

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
CENTRO DE TECNIFICACIÓN DE TENIS DE MESA
EN EL A.I.U 6.3.03 GAIN GAINEAN**

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE IRUN

ÍNDICE

- 1. LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN**
 - 1.1 LEGISLACIÓN Y TRAMITACIÓN
- 2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**
 - 2.1 ANTECEDENTES
 - 2.1.1 PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO 6.3.03 GAIN GAINEAN
 - 2.2 OTROS ANTECEDENTES
 - 2.2.1 PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 1ª FASE
 - 2.2.2 PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA 2ª FASE
 - 2.3 ÁREA DE ACTUACIÓN
 - 2.4 LA PROMOCIÓN
 - 2.5 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO**
 - 3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.
- 4. ORDENACION PROPUESTA**
 - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - 4.2. CRITERIOS DE ORDENACION GENERAL Y SUPERFICIES.
 - 4.3. CRITERIOS DE URBANIZACION
 - 4.4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION
- 5. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.**
 - 5.1. GENERALIDADES.
 - 5.2 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
 - 5.3 PARCELACION.
 - 5.4 ALINEACIONES Y RASANTES
 - 5.5 PERFILES Y ALTURAS
 - 5.6 CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO.
- 6 CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**
 - 6.1. CONDICIONES GENERALES

7. NORMAS DE URBANIZACIÓN

7.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

7.1.1. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS.

7.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

7.2.1 CONDICIONES GENERALES

7.2.2 CARACTERISTICAS DE DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

MEMORIA

1. LEGISLACION Y TRAMITACION

1.1.- LEGISLACION Y TRAMITACION:

El presente Estudio de Detalle se redacta en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, publicada en BOPV de 20 de Julio de 2006.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO

2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El presente Estudio de Detalle, se redacta adecuándose a la Normativa vigente de:

2.1.1. Plan Especial de Ordenación del ámbito A.I.U 6.3.03 Gain Gainean.

Con fecha 28 de noviembre de 2007 se aprobó definitivamente el Plan Especial del ámbito 6.3.03 Gain Gainean.

El Plan Especial desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito tal y como ha quedado definido en la "Modificación nº 10 de Plan General en los ámbitos 6.3.03 Gain Gainean, 6.3.05 Prudencia Arbide y parcela escolar EP-04 y una parte del suelo urbano consolidado", con el objetivo de crear un gran parque central en el cerro de Olazabal y que éste cuente con accesos con el área urbana que lo rodea en todos los puntos de encuentro.

El Plan Especial, conforme a lo señalado por el planeamiento general, se fundamenta en:

- Incorporar a la escena urbana el entorno del Colegio del Pilar, para ello se propone la creación de una plaza de entrada desde la c/Prudencia Arbide. Igualmente, posibilitar un viario que permita la necesaria accesibilidad rodada, en coexistencia con la peatonal, hasta la Residencia del Colegio del Pilar.
- Inclusión de un carril-bici que enlace el parque con el núcleo urbano que lo envuelve y con los barrios próximos.
- Definición de un Parque Central con itinerarios peatonales que enlazan los 7 accesos propuestos y que ponen en valor los restos del fuerte que aún perduran en el cerro Gain Gainean.

La ordenación pormenorizada aprobada por el Plan Especial establece las condiciones de uso para cada zona del ámbito de actuación. El punto 3. *MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO* del presente documento desarrolla las determinaciones que el Plan Especial aprueba en cuanto a los usos permitidos dentro del ámbito 6.3.03 Gain Gainean, y justifica la conveniencia del uso de Equipamiento que mediante el presente Estudio de Detalle se configura.

2.2. OTROS ANTECEDENTES

2.2.1. Proyecto de Obras de Urbanización de la 1ª Fase.

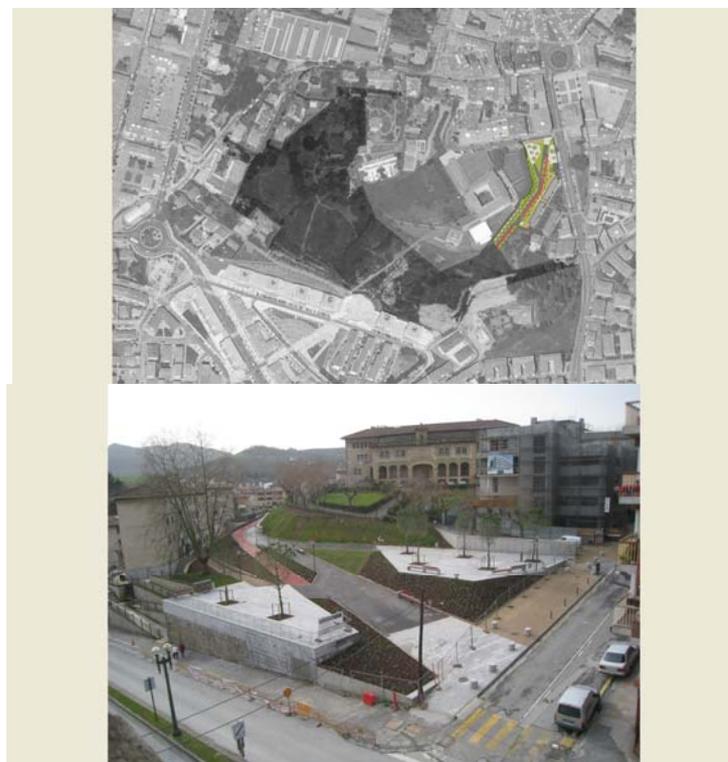
El Plan Especial prevé cuatro etapas de urbanización.

