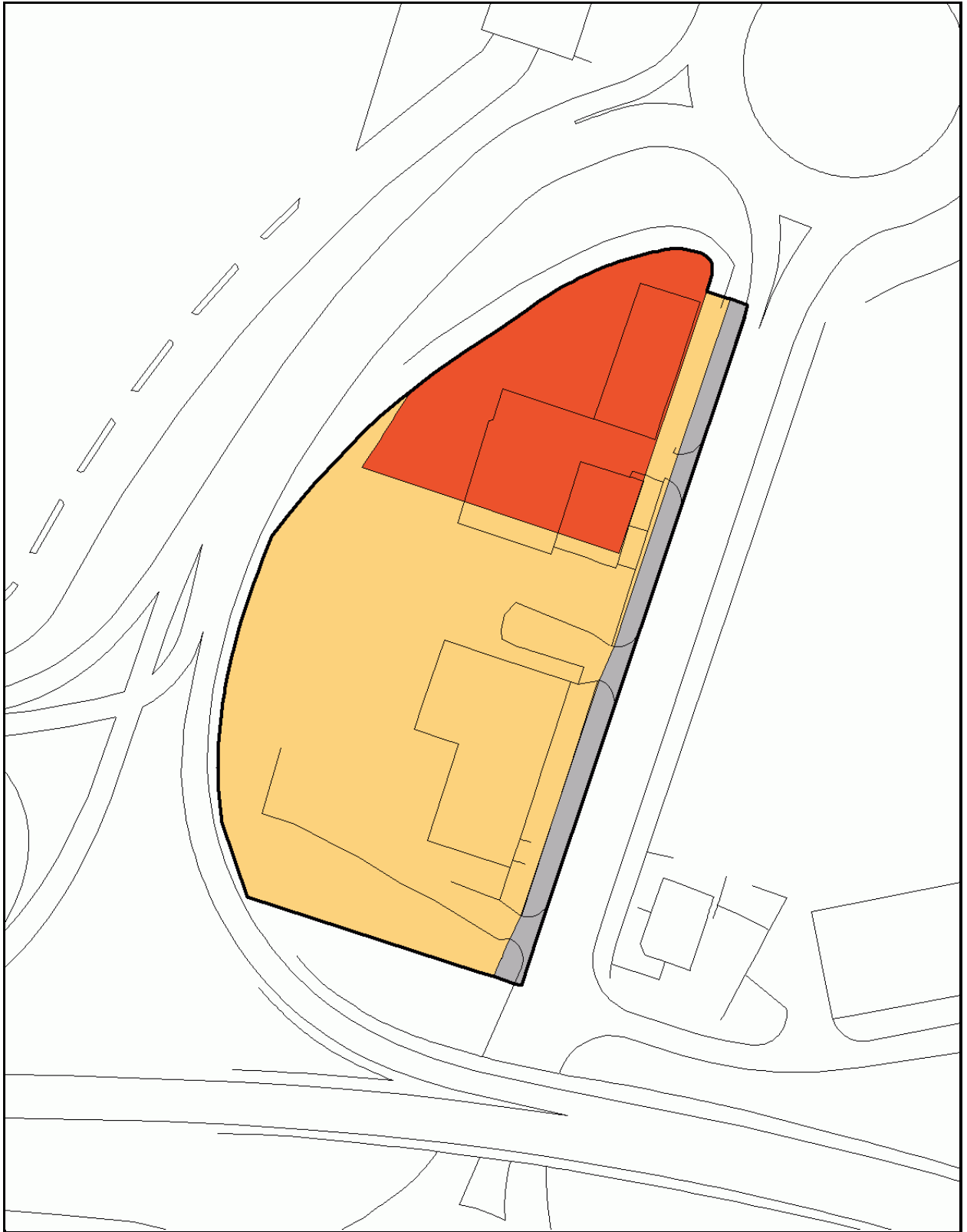
En el presente ámbito se incluye el Edificio sito en la Avenida Iparrade 35-37, considerado como edificio/elemento construido de interés histórico y arquitectónico, el cual se integra en el Catálogo de este Plan General con la categoría señalada en este documento.

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

Este ámbito, al estar en ejecución, ha tramitado las correspondientes autorizaciones sectoriales que permiten su desarrollo.

