

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

noviembre 2011

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

# **DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL.-NOVIEMBRE 2011**

## **INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO 0**  
MEMORIA DE INFORMACIÓN

**DOCUMENTO A**  
MEMORIA DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO B**  
MEMORIA DE GESTIÓN

**DOCUMENTO C**  
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

**DOCUMENTO D**  
NORMAS URBANISTICAS

**DOCUMENTO E**  
PLANOS

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

**DOCUMENTO 0 \_ MEMORIA DE INFORMACION**

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

**NOVIEMBRE 2011**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

## **INDICE DEL DOCUMENTO 0 MEMORIA DE INFORMACION**

### **0.1.- INTRODUCCION**

- 0.1.1.- Redacción.
- 0.1.2.- Antecedentes.

### **0.2.- OBJETO DEL PROYECTO**

### **0.3.- TRAMITACION**

- 0.3.1.- Formulario y Documento Avance.
- 0.3.2.- Resultado del proceso de Participación institucional.
- 0.3.3.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.
- 0.3.4.- Documento de Aprobación inicial.
- 0.3.5.- Resultado del proceso de Participación institucional.
- 0.3.6.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.
- 0.3.7.- Documento para la Aprobación Provisional.

### **0.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

### **0.5.- INFORMACION URBANISTICA**

- 0.5.1.- Situación, Delimitación Y Relación Con La Ciudad.
- 0.5.2.- Planeamiento Vigente. Determinaciones Del Plan General:
- 0.5.3.- Estructura De La Propiedad Del Suelo.
- 0.5.4.- Edificaciones Y Usos Existentes.

## **DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL.-**

## **DOCUMENTO O.-MEMORIA DE INFORMACIÓN.-**

### **0.1.- INTRODUCCION**

#### **0.1.1.- REDACCIÓN.**

El presente documento de Modificación nº 16 del Plan General de Irún, se promueve por el Ayuntamiento de Irún.y lo suscribe el arquitecto ANGEL DE LA HOZ como arquitecto redactor, dentro de la sociedad HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS S.L.P.

#### **0.1.2.-ANTECEDENTES.**

La ubicación fronteriza del Municipio de Irún ha condicionado de forma determinante su crecimiento urbano, con un importante peso territorial de las infraestructuras ligadas al transporte y la actividad aduanera.

Estas implantaciones de infraestructura han ocupado en ocasiones espacios centrales de la ciudad, como es el caso de las grandes explanadas ferroviarias, o se han localizado en áreas estratégicas por su relación con los pasos fronterizos, como en el caso de las instalaciones aduaneras y de transporte.

Con esta lógica, se han ocupado en la historia reciente los terrenos entorno a la Avda. de Iparralde, que constituye el acceso directo entre el Puente Internacional de Santiago y el centro de la Ciudad de Irún. Esta ocupación ha propiciado usos diversos a ambos lados de la Avda. De Iparralde, entre el cruce con la Carretera Nacional 1 y el Puente Internacional. Así, se explica la aparición de la gran explanada aduanera que ocupaba el oeste de la Avda. de Iparralde y que hoy constituye un espacio ocupado por FICOBA. Al este, la implantación de usos heterogéneos, en donde se mezclan actividades deportivas, como el Stadium Gal, con la implantación de actividades económicas ligadas al transporte (DOMAN), lo que supone un cierto caos urbano donde conviven pequeñas parcelas de uso rural o de servicio con la aparición de instalaciones

de hostelería o de las gasolineras de REPSOL sobre la propia calle, vivienda y edificaciones de uso terciario ocupados por empresas de transporte.

La supresión de las aduanas introdujo una modificación sustancial en los usos del suelo, ya que proporciona la posibilidad de reutilización de extensas áreas de propiedad pública, posibilitando nuevas implantaciones que introduzcan actividades económicas que aprovechen las condiciones de accesibilidad y rentabilidad de la zona en el conjunto del corredor San Sebastián-Baiona, su implicación en el esquema de comunicaciones y su proximidad al entorno natural privilegiado del Parque de Txingudi.

El Plan General vigente en Irún divide la zona en diversas áreas urbanísticas del suelo urbano estableciendo las pautas a seguir y los límites máximos de los aprovechamientos urbanísticos de cada pieza, garantizando la coherencia general mediante la obligación de la redacción de un documento de ordenación conjunto a nivel de Avance.

En los últimos años, se han producido ya iniciativas de transformación y reurbanización de la zona, como la construcción de FICOPA ocupando la gran extensión aduanera que se extendía al Oeste de la Avenida Iparralde.

En su día se elaboró un documento de “Estudios Previos para la reordenación integrada del Sector de la Avda. de Iparralde”, que en cumplimiento de las determinaciones de la Revisión del Plan General, garantizaba una coordinación entre las distintas áreas urbanísticas, y proponía las determinaciones de ordenación y de diseño para el desarrollo separado de cada una de las unidades de planeamiento.

Dentro de esta estrategia de planificación del área se iniciaron los trabajos de redacción de un Plan Especial de Ordenación del Ambito 4.2.03 IPARRALDE-GAL por encargo del Ayto. de Irún, en Julio de 2001, con el objetivo de fijar en un marco legal las determinaciones urbanística que permitan la acción urbanizadora y de construcción en la zona, ante la demanda de la iniciativa privada de construir un área de ocio en esta zona.

Posteriormente se producen unas nuevas circunstancias que tienden a definir de forma precisa los usos del área y permiten ya una ordenación más concreta y pormenorizada. Por un lado la posibilidad real de traslado de las instalaciones de la empresa DOMAN, que supone la eliminación de los últimos usos de transporte pesado en el área, y la disponibilidad de una importante superficie para otros usos.

Asimismo, se pretende la ubicación de un nuevo Frontón Profesional que cubra la necesidad del Municipio, ya que el actual Frontón URANZU, construido en 1.935 se encuentra saturado de actividades deportivas y culturales, y requiere una adaptación importante a los nuevos requerimientos de retransmisiones deportivas, aforos, evacuaciones, etc. ...

Además la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos ocupados por las instalaciones aduaneras junto al puente de Santiago ha permitido un tratamiento adecuado al área del puente.

Por último, se ha ejecutado por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa el proyecto del trazado definitivo de la carretera N-I-H o Avenida Iparralde, y las soluciones viarias de reordenación del enlace de Iparralde con la variante N-I. Así la ordenación propuesta recoge la nueva glorieta en la Avenida de Iparralde, junto a Ficoba, y la construcción de la nueva estructura paso de la N-I sobre la Avda. Iparralde con un gran vano para conseguir transparencia al atravesarlo y para que se cree un amplio paseo peatonal.

En este contexto, se redactó con fecha Marzo de 2006 el Avance de Modificación de elementos de los ámbitos 4.2.02 (Santiago-Zubia) y 4.2.03 (Iparralde-Gal) del Plan General de ordenación urbana de Irún.

## **0.2.-OBJETO DEL PROYECTO.**

El presente planeamiento se realiza con el objeto de modificar las determinaciones urbanísticas de los siguientes ámbitos urbanísticos:

- Ambito 4.2.02 (Santiago-Zubia)
- Ambito 4.2.03 (Iparralde-Gal)
- Una proción de 4.2.01 (Iparralde Kostorbe)
- Una proción de 4.2.05 (Santiago Urtizberrea)
- Areas urbanas ED-08, RP-5, RP-4, ED-09, VL y LL.

La justificación de esta modificación se basa en la voluntad municipal de efectuar una nueva ordenación del área comprendida entre la Avda. de Iparralde y el río Bidasoa, desde la variante hasta el puente internacional, que contempla la desaparición de las instalaciones de transporte (DOMAN) y la reubicación de las actuales instalaciones deportivas (Stadium GAL), con el objeto de obtener una nueva estructura urbana con el aporte de nuevos paseos, parques y dotaciones generales para la ciudad.

Para ello se define una nueva unidad de planeamiento con una nueva determinación de usos e intensidades de edificación, posibilitando la construcción de viviendas. Se propicia así una mezcla de usos y un cierto equilibrio entre las áreas destinadas a zonas verdes, dotaciones generales y vivienda, de forma que el resultado sea un área de cierta actividad, habitada durante todo el día.

El presente documento establece las determinaciones y parámetros urbanísticos necesarios para asegurar el desarrollo del Planeamiento pormenorizado sin necesidad de redacción de futuros planeamientos de desarrollo.



### **0.3.-TRAMITACION.**

#### **0.3.1.-Formulación y Documento Avance.-**

Con fecha de fecha **13 de julio de 2006** mediante Resolución de la Alcaldía, se acuerdo someter a información pública el **Avance de la Modificación del Plan General** en el ámbito 4.2.02 Santiago Zubia Y 4.2.03 Iparralde-Gal. Así, con la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (24 julio 2006) y en el Diario Vasco (28 de julio de 2006), se expone al público por periodo de 30 días para la presentación de sugerencias.

El 20 de julio de 2006 se publica en el BOPV la Ley Vasca 2/ 2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que ha entrado en vigor según lo dispuesto en la Disposición Final Quinta a los dos meses de su publicación en el citado boletín, constituyendo el nuevo marco normativo.

A la entrada en vigor de la Ley, la presente Modificación ya había sido formulada, redactado el documento de Avance de Planeamiento y finalizado el período de exposición pública. Sin embargo, según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, el expediente de Modificación debe sujetarse a las determinaciones establecidas en la citada Ley al no contar con aprobación inicial a la entrada en vigor de la misma.

En cuanto al procedimiento, el artículo 84 de la ley señala que en el acuerdo de formulación se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Así, en el artículo 90 se señala que, acordada su redacción, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación, la cual se suministrará acompañada de su justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses.

Respecto al programa de participación ciudadana, el artículo 108 establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en el que según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de elaboración.