Con fecha 30 de julio de 2008 se aprueba por el pleno municipal, el proyecto técnico para la urbanización de la primera etapa definida por el Plan Especial del ámbito Gain Gainean.

Del área completa de la intervención, 8.036 m², la superficie destinada a parque ocupa 6.600 m², el resto se dedica a la reurbanización y mejora de los accesos del conjunto residencial de tres bloques aislados con frente a la calle Prudencia Arbide.

Los límites entre unas zonas y otras no están nítidamente diferenciados aunque se puede desglosar la superficie en distintas partes como 4.250 m² de entradas y paseos, 350 m² de superficie de bidegorri, las zonas plantadas en masa, 2.000 m², la reurbanización y mejora de los accesos del conjunto residencial con frente a la calle Prudencia Arbide, 1.400 m².

El nuevo parque de Gain Gainean dispone de una red de aproximadamente 450 metros lineales de paseos y caminos, todos ellos accesibles para personas con movilidad reducida, y 165 metros lineales de bidegorri



2.2.2. Proyecto de Obras de Urbanización de la 2ª Fase.

En la actualidad se encuentra en fase de redacción, el proyecto de urbanización de la 2ª Fase.



2.3. AREA DE ACTUACION

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle se sitúan dentro del denominado ámbito 6.3.03 Gain Gainean, en su lado este, junto al entorno residencial edificado de la calle Prudencia Arbide y callejón de Olaketa.

El área de actuación del presente Estudio de Detalle tiene una superficie de 2.021 m²s. Comprende la superficie de encuentro entre la Calle Olaketa y el paseo de entrada al parque de Gain Gainean desde la Plaza San Juan y Prudencia Arbide. Con forma irregular, se trata de la culminación del espacio edificado con frente al parque.

Se delimita por la parcela residencial del nº25 de la calle Olaketa, el final de la propia calle en su encuentro con el parque y la parcela del Colegio del Pilar.

2.4. LA PROMOCION

La promoción del Estudio de Detalle es PÚBLICA a cargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN, propietario de las parcelas que abarcan el ámbito del Estudio de Detalle.

2.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El área de actuación del presente estudio de Detalle se rige según las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.03 Gain Gaínean.

El presente Estudio de Detalle, **tiene por objeto estudiar y establecer las condiciones de edificación del nuevo Equipamiento Público destinado al Centro de Tecnificación del Tenis de Mesa.**

Así, el Estudio de Detalle se elabora en cumplimiento del *artículo 9 Estudios de Detalle* del Plan Especial de Gain Gaínean, que establece que para edificar dentro del ámbito se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

3. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.1. MARCO DE PLANEAMIENTO.

El marco de Planeamiento en el que se engloba el presente estudio de detalle es el Plan Especial de Ordenación del ámbito 6.3.03 Gain Gaínean aprobado definitivamente por el pleno municipal con fecha 28 de noviembre de 2007

El citado Plan Especial, desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito 6.3.03 y establece las condiciones de parcela, uso y edificación de cada zona según se detalla a continuación:

Se transcribe lo indicado en el mismo:

Calificación Global

Espacios Libres públicos (L) 59.039 m²s

Calificación Pormenorizada:

LP.- Parques y Areas Recreativas52.336 m²s

Régimen de edificación:

Sobre rasante **se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones destinadas a los usos autorizados**, con las condiciones que expresamente se regulan más adelante. Así, tendrán carácter provisional todas las construcciones sobre rasante, excepto las destinadas a equipamientos comunitarios de carácter público y que resulten compatibles con los espacios libres del parque.

Edificabilidad máxima 0,20 m²c/m²s

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Régimen de uso:

Uso característico: . Parque, Area Recreativa, Jardín.
. Circulación peatonal. Carril-bici.

Usos autorizados: **Equipamiento comunitario.**
(En sus modalidades compatibles con el uso de los espacios libres y del patrimonio histórico del fuerte).

Terciarios Equipamientos comerciales.
(Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

Circulación rodada y aparcamiento. (En situación de preferencia para la circulación peatonal).

Equipamiento de servicios públicos. (En su modalidad de aseos públicos y en otras similares).

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

Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, puestos de socorro, y otros similares.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio y titularidad

Dominio público. (Ayuntamiento de Irun La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

El área de Actuación del presente estudio de detalle está calificada como LP

4. ORDENACION PROPUESTA

La ordenación que se plantea, da solución a la fachada edificada que se adentra en el parque desde las calles, Prudencia Arbide y Olaketa.