ÁMBITO: RECONDO-IPARRALDE

4.2.04



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ÁMBITO: RECONDO-IPARRALDE

4.2.04

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | | | |
|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 5.997,25 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - RESIDENCIAL (R) | | Superficie: | 4.112,90 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 2,097 m ² t/m ² s | | 8.624,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 100,95 % sobre rasante | | 8.705,93 m ² t |
| - Usos Autorizados Compatibles | | | |
| Terciario | | 13,91 % | 1.200,00 m ² t (*) |
| - Régimen Jurídico de la Edificabilidad Residencial: | | | |
| - Uso Residencial | | | 7.424,00 m ² t (*) |
| - Uso Residencial Existente | | | 1.826,00 m ² t (*) |
| - Incremento (Δ) de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial | | | 5.598,00 m ² t (*) |
| - Vivienda Libre | 96,74% /m ² t | 5.415,51 m ² t (*) | 89 viv. (*) |
| - Vivienda Protegida | 3,26% /m ² t | 182,49 m ² t (*) | 3 viv. (*) |
| - Vivienda Tasada | 0,00% /m ² t | 0,00 m ² t (*) | 0 viv. (*) |

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes salvo especificación contraria

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------|---------------------------|
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | | Superficie: | 1.529,60 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Equipamiento Sociocultural | | | 4.000,00 m ² t |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | | Superficie: | 354,75 m ² s |

AMBITO: SANTIAGO URTIZBEREA**4.2.05****DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:****1.- DESCRIPCION**

Ambito situado al norte del término municipal y que incluye la solución viaria de la GI-636 desde el enlace con la rotonda de Zubi-Muxu al oeste del ámbito, hasta el enlace con la rotonda de Osinbiribil al este del ámbito.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Desde el presente Plan General se considera indispensable la configuración de la actual carretera GI-636 con carácter de viario urbano, considerando la necesaria eliminación del tráfico de vehículos pesados que actualmente utilizan esta carretera, así como su canalización hacia la A-8.
- Se deberá contemplar la reserva de suelo necesaria que permita la realización de un tipo de sección para este tramo en correspondencia con el objetivo antes citado, disponiendo en su caso elementos característicos de este tipo de viario como posible mediana central, ensanchado de aceras, tratamiento de arbolado, etc.
- De las alternativas propuestas en el documento de Avance, se ha considerado como más adecuada la que hace discurrir el futuro tramo entre la rotonda de Zubi-Muxu y el paso bajo la red ferroviaria, al sur del actual Instituto. Esta alternativa se considera sin incidencia en el LIC/ZEPA Txingudi-Bidasoa, y posibilita la aportación de terrenos al espacio natural de las marismas de Plaiaundi de similar valor naturalístico y que pueden ampliar este espacio en la zona junto a la regata de Mendelu.
- En este primer tramo se deberá considerar el enlace con la rotonda de Zubi-Muxu y la disposición de una solución de intersección con la calle Lope de Irigoyen que debe permitir además el acceso al actual Instituto así como a la zona de playa de vías prevista al norte y sobre el trazado viario definido.
- En este tramo viario se deberá considerar el soterramiento del viario a su paso por la red ferroviaria con el objetivo de permitir la formalización de una plataforma ferroviaria de dimensiones adecuadas y que deberá permitir la transmodalidad prevista.
- En el último tramo se deberá contemplar la conexión con la actual rotonda de la avenida Iparralde y su adaptación al paso sobreelevado ya ejecutado. Asimismo se deberá conectar con la rotonda de Osinbiribil.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano superficie : 85.951,90 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Sistema General Viario (V)** superficie : 85.951,90 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

La ejecución de este tramo viario se abordará en un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Las correspondientes obras serán ejecutadas y abonadas por la administración competente en esta infraestructura viaria, y en correspondencia con las condiciones establecidas para el ámbito 0.2.01 "Entorno Estación".

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Desde el presente Plan General se establece la calificación pormenorizada de este ámbito del suelo urbano:

- Sistema General Viario (V)

- Viario Urbano Estructurante (VE)..... superficie : 85.951,90 m²s

- CATEGORIZACION DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado con carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen de urbanización será definido en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización a tramitar para el conjunto del ámbito.

