

# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK



OCTUBRE  
2.010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

IRUN

# INDICE

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

## 1 PLANOS INFORMATIVOS ..... I

I.01 SITUACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE.....	A3 1/10000
I.02 PLANO DE SITUACIÓN.....	A3 1/1.000
I.03 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.04 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA- ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.05 PARCELARIO ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.06 AFECCIONES: SERVIDUMBRES ELÉCTRICAS.....	A3 1/1.000
I.07 AFECCIONES: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	A3 1/1.0000
I.08 EDIFICACIONES ESTADO ACTUAL.....	A3 1/1.000
I.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	A3 1/1.000

## 2 PLANOS DE PROPUESTA ..... P

P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	A3 1/500
P.02 ORDENACIÓN SUPERPUESTA.....	A3 1/500
P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	A3 1/500
P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO.....	A3 1/500
P.05 PARCELAS EDIFICABLES.....	A3 1/500
P.06 ALINEACIONES , RASANTES Y PERFILES.....	A3 1/500
P.07 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	A3 1/1000- 1/500

# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

### DOCUMENTO A.- MEMORIA DE ORDENACIÓN



OCTUBRE  
2.010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

#### 1.1.1 Antecedentes.....

En sesión de pleno del Ayuntamiento de Irún de fecha 27 de mayo de 1988, se aprueba definitivamente el Plan Parcial del ámbito 2.1.02 Puiana que establece la ordenación pormenorizada para el citado ámbito. Éste con una superficie de 164.080m<sup>2</sup>s y un desarrollo de carácter principalmente residencial, define dos parcelas de "Equipamiento Público sin definir" una parcela de 8.500 m<sup>2</sup>s y otra de 1.907 m<sup>2</sup>s. A su vez, el citado documento justifica el cumplimiento de los estándares para equipamiento escolar que la Ley del Suelo establece en ese momento (12 m<sup>2</sup>s/viv) con la parcela E de 8.500 m<sup>2</sup>s por lo que cabe interpretar que si bien no se indica expresamente qué equipamiento público ocupa la citada parcela, parece que su carácter se perfila como docente.

Posteriormente, con fecha de aprobación definitiva en pleno en sesión del 29 de noviembre de 1995, se tramita la Modificación del Plan Parcial de este ámbito 2.1.02 Puiana. Esta modificación del planeamiento que rige sobre el ámbito se produce coincidiendo con la ejecución de parte de la urbanización y edificación definida en el primer documento y si bien afecta a determinaciones principalmente de carácter residencial, en lo que respecta a la parcela escolar se mantiene lo establecido por el primer documento.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana aprobado con fecha 23 de junio de 1998 recoge las determinaciones del planeamiento aprobado y define el ámbito de ordenación urbanística 2.1.02 Puiana en el que como condiciones particulares de ordenación, establece la zona de Equipamiento Comunitario, preferentemente escolar-deportivo.

Con todo, desarrollado el ámbito en cuanto a la urbanización y edificaciones residenciales, el presente documento establece las determinaciones de desarrollo de la parcela de Equipamiento Comunitario E.

El desarrollo de la citada parcela, viene amparada por el Departamento de Educación de Gobierno Vasco con la intención de edificar una escuela de educación infantil .

A su vez, el Departamento de Educación del Ayuntamiento de Irún, se suma a la iniciativa de Gobierno Vasco y plantea otra edificación en la misma parcela, destinada a la escolarización de niños de entre 0-2 años.

Con fecha 18 de abril de 2.010 la Dirección general de Aviación Civil – Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento- emite informe ( exp.090182 ) con respecto al Plan Especial aquí redactado. Se adjunta informe integro emitido en el documento C. Normas Urbanísticas.

Con todo, el presente documento establecerá las premisas urbanísticas que posibiliten la implantación de ambos centros teniendo como ámbito de ordenación la parcela E de Equipamiento definida por la Modificación de Plan Parcial y el Plan General vigente.

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

El objeto de este documento es iniciar la tramitación urbanística del Plan Especial de Ordenación Urbana para posibilitar la intervención urbanística de la parcela escolar del ámbito 2.1.02. Puiana

El Plan Especial que se redacta persigue los siguientes objetivos:

- 1 Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Escolar destinado a Educación Infantil por el Departamento de Educación, Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.
- 2 Construcción de un nuevo edificio de Equipamiento Escolar destinado a Preescolar por el Ayuntamiento de Irún.
- 3 Definición de un nuevo viario y aparcamientos de acceso al complejo escolar.
- 4 Definición o reserva de una zona deportiva .
- 5 Definición o reserva de una zona libre ajardinada.

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

Cabe señalar que se han iniciado los trabajos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente, habiéndose aprobado hasta la fecha el documento " Criterios y Objetivos " de la Revisión del Plan con fecha de 31 de marzo de 2010, siendo las determinaciones que en dicho documento se recogen, compatibles con lo que el presente Plan Especial establece.

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketako Saila



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

El Área de Intervención de la Ordenación del presente Plan Especial abarca una superficie de 8.500 m<sup>2</sup>, en la que se incluye la totalidad de la parcela de Equipamiento definida por planeamientos ya aprobados.

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



## 2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

#### 2.1.1 Situación .....

El área de intervención objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se sitúa en el barrio de Puiana-Anaka, delimitada por la avenida Puiana por el Noroeste, c/Pozuetakogaina por el Sureste, al norte por la trasera de las edificaciones residenciales de la calle Lizarra y al sur con la zona de Equipamiento Deportivo ED-04 calificada por el Plan General vigente.

Se encuentra entre el centro del barrio de Puiana y Urdanibia-Berri, junto al tramo de la avenida Puiana que los une. De alguna manera se puede decir que esta parcela se encuentra en el lugar de transición entre el ámbito residencial ya citado y el ámbito industrial de la avenida Letxumorro.

El área de intervención tiene forma trapezoidal y una superficie de 8.500 m<sup>2</sup>, clasificado como Suelo Urbano en su totalidad.

\*\*\* VER PLANO I.01 SITUACIÓN- PLANEAMIENTO VIGENTE

\*\*\* VER PLANO I.02 PLANO DE SITUACIÓN

#### 2.1.2 Topografía .....

El área de la intervención presenta unas características topográficas de relieves y pendientes acusadas en ambas direcciones – longitudinal y transversal – variando entre las cotas + 24,67 – vial puiana – como cota más alta hasta la cota + 12,63 – zona verde interior de la parcela –.

Como base topográfica se ha tomado el plano topográfico de la base municipal y cuyas cotas generales en la zona de influencia son:

- C/ Pozuetakogaina (Trasera edif. Industriales): cota de referencia + 11,61 a 15,61. Delimita la parcela en su extremo Sureste dando acceso a las traseras de los pabellones industriales.

- C/ Puiana: cota de referencia + 17,88 a +24,67. Delimita la parcela en su extremo Noroeste. Vial de doble sentido con zona de aparcamiento en un lado. Se localizan la mayoría de las infraestructuras.
- Parcela zona de Equipamiento Deportivo ED-04: cota de referencia + 17,88 a +13,24 en sus límites con respecto a las calles Puiana y Pozuetakogaina delimitando la parcela en su extremo Suroeste.
- Trasera edificaciones residenciales de la C/ Lizarra: cota de referencia + 24,67 a +21,05 en su entronque con el acceso a la avenida de Letxumborro - Zona de torreta de alta tensión y centro de transformación.

Todo ello influirá de forma determinante en la localización y diseño de las futuras edificaciones máxime teniendo en cuenta sus accesos desde la vía pública y la necesidad de dotar a las edificaciones de accesos independientes de manera que no se mezclen los usuarios de las mismas.

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



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



Actualmente, el área está ocupada por pequeñas huertas con edificaciones auxiliares, si bien no cuenta con ninguna edificación de entidad reseñable que deba ser derribada.

Se incluye un plano parcelario en el que se identifica como única parcela obtenida por cesión junto con el resto de superficie de dominio público tras la aprobación del proyecto de compensación del ámbito Puiana.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>		<b>8.500 m²s</b>	<b>100.00%</b>
P1.....	Ayuntamiento de Irún.....	8.500 m²s.....	100.00%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>		<b>8.500 m²s</b>	<b>100.00%</b>

Cedula parcelaria – Descripción. Datos de la finca :

Municipio : Irún.  
 Ref. Catastral : 6612044  
 Calle/ Vía : Puiana, Kalea.  
 Zona : 521  
 Finca : 5074233 G  
 Portal : 906

\*\*\* VER PLANO I.05 PARCELARIO ESTADO ACTUAL  
 \*\*\* VER PLANO I.08 EDIFICACIONES ESTADO ACTUAL

GOBIERNO VASCO  
 Departamento de Educación  
 Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
 Hezkuntza, Unibertsitate eta  
 Ikerketako Saila



## 2.1.4 Infraestructuras existentes.....

Las infraestructuras existentes en el Área de Intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana se localizan prácticamente en su totalidad en la C/Puiana a excepción de la red eléctrica cuyo centro de transformación se sitúa junto a la cabecera de los pabellones industriales en su conexión con la avenida Ietxumborro.