Se propone un ámbito edificado en la confluencia de las dos calles señaladas, de forma que con un uso compatible con el del espacio libre como es el deportivo, se consigue la integración de la zona edificada en el parque y se soluciona la problemática de diferencia de cotas que presenta el terreno en ese punto.

Con una diferencia de entre 9 y 11 metros de altura entre rasantes de urbanización, el nuevo volumen edificatorio, se forma por un cuerpo principal que mantiene la direccionalidad del bloque de viviendas colindante con una longitud máxima de fachada de 30 metros y una altura máxima de 13.60 m con respecto a la calle Olaketa tal y como se indica en los planos descriptivos.

Este volumen principal, guarda una distancia a edificación colindante de 11.50 metros en su punto más próximo.

Con acceso desde la calle Olaketa, un segundo volumen anejo al primero, formaliza el encuentro con la parcela contigua de forma que con una altura máxima de 3.75 metros configura el paso rodado a los garajes de la edificación residencial, y crea una pequeña plaza como final de la calle.

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

- Ordenar la construcción de un centro deportivo en el ámbito del nuevo parque de Gain Gaiean.
- Culminar la zona edificada de las calles Prudencia Arbide y Olaketa que se adentran en el nuevo parque.
- Delimitar un una edificación que solucione la problemática de rasantes que el terreno presenta en ese punto.

4.3. CRITERIOS DE URBANIZACION

El ámbito del Estudio de Detalle, está incluido en la superficie objeto de urbanizar según 2ª Fase del Proyecto de Urbanización del Parque de Gain Gainean que se encuentra en proceso de redacción.

En este sentido, las rasantes así como la integración del nuevo volumen edificatorio en la nueva urbanización se ha estudiado conjuntamente en el proceso de redacción de ambos proyectos.

4.4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION

El presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con los Artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

5. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN.

5.1. GENERALIDADES.

El nuevo volumen edificatorio, se ajustará en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo y en los planos.

5.2 APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

La edificabilidad física total asignada por el Plan Especial a la parcela LP es de 10.467,20 m²tc, si bien la edificación prevista y regulada por las determinaciones del presente Estudio de Detalle consume un máximo de 2.000,00 m²tc.

La edificabilidad consumida se distribuye en; un cuerpo auxiliar de una única planta y con una altura máxima de 3,75 m a la altura de la calle Olaketa y un cuerpo principal de tres plantas con una altura máxima de 13,60 m que salva la diferencia de cotas entre el paseo de entrada al parque proveniente de la plaza Sn Juan y Prudencia Arbide, y la calle Olaketa.

5.3. PARCELACION.

La edificación que el presente Estudio de Detalle ordena, pertenece a la parcela calificada como LP por el Plan Especial aprobado el 28 de noviembre de 2007.

5.4. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de alineaciones es normativo, de manera que las cotas que definen las alineaciones son máximas, mientras que las rasantes de la urbanización podrán variarse en el proyecto de Urbanización de la 2ª Fase del parque de Gain Gaineau, que se redactará para la definición de la Ejecución de las determinaciones aquí presentes, correspondiente en función de nuevas necesidades o exigencias normativas que puedan surgir.

5.5 PERFILES Y ALTURAS.

Los perfiles y alturas máximas de la edificación quedan definidos en el plano de las secciones normativas.

5.6 CRITERIOS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO.

Los criterios de cálculo de aprovechamientos serán los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana.

6 CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

6.1. CONDICIONES GENERALES.

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

7.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

7.1.1. Supresión de Barreras Urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización de la 2ª Fase del parque Gain Gaineau previsto se ajustará a las siguientes normas:

- REAL DECRETO 505/2007, de 20 de Abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones
- LEY 20/1997, de 4 de Diciembre. (BOPV-246 Vi-24-12-1997) Para la Promoción de la Accesibilidad
- DECRETO 68/2000, de 11 de Abril. (BOPV-112 Lu-12-06-2000) Por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación

7.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

7.2.1. Condiciones Generales.

El Proyecto de Urbanización de la 2ª Fase del parque Gain Gaiëan tendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

7.2.2. Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso publico sin perjuicio de las conexiones con cada parcela; las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

INDICE DE PLANOS

Nº	DESCRIPCIÓN	ESCALA
----	-------------	--------

PLANOS DE INFORMACIÓN

ED_I1	Plano de Situación	E: 1/1500
ED_N1	Planeamiento Vigente	E: 1/1500
ED_N2	Uso y Dominio del Suelo	E: 1/1500

PLANOS DE ORDENACIÓN

ED_P0	Plano General de Ordenación	E: 1/1500
ED_P1	Máxima Ocupación en Planta	E: 1/250
ED_P2	Alineaciones y Rasantes	E: 1/250
ED_P3	Alturas Máximas	E: 1/250

IRUN, JULIO DE 2011

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN
CENTRO DE TECNIFICACIÓN DE TENIS DE MESA
EN EL A.I.U 6.3.03 GAIN GAINEAN**

PLANOS