De acuerdo con lo señalado, mediante **nueva resolución de alcaldía** con fecha **23 de noviembre de 2006** se resuelve lo siguiente:

*1º.- Exponer al público de nuevo el Documento de Avance de Modificación de Plan General en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL y Parcelas de Equipamiento Deportivo STADIUM GAL y SANTIAGOTARRAK y SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; LL (Espacios Libres) y VL (Viario local). mediante publicación de anuncios en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el Diario Vasco por plazo de dos meses a partir de su última publicación en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas.*

*2º.-Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña.*

*3º.-Solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa la información a que se refiere el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006, que se suministrará en un plazo no superior a dos meses.*

*4º.-Remitir el Documento de Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento.*

El proceso de participación ciudadana establece lo siguiente:

- a) Nueva Exposición al público por un período de dos mes del contenido del Avance de Modificación en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano. Para ello, se preparará la documentación gráfica y escrita necesaria para explicar la propuesta, que será expuesta en los correspondientes paneles de información. La exposición estará abierta en horario de oficina.*
- b) Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del Avance.*
- c) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Avance que tendrán lugar en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano mediante solicitud de cita previa.*
- d) Posteriormente y aprobado inicialmente el Proyecto de Modificación, se someterá a información pública contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en horario de oficinas.*
- e) Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.*

El Ayuntamiento convoca al Consejo Asesor de Planeamiento los días 6 de Mayo y 22 de Mayo, en cuyas sesiones se trata la Modificación como tema único, obteniéndose por mayoría la definición de criterios y objetivos para el desarrollo del Area Iparralde-Gal que se reproduce a continuación:

### Criterios Y Objetivos Para La Ordenacion Del Area

1. - **Ordenación integral del área desplazando el Stadium GAL al eje de la avda. Iparralde, junto a la variante norte.**
  - Traslado y construcción de un nuevo Stadium como carga de urbanización de la actuación urbanística.
  - Mantenimiento de las instalaciones existentes, con la construcción de dos nuevos campos de hierba artificial en sustitución del existente en Behobia y Larreaundi.
  - Ampliación del Paseo de río a 20 m. de sección mínima.
  - Construcción de un nuevo paseo a lo largo del río Bidasoa evitando la situación de trasera urbana. Continuidad del paseo hasta los puentes.
  - Avenida de unión entre los dos ejes urbanos principales (Avda. Iparralde y paseo del río).
  - La construcción de los nuevos equipamientos deportivos requiere de una reflexión sobre el modelo de gestión integral de los mismos.
2. - **Tratamiento de la Avda. de Iparralde** como eje urbano, con sección amplia (15 m.) y mantenimiento de la actividad a lo largo de la avenida.
3. - **Estación de autobuses**  
Construcción soterrada bajo el equipamiento del frontón.
4. - **Frontón de competición**  
Construcción en esta zona.
5. - **Gasolineras**  
Eliminación de las dos gasolineras existentes sobre la Avda. y concentración de ambas en un emplazamiento único con acceso desde la rotonda de FICOBA.
6. - **Desarrollo residencial** con mezcla de viviendas libres y de protección oficial, oficinas y equipamientos.
7. - **Reubicación de los actuales usos residenciales y terciarios** a sustituir dentro del área.
8. - Concentración de **un área de parque urbano** en los terrenos de la antigua aduana junto al puente de Santiago.
9. - Tratamiento de las zonas verdes del paseo y del parque al objeto de tener en cuenta el hábitat y las condiciones de mantenimiento de la especie del sapo corredor.”

### 0.3.2.-Resultado del proceso de Participación institucional.

-No se han formulado escritos por lo Ayuntamientos colindantes.

-En cuanto a la Administración Autonómica y Foral se han remitido los siguientes escritos:

- **Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura del Gobierno Vasco).**

Se recomienda incluir en la modificación del Plan General el interés cultural de los puentes de Santiago o Internacional y el del Topo.

Se recomienda que las intervenciones que se realicen dentro del ámbito de la Modificación que puedan afectar a estos inmuebles y su entorno inmediato sean las de Restauración científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y la puesta en valor del entorno inmediato.

- **Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura (Diputación Foral)**

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas. Por ello es conveniente realizar un proyecto arqueológico de control de movimientos de tierras en la zona.

- **Departamento para el Desarrollo del Medio Rural. Diputación Foral.**

Señalan que no se aprecia ningún impedimento para poder llevar a cabo la modificación urbanística.

- **Viceconsejería de Interior. Dirección de Atención de Emergencias.** Emite informe en el que categoriza para la zona objeto de esta Modificación los siguientes riesgos afectos de protección civil:

Asociados a la inundabilidad. (Se adjunta plano 2. Mapa de Riesgo de Inundaciones)

La zona presenta en casi la totalidad de su superficie procesos de inundabilidad que tendrán que ser respetados en la nueva ordenación.

Sísmicos. (Se adjunta plano 3. Mapa de Riesgo Sísmico).

Como el resto del término municipal se categoriza el nivel de riesgo de Intensidad VI. Se recomienda tener en cuenta en la edificación la Norma de

Construcción Sismorresistente (parte general y de edificación aprobada en el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre).

#### Incendio Forestal.

La zona objeto del proyecto de modificación está representada por una vegetación del tipo ruderal-nitrófila con algún retazo y cultivos atlánticos que están asociados a un riesgo nulo-bajo de incendios en cuanto a vegetación se refiere.

#### Tecnológicos.

Agrupados en dos bloques en los siguientes términos:

- Transporte de mercancías peligrosas. (Adjuntan Plano 6- Mapa de peligro de mercancías peligrosas por carretera N-1 y Plano 7 por ferrocarril).
- Se ha dibujado una línea de 600 metros a cada lado de las infraestructuras viarias y de ferrocarril que sería la zona a intervenir en el caso de accidente en las condiciones más adversas.

Se remite al Plan de Emergencia Municipal.

#### **Informes sectoriales.-**

Con fecha 22 de febrero de 2007, se recibe el Informe por la Dirección General de Costas:

En el mismo se indica que respecto de la alternativa B deberá recogerse en el documento para que se puedan manifestar al respecto, la ribera del mar como las líneas que delimitan el dominio marítimo terrestre y servidumbre de protección.

-El Plano A-03 como en la Memoria debe corregirse en el sentido que las parcelas 46 y 61 son terrenos de dominio público marítimo terrestre.

-Se deberá incluir en el Documento las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar que establece la Ley de Costas 22/ 88.(Recogidos en el Informe)

-Deberá remitirse de nuevo el Documento a los efectos del artículo 117.2 de la Ley, **antes de la aprobación definitiva.**

#### **0.3.3.-Resultado del proceso de Participación Ciudadana.**

De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, se informó del Proyecto a través de la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y de la página web.

Al objeto de fomentar la participación, tanto en la revista como en la web se establecieron unos formularios al objeto de recoger aportaciones o sugerencias

sobre las propuestas recogidas en el AVANCE. Resultado de lo expuesto, se han recibido, 59 aportaciones, 38 de ellas a través de cupones depositados en el SAC y 21 de la página web.

Todas las sugerencias responden a un formulario de tres cuestiones:

- *Opinión sobre si la ordenación propuesta contribuye al desarrollo de la ciudad.*

<i>Mucho</i>	<i>21 respuestas (7 en web+14 en cupones)</i>
<i>Bastante</i>	<i>16 respuestas (7 en web+9 en cupones)</i>
<i>Poco</i>	<i>9 respuestas (2 en web+7 en cupones)</i>
<i>Nada</i>	<i>7 respuestas (5 en web+7 en cupones)</i>

- *Opinión sobre si la propuesta de tráfico es acertada.*

<i>Mucho</i>	<i>21 respuestas (7 en web+14 en cupones)</i>
<i>Bastante</i>	<i>13 respuestas (5 en web+8 en cupones)</i>
<i>Poco</i>	<i>8 respuestas (3 en web+5 en cupones)</i>
<i>Nada</i>	<i>16 respuestas (6 en web+10 en cupones)</i>

- *Sugerencias o aportaciones.*

*De todas las aportaciones presentadas 34 expresan claramente su opción por una de las dos alternativas presentadas, así el resultado es el siguiente:*

<i>Alternativa A</i>	<i>16 respuestas (7 en web+9 en cupones)</i>
<i>Alternativa B</i>	<i>18 respuestas (4 en web+14 en cupones)</i>

*El resto de las aportaciones presentadas si bien no muestran una preferencia por una de las alternativas, realizan sugerencias que se engloban en los siguientes términos:*

- *Se sugiere destinar el ámbito al uso deportivo sin excesiva construcción de viviendas, mejorando el estadio actual.*
- *Se sugiere desplazar la ubicación de la estación de autobuses a una zona más céntrica de la ciudad en conexión con los sistemas de ferrocarril y Euskotren.*
- *Se sugiere renaturalizar el margen del río y mejorar el paseo con elementos de urbanización y mobiliario urbano.*
- *Se sugiere continuar con el carril bici para conectarlo con el de Hendaia.*
- *Se sugiere la construcción de parques infantiles y espacios libres públicos cubiertos.*
- *Se considera positivo el desarrollo de ámbitos degradados.*
- *Se considera más adecuada la alternativa B en caso de no suponer coste público.*
- *Se sugiere unir en un edificio la estación de autobuses y el frontón.*
- *No se considera apropiado la construcción de un Skate Park en un punto tan importante de entrada a la ciudad.*
- *Se solicita se invierta más en vivienda social y equipamientos culturales sin considerar prioritarios los equipamientos deportivos o futbolísticos.*
- *Se solicita se aclaren los términos económicos de la operación.*

- *Se muestra el malestar por entender que ha habido una manipulación en la presentación de las alternativas a favor de la alternativa B.*

Al margen del resultado de la participación vía web y a través de los cupones en la revista municipal, **se han presentado 10 sugerencias** a través del SAC, 3 en el primer período de exposición pública y otras 7 en la segunda exposición.

#### **0.3.4.-Documento de Aprobación inicial.-**

-Se elaboró un Documento para la aprobación inicial que recoge los criterios y objetivos de ordenación formulados en el Avance:

- Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad. Para ello, se reubica el Stadium Gal, se consolida el equipamiento deportivo de Santiagotarrak y se posibilita la construcción de dos nuevos equipamientos, un frontón de pelota profesional (con frontón de diez cuadros y graderío de espectadores) y una estación de autobuses de ocho dársenas.
- Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión entre el centro urbano de Irun (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia más conocido (Puente Santiago). Para ello, se propone la construcción de dos amplios paseos peatonales que supongan un acceso cualificado entre Hendaia e Irún, uno a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, con una sección de doble arbolado, y el otro al borde del río Bidasoa, con una sección de 20 m, que incluya bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia.
  - Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana con un doble objetivo, de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona.

Así el Proyecto tiene por objeto:

- La concreción de la red de sistemas generales que el sitio requiere.
- La creación de un parque de viviendas y de un programa terciario garantizando su correcta implantación edificatoria según los condicionantes urbanísticos, paisajísticos y medioambientales del lugar y de conexión e integración con su entorno urbano.
- El establecimiento de una edificabilidad urbanística que permita asumir los elevados costes de urbanización que se intuyen.

En consecuencia, las determinaciones que se modifican son:

- Se modifica la calificación global del suelo que pasa de Terciario (T) y Sistema General Viario (V) a Residencial (R), Sistema General Viario (V), Sistema General de Cauces (C), Sistema General Ferroviario (F), Sistema General de Servicios (S) y Sistema General de Espacios Libres (L) y de Equipamientos (E).