Las redes de pluviales y saneamiento responden al sistema separativo discurriendo al igual que la red de abastecimiento bajo la acera que linda paralelamente al límite de la parcela en su extremo Noroeste. Las redes de telefonía y gas discurren paralelamente al vial a ambos lados de la calzada.

La nueva ordenación prevé la construcción de dos nuevos edificios destinados a Equipamiento Escolar. La urbanización del área tendrá que realizar las obras de acondicionamiento de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de los edificios proyectados para lo que se realizarán de acuerdo con las prescripciones de las empresas suministradoras ,servicios de Txingudi y servicios técnicos municipales.

\*\*\* VER PLANO I.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

## 2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento existente vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998, en el cual se establece lo siguiente:

### 3 - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

*El presente Plan General no establece para este ámbito determinaciones de ordenación pormenorizada, remitiéndose en lo referente a las mismas, a lo establecido por el Planeamiento aprobado en el área de referencia.*

Por lo tanto la referencia de planeamiento sobre el ámbito de Ordenación del *Plan Especial de Puiana Escolar* ha de referirse a la Modificación de Plan Parcial aprobada el 29 de noviembre de 1995.

El área de ordenación comprende la parcela de "Equipamiento sin definir E" del ámbito de ordenación urbanística que se describe a continuación.

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketako Saila



Modificación del Plan Parcial de Puiana:

**Ámbito de Intervención Urbanística A.I.U. 2.1.01. PUIANA..... 164.080 m<sup>2</sup>s**  
**Ámbito objeto del presente Planeamiento de Desarrollo; Parcela E**

SUPERFICIES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Distribución de superficies según zonas o usos:

SUELO PRIVADO

B1 – Ordenanza Vivienda Colectiva B1	11.332 m <sup>2</sup> s
B2 – Ordenanza de Vivienda Colectiva B2	6.775 m <sup>2</sup> s
U1 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U1	7.201 m <sup>2</sup> s
U1 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U2	11.308 m <sup>2</sup> s
U2 – Ordenanza Vivienda Unifamiliar U3	24.015 m <sup>2</sup> s
L – Zona Libre Privada (adscrita a U3.)	8.070 m <sup>2</sup> s
S – Zona de Equipamiento Social Privado (adscrito a U3)	900 m <sup>2</sup> s
K – Parcela Privada con aprovechamiento bajo rasante y Servidumbre de uso público en superficie	510 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>70.111 m<sup>2</sup>s</b>

DOTACIONES PÚBLICAS

V – Zonas Verdes y Deportivas	32.740 m <sup>2</sup> s
<b>E – Equipamiento público sin definir</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup>s</b>
D – Equipamiento público sin definir	1.907 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS</b>	<b>43.147 m<sup>2</sup>s</b>

VIARIO

R – Viario Urbano Local	50.822 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>50.822 m<sup>2</sup>s</b>

---

**SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL 164.080 m<sup>2</sup>s**

Características de parcela:

Nº de Manzana (...)	Sup. Unidad	Sup. Área Movimiento	Ed. No lucrativa	Nº min. de aparc (...)
<b>18</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup>s</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup>s</b>	<b>E</b>	<b>20 plzs</b>
19	1.907 m <sup>2</sup> s	1.907 m <sup>2</sup> s	D	50 plzs
(...)				

Ordenanzas Reguladoras de la Modificación de Plan Parcial:

**D.2 CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA.**

(...)

**D.2.6. ZONA EQUIPAMIENTO A DEFINIR (E).**

Tiene 8.500 m<sup>2</sup> Se podrán edificar construcciones de un máximo de 3 plantas, incluidas la baja con una ocupación por la edificación no superior al 50% de su parcela. Todas las construcciones fijas deberán guardar unos retranqueos mínimos de 5 m. respecto a cualquier Alineación de zona. El aprovechamiento máximo será de 8.500 m<sup>2</sup> construidos y tendrá un carácter público no lucrativo.

El destino definitivo se decidirá en su momento por el Ayuntamiento, viniendo obligado a mantener siempre el carácter de Equipamiento Público.

Deberá contar en su interior con aparcamiento, cubierto o no, para el total del personal adscrito al Equipamiento, o aquél que se estime necesario.

El ámbito de Ordenación de la Modificación del Plan Parcial se ha desarrollado conforme al planeamiento y a los proyecto de Urbanización y Compensación aprobados, por lo que la parcela E ámbito del *Plan Especial de Puiana Escolar* se sitúa sobre Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.

\*\*\* VER PLANO I.01 SITUACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE

## 2.2.1 Ámbito de Intervención Urbanística 2.1.02 PUIANA.....

El Ámbito de Intervención Urbanística 2.1.02 PUIANA está definido conforme al Plan General vigente. El presente Plan Especial afecta a la Parcela Equipamiento E de dicho Ámbito, con una superficie de 8.500 m<sup>2</sup>s. A continuación, se adjunta la ficha con las Determinaciones Particulares que el Plan General propone para este Ámbito.

### 1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS:

Se incorpora al vigente Plan General los criterios, objetivos y soluciones de la ordenación establecidos por el expediente de "Modificación del Plan Parcial de Puiana", aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 1995.

Estos objetivos consisten básicamente en la ordenación de un programa residencial como transición entre las zonas residenciales de Anaka y el Poblado de Urdanibia, y la ordenación de los accesos viarios al Hospital, desde la Avenida Letxumborro.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Empleo de las tipologías básicas de Colectiva en Bloque, Unifamiliar adosada y Unifamiliar aislada para la estructuración del conjunto de la Unidad Residencial, disponiendo de las siguientes zonificaciones básicas:
  - o Tipología residencial uni-bifamiliar en las proximidades del Poblado de Urdanibia, como prolongación de la tipología residencial unifamiliar adosada existente.
  - o Tipología residencial Colectiva en Bloque para la creación de los elementos estructurales de la unidad vecinal como son la conexión con el hospital y el eje central del polígono.
- Limitar los accesos desde la Avenida de Letxumborro a la glorieta de acceso al hospital.
- Conexión rodada y peatonal con el Poblado de Urdanibia.
- Establecimiento de equipamientos públicos y espacios libres en las proximidades de la zona industrial de Anaka y el Hospital Comarcal.
- Definición de espacios públicos significativos en el eje de acceso al Hospital Comarcal.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

- 1 - Área de desarrollo residencial junto a la Avda. Letxumborro, que habrá de resolver la transición de borde urbano que se produce en este sector.
- 2 - Área de desarrollo residencial de baja densidad, donde la edificación deberá adaptarse a las características topográficas del entorno.
- 3 - Reserva de espacios libres localizada al Noroeste del ámbito y junto al actual Hospital Comarcal, con una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.
- 4 - Zona de Equipamiento Comunitario, preferiblemente escolar-deportivo, con una superficie mínima de 8.000 m<sup>2</sup>.

5 - Conexión de la Avenida de Letxumorro, a través de una glorieta de intersección, con la variante de la carretera N-1, que además será soporte estructurante de la nueva ordenación.

6 - Conexión del nuevo asentamiento residencial, con el barrio de Jaizubía, a través de un viario, que además será parte y soporte de la edificación propuesta en el sector.

## 2 - RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R) ..... Superficie: 164.080 m<sup>2</sup>s  
 Aprovechamiento edificatorio: ..... 96.982 m<sup>2</sup>c  
 Nº máximo de viviendas ..... 658

### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: ..... ARPE 2.1.02  
 Aprovechamiento Tipo: ..... 0,713 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (RB)

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: ..... URBANO  
 Planeamiento de Desarrollo: ..... MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL  
 Programación: ..... EN EJECUCIÓN

## 3 - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente Plan General no establece para este ámbito determinaciones de ordenación pormenorizada, remitiéndose en lo referente a las mismas, a lo establecido por el Planeamiento aprobado en el área de referencia.

## 4 - ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: ..... 9.1 - 9.2 - 9.3 - 9.4 - 12  
 Calificación: ..... CIUDAD JARDÍN TIPO A y B  
 Edificabilidad: ..... 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> - 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

Tipo de Planeamiento: ..... MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL  
 Fecha de aprobación: ..... 29 - 11 - 1.995  
 Calificación Global: ..... RESIDENCIAL  
 Aprovechamiento: ..... 96.982 m<sup>2</sup>c  
 Plazos de ejecución: ..... 8 años (1)  
 (1) A partir de la Aprobación del Proyecto de Urbanización.