El presente ámbito se considera como una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las redes de sistemas generales.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Dominio público marítimo terrestre y zonas de protección del mismo:

Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres
- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las

superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.

- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

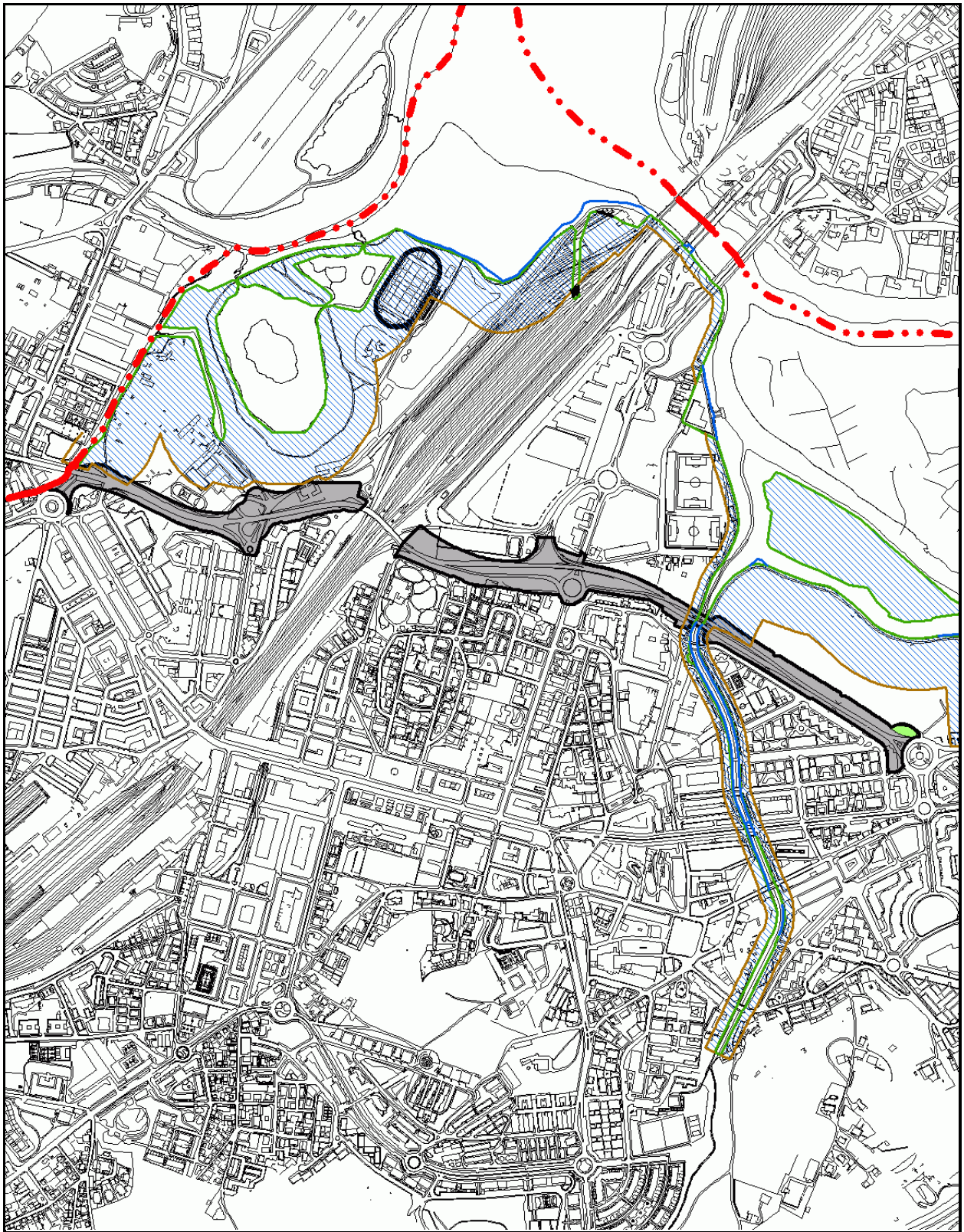
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: SANTIAGO URTIZBEREA