- Los ámbitos 4.2.02 y 4.2.03 y las porciones de los ámbitos 4.2.01 y 4.2.05 se funden en uno sólo denominado 4.2.03: Iparralde-Gal. A este nuevo ámbito se añaden las parcelas residenciales que quedan fuera de ordenación, el suelo de viario y espacios libres afectado y la del equipamiento deportivo del Stadium Gal, resultando con una superficie total de 109.838,75 m<sup>2</sup>s.
- Una parte de dicha superficie se zonifica como residencial y el resto pasa a formar parte de la Red Dotacional de Sistemas Generales.
- La Modificación categoriza el suelo urbano, en consolidado y no consolidado. El suelo urbano consolidado incluye una superficie total de 16.276,20 m<sup>2</sup>s
- El suelo urbano no consolidado afecta a una superficie de 93.562,55 m<sup>2</sup>s
- La Modificación detalla la zonificación pormenorizada del toda el área afectada, consolidando las instalaciones deportivas del Club de Remo Santiagotarrak, proponiendo el traslado del equipamiento deportivo del Stadium Gal y la creación de otra parcela deportiva para la implantación de un frontón profesional.
- La Modificación ordena el ámbito 4.2.02: Iparralde-Gal. ocupando la parte central y el frente del Paseo de ribera del río Bidasoa con aprovechamiento residencial para formalizar una fachada marítima conforme al entorno natural de la Bahía de Txingudi, espacio hacia el que se asoma. El número total de viviendas y su aprovechamiento edificable es el que resulta de los Estudio de Ordenación y que se ha cuantificado.

Según lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, a la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptan por el Ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar la modificación del plan general.

El Ayuntamiento **aprueba inicialmente** la modificación y la somete a información pública por medio de su publicación en el boletín oficial de guipuzcoa y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notifica la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales.

### **El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2008, acuerda:**

*“.....2º.- Ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en el Avance de Modificación de Elementos del Plan General en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA;*



*en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local).*

*3º.-Aprobar inicialmente el Proyecto de Modificación del Plan General (Modificación nº16) en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL; una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01 IPARRALDE KOSTORBE (actual gasolinera) y 4.2.05 SANTIAGO URTIZBEREA; en dos parcelas deportivas ED-08 STADIUM GAL y ED-09 SANTIAGOTARRAK y en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; y zonas de LL (Espacios Libres) y VL (Viario local), con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto II.*

*4º.- Someter a información pública el presente Proyecto de Modificación del Plan General y expediente por medio de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por plazo de un mes a partir de la última publicación.*

## **ANEXO II**

### **CONDICIONES**

*1.-Se calificará como zona deportiva una parcela para destinarla a zona de juegos y pistas de Skate, junto al Puente de Santiago.*

*2.- Se incrementará el número de viviendas de protección pública pasando de 211 viviendas a 261, sin alterar la edificabilidad, mediante la reducción del tamaño promedio de la superficie de estas viviendas, lo que da un módulo de 72,41 m<sup>2</sup>/vivienda, al objeto de favorecer asimismo la vivienda de alquiler.*

*3.-Asimismo, se identificarán las parcelas que serán destinadas a VPO y las que lo serán a vivienda tasada.*

*4.- Se corregirán las contradicciones contenidas en los planos en cuanto a la calificación, debiendo ajustarse a lo establecido en la memoria y normativa.*

*5.-Se ajustará el Proyecto a las previsiones de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

### **0.3.5.-Resultado de Informes Sectoriales.**

-En cuanto a la Administración Autonómica y Foral se han remitido los siguientes escritos:

**- Dirección General de Gestión y Planificación (Departamento de Infraestructuras viarias).**

Se informa que no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias del Departamento de Infraestructuras viarias para la aprobación de la Modificación del Plan General.

- **Dirección de Calidad Ambiental Gobierno Vasco (Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del territorio).**

Se informa que en el ámbito de ordenación se encuentra una parcela incluida en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo con el código GOEIKER 20045-00117 por haber soportado la actividad de venta al por menor de carburantes para la automoción.

Se deberá proceder a la realización de una investigación de la calidad del suelo. Dicha investigación concluirá con la declaración de la calidad de suelo realizada por la viceconsejería de Medio Ambiente del gobierno Vasco.

No será necesaria la citada declaración de calidad de suelo con carácter previo a la aprobación definitiva del cambio de calificación cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando en el expediente quede debidamente acreditado que concurren circunstancias, como puede ser la existencia de una actividad potencialmente contaminante del suelo cuyo cese esté previsto en fecha posterior a la aprobación de dicho documento, que impidan llevar a cabo las labores de muestreo y análisis de la investigación exploratoria y de la investigación detallada, en su caso.
- Cuando el expediente quede debidamente acreditado que por el órgano ambiental se ha emitido Resolución por la que se aprueban las excavaciones o movimientos de tierras a llevar a cabo en la parcela sobre la que se encontraba la actividad potencialmente contaminante del suelo.

Incluso en estos supuestos del órgano ambiental considera que aún cuando se ha habilitado la aprobación del planeamiento urbanístico correspondiente, debe obtenerse la declaración de calidad del suelo con anterioridad a la materialización del uso mediante la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, a la concesión de la licencia urbanística, licencia diferente a la previa excavación selectiva que pudiera haber sido autorizada por el órgano ambiental en el marco del procedimiento de declaración de calidad de suelo.

### **Informes Sectoriales**

Con fecha 27 de febrero de 2009, se recibe el Informe por la Dirección General de Costas:

En el mismo se indica que el plano P.04 refleja las parcelas edificadas entre las que se encuentran la ED-09, ubicada en dominio público marítimo-terrestre y destinada al club de remo con la correspondiente

cesión administrativa, y la parcela EX 01, que ocupa parcialmente la servidumbre de protección y que se destina a equipamiento, sin concretar su uso.

La ordenanza de la parcela EX 01, pretende consolidar el edificio existente utilizado en la actualidad como Aduana. En cualquier caso dicho edificio estará a lo dispuesto en la disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, y así se deberá hacer constar en su ordenanza.

En consecuencia, siempre que se tenga en cuenta lo indicado anteriormente, la Dirección General informa favorablemente la Modificación de Elementos nº16 de Plan General.

### **0.3.6. Resultado del trámite de información pública.-**

El expediente junto con el Proyecto fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 3 de febrero de 2009 y Diario Vasco de fecha 10 de febrero de 2009.

En el proceso de exposición pública se presentaron **5 alegaciones** al Documento, por parte de D<sup>a</sup> Idoia Yarza en nombre y representación de Buesa Inmobiliaria S.A, D. José Francisco Aramendi Villapun, D<sup>a</sup> Juana Sarriegui Toledo (Tradisa), D. Antonio González Pina y D<sup>a</sup> Julia Zamarreño Rivero y de Copropietarios Kostorbe Alde, 6,12, 16.

La respuesta a las alegaciones presentadas está recogida en los informes técnicos municipales.

### **0.3.7.Documento para la aprobación provisional.-**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, el Ayuntamiento a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieran. Si estas significaran un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista , el Ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial.

Tras la aprobación provisional se remitirá el Proyecto a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del informe preceptivo de forma previa a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

Se ha elaborado un Documento para la aprobación provisional que recoge respecto del documento aprobado con carácter inicial una serie de modificaciones, derivadas del estudio de las alegaciones presentadas durante el

plazo de información pública y de un estudio más pormenorizado de las posibilidades edificatorias de la superficie residencial.

Estas variaciones implican básicamente un incremento de la edificabilidad lucrativa y número de viviendas, la reducción de costes de urbanización e incremento de superficie de dominio público, al considerarse con este carácter el Stadium Gal.

Asimismo se adapta el Proyecto a la Revisión del Plan General, aprobada con carácter inicial con fecha 22 de marzo de 2011 , ya que una de las determinaciones urbanísticas del ámbito definido como Entorno de la Estación, es dar respuesta al objetivo principal de reubicar y transformar la actual Estación de Irún en Estación intermodal sobre el haz de vías, integrando los distintos modos de transportes: tren de alta velocidad, cercanías, esukotren, con las vías discurriendo en paralelo, y la estación de autobuses.

-En cuanto a las condiciones recogidas en el acuerdo de aprobación inicial, se ha calificado pormenorizadamente como equipamiento deportivo dentro de la calificación global de de Espacios Libres, la zona de juegos y pistas de Skate.

Por lo que se refiere al incremento del nº de viviendas,este responde al planteamiento recogido en el Documento para la aprobación provisional, donde se produce un incremento de la edificabilidad urbanística.

Se identifican las parcelas que serán destinadas a VPO y las que lo serán a vivienda tasada.

Finalmente se ajusta el Proyecto a las previsiones de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

#### **0.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

- Se modifica la posición y el diseño del eje de unión entre la rotonda de Ficoba y el Paseo del río con objeto de eliminar los bloques de vivienda adosados a la fachada Este del nuevo Estadio. Se configura así un edificio exento con aceras amplias en sus alineaciones Norte y Este. Este cambio obliga a reconfigurar las parcelas residenciales de la zona este del eje.
- Se incrementa la superficie de la parcela TG para permitir la superficie de 3.100 m<sup>2</sup> comercial en atención a la Alegación presentada por REPSOL.
- Se reduce la parcela del Frontón 990 m<sup>2</sup> ya que se suprime el uso en subsuelo de estación de autobuses que según iniciativa municipal se desplaza a un punto mas céntrico de la ciudad con intermodalidad con RENFE.
- Se incrementa ligeramente la superficie de techo residencial para permitir la construcción de vuelos sobre los espacios públicos para poder construir terrazas. Se incrementa el número de viviendas permitiendo la construcción de una superficie media de 80 m<sup>2</sup>tc/viv en VPP y 85 m<sup>2</sup>tc/viv en libre., que coincide con la superficie máxima autorizada por el Plan General de Iru. Estas medidas mejoran el resultado económico de la operación, posibilitando su ejecución.
- Se incrementa la edificabilidad de uso comercial al configurar bajos comerciales continuos en la acera de Avda. Iparralde.

Ambos incrementos tratan de mejorar la viabilidad de la operación en respuesta a la alegación de BRUESA INMOBILIARIA S.A.

Todas estas modificaciones recogen alegaciones o sugerencias efectuadas por los afectados y, no suponen cambio alguno en la estructura básica planteada en el documento de aprobación inicial y mantienen los criterios y objetivos del Avance objeto de aprobación municipal para la redacción del documento de aprobación

## **0.5. INFORMACION URBANISTICA**

### **0.5.1.-SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD.**

Con objeto de abordar una solución integral de ordenación del área, se incluyen en una misma delimitación el conjunto de los terrenos situados al este de la Avda. de Iparralde, con excepción de la zona 4.2.06 Kostorbe-Alde.

Forman parte de esta nueva área la totalidad de los terrenos de los ámbitos 4.2.02 Santiago-Zubia y 4.2.03 Iparralde-Gal, una pequeña parte de los ámbitos 4.2.01: Iparralde Kostorbe (gasolinera junto a Ficoba) y 4.2.05: Santiago Urtizberea y los enclaves de zonas urbanas consolidadas en el Planeamiento general, como el Stadium Gal, el club de remo Santiagotarrak y las edificaciones residenciales situadas en la trasera de las instalaciones de Santiagotarrak y junto al ámbito Kortorbe Alde.