### OTROS PROYECTOS:

Proyecto de Urbanización ..... Fecha de aprobación ..... 28 - 12 - 1.988

Proyecto de Compensación ..... Fecha de aprobación 29 - 05 - 1.996

### 5 - OBSERVACIONES

Gran parte de la urbanización y edificación están ya ejecutadas, habiéndose realizado un estudio de Detalle de la plaza central, aprobándose definitivamente el 29 de noviembre de 1.995, al objeto de ajustar las alineaciones del Plan Parcial a la nueva ordenación planteada.

Igualmente se ha tramitado una modificación del Proyecto de Urbanización, aprobándose definitivamente con fecha 27 de marzo de 1.996.

## 3 ORDENACIÓN

### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

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

### EDIFICACIONES

Con carácter general , los objetivos se centran en la creación de dos edificios independientes destinados a Equipamiento Escolar EE delimitadas por las parcelas ( EE1 y EE2 ).Todo ello vendrá complementado con una parcela de equipamiento deportivo ( ED ).

1 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

Superficie Total de las Parcelas de Equipamiento Escolar .....5.120,00 m<sup>2</sup>s

#### 1.1 PARCELA EE1- Creación de nuevo Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN PREESCOLAR.....

Creación de un Equipamiento preescolar que atienda a la necesidad de albergar nuevas plazas en escuelas destinadas a Educación Preescolar.

Superficie de la Parcela EE1.....	2.100,00m <sup>2</sup> s
Superficie máxima ocupada por el Edificación.....	900,00m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	PB+1
Edificabilidad máxima en Superficie.....	1.800,00m <sup>2</sup> c
Plazas de aparcamiento interiores a la parcela .....	6 uds

## 1.2 PARCELA EE2.- Creación de nuevo Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN INFANTIL .....

Creación de un Equipamiento escolar que atienda a la necesidad de albergar nuevas plazas en escuelas destinadas a Educación Infantil. Se proponen las siguientes determinaciones:

Superficie de la Parcela EE2.....	3.020,00m <sup>2</sup> s
Superficie máxima ocupada por el Edificación.....	1.000,00m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	SS+PB+2
Edificabilidad máxima en Superficie.....	3.000,00m <sup>2</sup> c
Edificabilidad máxima en Semisótano.....	1.000,00m <sup>2</sup> c
Plazas de aparcamiento interiores a la parcela .....	14 uds

## 2 PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ED

Creación de un Equipamiento deportivo que atienda a las necesidades propias y/o que sirva como ampliación a la parcela de equipamiento deportivo definida por el Plan Parcial de Puiana limítrofe a la misma.

Superficie de la Parcela Equipamiento Deportivo .....	1.770,00m <sup>2</sup> s
Superficie máxima ocupada por el Edificación.....	70,00m <sup>2</sup> s
Perfil Edificatorio.....	PS+PB+1
Edificabilidad máxima en Superficie.....	140,00m <sup>2</sup> c
Edificabilidad máxima en Sótano.....	70,00 m <sup>2</sup> c

## SISTEMA VIARIO VL

Superficie de la Parcela viario local .....	600,00 m <sup>2</sup> s
---	-------------------------

### 1 Calle ... .. VL

Regularización de un nuevo vial que desde la Avenida Letxumorro se conecta con la Avenida Puiana y da servicio al equipamiento escolar que con el presente planeamiento se ordena.

Se propone urbanizar dicha calle con acera y aparcamiento en línea a uno de los lados junto a la parcela escolar, creando una serie de plazas de



aparcamiento (10p) que actualmente no existen, tanto para uso del personal del Equipamiento Escolar como de los propios vecinos.

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

#### ESPACIOS LIBRES : JARDINES

Superficie de la Parcela espacios libres jardines .....1.010,00 m<sup>2</sup>s

**Jardines** .....LJ

Regularización de los taludes generados por la diferencia de cotas existente entre el vial inferior junto a los pabellones industriales - C/ Pozuetakogaina - y las parcelas escolares y de equipamiento deportivo. Se delimita en función de las servidumbres radioeléctricas.

La disposición de las parcelas y edificaciones definidas se encuentran dentro de las condiciones particulares de Ordenación dispuestas en las fichas del Plan General, suponiendo el cumplimiento de los objetivos generales de ordenación reflejados en las mismas.

### 3.1.2 Criterios de la Ordenación .....

La nueva ordenación responde de forma paralela a los ejes existentes en la parcela residencial que linda con el ámbito de ordenación -viviendas unifamiliares de la c/ Lizarra-, tanto para la Ordenación de los nuevos edificios como para la regularización del nuevo vial proyectado. Como alineación determinante se delimita una separación de 5 m al límite marcado por las servidumbres eléctricas - Línea de Alta Tensión - del ámbito en su extremo Sureste - c/ Pozuetakogaina ( Trasera de los pabellones industriales ) -. Las alineaciones con respecto a la c/ Puiana en su extremo Noroeste se fija en 3,00 m.

Las dos edificaciones que contienen las parcelas EE se prevén siguiendo las alineaciones descritas y formando una "L" con respecto a la Avenida Puiana.

## 3.2 ORDENACIÓN GENERAL

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar dos nuevos centros escolares independientes ( Edificio de educación infantil y Edificio de educación preescolar).

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



Tal y como se ha comentado con anterioridad y dados los condicionantes topográficos se ha buscado la implantación de ambos edificios en los espacios anexos y lindantes al vial principal – C/ Puiana – y al de nueva implantación para maximizar al máximo los espacios de conexión ( entradas y salidas ) liberando de esta manera los espacios centrales para las futuras edificaciones y los espacios complementarios necesarios tales como patios de juegos.

La necesidad de dotar a ambos edificios de accesos independientes hace plantear como acceso principal al edificio preescolar la cota +21,20 junto al nuevo vial y zona de aparcamiento. Se formaliza de manera lineal en forma de L paralela al vial guardando una separación de 5 m con respecto a la línea de Alta Tensión en su extremo Sureste. El acceso principal al centro de infantil se realiza a cota +22,40 de manera lineal y de forma paralela a la C/ Puiana..

De cualquier manera , todo ello, se definirá y estudiará de forma más concreta en los diferentes proyectos constructivos a realizar.

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

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

El presente Plan Especial ordena una superficie de 8.500 m<sup>2</sup>s, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera: tanto en la actualidad como en la ordenación propuesta por el Plan Especial, toda la superficie es de Dominio Público.

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

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

La superficie calificada por la Modificación del Plan Parcial para el presente ámbito era de 8.500 m<sup>2</sup>s justificando así el cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas a cumplir con respecto a la superficie escolar (12 m<sup>2</sup>s/viv).

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
<b>Equipamientos - EE</b> Equipamiento Escolar, <b>ED</b> Equipamiento Deportivo.....	6.890,00 m <sup>2</sup> s.....	81,06%
<b>VL</b> Viario Urbano Local.....	600,00 m <sup>2</sup> s.....	7,06%
<b>LJ</b> Espacios Libres Jardines .....	1.010,00 m <sup>2</sup> s.....	11,88%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>

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

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

USO Y DOMINIO PRIVADO	0 m <sup>2</sup> s	00.00%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	8.500 m <sup>2</sup> s	100.00%
PARCELAS EDIFICABLES	6.890,00 m <sup>2</sup> s	81,06%
EE Equipamiento Escolar, ED Equipamiento Deportivo	6.890,00 m <sup>2</sup> s	81,06%
PARCELAS NO EDIFICABLES	1.610,00 m <sup>2</sup> s	18,94%
VL Viario Urbano Local	600,00 m <sup>2</sup> s	7,06%
LJ Espacios Libres Jardines	1.010,00 m <sup>2</sup> s	11,88%
<b>TOTAL SUPERFICIE P.E.O.U.</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100.00%</b>

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

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

La Modificación de Plan Parcial establece una edificabilidad de 8.500 m<sup>2</sup>c para la parcela de equipamiento objeto del presente Plan Especial. Si bien cabe decir que la edificabilidad consumida por el equipamiento en ningún caso es lucrativa por lo que según la Ley 2/2006 el presente planeamiento es competente para establecer la edificabilidad física de la parcela coincida o no con lo definido por el anterior planeamiento de desarrollo.

