



IRUN

**MODIFICACIÓN DEL PAU DEL ÁMBITO "6.2.01 OINAURRE"  
REFERIDA A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

PLAN PARTZIALAREN ALDAKETARI DAGOKION "6.2.01  
OINAURRE" EREMUAREN U.J.P.REN ALDAKETA

Diciembre 2010 Abendua

*Promotores - Sustatzaileak:* Oñaurre Cooperativa

## **1. INTRODUCCION**

### **1.1. AUTOR Y PROMOTOR DEL PROYECTO**

El presente proyecto se desarrolla por encargo de la COOPERATIVA OÑAURRE NIF: F-20626743, con domicilio en Irún, C/ José Mº Franco, 6-4ªA.

El equipo redactor del Proyecto es el ESTUDIO URGARI S.L.P. bajo la dirección del arquitecto, D. Patxi Gastaminza Santa Coloma y D. Jose Javier Uranga Uranga, con domicilio en Donostia – San Sebastián, Pº Zubiberri, 31 Edificio Urumea Planta 2ª Local 5.

En la documentación gráfica, textos y redacción del Documento colabora Dª. Ane Alkorta Iriarte arquitecto, de estudio Urgari S.L.P.

### **1.2. ANTECEDENTES**

El municipio de Irún cuenta, como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 según acuerdo del Consejo de Diputados.

Este Plan General define en el territorio los denominados Ámbitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse al amparo de las directrices establecidas por este planeamiento general. Asimismo, y motivado por la necesidad de posibilitar en el entorno de "Oñaurre" la creación de un parque de viviendas de protección oficial en correspondencia con las características del lugar, se consideró necesaria la modificación de las determinaciones establecidas por el Plan General de referencia.

Por lo tanto, lo establecido por el planeamiento general para este ámbito de "Oñaurre" ha sido objeto del expediente de Modificación nº 8 de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006.

Por otra parte, y al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y en el Acuerdo de aprobación definitiva de este planeamiento general, y al ser éste un suelo urbanizable no programado, se redacta el correspondiente documento de Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos, así como las determinaciones del planeamiento pormenorizado a desarrollar en el ámbito 6.2.01 "Oñaurre".

El documento de Plan Parcial que desarrolla las determinaciones establecidas por el planeamiento general ha sido ya tramitado y aprobado definitivamente con fecha de 31 de octubre de 2007. Este planeamiento de desarrollo se realiza en correspondencia con lo establecido por el planeamiento general de referencia y define las condiciones de ordenación pormenorizada al amparo de lo establecido por la legislación del suelo y reglamentos vigentes.

El 29 de julio de 2.008 se aprobó definitivamente con condiciones el Programa de Actuación Urbanizadora, que fueron tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización, aprobado con condiciones el 19 de febrero de 2010.

Con fecha 8 de febrero de 2010 el Ayuntamiento de Irún procedió a otorgar la aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta de Concertación, que desarrolla las previsiones del Plan Parcial aprobado el 31-10-2007.

El 24 de noviembre de 2010, acorde con la Modificación nº 23 de Plan General relativa al ámbito Oñaurre actualmente en tramitación, se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial referido a las parcelas R.U12, 13, 14, 15, 16A y 16B del Plan Parcial anterior y definiendo la parcela RD4 y RD5.

Asimismo, la citada modificación del Plan Parcial, recoge un nuevo límite para el suelo público en el actual viario de acceso a las parcelas RU-12, 13, 14 y 15.

## **2. OBJETO**

La presente modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tiene como objeto responder al contenido de la Modificación de Plan Parcial aprobado definitivamente.

El objeto del Proyecto, es el de describir y justificar las previsiones de desarrollo del sector revisadas en la modificación de Plan Parcial aprobado definitivamente.

El presente documento se presenta de manera simultánea a los proyectos de Modificación nº1 del Proyecto de Urbanización referido a las parcelas RD-4, RD-5 y RU-16, y la Modificación de la Reparcelación referida a estas parcelas. El contenido técnico - gráfico referido a los aspectos de urbanización se remite al citado Proyecto de Modificación nº1 del Proyecto de Urbanización.