4.2.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/12.000

ÁMBITO: SANTIAGO URTIZBEREA

4.2.05

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

| | |
|--|---|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 85.951,90 m ² s |
| - Calificación Global: | |
| - SISTEMA GENERAL VIARIO (V) | Superficie: 85.951,90 m ² s |

AMBITO: KOSTORBE

4.2.07

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Ambito situado al norte del municipio y ubicado entre el aparcamiento de Ficoba, el trazado de la actual GI-636 y su enlace con la avenida Iparralde y la zona ferroviaria. Este ámbito, donde actualmente se ubica el edificio Kostorbe, incluye terrenos de la actual zona ferroviaria y está previsto para la ubicación de un equipamiento deportivo (Palacio de Deportes) una vez se produzca el traslado y relocalización de las actuales oficinas municipales ubicadas en el mencionado edificio.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se contempla para este suelo la calificación global como Equipamiento de tal forma que permita la ubicación de un edificio destinado a Palacio de Deportes en una buena localización y con una excelente relación con los sistemas viarios y ferroviarios.
- Se deberá contemplar la adecuada relación de este edificio con la plataforma de Ficoba, permitiendo de esta forma una mejor utilización del aparcamiento ya construido. Asimismo se deberá estudiar la posibilidad de realizar un acceso rodado a esta parcela que permita además la conexión en este punto con el aparcamiento de Ficoba.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 21.132,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Sistema General de Equipamiento (E)**..... superficie : 21.132,00 m²s

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

En el marco de este planeamiento pormenorizado y para la calificación global de Sistema General de Equipamiento se deberá considerar la edificabilidad física de 16.200,00 m²t prevista para el equipamiento deportivo.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Legislación referida a la Red Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa
- Legislación del sector ferroviario y afección de las servidumbres:

Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones

fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.

- Afecciones Acústicas:

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) – o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de Donostia-San Sebastián.
- La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el presente ámbito requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto “792/1976.
- Las construcciones que se realicen en el presente ámbito no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Donostia-San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no

producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008, y en el que se reflejan las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas a aplicar en el presente ámbito.

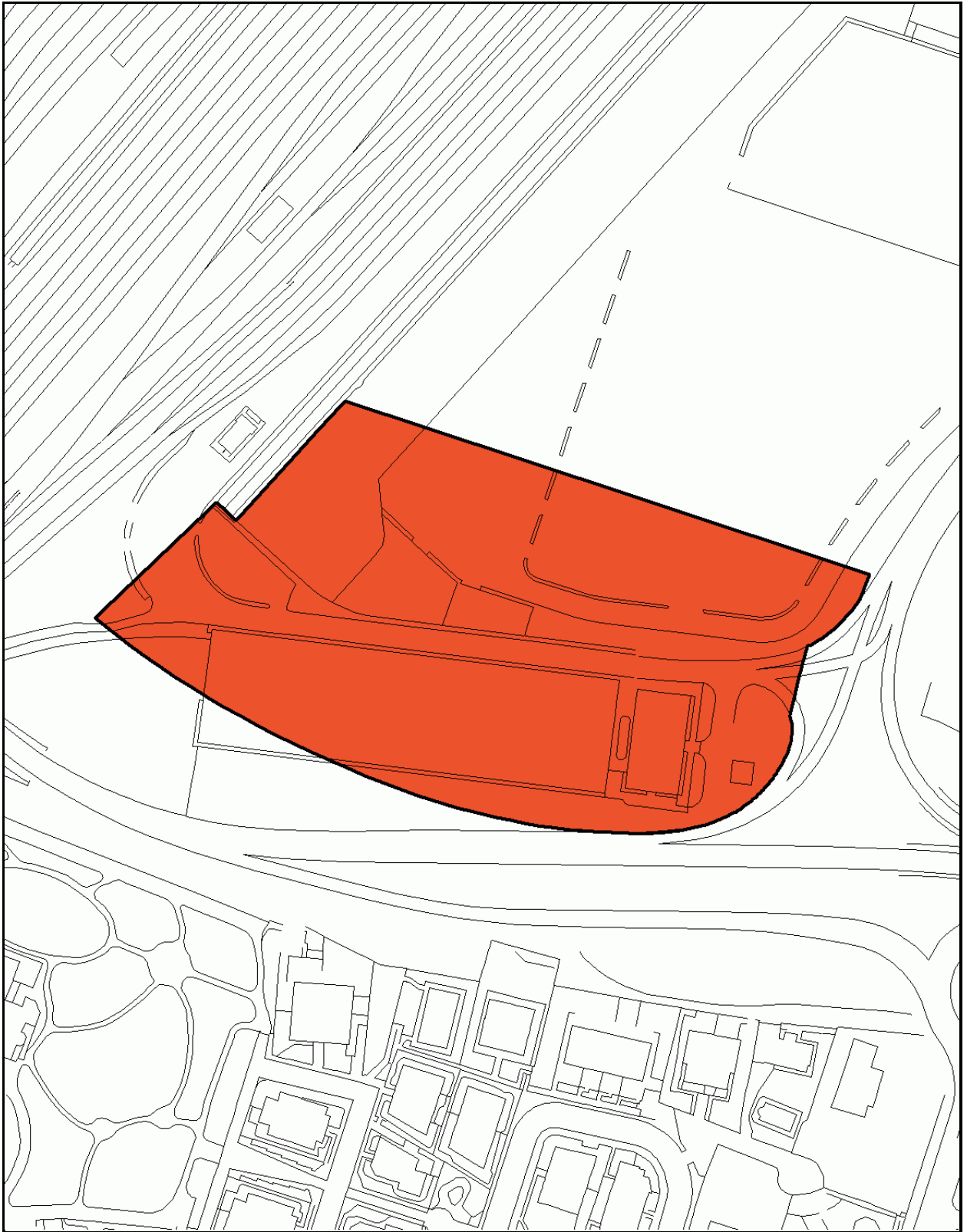
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