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

CONCEPTO	SUPERFICIE PARCELA	SUP.MAXIMA OCUPADA	EDIFICABILIDAD FÍSICA	PERFIL EDIFICATORIO
<b>EE EQUIP. ESCOLAR</b> .....	<b>5.120,00 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>1.900,00 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>5.800,00 m<sup>2</sup>tc</b> .....	
1.1 Educación Preescolar .....	900,00 m <sup>2</sup> s .....	900,00 m <sup>2</sup> s .....	1.800,00 m <sup>2</sup> tc .....	PB+1
1.2 Educación Infantil.....	1.000,00 m <sup>2</sup> s .....	1.000,00 m <sup>2</sup> s .....	4.000,00 m <sup>2</sup> tc .....	SS+PB+2
<b>ED EQUIP. DEPORTIVO</b> .....	<b>1.770,00 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>70,00 m<sup>2</sup>s</b> .....	<b>210,00 m<sup>2</sup>tc</b> .....	
1.3 Equip. Deportivo .....	70,00 m <sup>2</sup> s .....	70,00 m <sup>2</sup> s .....	140,00 m <sup>2</sup> tc .....	PB+1
.....	70,00 m <sup>2</sup> s .....	70,00 m <sup>2</sup> s .....	70,00 m <sup>2</sup> tc .....	PS

<b>TOTAL</b>	<b>6.890,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.970,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>6.010,00 m<sup>2</sup>tc</b>
--------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------

### 3.4 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

#### 3.4.1 Urbanización General.....

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

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

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

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

##### ABASTECIMIENTO DE AGUA .....

La red de distribución se organiza a partir de la red general existente en la calle Puiana, más concretamente su trazado discurre paralelamente al vial bajo acera . Será precisa la creación de diferentes anillos y acometidas para los dos edificios propuestos que garanticen el buen funcionamiento de la red.

Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

##### RED DE PLUVIALES .....

La red de pluviales existente es suficiente para las necesidades previstas. Se preverá un servicio de recogida de aguas pluviales adecuado a las nuevas dimensiones y situación de los edificios ordenados. La red de pluviales discurre paralelamente al vial bajo acera calle Puiana-fachada noroeste del edificio principal-.

Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

##### RED DE FECALES .....

En el proyecto de urbanización se estudiarán el estado y capacidad de la red existente, y las acometidas de nuevas incorporaciones de aguas se deberán ejecutar en aquellos puntos donde esté garantizada su buen funcionamiento, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales. La red de fecales discurre paralelamente al vial bajo acera calle Puiana-fachada noroeste del edificio principal-.

Se seguirán las prescripciones de los Servicios de Txingudi.

#### SANEAMIENTO SISTEMA SEPARATIVO .....

Cabe mencionar que la red de saneamiento consta de redes diferenciadas tanto para pluviales como para fecales que discurren de forma paralela.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA.....

Existe un centro de transformación en la cabecera de los pabellones industriales que da servicio a los edificios existentes en la zona – extremo opuesto a la c/ Puiana -. Esta red deberá ser reordenada y redimensionada para su adecuación a las nuevas exigencias, siendo el vial interior de servicio en punto más adecuado para organizar dicha red. Se contará con las prescripciones de las empresas suministradoras en cuanto al punto/s de acometida.

#### ABASTECIMIENTO DE GAS.....

La red de gas consta de un ramal que abastece a las viviendas unifamiliares de la c/Lizarra y c/Puiana. Discurre de forma paralela a la calzada a ambos lados de la misma. Como punto más cercano se encuentra la nueva conexión del vial con la c/Puiana, siendo este punto adecuado para establecer otro ramal para satisfacer las necesidades del futuro equipamiento.

#### RED DE TELEFÓNIA.....

En cumplimiento de la Ley de Telecomunicaciones y normativa concordante y de desarrollo, se diseñará una red que de servicio a todas las áreas edificables, discurrendo de forma subterránea a partir de la infraestructura existente. Desde la red principal y la nueva formación de los correspondientes anillos se acometerá directamente a la parcela, tanto para la red de telefonía de Euskaltel como para la red de Telefónica.

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones definirá y justificará la adecuación de las diferentes redes de infraestructuras de servicio, de manera que garanticen el correcto funcionamiento de las edificaciones previstas según ordenación planteada.

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

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

## 4 ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

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

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

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

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

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

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

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

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketako Saila



- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.

El presente proyecto cumple con la **Ley 20/1997 de Promoción de la Accesibilidad** y el **Decreto 68/2.000** sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. Además se dará cumplimiento a la **Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero** por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

## 5 REGIMEN DEL SUELO

### 5.1 REGIMEN DEL SUELO

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

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

#### 5.1.2 Edificabilidad Física.....

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

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

Si bien no existe edificación alguna de entidad importante en el ámbito de ordenación, se quiere señalar que la totalidad de las edificaciones auxiliares de los usos de huerta que se producen dentro del ámbito se declaran fuera de ordenación.

## 6 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### 6.1 TIPO DE ACTUACIÓN

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

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

Irún a octubre de 2.010

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru  
*Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372*

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila





# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

### DOCUMENTO B.- MEMORIA DE GESTIÓN



OCTUBRE  
2.010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

## 1 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

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

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

### 1.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

La Ordenación planteada se basa en la necesidad de ubicar un nuevo centro escolar de Educación Infantil y otro de Educación Preescolar. Todo ello se acompaña de un nuevo viario- conexión avda/ Letxunborro con la c/Puiana - que servirá de acceso al complejo y de una zona deportiva complementaria.

Ello implica 4 actuaciones diferenciadas e independientes que en cualquier caso pueden solaparse. A su vez, este aspecto facilita la ejecución de las mismas por la delimitación clara de las 4 parcelas definidas.

Estas actuaciones se resumen en :

- 1.- Actuación A : Construcción del Centro Escolar de Educación Infantil- Parcela EE2.
- 2.- Actuación B : Ejecución del Viario Local de conexión- Parcela VL..
- 3.- Actuación C : Construcción del Centro Escolar de preescolar-Parcela EE1.
- 4.- Actuación D : Ejecución de la zona ajardinada - Parcela LJ y de la Zona Deportiva - Parcela ED.

Dada la complejidad de la actuación, se estima oportuno plantear una programación por fases de ejecución, para que puedan ejecutarse las diferentes actuaciones de forma independiente y así posibilitar el buen funcionamiento global tanto escolar como de la zona en su totalidad durante los diferentes trabajos a realizar. A continuación, se detallan dichas fases:

#### Actuación A..... FASE 1

No se hace necesaria la construcción del vial local señalado en el presente Plan Especial dado que los accesos directos e infraestructuras se localizan en la c/ Puiana y la parcela se encuentra libre en su totalidad. El centro podrá ser ejecutado en fases si así se estimara oportuno teniendo en cuenta el perfil edificatorio y sus diferentes plantas.

**Actuación B.....FASE 2**

Construcción del vial local señalado en el presente Plan Especial como futuro acceso al edificio preescolar. Se posibilita el acceso desde la avda/ Letxumborro como complemento a los accesos ya construidos. Las redes de infraestructuras- acometidas - necesarias para el centro de preescolar se ejecutan en esta fase. La ejecución podrá solaparse con la Fase 1 si se estimara conveniente.

**Actuación C.....FASE 3**

Construcción del centro preescolar. La ejecución podrá solaparse con la Fase 1 y Fase 2 si se estimara conveniente. El centro podrá ser ejecutado en fases si así se estimara oportuno teniendo en cuenta el perfil edificatorio y sus diferentes plantas.

**Actuación D.....FASE 4**

Ejecución de la Zona ajardinada -LJ- como complemento a las ya ejecutadas y ejecución de la zona deportiva -ED - o en su caso se podrá estudiar su diseño y necesidades conjuntamente con la parcela lindante definida como equipamiento deportivo ( parcela ED-04 ).

Irún a octubre de 2.010

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru  
*Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372*

# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

### DOCUMENTO C.- NORMAS URBANÍSTICAS



OCTUBRE  
2010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

## 1 TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

### Artículo 1 Ámbito.....

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el área de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Parcela E del Plan Parcial de Puiana.

### Artículo 2 Entrada en Vigor.....

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

### Artículo 3 Condiciones de Vigencia.....

Las determinaciones del Proyecto mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

### Artículo 4 Obligatoriedad.....

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del área que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o Construcción del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

### Artículo 5 Terminología de Conceptos.....

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

## Artículo 6 Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos.....

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

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

Los epígrafes 3.3 Características Plan Especial de Ordenación Urbana y Parámetros de Uso, 5 Regimen del Suelo y 6 Ejecución de la Ordenación Urbanística de la **MEMORIA DE ORDENACIÓN (A)**, las **NORMAS URBANÍSTICAS (C)** y los **PLANOS DE PROPUESTA (E)** son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística. Y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## 2 TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1 CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL.

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

El área de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana abarca una superficie de 8.500 m<sup>2</sup>, en la que se incluye la totalidad de la parcela de Equipamiento E definida en la Modificación del Plan Parcial del ámbito 2.1.02 PUIANA.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el suelo se categoriza como Urbano consolidado por la urbanización.