## **3. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO**

En cuanto a su contenido material, el Programa de Actuación Urbanizadora vigente de acuerdo con las exigencias establecidas por la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2/2006 consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A". MEMORIA JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO "B". ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN
- DOCUMENTO "C". PLANOS
- DOCUMENTO "D". PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES
- DOCUMENTO "E". ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA

Dado el escaso alcance de las alteraciones derivadas de la modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente, sobre el vigente PAU, no es necesario justificar la existencia de las infraestructuras de acometidas, etc., ya que sólo se refiere a las modificaciones puntuales referidas a las parcelas afectadas por la modificación de la ordenación pormenorizada y en los términos que se explican en el siguiente epígrafe.

## **4. DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS DEL PAU VIGENTE QUE SE MODIFICAN**

### **4.1. REFERENTE A LA URBANIZACIÓN: CONTENIDO TÉCNICO**

Se mantienen los criterios de la red viaria diseñada en origen haciéndola compatible con la modificación de Plan General en tramitación y dando respuesta a la Modificación del Plan Parcial.

Las modificaciones en las obras de urbanización serán definidas en un documento de Modificación del Proyecto de Urbanización, reseñándose a continuación los aspectos básicos que debe contener dicho Proyecto:

- El ajuste de las rasantes del vial superior, rebajándose en la medida de lo posible para mejorar el encuentro con las nuevas parcelas RD-5 y RU-16.
- Las rasantes de la parcela RD-4 se ajustan básicamente a las ya previstas en el Plan Parcial anterior, accediendo desde el vial de la cota +63,07.

- Las rasantes de las parcelas RD-5 y RU-16 serán las +68 y +69, ajustándose a las nuevas rasantes del vial y mejorando su relación con respecto a las servidumbres aeronáuticas.
- La nueva definición del vial de acceso a las parcelas RU-12, 13, 14 y 15, con las correspondientes acometidas.
- Con respecto otras determinaciones específicas de urbanización tales como movimientos de tierras, muros, pavimentos y firmes, mobiliario urbano, jardinería y todas las infraestructuras, se remitirá la Modificación del Proyecto de Urbanización a las calidades y materiales del Proyecto de Urbanización vigente.
- El ajuste del Presupuesto, si procede.

## **4.2. REFERENTE AL SISTEMA DE GESTIÓN: DEFINICIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

### **4.2.1) Delimitación de la Unidad de Ejecución y definición sistema de actuación.**

La delimitación de la unidad de ejecución sigue siendo la misma, coincidente con la delimitación del sector Oinaurre, y tal y como figura en el vigente PAU. Por tanto, la UE mantiene la superficie total de 119.384,36 m<sup>2</sup>s.

No se modifica el sistema de actuación, que sigue siendo de concertación.

Pero, dado que el vigente Proyecto de Reparcelación describe los 6.287,10 m<sup>2</sup>s del suelo (objeto de la modificación de Plan Parcial referencia del presente PAU) como una serie de parcelas resultantes privadas y dado que no resultan conformes a la nueva ordenación pormenorizada aprobada, es imprescindible la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

Por último, y aunque la modificación del PAU está referida a la totalidad de la UE, no es necesario ni determinar los coeficientes de ponderación. Su omisión no tiene relevancia por ser superfluo ya que el Proyecto de Reparcelación será formalizado de común acuerdo con los afectados y, por tanto, no habrá propiamente equidistribución sin perjuicios de los ajustes entre los afectados.

### **4.2.2) Programa para el desarrollo de la gestión y para la ejecución de las obras de urbanización.**

Es objeto de la presente Modificación del PAU además de regular los contenidos mínimos de la ejecución de la obra de urbanización que se verá modificada, el de señalar, si procede, el incremento correspondiente a las cargas de urbanización por el aumento en la superficie de suelo de dominio público (438,04 m<sup>2</sup>s destinados a Vialio Urbano Local (VL)).