El presente ámbito queda incluido en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITO: KOSTORBE

4.2.07



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ÁMBITO: KOSTORBE

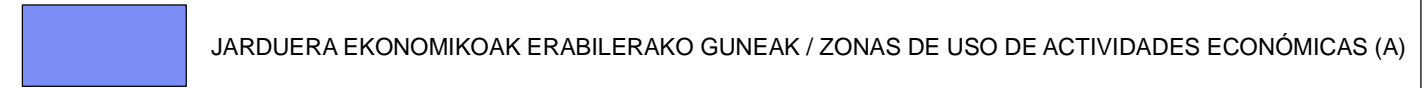
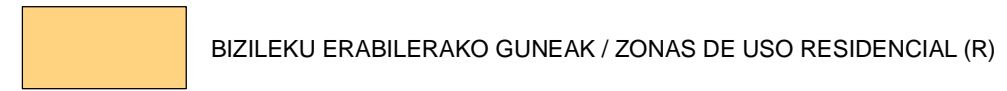
4.2.07

FICHA DE CUANTIFICACIÓN

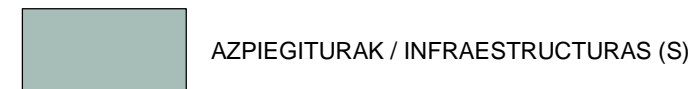
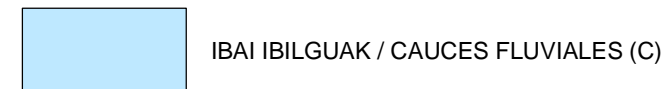
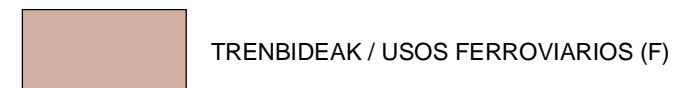
| | | | |
|--|---|--------------------|----------------------------|
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | | | 21.132,00 m ² s |
| - Calificación Global: | | | |
| - SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS (E) | | Superficie: | 21.132,00 m ² s |
| - Edificabilidad Urbanística: | | | |
| - Sobre Rasante | 0,000 m ² t/m ² s | | 0,00 m ² t |
| - Bajo Rasante | 0,00 % sobre rasante | | 0,00 m ² t |
| - Otros Usos No Lucrativos | | | |
| Equipamiento Deportivo | | | 16.200,00 m ² t |

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

ERABILERA GLOBALEKO GUNEAK / ZONAS DE USO GLOBAL



SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES



KOSTEN LEGEKO HIRIGINTZAKO AFEKZIOAK AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTAS