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

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

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

#### Ámbito 2.1.02 Puiana – Parcela Equipamiento E

Superficie total parcela E.....	8.500,00 m <sup>2</sup> s
Suelo urbano consolidado.....	8.500,00 m <sup>2</sup> s

#### a- Parcela Viario Local ( VL )

Superficie total Viario Local.....	600,00 m <sup>2</sup> s
------------------------------------	-------------------------

#### b- Parcela Equipamiento Escolar ( EE )

##### EE1- Parcela de Equipamiento Escolar ( Preescolar )

Superficie total EE1 .....	2.100,00 m <sup>2</sup> s
----------------------------	---------------------------

EE2- Parcela de Equipamiento Escolar ( Infantil )

Superficie total EE2 .....3.020,00 m<sup>2</sup>s

c- Parcela Equipamiento Deportivo ( ED )

Superficie total ED .....1.770,00 m<sup>2</sup>s

d- Parcela Espacios Libres Jardines ( LJ)

Superficie total LJ .....1.010,00 m<sup>2</sup>s

## 2.2 CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### Artículo 8 Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....

El ámbito objeto de este planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano **P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** y la tabla siguiente :

Concepto	Superficie m2	%
VL.- Viario Local	600,00	7,06
EE1.- Equipamiento Escolar ( Preescolar )	2.100,00	24,71
EE2.- Equipamiento Escolar ( Infantil )	3.020,00	35,53
ED.- Equipamiento Deportivo	1.770,00	20,82
LJ.- Espacios Libres Jardines	1.010,00	11,88
TOTAL	8.500,00	100,00

### Artículo 9 Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada .....

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



## SISTEMA DE COMUNICACIONES

**VL Viario Urbano Local**

**Superficie parcela: 600,00 m<sup>2</sup>**

EDIFICACIÓN.....

Queda excluida.

USO URBANÍSTICO.....

Uso Característico:

\* Circulación rodada.

Usos Autorizados:

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

Usos Prohibidos:

\* Los no autorizados expresamente.

DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

## ESPACIOS LIBRES

**LJ Espacios libres Jardines**

**Superficie parcela: 1.010,00 m<sup>2</sup>**

EDIFICACIÓN.....

Queda excluida.

USO URBANÍSTICO.....

Uso Característico:

\* Espacios Libres Urbanos - Jardines.

Usos Autorizados:

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

Usos Prohibidos:

\* Los no autorizados expresamente.

DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



## SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

### EE1 Equipamiento Escolar

Superficie parcela: 2.100,00 m<sup>2</sup>

#### EDIFICACIÓN.....

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

#### USO URBANÍSTICO.....

##### Uso Característico:

- \* Escuela de Educación preescolar.

##### Usos Autorizados:

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

##### Usos Prohibidos:

- \* Los no autorizados expresamente.

#### DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

### EE2 Equipamiento Escolar

Superficie parcela: 3.020,00 m<sup>2</sup>

#### EDIFICACIÓN.....

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

#### USO URBANÍSTICO.....

##### Uso Característico:

- \* Escuela de Educación infantil.

##### Usos Autorizados:

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

##### Usos Prohibidos:

- \* Los no autorizados expresamente.

#### DOMINIO.....

Dominio Público ( Gobierno Vasco ).

### ED Equipamiento Deportivo

Superficie parcela: 1.770,00 m<sup>2</sup>

#### EDIFICACIÓN.....

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

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



USO URBANÍSTICO.....

Uso Característico:

\* Campo/s deportivo/s en cualquiera de sus modalidades.

Usos Autorizados:

- \* Comerciales ( exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa.
- \* Otros usos terciarios ( usos provisionales en implantaciones de carácter temporal ).
- \* Equipamiento Comunitario en sus modalidades compatibles con el uso general o diferentes justificados por motivos de utilidad pública o interés social.
- \* Aparcamiento bajo rasante.
- \* Centro de Infraestructuras de Servicios ( bajo rasante ).

Usos Prohibidos:

\* Los no autorizados expresamente.

DOMINIO.....

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de Irún).

### 3 TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 10 Generalidades.....

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

La ejecución de dotaciones públicas de las parcelas definidas en la presente ordenación comprende las obras de urbanización y edificación. Así, las parcelas de equipamientos se definirán en los Proyectos de Obras de Edificación.

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

11.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR ( EE1,EE2 )	EE
Superficie Máxima Construida .....	5.800,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima sobre rasante.....	4.800,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad bajo rasante.....	1.000,00 m <sup>2</sup> tc

Dentro de la denominación Equipamiento Escolar se diferencian dos parcelas enumeradas como EE1 y EE2 en las que se ubican las edificaciones. Se

establece el desglose siguiente para cada una de ellas referente a las superficies máximas construidas :

<b>EE1.- Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN PREESCOLAR.....</b>	
Superficie Máxima Construida.....	1.800,00 m <sup>2</sup> tc
Perfil máximo .....	PB+1
Edificabilidad Máxima sobre rasante.....	1.800,00 m <sup>2</sup> tc
* La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento " establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles.	

<b>EE2.- Equipamiento Escolar destinado a EDUCACIÓN INFANTIL.....</b>	
Superficie Máxima Construida.....	4.000,00 m <sup>2</sup> tc
Perfil máximo .....	SS+PB+2
Edificabilidad Máxima sobre rasante.....	3.000,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima bajo rasante.....	1.000,00 m <sup>2</sup> tc
* La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento " establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles.	

11.2 Parcela de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED

Superficie Máxima Construida .....	210,00 m <sup>2</sup> tc
Perfil máximo.....	S+PB+1
Edificabilidad Máxima sobre rasante.....	140,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad Máxima bajo rasante .....	70,00 m <sup>2</sup> tc
* La ocupación de la edificación deberá respetar la "zona de movimiento " establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles.	

**Artículo 12 Parcelación.....**

12.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

Las parcelas destinadas a Equipamiento Escolar se corresponden con las parcelas EE1 y EE2 definidas en el plano de calificación pormenorizada (*P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA*).

Tienen unas superficies totales de 2.100 m<sup>2</sup> y de 3.020 m<sup>2</sup> respectivamente. Estas parcelas tienen la condición de parcela mínima y se consideran como indivisibles.

12.2 Parcela de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



La parcela destinada a Equipamiento Deportivo se corresponde con la parcela ED definida en el plano de calificación pormenorizada (**P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**).

Esta parcela tiene la condición de parcela mínima y se considera como indivisible. No obstante, si se estimara oportuno, podrá agregarse a la parcela adyacente( ED 04 ) al tratarse del mismo uso característico.

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

### 13.1 Parcelas de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

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

1.-Límite con la C/ Puiana : Se guardará una separación de 3 m en toda su longitud con respecto al límite del Plan.

2.-Límite con la C/Pozuetakogaina ( trasera pabellones industriales). Se guardará una separación de 5 m en toda su longitud con respecto a la línea de servidumbres eléctricas.

### 13.2 Parcela de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED

Se establece una "zona de movimiento" configurando las alineaciones máximas que deberá respetar la edificación.

1.-Límite con la C/ Puiana : Se guardará una separación de 3 m en toda su longitud con respecto al límite del Plan.

2.-Límite con la C/Pozuetakogaina ( trasera pabellones industriales) : Se guardará una separación de 5 m en toda su longitud con respecto a la línea de servidumbres eléctricas.

## Artículo 14 Perfiles , Alturas , Vuelos y Marquesinas .....

### 14.1 Parcela de EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE

#### 14.1.1 – Parcela de Equipamiento Escolar EE1 :

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

- Altura máxima sobre rasante ( altura de alero ) : 7 m.
- Altura máxima de coronación: + 30,00 – cumbre -.

\* Con independencia de la altura establecida de forma general, el edificio podrá adoptar parcialmente alturas superiores en los elementos singulares que se consideren convenientes en el proyecto arquitectónico, siempre y cuando, se de cumplimiento al artículo 15 - afecciones aeronáuticas- establecido en el presente documento.

- Se autoriza la disposición de vuelos y marquesinas con un máximo de 3,5 m adosadas a las fachadas exteriores del edificio.

#### 14.1.2 - Parcela de Equipamiento Escolar EE2 :

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación- Escolar infantil - de planta semisótano, planta baja y 2 plantas altas (SS+PB+2).

- Altura máxima sobre rasante ( altura de alero ): 11 m.

- Altura máxima de coronación : +35,40 - cumbre -.

\* Con independencia de la altura establecida de forma general, el edificio podrá adoptar parcialmente alturas superiores en los elementos singulares que se consideren convenientes en el proyecto arquitectónico, siempre y cuando, se de cumplimiento al artículo 15 - afecciones aeronáuticas- establecido en el presente documento.

- Se autoriza la disposición de vuelos y marquesinas con un máximo de 3,5 m adosadas a las fachadas exteriores del edificio.

#### 14.2 Parcela de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ED

Se establece un perfil máximo de planta sótano , planta baja y planta primera. ( PS+PB+1).

- Altura máxima sobre rasante ( altura de alero ) : 7,00 m.

- Se autoriza la disposición de vuelos y marquesinas en las mismas condiciones establecidas para las parcelas de equipamiento escolar.

### **Artículo 15 Afecciones Legales .....**

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

Además las parcelas se ven afectadas por servidumbres eléctricas y aeronáuticas cuyas determinaciones se detallan a continuación.