A tal efecto, se ha hecho una estimación de 48.184,40€, lo cual significa que sobre los 11.220.528,03€ de presupuesto de contrata del Proyecto de Urbanización es un incremento del orden de 0,43%. Teniendo en cuenta que la primera fase de las obras de Urbanización se han adjudicado con una baja al presupuesto del 27%, resulta que este incremento no distorsiona ni altera las conclusiones y repercusiones resultantes en el Estudio Económico – Financiero, por lo cual no se considera necesario su modificación.

En relación al programa para el desarrollo de la gestión, se proponen los siguientes plazos:

Modificación PAU	Aprobado definitivamente Febrero 2011
Modificación Proyecto de Urbanización	Aprobado definitivamente Marzo 2011
Modificación Proyecto Reparcelación*	Aprobado definitivamente Junio 2011

\*Incluirá la correspondiente Modificación de los Convenios de Realojo

En relación al programa para la ejecución de las obras de urbanización, no se modifican ninguna de las determinaciones por fases del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, al ser posible ejecutar la obra de urbanización ahora a modificar en el plazo y tiempo en el que estaba prevista en el marco de la obra de urbanización del sector.

**4.2.3) Propuesta de localización de cesiones. Plazos.**

No se modifican las cesiones, referidas todas ellas al suelo público, ya realizadas en el marco del Proyecto de Reparcelación aprobado. Y se incorpora una porción de suelo más, los 438,04 m2s destinados a Viario Urbano Local (VL).

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística, entendiendo que no hay incremento de aprovechamiento, no variaran sustancialmente y en todo caso se atenderá a lo que disponga la modificación del Proyecto de Reparcelación necesaria para la regularización de las adjudicaciones, excesos y defectos resultantes de los cambios introducidos en la ordenación al respecto de las nuevas parcelas RD-4 y RD-5.

**4.2.4) Realojos.**

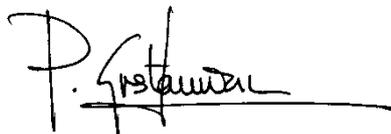
La Modificación del Plan Parcial ha actuado sobre las Parcelas RU-16A y 16B (s/vigente Pyto Reparcelación) destinadas a materializar el derecho de realojo y cuyos Convenios de Realojo forman parte del vigente Proyecto de Reparcelación, tras haberse alcanzado acuerdos elevados a escrituras públicas el 29 de marzo de 2010, de la siguiente manera:

<i>100 % Parcela Resultante RU-16A</i>	<i>Dolores Arruabarrena Susperregui</i>	<i>(100% NP)</i>
	<i>Carmen Iguñiz Arruabarrena</i>	<i>(100% US)</i>
<i>50 % Parcela Resultante RU-16B</i>	<i>Félix Arruabarrena Susperregui</i>	<i>(50% PP)</i>
	<i>María Arbelaiz Arruabarrena</i>	<i>(50% PP)</i>
<i>50 % Parcela Resultante RU-16B</i>	<i>Paula Corta Lecuona</i>	<i>(4/6 PP)</i>
	<i>M<sup>a</sup> Nieves Corazo Corta</i>	<i>(2/6 PP)</i>

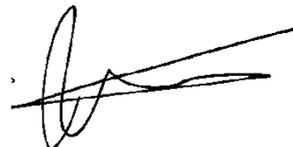
Como consecuencia de la Modificación de Plan Parcial, la parcela RU-16A pasará a ser descrita como RD-5.

A resultas de la Modificación se distribuye diferentemente la edificabilidad en la zona alta de la ladera, de tal forma que aunque la de la parcela de realojo RU-16B (RU-16) no se modifica, la correspondiente a la parcela RU-16A (RD-5) se incrementa hasta 460m(t) (sobrerasante). En todo caso, por derecho de realojo les corresponde únicamente 368m2(t) por lo que la diferencia hasta los 460 deberán ser objeto de adquisición.

En Donostia – San Sebastián, diciembre de 2010



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma  
 Arquitecto



Fdo: Jose Javier Uranga Uranga  
 Dr. Arquitecto



Fdo: Jose Mª Abad Urruzola  
 Abogado