#### 15.1 Servidumbre de líneas eléctricas Alta Tensión.

Se guardará una franja de servidumbre de 5 m según Artículo 35 pto.2 - Pasos por zonas. Edificios , construcciones y zonas urbanas- del RAT- Reglamento de líneas

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila



eléctricas aéreas de alta tensión.

## 15.2 Servidumbres aeronáuticas

Las edificaciones se encuentran dentro del área de servidumbre del aeropuerto de San Sebastián por lo que ha sido informado por el servicio de aviación civil ( ref. Pto.1 – Antecedentes- Documento A del presente plan ). Se adjunta plano de información – I.07 Afecciones : Servidumbres aeronáuticas – y plano de ordenación – P.07 : Justificación cumplimiento Servidumbres aeronáuticas –.

### **15.2.2- Normativa aplicable y criterios de referencia:**

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº 89, de 13 de abril).

Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2.006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### **15.2.3.- Afecciones sobre el Territorio:**

a.- Se adapta el Plan Especial de las Parcelas Escolares ( EE1 y EE2 ) al PLANO HORIZONTAL ALTITUD 40 METROS y 39 METROS ( punto más desfavorable ) para la edificación prevista en la parcela escolar EE2 y PLANO HORIZONTAL ALTITUD 39 METROS y 38 METROS ( punto más desfavorable ) para la edificación prevista en la parcela EE1, según se refleja en el plano de ordenación – Justificación cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas- nº P07, que se corresponde con el plano de Servidumbres Aeronáuticas remitido por la Dirección General de Aviación Civil – Plano de información nº I07.

Esta adaptación implica que la máxima altura de las cubiertas proyectadas para la edificación EE2 es la cota +35,40 de manera que ninguna construcción incluido antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores u objeto fijo sobrepase la cota +39,00. De igual forma la máxima altura de las cubiertas proyectadas para la edificación EE1 es la cota +30,00 de manera que ninguna construcción incluido antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores u objeto fijo sobrepase la cota +38,00.

b.- Las fincas incluidas en el ámbito se inscribirán en el Registro de la Propiedad con la siguiente afección :

*“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto”.*

c.- Requisitos previos a la solicitud de licencias derivados de las servidumbres aeronáuticas.

*“Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las gruas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento”.*



**Artículo 16 Fichas resumen de las características normativas de las parcelas .....**

**16.1.- Uso característico " Equipamiento escolar E "**

**16.1.1.- Equipamiento escolar ( preescolar ) EE1**

<b>Datos globales</b>	
Uso característico	Equipamiento comunitario
Calificación pormenorizada	EE. Equipamiento escolar.
Superficie total parcela	2.100,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	1.800,00 m <sup>2</sup>

<b>Condiciones de Edificación</b>	
Edificabilidad física	Sobre rasante :1.800 m <sup>2</sup> Bajo rasante : 0 m <sup>2</sup>
Perfil de la edificación	PB+1.
Altura de la edificación	7 m (alero) cota referencia +28,00 9 m (cubrera) cota referencia +30,00  el edificio podrá adoptar parcialmente alturas superiores en los elementos singulares siempre y cuando, se de cumplimiento al artículo 15 pto2, - afecciones aeronáuticas- establecido en el presente documento.
Vuelos y marquesinas	Vuelos máximos 3,5 m

<b>Régimen de uso</b>	
Uso característico	Equipamiento Escolar ( preescolar ) EE1
Usos autorizados	Vivienda ( uso auxiliar __ 2ud )
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente.
Régimen de dominio y uso	Pública - Excmo. Ayto de Irún
Parcelación	Parcela única.

**16.1.2.- Equipamiento escolar ( infantil ) EE2**

Datos globales	
Uso característico	Equipamiento comunitario
Calificación pormenorizada	EE. Equipamiento escolar.
Superficie total parcela	3.020,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	4.000,00 m <sup>2</sup>

Condiciones de Edificación	
Edificabilidad física	Sobre rasante :3.000,00 m <sup>2</sup> Bajo rasante : 1.000,00 m <sup>2</sup>
Perfil de la edificación	SS+PB+2.
Altura de la edificación	11 m (alero) cota referencia +32,25 13 m (cubrera) cota referencia +35,40  el edificio podrá adoptar parcialmente alturas superiores en los elementos singulares siempre y cuando, se de cumplimiento al artículo 15 pto2, - afecciones aeronáuticas- establecido en el presente documento.
Vuelos y marquesinas	Vuelos máximos 3,5 m
Régimen de uso	
Uso característico	Equipamiento Escolar ( infantil ) EE2
Usos autorizados	Vivienda ( uso auxiliar _ 2ud )
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente.
Régimen de dominio y uso	Pública - Gobierno Vasco.
Parcelación	Parcela única.

**16.2.- Uso característico " Equipamiento deportivo ED "**

**Equipamiento deportivo ED.**

Datos globales	
Uso característico	Equipamiento comunitario
Calificación pormenorizada	ED. Equipamiento deportivo.

Superficie total parcela	1.770,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	210,00 m <sup>2</sup>

<b>Condiciones de Edificación</b>	
Edificabilidad física	Sobre rasante :140,00 m <sup>2</sup> Bajo rasante : 70,00 m <sup>2</sup>
Perfil de la edificación	PS+PB+1
Altura de la edificación	7 m - ( alero ) cota referencia + 21,00  el edificio podrá adoptar parcialmente alturas superiores en los elementos singulares, siempre y cuando, se de cumplimiento al artículo 15 pto2, - afecciones aeronáuticas- establecido en el presente documento.
Vuelos y marquesinas	Vuelos máximos 3,5 m
<b>Régimen de uso</b>	
Uso característico	Equipamiento Deportivo ED.
Usos autorizados	Comerciales ( 1ª Cat.), Usos terciarios ( caract. temporal ), Equip. Comunitario, Aparcamiento bajo rasante, Centro de infraestructuras de servicios.
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente.
Régimen de dominio y uso	Pública - Excmo. Ayto de Irún
Parcelación	Parcela única. Se podrá agregar a parcela anexa ED-04 ( Equip. Deportivo).

### 16.3.- Uso característico " Viario local VL "

<b>Viario local VL.</b>
-------------------------

<b>Datos globales</b>	
Uso característico	Viario Local
Calificación pormenorizada	VL. Viario Local
Superficie total parcela	6.00,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	-

<b>Condiciones de Edificación</b>	
Edificabilidad física	Queda excluida.
Vuelos y marquesinas	-
<b>Régimen de uso</b>	
Uso característico	Circulación rodada.
Usos autorizados	Aparcamientos, Circulación peatonal, Centro de Infraestructuras de servicios.
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente.
Régimen de dominio y uso	Pública - Excmo. Ayto de Irún
Parcelación	Parcela única.

**16.4.- Uso característico " Jardines LJ ".**

<b>Jardines LJ.</b>
---------------------

<b>Datos globales</b>	
Uso característico	Espacios Libres
Calificación pormenorizada	LJ. Jardines
Superficie total parcela	1.010,00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida	-

<b>Condiciones de Edificación</b>	
Edificabilidad física	Queda excluida.
Vuelos y marquesinas	-
<b>Régimen de uso</b>	
Uso característico	Espacios Libres Urbanos.
Usos autorizados	Circulación peatonal, Centro de Infraestructuras de servicios.
Usos prohibidos	Los no autorizados expresamente.
Régimen de dominio y uso	Pública - Excmo. Ayto de Irún
Parcelación	Parcela única.

## 4 TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de abastecimiento, electricidad, gas, telefonía, pluviales, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún y de las respectivas compañías suministradoras.

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

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

Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados y sin causar daños relevantes a otras comunidades vegetales. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

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

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

Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en estas ordenanzas. Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles, en todos los casos en que formen alineación, será de 8m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

## Artículo 19 Criterios de Sostenibilidad Económica .....

En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

El equipamiento escolar buscará en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico, se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo

de electricidad), así como el confort acústico. Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

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

El Proyecto de Obras de Ejecución de Dotaciones que desarrolle las previsiones del presente Plan Especial cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Irún a octubre de 2.010

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru  
*Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372*

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketza Saila





MINISTERIO  
DE FOMENTO

47/454

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TRANSPORTES

DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

DESTINATARIO
ALCALDE DE IRÚN AYUNTAMIENTO DE IRÚN PLAZA SAN JUAN HARRIA, 1 20304 IRÚN (GUIPÚZCOA) TEL.: 943 50 51 52 FAX: 943 50 56 11



## INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELA ESCOLAR EN EL ÁMBITO '2.1.02 PUIANA' DE IRÚN (GUIPÚZCOA) (EXP. 090182)

### 1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

La Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados en sesión celebrada el 25 de junio de 2008 adoptó el acuerdo de aprobar la Proposición No de Ley sobre el Aeropuerto de San Sebastián- Hondarribia, instando en su apartado e) a que en los informes con carácter vinculante sobre planes que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, se tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04.

El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irún fue aprobado definitivamente en 1999 (B.O.G. nº 198, de 15 de octubre).

Con fecha de 23 de diciembre de 2008 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el Avance de la «Revisión del Plan General de Irún (Guipúzcoa)», conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Pase a Urbanismo y Medio Ambient  
Hirigintza eta Ingurumenerako  
La Secretaria/ Idazkaria  
VISADO





Mediante escrito de fecha 26 de junio de 2009, esta Dirección General remitió al Ayuntamiento de Irún un escrito adjuntando informe en el que se describían aquellos ámbitos o contenidos del planeamiento urbanístico que pudieran no ser conformes a las disposiciones del Plan Director vigente del Aeropuerto de San Sebastián, en particular en lo relativo a afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas, e indicándose que el Plan General debe recoger de manera adecuada las disposiciones que le afecten del Plan Director, por lo que deberá adaptarse a su contenido conforme lo indicado en el referido informe, o presentar las correspondientes acreditaciones de cumplimiento de lo dispuesto, o en el caso de zonas en donde existan vulneraciones de servidumbres aeronáuticas se acredite mediante el correspondiente Estudio Aeronáutico que dichas penetraciones no comprometen la seguridad o la regularidad de la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, según lo establecido en Real Decreto 1541/2003. El 27 de octubre de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Con fecha de 17 de diciembre de 2009 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el «Plan Especial de Ordenación Urbana de Parcela Escolar en el Ámbito '2.1.02 PUIANA' de Irún (Guipúzcoa)», conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 26 de febrero de 2010, esta Dirección General remite a Aena un borrador de informe sobre el «Plan Especial de Ordenación Urbana de Parcela Escolar en el Ámbito '2.1.02 PUIANA' de Irún (Guipúzcoa)», recibíéndose, con fecha de 6 de abril de 2010, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa) respecto al «Plan Especial de Ordenación Urbana de Parcela Escolar en el Ámbito '2.1.02 PUIANA' de Irún (Guipúzcoa)», y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:





## **2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio de los Aeropuertos de Interés General o a sus Espacios circundantes sujetos a las Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuaria o a sus espacios circundantes sujetos a Servidumbres Aeronáuticas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

## **3.- Servidumbres Aeronáuticas**

### **3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia**

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº 89, de 13 de abril de 1976).





Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

“Apartado e)” de la Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados

### 3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En el mencionado plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

El «Plan Especial de Ordenación Urbana de Parcela Escolar en el Ámbito '2.1.02 PUIANA' de Irún (Guipúzcoa)» incorpora entre sus Planos normativos, los Planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, si bien se han detectado pequeñas discrepancias.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Subida de Despegue y la Superficie de Aproximación.





Teniendo en cuenta las cotas del terreno facilitadas y las alturas máximas propuestas, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Sin embargo, y debido al escaso margen detectado en algunas de ellas, se reitera que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción incluidos todos sus elementos como: antenas, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores; o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.). Entre las parcelas con menor margen se encuentra la de equipamiento escolar infantil EE2.

Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

*“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto”.*

En caso de que las rasantes del terreno se modifiquen, dado el contenido del plano 06 presentado, éstos cambios no podrán implicar que las construcciones vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.





Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones previstas en este Plan Especial no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el «Plan Especial de Ordenación Urbana de Parcela Escolar en el Ámbito '2.1.02 PUIANA' de Irún (Guipúzcoa)», en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### **4.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 15 de abril de 2010

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

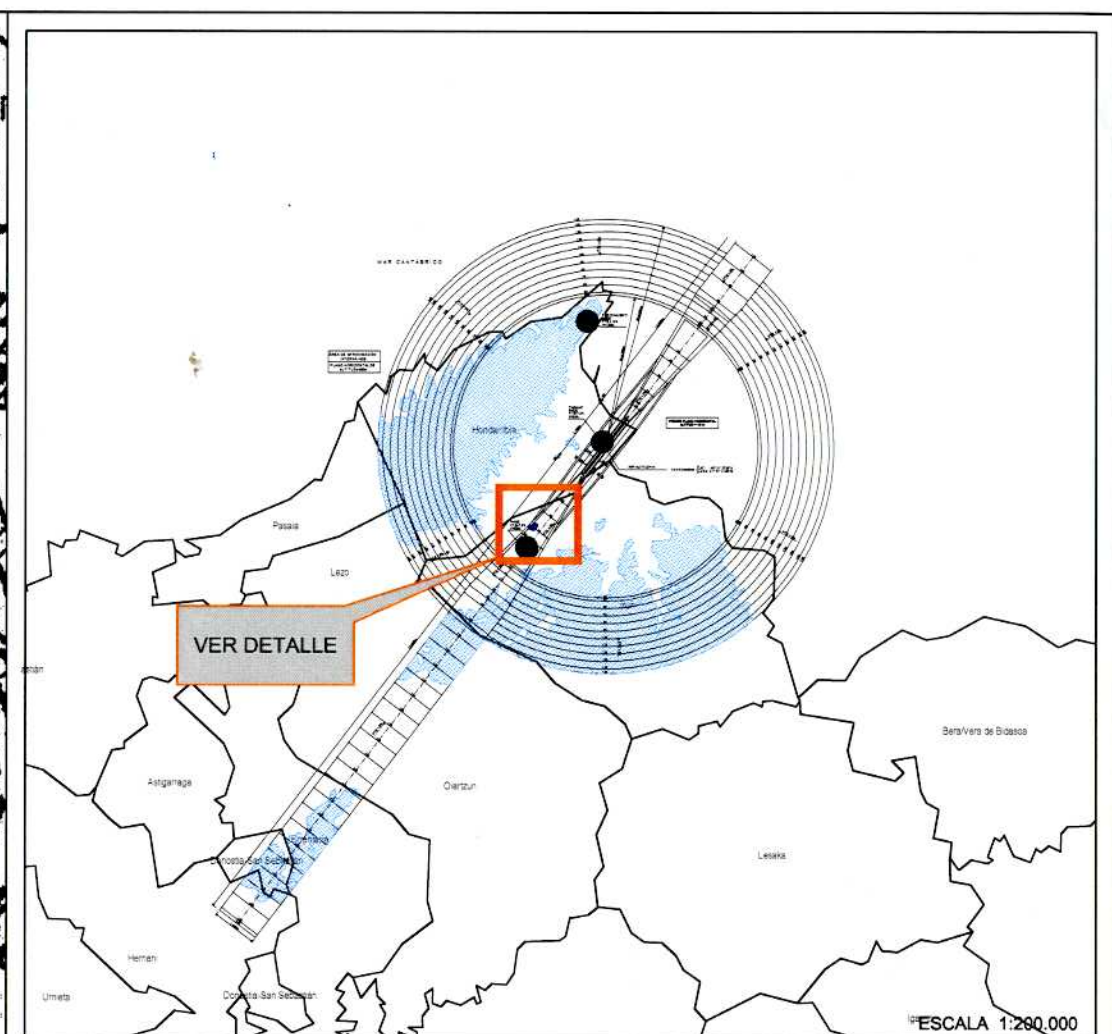
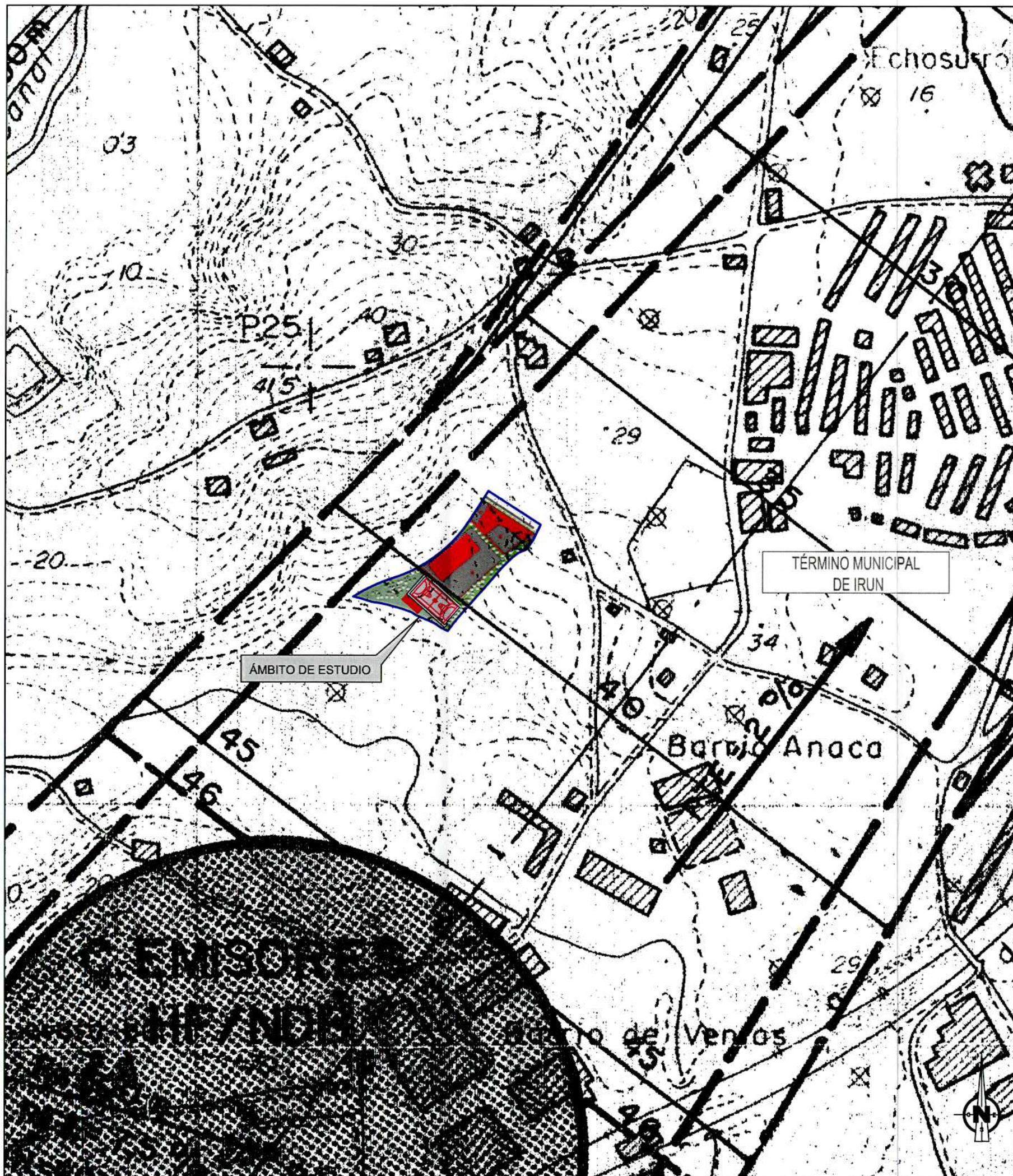
CONFORME  
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Manuel Ameijeiras Vales



**ANEXO I**  
**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**





**LEYENDA AFECCIONES ACÚSTICAS**

	SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
230	COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
	ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
259	COTA DEL TERRENO
	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
	ÁMBITO DEL ESTUDIO

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO	SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA		
	<b>AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN</b> <b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> <b>SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO</b> <b>E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS</b> <b>DECRETO 792/1976</b>		
ESCALA 1:4.000	FECHA FEBRERO 2010	REF.	PLANO 1



# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

### DOCUMENTO D.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



OCTUBRE  
2.010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Saila

IRUN

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

## 1 ESTUDIO-ECONÓMICO-FINANCIERO

### 1.1 GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

<b>TOTAL COSTE DE HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>289.766 €</b>
1 Redacción del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA .....	12.000 €
2 Redacción del PROYECTO DE URBANIZACIÓN (6% PEM x 0.8).....	13.776 €
4 Redacción del PROYECTO DE EDIFICACIÓN .....	263.990 €
Proyecto de Edificación Equipamiento Escolar Infantil (4,5% PEM).....	151.025 €
Proyecto de Edificación Equipamiento Preescolar (4,5% PEM).....	112.965 €

### 1.2 COSTE DE URBANIZACIÓN

#### 1.2.1 Coste de Urbanización.....

A efectos de urbanización, la superficie de actuación será la obtenida restando a la superficie total del presente Plan Especial las parcelas edificables. Dichas parcelas son la calificada como Viario Local (VL) y la calificada como Espacios Libres Jardines ( LJ ).

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

1 Sup. TOTAL DE URBANIZACIÓN.....	1.610,00 m <sup>2</sup>
Sup. TOTAL P.E.O.U.....	8.500 m <sup>2</sup>
Sup. TOTAL Parcela Edificable.....	6.890,00 m <sup>2</sup>

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

Precio medio de Trabajos de Urbanización e infraestructuras.....310 €/m<sup>2</sup>  
 Precio medio de Trabajos de Urbanización espacios verdes – jardines..... 100 €/m<sup>2</sup>

\* Se ha tenido en cuenta la necesidad de realizar un muro de contención de H.A. en formación de cierre lateral con el edificio de preescolar.

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

<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN</b>	<b>287.000 €</b>
Coste de URBANIZACIÓN .....	186.000 €
Urbanización del Sistema Viario Urbano Local VL..... 600,00 m <sup>2</sup> x 310€/m <sup>2</sup> .....	186.000 €
Urbanización – Espacios Libres Jardines..... 1.010,00 m <sup>2</sup> x 100€/m <sup>2</sup> .....	101.000 €

### 1.3 COSTE DE EDIFICACIÓN

#### 1.3.1 Coste de Edificación .....

Dentro del capítulo de Edificación, nos encontramos con 2 diferentes proyectos de edificación que serán objeto de análisis dentro del presente Estudio Económico-Financiero. Se estiman como precios medio de coste de ejecución por contrata de la Edificación y la Urbanización complementaria los siguientes:

Precio medio de la Edificación de Obra Nueva ..... 1.100 €/m<sup>2</sup>  
 Precio medio de la Urbanización Complementaria..... 150 €/m<sup>2</sup>

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

<b>TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN</b>	<b>5.991.000 €</b>
1 Construcción de EQUIPAMIENTO ESCOLAR 01 –Infantil–.....	3.993.750 €
Coste de Construcción 3.600 m <sup>2</sup> x 1.100 €/m <sup>2</sup> .....	3.960.000 €
Urbanización Complementaria 225 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> .....	33.750 €
2 Construcción de EQUIPAMIENTO ESCOLAR 02 –Preescolar–.....	1.997.250 €
Coste de Construcción 1.800 m <sup>2</sup> x 1.100 €/m <sup>2</sup> .....	1.980.000 €
Urbanización Complementaria 115 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> .....	17.250 €

## 1.4 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

<b>TOTAL COSTE</b>	<b>6.567.766 €</b>
TOTAL COSTE DE HONORARIOS FACULTATIVOS.....	<b>289.766 €</b>
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN.....	<b>287.000 €</b>
TOTAL COSTE DE EDIFICACIÓN.....	<b>5.991.000 €</b>

Cabe señalar que, si bien el Estudio Económico-Financiero del área de ordenación del Plan Especial se refiere al cálculo de los distintos factores que componen la ejecución del mismo, se trata de una Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas, en cuanto a que no hay un carácter lucrativo en la ejecución de las diferentes edificaciones, y se refiere a inversión de Entidades Públicas que en cualquier caso puede ejecutarse por fases según la programación planteada en el documento B" Memoria de Gestión" del presente Plan Especial.

Irún a octubre de 2.010

Andoni Sistiaga Ochoa de Chinchetru  
*Arquitecto colegiado CSCAE nº 251372*

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketen Saila



# Plan Especial de Ordenación Urbana Ámbito 2.1.02 PUIANA - PARCELA ESCOLAR



## Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia 2.1.02 PUIANA EREMUA - ESKOLA LURSAILAK

### DOCUMENTO E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



OCTUBRE  
2.010

GOBIERNO VASCO  
Departamento de Educación  
Universidades e Investigación



EUSKO JAURLARITZA  
Hezkuntza, Unibertsitate eta  
Ikerketa Sarea

IRUN

ARQUITECTO  
ANDONI SISTIAGA

# E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

<b>1 PLANOS INFORMATIVOS</b> .....	<b>I</b>
<b>I.01 SITUACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE</b> .....	A3 1/10000
<b>I.02 PLANO DE SITUACIÓN</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.03 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.04 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA- ESTADO ACTUAL</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.05 PARCELARIO ESTADO ACTUAL</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.06 AFECCIONES: SERVIDUMBRES ELÉCTRICAS</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.07 AFECCIONES: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> .....	A3 1/1.0000
<b>I.08 EDIFICACIONES ESTADO ACTUAL</b> .....	A3 1/1.000
<b>I.09 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</b> .....	A3 1/1.000
<b>2 PLANOS DE PROPUESTA</b> .....	<b>P</b>
<b>P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b> .....	A3 1/500
<b>P.02 ORDENACIÓN SUPERPUESTA</b> .....	A3 1/500
<b>P.03 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b> .....	A3 1/500
<b>P.04 USO Y DOMINIO DEL SUELO</b> .....	A3 1/500
<b>P.05 PARCELAS EDIFICABLES</b> .....	A3 1/500
<b>P.06 ALINEACIONES , RASANTES Y PERFILES</b> .....	A3 1/500
<b>P.07 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b> .....	A3 1/1000- 1/500