La delimitación del área es la siguiente:

- Al Norte el río Bidasoa y el vial de acceso al puente Internacional.
- Al Sur los ámbitos Kostorbe-Alde y Santiago Urtizberea.
- Al Este el río Bidasoa.
- Al Oeste la Avda. Iparralde, Ficoba, el trazado ferroviario de Euskotren y la zona urbana consolidada junto al apeadero.

La superficie así delimitada es de 109.839 m<sup>2</sup> según medición efectuada sobre planos de proyecto.

### **0.5.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**

El presente proyecto de Modificación nº 16 de Plan General se refiere a la totalidad de los ámbitos 4.2.02: Santiago Zubia, 4.2.03: Iparralde-Gal, a una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01: Iparralde-kostorbe (actual gasolinera) y 4.2.05: Santiago Urtizberea, a dos Parcelas Deportivas ED-08: Stadium Gal y ED-09: Santiagotarrak y al suelo urbano residencial (RP-4, RP-5, LL y VL) que se ve rodeado por la nueva ordenación y, por tanto, afectado.

#### 0.5.2.1 PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-08: ESTADIUM GAL

Parcela de *Equipamiento Deportivo* de 22.620 m<sup>2</sup>s y con una regulación definida con régimen normativo singularizado, tal y como se señala en el *Capítulo 4.26* de las *Normas Urbanísticas*. Se establece para la totalidad de la parcela una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s.

#### 0.5.2.2-PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-09: SANTIAGOTARRAK

Parcela de Equipamiento Deportivo de 2.375 m<sup>2</sup>s y con una regulación definida con régimen normativo singularizado, tal y como se señala en el Capítulo 4.26 de las Normas Urbanísticas. Se establece para la totalidad de la parcela una edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s.

#### 0.5.2.3- AMBITO 4.2.03 IPARRALDE-GAL

##### 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

###### OBJETIVOS:

Ordenación del territorio comprendido entre la Avda. de Iparralde y el Stadium Gal con un programa Terciario y de Equipamientos complementario de los usos propuestos en el ámbito 4.2.01: IPARRALDE-KOSTORBE y que tenga en cuenta la situación del área como uno de los accesos principales a la ciudad, así como la integración del Stadium Gal en la trama urbana de la Avda. de Iparralde.

Integración del río Bidasoa en la estructura urbana propuesta.

Potenciación de los elementos peatonales a lo largo de la Avda. de Iparralde como vial principal de conexión con Hendaia.

Conexión de una zona deportiva junto al río Bidasoa, entre el Stadium Gal y el club Santiagotarrak, como complemento y ampliación de los mismos.

###### CRITERIOS DE ORDENACION:

- La ordenación de la edificación garantizará desde su disposición y características de ocupación frente a la Avda. de Iparralde, la permeabilidad visual del paisaje del río Bidasoa y su relación con el Equipamiento propuesto en el ámbito 4.2.01.

- Disposición de un paseo arbolado a lo largo de la Avda. Iparralde, con una anchura mínima de 15 metros, que permita la conexión peatonal con el puente de Santiago.
- Disposición de trazados urbanos entre la Avda. Iparralde y el río Bidasoa, potenciando los accesos peatonales a la ribera del mismo.
- Creación de zonas de aparcamiento que resuelvan las necesidades planteadas, tanto por el equipamiento deportivo existente, como por los futuros usos propuestos.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:

El presente Plan General no formula condiciones particulares de ordenación al margen de los objetivos y criterios señalados anteriormente, remitiéndose la concreción de los mismos a los “Estudios Previos de Ordenación” que deberán de redactarse de forma conjunta para los ámbitos 4.2.01: IPARRALDE-KOSTORBE; 4.2.02: SANTIAGO ZUBIA; 4.2.03: IPARRALDE-GAL Y 4.2.04: RECONDO-IPARRALDE.

## 2. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### CALIFICACION GLOBAL:

Zona de uso Terciario (T)	Superficie:	45.195 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento edificatorio:		0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

#### ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

Area de Reparto:	ARDE 4.2.03
Aprovechamiento Tipo:	0,473 m <sup>2</sup> utc/m <sup>2</sup> s (TH)

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION:

Clasificación del suelo:	URBANO
Planeamiento de Desarrollo:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Programación:	SEGUNDO CUATRIENIO



### 3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION:

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:

El Planeamiento Pormenorizado definirá las tipologías necesarias para recoger los diferentes usos compatibles, así como los parámetros de la forma de la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

La zona situada junto al río Bidasoa, entre el Stadium Gal y el club Santiagotarrak, se destinará a usos deportivos como complemento y ampliación de las instalaciones existentes.

El Planeamiento Pormenorizado analizará la consolidación o no de la edificación existente, dependiendo de su compatibilización con la nueva ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION:

Actuación Sistemática.

El Planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesaria para el desarrollo y ejecución del presente ámbito, concretando igualmente el sistema de actuación.

### 4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono:	46 – 47.1 – 47.2 – 17.13 – 47.15
Calificación:	DEPORTIVO – CIUDAD JARDIN – ZONA VERDE ESTACIONAMIENTO – CIUDAD JARDIN
Edificabilidad:	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (sólo 47..1 y 47.15)

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

En el polígono 47.1 se desarrolló un Plan Parcial con las siguientes determinaciones:

Fecha de aprobación:	7-12-1.965
Calificación Global:	RESIDENCIAL
Aprovechamiento:	1,25 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Plazos de ejecución:	5 años

*(1) A partir de la Aprobación definitiva del Plan Parcial'*

#### 0.5.2.4- AMBITO 4.2.03 IPARRALDE-GAL

### 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

#### OBJETIVOS:

Recuperación de las instalaciones fronterizas y viarios asociados existentes junto al puente de Santiago, como un área de espacios libres y esparcimiento compatible con usos recreativos, turísticos y comerciales.

Potenciación del conjunto de espacios verdes configurado por las islas, el río y el parque de Oxinbiribil.

Formalización del acceso a la ciudad desde Hendaia y el puente Santiago, teniendo en cuenta los nuevos usos propuestos en los ámbitos 4.2.01: Iparralde- Kostorbe y 4.2.03: Iparralde-Gal.

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación de los espacios fronterizos y el viario de acceso a la ciudad, potenciando el uso de zona verde y estancia compatible con usos terciarios recreativos, turísticos y comerciales.
- Prolongación del paseo de ribera hasta el puente de Santiago.
- Reordenación de la estructura viaria de acuerdo con la ordenación prevista en los ámbitos 4.2.01 y 4.2.03.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

(1)Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre. El ámbito incluye, a efectos de la ordenación, una pequeña zona de dominio público marítimo-terrestre.

(2)Zona de Tránsito del dominio público marítimo-terrestre.

(3)Zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

(4)Espacio libre de 15 metros de sección mínima, que permita la continuidad del paseo peatonal que se desarrolla a lo largo del canal Dumboa.

De forma previa al desarrollo de los ámbitos 4.2.01: Iparralde-Kostorbe; 4.2.02: Santiago Zubia; 4.2.03: Iparralde-Gal y 4.2.04: Recondo Iparralde, deberá redactarse un "Estudio Previo de Ordenación de toda la Unidad Territorial que establezca las condiciones particulares de ordenación, así como un esquema viario adecuado completo y coherente con la actuación que se propone en el enlace entre la Avda. Iparralde y la variante de la N-1, que requerirá la conformidad de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso Terciario (T).	Superficie:	16.684 m2s
Aprovechamiento edificatorio:		0,30 m2c
Sistema General de Comunicaciones Viarias (V).	Superficie:	6.000 m2s

### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Area de Reparto:	ARDE 4.2.02
Aprovechamiento Tipo:	0,300 m2 utc/m2s (TH)

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo:	URBANO
Planeamiento de Desarrollo:	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
Programación:	SEGUNDO AÑO

## 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

#### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

El Planeamiento Pormenorizado definirá las tipologías necesarias para recoger los diferentes usos compatibles, así como los parámetros de la forma de la edificación.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO:**

Igualmente, el Planeamiento Pormenorizado concretará la localización de los usos permitidos, consolidando o no la edificación existente, y estableciendo la magnitud y distribución de las superficies necesarias para el desarrollo de los usos propuestos.

**CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:****Actuación Sistemática:**

El Planeamiento Pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesarios para el desarrollo y ejecución del presente ámbito, concretando igualmente el sistema de actuación.

**4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO****DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1965:**

Polígono: 20.

Calificación: Aduana.

Edificabilidad: — m3/m2.

**5. OBSERVACIONES**

En abril de 1996 se presentó el "Proyecto de Intervención Transfronteriza", a desarrollar entre Irún y Hendaia, afectando al presente ámbito de intervención urbanística.

#### 0.5.2.5- SUELOS CONSOLIDADOS

La modificación incluye los suelos urbanos consolidados correspondientes a las siguientes parcelas:

RP.5 Calle Patricio Arbolaza nº 46, 48, 50 y 52

Las correspondientes a RP-4 son las 6 parcelas residenciales en parcela privada sitas en la c/Kostorbe Alde nº 1, nº 2, 4, 6, 8, 10 y 16 y que no formaban parte del ámbito Kostorbe Alde y el nº 1 de la Real Union Ibilibidea.

Las correspondientes a RP-5 son cuatro bloques residenciales en parcela privada sitos en la c/Patricio Arbeolaza, números pares entre el 48 y 52 (ambos inclusive).

Además, comprende el suelo del Stadium Gal y de Santiagotarrak y los espacios libres y de viario no ocupados por el edificio.

#### 0.5.2.6- AREA 4.2.05

El proyecto incluye una pequeña superficie del área 4.2.05 ocupada por el Sistema General de Infraestructuras Viarias.

### 0.5.3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El estado actual de la propiedad del suelo queda recogido en el plano Parcelario.

#### PARCELARIO 4.2.03 IPARRALDE-GAL MEPG-APROBACION INICIAL

PARC ELA Nº	REF.CATA STRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2.)
1	1320005	AYUNTAMIENTO DE IRUN	208,37
2	1320007	ADMINISTRACION GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE EUSKADI	471,71
3	1520019	AYUNTAMIENTO DE IRUN	5.874,31
4	1520020	AYUNTAMIENTO DE IRUN	6.748,35
5	1520021	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.267,17
6	1547101	SARRIEGUI TOLEDO, Juana	782,33
7	1547102	URTIZBEREA MARTINEZ, José, Arsenia y Angel	657,64
		URTIZBEREA PICABEA, Iñigo y Mikel	
8	1547104	URRETAVIZCAYA USABIAGA, Benito	689,33
		URRETAVIZCAYA, Jean Marie y Marc	
9	2047106	IGUIÑIZ UDAONDO, Manuel y IGUIÑIZ GARAYAR Mª Pilar y Pedro	732,40
10	1547107	URRETAVIZCAYA USABIAGA, Benito	381,55
		SARRIEGUI TOLEDO, Juana	
		IGUIÑIZ UDAONDO, Manuel	
		URTIZBEREA EIZAGUIRRE, Modesto	
		URRETAVIZCAYA, Jean Marie	
11	1547127	GORTARI BEINER, José Javier y Miguel	562,33
		GORTARI EZCURRA, Cristina	
12	1547108	AUSIN GARBIZU, Margarita	948,30
13	1547109	SUNSUNDEGUI LASAGA, Mª Juncal y José Antonio	528,51
		EMPARAN MUÑOZ, José Manuel	
		SUNSUNDEGUI CAMPO, Mónica, Iñigo, Elena y Juan José	
		CAMPO HIRIART, Mª Paz	
14	1547103	BEUNZA BEUNZA, Francisca	540,32
15	1547105	REPSOL COMERCIAL PRODUCTOS PETROLIFEROS	717,61
16	1945202	REPSOL COMERCIAL PRODUCTOS PETROLIFEROS	506,58
17	1945201	AYUNTAMIENTO DE IRUN	118,48
18	2047111	BEUNZA BEUNZA, Francisca	1.141,29
19	2047110	PROGEN S.A.	547,11
	2047112 y		
20	2046001	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.289,61
21	2047114	AYUNTAMIENTO DE IRUN	821,80
22	2047113	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.016,15
23	2047124	AYUNTAMIENTO DE IRUN	397,13
24	2047116	LANDART ALDACO, Josefina	953,50
		TELLERIA LANDART, Teresa y José Mª	
		50% AYUNTAMIENTO DE IRUN	
25	2047115	AYUNTAMIENTO DE IRUN	559,67
26	2047119	RODRIGUEZ GAL, Ascensión	1.170,87
27	2047118	AYUNTAMIENTO DE IRUN	491,03

28	2047126	ECHEPARE ZUGASTI, Ricardo y IGIÑIZ AGESTA, M <sup>a</sup> Carmen	185,23
29	2047120	AYUNTAMIENTO DE IRUN	990,79
30	2047121	AYUNTAMIENTO DE IRUN	567,00
31	2047122	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.095,48
32	2047123	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.015,00
33	2047125	AYUNTAMIENTO DE IRUN	259,47
34	2046007	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE: CONCESION AL AYUNTAMIENTO DE IRUN	4.496,00
35	2046003	MANCOMUNIDAD DE AGUAS DEL TXINGUDI	375,85
36	2046008	AYUNTAMIENTO DE IRUN	181,80
37	SIN REF.	AYUNTAMIENTO DE IRUN	99,87
38	2046009	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.948,79
39	2046004	AYUNTAMIENTO DE IRUN	
40	2046005	ZABALA HUESO, Jenaro, Francisco Javier, Jesús Ignacio, Juan José, M <sup>a</sup> Pilar y M <sup>a</sup> Belén JIMENEZ ZABALA, M <sup>a</sup> Mercedes	175,85
41	2647203	TDG DOMAN IBERIA S.L.	14.147,95
42	2547201	TDG DOMAN IBERIA S.L.	380,04
43	2547202	MERINO CANDANEDO, Milagros MARTIARENA GARMENDIA, Marcial y MARTIARENA VEGA, Agustín	509,22
44	2647307	BLASCO SIERRA, Julia y ARREGUI AGUIRRE, Juan	862,62
45	2647301	BLANCO ZUNDA, Angel y M <sup>a</sup> Teresa	434,25
46	2647302	ARAMENDI VILLAPUN, José Francisco	460,85
47	26473A3	SALGADO GONZALEZ, Manuel GONZALEZ PINA, Antonio y ZAMARREÑO RIVERO, Julia VERGARA CAMAÑO, Antonio y AIZPURUA HUERTA, M <sup>a</sup> Luisa DORRONSORO SARRIEGUI, Paulina y GUTIERREZ DORRONSORO, José Angel	308,32
48	2646006	SANCHEZ RENAU, Fabiano y EMPARAN OCHOTORENA, M <sup>a</sup> Trinidad CLEMENTE HERNANDEZ, José y GONZALEZ RODRIGUEZ, Juana	571,31
49	2647205	ANATOL CHOPERENA, Anastasio Y OTROS	386,22
50		DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	8.796,37
51		DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE	4.009,17
52		DOMINIO PUBLICO	35.459,33
		TOTAL	<b>109.838,75</b>

**0.5.4.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.**

El ámbito de la ordenación contiene 19 edificaciones tal y como se detalla a continuación:

1. Avenida Iparralde, 63 (Aduana)	Oficina (Terciario)
2. Avenida Iparralde, 61	Estación de Topo (Infraestructuras)
3. Avenida Iparralde, 52	Comercial
4. Avenida Iparralde, 50 (Urtizberrea)	Residencial
<i>*La parcela contiene un garaje cerrado exento a la edificación residencial.</i>	
5. Avenida Iparralde, 48 (Zubi-Ondo)	Residencial y comercial en PB
6. Avenida Iparralde, 46 (Bear-Zana)	Residencial
<i>*La parcela contiene un garaje cerrado exento a la edificación residencial.</i>	
7. Avenida Iparralde, 44 (Beunza)	Oficinas (Terciario)
8. Avenida Iparralde, 42 Gasolinera	Comercial (Terciario)
9. Avenida Iparralde, 45 Gasolinera	Comercial (Terciario)
10. Calle Patricio Arabolaza, 4 (Caserio Miramar) Aguas de Txingudy	Servicios
11. Calle Patricio Arabolaza, 6 Santiagotarrak	Deportivo
12. Calle Patricio Arabolaza, 2 (Stadium Gal)	Deportivo
13. Paseo Real Unión, 1 (Uralde)	Residencial
14. Calle Kostorbe Alde, 16 (Ibai Ondo)	Residencial
15. Calle Kostorbe Alde, 12 (Eusko Izarra)	Residencial
16. Calle Kostorbe Alde, 8	Residencial
17. Calle Kostorbe Alde, 2	Residencial
18. Calle Kostorbe Alde, 1 y 3 DOMAN	Industrial
19. Avenida Iparralde, 30	Residencial

San Sebastián, Noviembre 2011

ANGEL DE LA HOZ  
HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS



**DOCUMENTO A \_ MEMORIA DE ORDENACION**

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

**NOVIEMBRE 2011**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

## **INDICE DEL DOCUMENTO A**

### **MEMORIA DE ORDENACION**

#### **1.- ORDENACION.**

- 1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.
- 1.2.- Trafico.
- 1.3.- Espacios libres.

#### **2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

- 2.1 Clasificación del Suelo.
- 2.2 Calificación Global y Sistemas Generales.
- 2.3 Edificabilidad Urbanística.
- 2.4 Sistema Generales y justificación de los estándares mínimos.
- 2.5 Determinaciones para el cumplimiento de estándares mínimos de vivienda pública y alojamientos dotacionales.

#### **3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.**

- 3.1 Categorización del suelo.
- 3.2 Calificación pormenorizada y Edificabilidad Física
- 3.3 Régimen de Dominio y Uso del Suelo
- 3.4 Cumplimiento de los estándares mínimos de la red de sistema Local

#### **4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

#### **5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.**

#### **6.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

- 6.1 Saneamiento
  - 6.1.1 Pluviales
  - 6.1.2 Red de fecales
- 6.2 Red de energía eléctrica
  - 6.2.1 Red de transporte
  - 6.2.2 Red de distribución interior
- 6.3 Red de alumbrado público
- 6.4 Red de telecomunicaciones
- 6.5 Red de distribución de agua, riego e hidrantes de incendios

## DOCUMENTO A. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 1.- ORDENACION.

#### 1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

##### Objetivos

Para el desarrollo de esta zona se ha estudiado una ordenación en base a los siguientes objetivos:

– **Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad.**

Para ello, se reubica el Stadium Gal, se consolida el equipamiento deportivo de Santiagotarrak y se posibilita la construcción de un nuevo equipamiento, un frontón de pelota profesional (con frontón de diez cuadros y graderío de espectadores).

– **Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión** entre el centro urbano de Irun (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia más conocido (Puente Santiago).

Para ello, se propone la construcción de dos amplios paseos peatonales que supongan un acceso cualificado entre Hendaia e Irún, uno a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, con una sección de doble arbolado, y el otro al borde del río Bidasoa, con una sección de 20 m, que incluya bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia.

– **Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana con un doble objetivo**, de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona. Por un lado, **propiciar una constante actividad urbana** evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales.

Por otra parte, **permitir que además de viable urbanísticamente lo sea económicamente**. La Modificación de Plan General ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman (actividad relacionada con el transporte y que genera tráfico pesado en la zona), los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

En el documento de Avance se proporcionaron dos soluciones de ordenación, decantándose el Ayto. por la alternativa B, que se desarrolla en el presente documento.

### **Ordenación propuesta**

Se ha estudiado una ordenación que se basa en el traslado y construcción de un nuevo Stadium Gal en una ubicación distinta a la que ocupa en la actualidad.

Por un lado, la adecuación del estadio existente a las nuevas normativas, y la necesidad de aumentar el número de espectadores requiere una fuerte inversión para la remodelación de sus instalaciones en su actual emplazamiento. Por otro lado su situación de ubicación junto al río Bidasoa y en concreto la construcción de la grada este han supuesto una importante degradación del paseo de ribera, con la aparición de una fachada trasera hacia este espacio.

Se propone un emplazamiento de un nuevo estadio en el solar DOMAN, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

Esta nueva ubicación resuelve el encuentro del área con la variante ya que sirve de separación entre ésta y los nuevos usos urbanos, y proporciona una gran libertad para la solución del resto del área. La dirección del campo y el graderío coincidente con la alineación de la calle introduce un nuevo orden y evita los espacios muertos existentes en la actualidad.

En el lado opuesto, junto al puente internacional, se mantienen las instalaciones del Club de Remo Santiagotarrak.

En el extremo norte de la Avda. de Iparralde, junto a la glorieta de FICOBA, se ubica la nueva gasolinera de REPSOL con entrada y salida a través de la glorieta. Su diseño se plantea como un final de las construcciones que configura la Avda. colocando una pequeña zona comercial en la medianera con el frontón.

El edificio del frontón ocupa el área central de la Avda. de Iparralde entre las dos glorietas. Por su lado este discurre un vial de un solo sentido que parte de la glorieta de FICOBA, y tiene su salida a la glorieta central, desde donde se accede a la variante.

La Avda. de Iparralde queda así definitivamente planteada como un eje de dotaciones urbanas constituido por FICOBA en su lado oeste y por el Stadium-Gal, el frontón de competición y la nueva gasolinera en su lado este.

Desde la rotonda central de Recondo, se diseña un amplio eje de 25 m. de sección, que con un trazado perpendicular a la Avda. constituye la unión urbana con el frente del río, y que se utiliza como eje central de la ordenación de uso residencial del área.

Esta ordenación, resuelta con bloque abierto define en su primer tramo un espacio público de plaza vinculado al eje de conexión con el río.

El paseo de ribera del Bidasoa se diseña con una anchura de 20 m. a lo largo de todo el tramo de ribera, constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago.

Al acercarse al borde del paseo la edificación abandona la tipología de bloque abierto utilizada en la primera zona junto a la Avda. Iparralde, para presentar una fachada más fragmentada y quebrada con edificación de edificios de planta cuadrada de 20 x 22 con menor escala e impacto sobre el río.

## 2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

### 2.1. Clasificación de Suelo

La totalidad del ámbito de ordenación se compone de Suelo Urbano.

Total Suelo Urbano	109.838,75 m2s
--------------------	----------------

### 2.2. Calificación Global y Sistemas Generales

Calificación Global Residencial (R)	60.107,55 m2s
-------------------------------------	---------------

Sistema General de Servicios (S)	140,00 m2s
----------------------------------	------------

Sistema General de Comunicaciones Viarias (V)	6.295,43 m2s
---	--------------

Sistema General Ferroviario (F)	415,41 m2s
---------------------------------	------------

Sistema General de Cauces Fluviales (C)	3.878,50 m2s
---	--------------

Sistema General de Espacios Libres (L)	17.367,42 m2s
--	---------------

Sistema General de Equipamiento Comunitario (E)	21.634,44 m2s
---	---------------

Superficie Total del ámbito de la Modificación nº16	109.838,75 m2s
---	----------------

### 2.3 Edificabilidad urbanística (Edificabilidad máxima y mínima)

Edificabilidad urbanística Total Sobre Rasante	65.644 m2(t)
--	--------------

Edificabilidad urbanística residencial s/r	56.561 m2(t)
--	--------------

Edificabilidad urbanística terciario s/r	9.083 m2(t)
--	-------------

Edificabilidad urbanística Total Bajo Rasante	34.146 m2(t)
---	--------------

Edificabilidad urbanística residencial b/r	29.083 m2(t)
--	--------------

Edificabilidad urbanística terciario b/r	4.490 m2(t)
--	-------------

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 77 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), la edificabilidad urbanística (física lucrativa) sobrerasante proyectada en el ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto no puede ser superior a 2,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), ni inferior a 0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s), excluidos en ambos casos los terrenos destinados a sistemas generales.

El suelo de calificación global residencial es de 60.107,55 m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad urbanística (igual a la física lucrativa) sobrerasante establecida en este caso en dicho ámbito es de 65.644m<sup>2</sup>(t), así:

$$65.644 \text{ m}^2(\text{t})/60.107,55 \text{ m}^2(\text{s}) = 1,0921 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2(\text{s}).$$

Se confirma que la edificabilidad urbanística ordenada se encuentra dentro de los límites máximo y mínimo establecidos por Ley.

#### **2.4 Sistemas Generales. Justificación del cumplimiento de estándares mínimos establecidos por Ley.**

##### Sistema General de Espacios Libres

Según el artículo 78 de la LVSU el estándar mínimo para la reserva de suelo con destino a la dotación pública de la red de Sistemas Generales de espacios libres es el siguiente:

5m <sup>2</sup> s/25m <sup>2</sup> tc (residencial) = 56.561/25 x 5 =	11.312,20 m <sup>2</sup> s
Calificación Sistema General Espacios Libres MPGOU nº 16	17.367,42 m <sup>2</sup> s

**2.5 Determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de vivienda sometida a algún régimen de protección pública como de las reserva para alojamientos dotacionales.**

El estándar mínimo de vivienda de protección pública definido por la LVSU es del 40% sobre el incremento de edificabilidad residencial del ámbito de ordenación al tratarse de suelo urbano, con un reparto del 20% de vivienda de VPO y un 20% de vivienda tasada.

El incremento de superficie destinada a uso residencial en la ordenación es de 54.360 m<sup>2</sup>t, por lo que las superficies mínimas a destinar a vivienda de protección pública en el conjunto será:

$$\begin{array}{l} \text{Vivienda de VPO} \quad 54.360 \times 0,2 = \dots\dots\dots 10.872,00 \text{ m}^2\text{t} \\ \text{Vivienda tasada} \quad 54.360 \times 0,2 = \dots\dots\dots 10.872,00 \text{ m}^2\text{t} \end{array}$$

**TOTAL ..... 21.744,00 m<sup>2</sup>t**

La ordenación propuesta define las siguientes parcelas para este uso:

	PARCELA	SUPERFICIE	SUP RESIDENCIAL EDIFICADA S/R	Nº DE VIVIENDA
<b>VPO</b>	RP.03	837.00 m <sup>2</sup>	1.904 m <sup>2</sup>	124viv.
	RP.04	1.816,00 m <sup>2</sup>	6.766 m <sup>2</sup>	85 viv.
	RP.09	1.104,00 m <sup>2</sup>	3.708 m <sup>2</sup>	46 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>3.757,00 m<sup>2</sup></b>	<b>12.378 m<sup>2</sup></b>	<b>155 viv.</b>
<b>TASADA</b>	RP.02	2.362,00 m <sup>2</sup>	9.884 m <sup>2</sup>	123 viv.
	RP.05	324,00 m <sup>2</sup>	988 m <sup>2</sup>	12 viv.
	<b>TOTAL</b>	<b>2.286,19 m<sup>2</sup></b>	<b>10.872 m<sup>2</sup></b>	<b>135 viv.</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>23.250 m<sup>2</sup></b>	<b>290 viv</b>

Con un módulo de 80 m<sup>2</sup>/viv. usual en este tipo de construcción esta superficie equivale a 290 viviendas.



### 3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.

La presente Modificación ha de tener presente no sólo la terminología y formato del Plan general vigente sino la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, ya que el contenido y formalización de sus determinaciones urbanísticas surgen al amparo de la citada Ley.

Así, conforme a lo regulado en la ley Vasca de Suelo y Urbanismo, y dado que el presente proyecto contempla la ordenación pormenorizada del ámbito, se establecen las siguientes determinaciones: (art.56 LVSU)

#### 3.1. Categorización del suelo:

El suelo se categoriza como suelo urbano consolidado y no consolidado:

Suelo urbano consolidado	16.276,20 m <sup>2</sup> s
Suelo urbano no consolidado	93.562,55 m <sup>2</sup> s
Total Suelo Urbano	109.838,75 m <sup>2</sup> s

#### **Suelo urbano consolidado: 16.276,20 m<sup>2</sup>s**

La actuación no interviene sobre la superficie de suelo consolidada por la urbanización y que se refiere a:

- Una superficie de 678,19 m<sup>2</sup>s, porción de suelo sita junto a la estación del Topo queda consolidada, o porque forma del suelo adscrito al uso ferroviario (anden y accesos) o porque pertenece al ocupado por la antigua aduana, edificación y anejo que cuentan con proyecto de equipamiento público en marcha y respetando la edificación existente conforme a su estado actual.
- La constituida por tres porciones discontinuas de suelo, dos de ellas forman parte de la calzada de la carretera foral GI-636-H que atraviesa el área de actuación y la tercera por ser parte del borde de talud de la GI-636.
- Los correspondientes a 8.505,17 m<sup>2</sup>s del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), suelos sobre los que no se interviene, o porque conforman la ribera del cauce del río Bidasoa, o porque son los suelos sobre los que se actuó en el año 2.009 para la implantación del nuevo equipamiento de Santiagotarrak (Concesión de 4.496 m<sup>2</sup>s otorgada por Orden Ministerial de fecha 4 de julio de 2.006).

#### **Suelo urbano no consolidado: Área Actuación Integrada. 93.562,55 m<sup>2</sup>s**

### 3.2. Calificación pormenorizada y Edificabilidad física

Calificación global		Calificación pormenorizada	Dom y uso		
<b>R_ RESIDENCIAL</b>	<b>60.107,55</b>	<b>RV_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	6.516,00	
		<b>RV*_</b> Residencial a Vial y Serv en Planta Baja	Privado	119,00	
		<b>RV-VPO_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	2.336,43	
		<b>RV-VPO*_</b> Con Servidumbre de Uso Público PB	Privado	204,00	
		<b>RV-VPT_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	2.717,67	
		<b>RV-VPT*_</b> Con Servidumbre de Uso Público PB	Privado	80,00	
		<b>RP_</b> Residencial en Parcela	Privado	10.086,00	
		<b>RS_</b> Libre con apr. bajo rasante y servid. en sup	Privado	741,30	
		<b>TC_</b> Terciario Comercial	Privado	200,57	
		<b>TO_</b> Terciario Oficinas	Privado	745,89	
		<b>TG_</b> Terciario Gasolinera	Privado	2.769,16	
		<b>VL_</b> Viario Local	Público	12.128,88	
		<b>LL_</b> Espacios Libres Peatonales	Público	4.160,28	
		<b>LJ_</b> Jardines Urbanos	Público	16.453,37	
<b>AD_</b> Alojamiento Dotacional	Público	849,00			
<b>L_ SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>17.367,42</b>	<b>LP_</b> Espacios Libres. Parques y áreas recreativas	Público	15.353,51	
		<b>ED_</b> Equipamiento Deportivo SkatePark	Público	2.013,91	
<b>E_ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS</b>	<b>21.634,44</b>	<b>ED_</b> Equipamiento Deportivo	Público	21.371,66	
		<b>EC_</b> Equipamiento Socio Cultural	Público	262,78	
<b>S_ SISTEMA GENERAL SERVICIOS(S)</b>	<b>140,00</b>	<b>SS_</b> Sistema General Servicios	Público	140,00	
<b>F_ SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (F)</b>	<b>415,41</b>	<b>FE_</b> Ferroviario Estaciones	Público	415,41	
<b>V_ SISTEMA GENERAL VIARIO</b>	<b>6.295,43</b>	<b>VE_</b> Viario Estructurante	Público	6.295,43	
<b>C_ SISTEMA GENERAL CAUCES (C)</b>	<b>3.878,50</b>	<b>CF_</b> Cauce Fluvial	Público	3.878,50	
<b>TOTAL</b>	<b>109.838,75</b>			109.838,75	

## Parcelas edificables:

PARCELA	SUP m <sup>2</sup> s	TOTAL. S/R m <sup>2</sup> tc	RESID. S/R m <sup>2</sup> tc	TERC S/R m <sup>2</sup> tc	EQUIP S/R m <sup>2</sup> tc	TOTAL B/R m <sup>2</sup> tc
RV.01	408,00	3.587,00	3.298,00	289,00		816,00
RV.02	2.362,00	12.496,00	9.884,00	2.612,00		4.898,00
RV.03	837,00	2.176,00	1.904,00	272,00		1.674,00
RV.04	1.816,00	6.766,00	6.766,00			3.632,00
RV.05	324,00	988,00	988,00			648,00
RV.06	670,00	1.962,00	1.962,00			1.340,00
RV.07	1.699,00	4.887,00	4.887,00			1.699,00
RV.08	1.630,00	4.781,00	4.781,00			1.630,00
RV.09	1.104,00	3.708,00	3.708,00			2.208,00
RV.10	1.675,00	4.563,00	4.563,00			1.675,00
RP.11	6.807,00	8.630,00	8.630,00			5.960,00
RP.12	1.204,00	1.650,00	1.650,00			1.204,00
RP.13	1.935,00	3.300,00	3.300,00			1.935,00
RP.14	337,00	240,00	240,00			337,00
		<b>59.734,00</b>	<b>56.561,00</b>	<b>3.173,00</b>		<b>29.656,00</b>
T.01	796,00	2.610,00		2.610,00		1.640,00
T.02	200,00	200,00		200,00		
TG.03	2.770,00	3.100,00		3.100,00		5.538,00
		<b>5.910,00</b>		<b>5.910,00</b>		<b>7.178,00</b>
A.01	849,00	1.200,00			1.200,00	1.034,00
		<b>1.200,00</b>			<b>1.200,00</b>	<b>1.034,00</b>
E.01	14.657,00	15.000,00			15.000,00	13.200,00
E.02	2.300,00	4.600,00			4.600,00	4.600,00
E.03	3.127,58	1.500,00			1.500,00	
E.04	1.289,00	1.200,00			1.200,00	
EC	262,78	250,00			250,00	150,00
		<b>22.550,00</b>			<b>22.550,00</b>	<b>17.950,00</b>
F.01	472,00	100,00			100,00	
S.01	132,00	132,00			132,00	260,00
		<b>232,00</b>			<b>232,00</b>	<b>260,00</b>
			<b>56.561,00</b>	<b>9.083,00</b>	<b>23.982,00</b>	<b>56.078,00</b>

### 3.3. Régimen de Dominio y Uso del Suelo

Suelo de Dominio y Uso Público	67.920,32 m <sup>2</sup> s
Suelo de Dominio y Uso Privado	27.372,73 m <sup>2</sup> s
Sup Privada con servidumbre de uso público en superficie	741,30 m <sup>2</sup> s
Sup Privada con servidumbre de paso en planta baja	403,00 m <sup>2</sup> s
Dominio público Marítimo Terrestre	8.549,00 m <sup>2</sup> s
Dominio Público viario	6.295,43 m <sup>2</sup> s
Dominio Público Ferroviario	415,41 m <sup>2</sup> s

### 3.4. Cumplimiento de estándares mínimos de la red de Sistema Local

La aplicación del artículo "79.2.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo obliga a destinar para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo lucrativo sobre rasante:

$$65.644 \text{ m}^2(t)/25*10 = 26.257,60 \text{ m}^2\text{s}$$

**Superficie suelo mínima Sistemas Locales ..... > 26.257,60 m<sup>2</sup> s**  
**Superficie suelo calificada ..... 33.591,53 m<sup>2</sup> s**

VL_ Viario Local	Público	12.128,88
LL_ Espacios Libres Peatonales	Público	4.160,28
LJ_ Jardines Urbanos	Público	16.453,37
AD_ Alojamiento Dotacional	Público	849,00
<b>Total</b>		<b>33.591,53</b>

Esta superficie se ordena cumpliendo los siguientes mínimos:

- **Zonas verdes y espacios libres** 60.107,55 ≥15% Sup. ámbito \* > 9.016,13 m<sup>2</sup>s  
*\* excluida la superficie Sistemas Generales (art. 78.1)*

**Superficie suelo calificada ..... 20.613,65m<sup>2</sup>s**

- **Alojamientos Dotacionales** 54.360 1,5 m<sup>2</sup>s/Δ100m<sup>2</sup>t n resid ..... > 815,40 m<sup>2</sup>s

**Superficie suelo calificada ..... 849,00 m<sup>2</sup>s**

- **Equipamientos privados**  $\geq 1 \text{ m}^2(\text{t})/25 \text{ m}^2(\text{t})$ .....  $\geq 2.625,76 \text{ m}^2(\text{t})$   
Superficie techo calificada ..... **9.083,00 m<sup>2</sup>(t)**
- **Aparcamiento en parcelas privadas**  $\geq 0.35 \text{ plazas}/25 \text{ m}^2(\text{t})$  .....  $\geq 919 \text{ plazas}$   
nº plazas definidas..... **939 plazas**
- **Aparcamiento en dotaciones públicas**  $\geq 0.15 \text{ plazas}/25 \text{ m}^2(\text{t})$ .....  $\geq 394 \text{ plazas}$   
nº plazas definidas..... **400 plazas**
- **Árboles** a plantar o conservar  $\geq 1$  por cada nueva viv..... **> 683 árboles**  
nº árboles..... **685 árboles**

Se cumple el cómputo general de 1.283 plazas entre parcelas privadas y aparcamiento en red viaria, Para servicio del Campo de Fútbol se cuenta con el aparcamiento existente en FICOBA.

#### **4.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

Se definen en el Documento C- Memoria de Gestión.

## **5.- MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE.**

Las propuestas planteadas en este proyecto conllevan, con carácter general, la modificación del régimen urbanístico vigente en la mayor parte del ámbito afectado, en los términos y con el alcance expuestos en el mismo, sin perjuicio del mantenimiento de determinadas previsiones asimismo vigentes.

En concreto, una lectura comparada de, por un lado, las previsiones incluidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y, por otro, las propuestas planteadas en este proyecto, permite concluir que algunas de las modificaciones más relevantes resultantes son las siguientes:

- \* Delimitación de las áreas afectadas.

Tal como se indica en él, este proyecto incide, básicamente, en las áreas “4.2.02 Santiago Zubia” y “4.2.03 Iparralde-Gal” delimitadas en el vigente Plan General, además de en partes puntuales de otras áreas (“4.02.1 Iparralde-Kostorbe”; “4.2.05 Santiago Urtizbera”), en parcelas concretas vinculadas a los equipamientos deportivos del Stadium Gal y Santiagotarrak, y en los suelos residenciales “RP-4” y “RP-5”, que se ven rodeados por la nueva ordenación planteada, y, precisamente por ello, afectados por la misma.

Frente a ello, las propuestas de este proyecto conllevan la redelimitación de las citadas áreas en los términos expuestos en el mismo, concretamente en su plano PG-04 perjuicio de salvedades de orden diverso, dichas propuestas implican la integración de la mayor parte de los terrenos afectados en una misma área.

- \* Reajuste de las previsiones reguladoras de la zonificación global.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, la mayor parte de los terrenos afectados por este proyecto se integran en dos tipos de zonas de uso global diversas. Una de ellas es de carácter terciario, y conlleva el destino de las mismas a usos de esa naturaleza, sin perjuicio de su complementación con otros usos (equipamientos, etc.). La segunda de esas zonas de uso global es de carácter equipamental, concretamente deportivo.

A su vez, los restantes terrenos se integran en ese mismo Plan en zonas de uso global destinadas a viario y espacios libres, y en una parte muy limitada a uso residencial.

Frente a ello, las propuestas planteadas en este proyecto conllevan importante alteración de muchas de las anteriores previsiones.

La alteración de mayor relevancia está asociada a la delimitación de una zona de uso global de carácter residencial, complementada con los correspondientes usos terciarios, espacios libres locales, etc. Aproximadamente el 57% del ámbito afectado por este proyecto se integra en una zona de esas características.

Otros terrenos afectados se integran en sistemas generales destinados a espacios libres y equipamientos de naturaleza diversa (deportivos, Aproximadamente el 31 % del 31% del ámbito afectado por este proyecto tiene ese destino.

Algunos de los terrenos asociados a usos de equipamiento deportivo tienen también en este momento ese mismo destino. Es el caso de, en concreto, los vinculados a las instalaciones deportivas del club de remo Santiagotarrak.

El resto de los terrenos afectados se destinan a sistema general viario y de infraestructuras de servicios urbanos.

- \* Características y condicionantes básicos del desarrollo urbanístico proyectado.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana prevé el destino global y preferente del ámbito afectado a actividades económicas de carácter terciario, complementadas con equipamientos de naturaleza diversa, entre los que los de carácter deportivo tienen un peso específico importante.

En ese contexto, la Avenida Iparralde conforma el principal eje de comunicaciones del ámbito, de conexión de Irún con Hendaia a través del puente de Santiago.

Esas previsiones, sumadas a la asociada a la presencia de Ficoba en la otra orilla de esa Avenida, permiten concluir que el vigente Plan General apuesta por la ordenación global de un entorno destinado a servicios de naturaleza diversa

(terciarios, equipamiento, etc.) a modo de rótula entre Irun y Hendaia, con una escasa presencia de vivienda en el mismo.

Frente a ello, las propuestas de este proyecto conllevan una importante alteración de las anteriores previsiones para pasar de un entorno cuasiexclusivo de servicios a otro en el que éstos se complementan con una también importante presencia de viviendas y de espacios libres, dando lugar a un entorno urbano con mixtura de usos compatibles entre sí, con la consiguiente mayor complejidad y riqueza urbana.

Y en ese contexto, el mantenimiento de la Avenida Iparralde como eje viario protagonista se complementa con la ordenación de un paseo de borde de r bera también de gran relevancia que hace que ese conjunto territorial cuente también con una fachada principal con frente a la zona marítima.

En ese marco, los equipamientos deportivos siguen teniendo gran protagonismo (se mantienen las instalaciones del club de remo Santiagotarrak en su actual emplazamiento, y se traslada el Stadium Gal a otra ubicación en la misma área), y se complementan con un nuevo frontón de competición.

- \* Se consolidan las actuales previsiones de clasificación urbanística de los terrenos afectados como suelo urbano, sin perjuicio de su complementación con la consiguiente integración de los mismos en las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, en los términos expuestos en este mismo proyecto.
- \* Se determinan las correspondientes previsiones de gestión o ejecución de la ordenación urbanística planteada, ajustadas, eso sí, a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

En consonancia con ello, no se consolidan las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de delimitación de áreas de reparto y de fijación del aprovechamiento tipo de cada una de ellas, en la medida en que se trata de previsiones que han sido excluidas del marco jurídico-urbanístico vigente.

Y en sustitución de las anteriores, se incorpora al proyecto la propuesta de delimitación del ámbito de actuación integrada que se delimita en el mismo, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.



## **6.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

### **6.1. Saneamiento**

#### **6.1.1. Pluviales**

Con objeto de evitar zonas inundables se ha propuesto los rellenos necesarios para subir el terreno en todos los puntos por encima de la cota 3,10, que se considera el límite de la cota inundable.

Se diseña, una red superficial de colectores de las aguas pluviales que utilizan el desnivel existente entre las rasantes de la Avda. de Iparralde y el paseo del río para disponer un esquema de ramales paralelos con vertido directo, al río Bidasoa de las aguas de escorrentía superficial.

#### **6.1.2. Red de fecales**

En esta zona baja de Irún y próxima al río, discurre el interceptor general de Ø 2000, con un trazado que evita el emplazamiento actual del Stadium Gal, para llegar por gravedad a la caseta de Bombeo situada junto al Club de remo Santiagotarrak. Desde este punto parten dos colectores de Ø 500, sobrepresionados en dirección perpendicular a la Avenida de Iparralde, donde cambian de dirección, discurriendo paralelos a la Avenida hacia el puente de Santiago.

Para la ejecución de la nueva ordenación es necesario la modificación de este esquema a fin de adaptarlo a los nuevos trazados. Se propone el desvío del colector de 2000 con un recorrido que evita las parcelas privadas residenciales, y que tiene un desarrollo similar al existente, con objeto de conservar la pendiente, hasta la caseta de bombeo.

Así mismo, es imprescindible el desvío de los ramales de impulsión que parten desde la caseta de bombeo con objeto de evitar el emplazamiento de la nueva gasolinera conservando el nuevo trazado para suelos de propiedad y uso público.

Para el servicio de la nueva ordenación se diseña una red de aguas negras superficial, con vertido sobre las arquetas de cambio de dirección del colector de 200, que discurre a cotas mucho mas profundas.

## **6.2. Red de Energía Eléctrica**

### **6.2.1. Red de transporte**

Se prevé el soterramiento de la línea de transporte de 13 Kw. que discurre paralela al trazado de la variante y que ya se encuentra soterrada en el primer tramo después del río Bidasoa. Para ello se parte de una nueva arqueta ubicada junto al Campo de Fútbol y se atraviesa la Avda. de Iparralde, hasta el poste existente junto al edificio de KOSTORBE.

### **6.2.2. Red de distribución interior**

Desde esta red de transporte se suministrará energía eléctrica a los centros de transformación previstos.

Desde estos centros, que se prevén subterráneos, se realiza el suministro a cada una de las parcelas mediante canalización subterránea. Esta canalización se proyectará con un esquema de malla cerrada. Las arquetas serán las normalizadas por la compañía suministradora y las tuberías serán de polietileno de doble pared.

## **6.3. Red de Alumbrado Público**

Se prevé una iluminación de los viales y espacios públicos con lámpara de vapor de sodio de alta presión de 150 w. sobre báculos de 6 m. de altura.

Estos puntos de luz serán alimentados desde los cuadros de maniobra necesarios a definir y justificar en el proyecto de urbanización. El suministro se realizará mediante canalización subterránea con tubería de polietileno de doble pared de 110 mm. de diámetro. La instalación dispondrá de una red de tierras.

## **6.4. Red de Telecomunicaciones**

Desde los puntos de acometida de las compañías suministradoras que opera en Irun, se ejecutarán dos redes de distribución que dan servicio a la totalidad de las parcelas del área.

Estas redes se realizarán mediante canalización subterránea con tubería de PVC y arquetas normalizadas por las compañías suministradoras.

### **6.5. Red de Distribución de Agua, Riego e Hidrantes de Incendios**

Se proyectará una red de distribución de agua de fundición dúctil partiendo de los puntos de conexión existentes en la Avda. de Iparralde, creando anillos cerrados.

Desde estos anillos se disponen ramales de acometida a cada una de las parcelas edificables y equipamientos previstos. Se dispondrán llaves de corte en los puntos de conexión de forma que se pueda dividir la red en sectores que permitan el servicio continuo en caso de reparaciones. Se colocarán desagües en los puntos bajos de los colectores y ventosas en los puntos altos.

Se disponen hidrantes contra incendios y bocas de riego en los puntos indicados en la vía pública.

Todo el diseño general de las redes y los elementos de valvulería se ejecutarán según los criterios de dimensionamiento y diseño de la Mancomunidad de Servicios de Txingudi.

San Sebastián, Noviembre 2011

ANGEL DE LA HOZ  
HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS

**DOCUMENTO B \_ MEMORIA DE GESTION**

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

**NOVIEMBRE 2011**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

INDICE DEL DOCUMENTO C  
MEMORIA DE GESTION

**1.- CATEGORIZACION DE SUELO**

**2.- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION**

**3.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACION**

**4.- REALOJOS**

**5.- AMBITO DE URBANIZACION**

## 1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La superficie total del área de ordenación es de..... 109.838,75 m<sup>2</sup>s

### 1.1 Suelo urbano consolidado por la urbanización:..... 16.276,20 m<sup>2</sup>s

La actuación no interviene sobre la superficie de suelo consolidada por la urbanización y que se refiere a:

- La porción de suelo sita junto a la estación del Topo queda consolidada, o porque forma del suelo adscrito al uso ferroviario (anden y accesos) o porque pertenece al ocupado por la antigua aduana, edificación y anejo que cuentan con proyecto de equipamiento público en marcha y respetando la edificación existente conforme a su estado actual.
- La constituida por tres porciones discontinuas de suelo, dos de ellas forman parte de la calzada de la carretera foral GI-636-H que atraviesa el área de actuación y la tercera por ser parte del borde de talud de la GI-636.
- Los correspondientes al Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT), suelos sobre los que no se interviene, o porque conforman la ribera del cauce del río Bidasoa, o porque son los suelos sobre los que se actuó en el año 2.009 para la implantación del nuevo equipamiento de Santiagotarrak (Concesión de 4.496 m<sup>2</sup>s otorgada por Orden Ministerial de fecha 4 de julio de 2.006).

### 1.2 Suelo urbano no consolidado.....93.562,55 m<sup>2</sup>s

Se delimita el área de actuación integrada coincidente con el suelo categorizado como no urbano consolidado, tal y como se refleja en el plano P.11 Delimitación de la Actuación Integrada.

El área de la Actuación Integrada será objeto de una única programación conforme a lo establecido por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

## 2.- UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACION.

El Programa de Actuación Urbanizadora a realizar como desarrollo de la ordenación pormenorizada contenida en este documento no intervendrá sobre el suelo urbano consolidado.

Por otra parte, será el Programa de Actuación Urbanizadora definirá el sistema de actuación que desarrolle las condiciones de gestión y delimitará la/s unidades de ejecución que considere convenientes.

Los coeficientes de ponderación quedan fijados en el Documento C: Estudio Económico-Financiero:

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t) VPO)-
Vivienda libre	33.311	4,4092	146.874,86
VPO régimen general	12.378	1,0000	12.378,00
VPO régimen tasado	10.872	2,2017	23.936,88
Comercial	3.373	3,0161	10.173,30
Oficina	2.610	2,3422	6.113,14
Total	62.544	---	199.476,18

## 3.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se declaran “fuera de ordenación urbanística” y sujetos al régimen transitorio definido al efecto por el Plan General vigente y no consolidadas por la ejecución actual, todas las edificaciones instalaciones y usos sitios en el área de actuación integrada, tal y como se representa en el plano P.03

No obstante lo anterior, se excluye lo siguiente ya que la ordenación consolida:

- Las obras de urbanización y creación del Skate Park ejecutadas por el Ayuntamiento de Irún en el año 2010, junto al puente Santiago.
- La rotonda junto a las actuales instalaciones de DOMAN.
- El edificio de servicios de la Mancomunidad de Aguas de Txingudi.

#### **4.- REALOJOS.-**

Como existen viviendas y actividades en funcionamiento que deben derribarse, sus residentes habituales y los afectados, serán objeto de realojo y traslado en los términos fijados por la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

#### **5.- AMBITO DE URBANIZACION.-**

El Programa de Actuación Urbanizadora recogerá la definición del área a urbanizar y que deberá ser ejecutado por los propietarios incluidos en la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución allí definida. A este respecto se deberá resolver adecuadamente la integración de la urbanización con las áreas de borde y las zonas consolidadas.

Igualmente, las obras de urbanización a desarrollar, deberán estar contempladas en un único Proyecto de Urbanización (art. 194 Ley 2/2006).

San Sebastián, Noviembre 2.011

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ  
Arquitecto



**DOCUMENTO C \_ ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

**NOVIEMBRE 2011**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P**

## **DOCUMENTO C.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

### **1. INTRODUCCION**

En este estudio económico-financiero se trata de comprobar la viabilidad de la operación, lo que se hace mediante la deducción del valor del suelo y su comparación con los valores usuales de mercado en esta zona.

En todo caso, la valoración que con ese fin se incluye en este documento deberá ser objeto de una mayor precisión en los correspondientes y posteriores Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto, y Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que delimite dicho Programa.

### **2. MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA, Y PREMISAS GENERALES DE LA MISMA.**

La valoración incluida en este documento se realiza en el marco legal y de conformidad con, entre otras, las premisas generales que se exponen a continuación:

#### **A.- Marco legal.**

Dicho marco legal es el conformado por, entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- \* Ley del Suelo de 2007, su texto refundido de 20 de junio de 2008 y el recientemente aprobado (24/10/2011) Reglamento, Real Decreto 1492/2011.
- \* Fórmula de la Orden ECO/805, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada mediante, entre otras, Orden EHA/3011, de 4 de octubre de 2007.

- \* Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (BOPV de 18 de noviembre de 2010) que establece el precio base en 1.629,31 €/m<sup>2</sup>(u) y los diferentes índices por tramos de superficie

## **B.- Premisas generales de valoración.**

Sin perjuicio de las que con ese fin determinen los indicados Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, la valoración ahora incluida en este documento responde a, entre otras, las premisas siguientes:

- \* **La atención de dicha valoración se concentra en el ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto**, en la medida en que conforma el ámbito de intervención del citado Programa.
- \* Se toma como referencia, **exclusivamente, la edificabilidad urbanística proyectada sobre rasante**, y no así la prevista bajo rasante.
- \* De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística en este momento vigente, y sin perjuicio de las afecciones derivadas de las restantes premisas que se exponen en este apartado, se ha de tener en cuenta que **el 85 % de la edificabilidad ponderada proyectada corresponde a los propietarios de los terrenos afectados**, y el restante 15 % ha de ser adjudicado al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación en las plusvalías urbanísticas resultantes, sin carga de urbanización alguna.
- \* A los solos efectos de la valoración económica ahora propuesta, la indemnización asociada al techo y a los usos declarados fuera de ordenación y que, precisamente por eso y en aras a la ejecución de la ordenación proyectada, han de ser derribados y/o eliminados, se asimila a la sustitución de ese techo por otro de igual superficie destinada a idéntica actividad, dentro del propio ámbito, siempre que resulte posible, o fuera del mismo en los restantes supuestos.
- \* En consonancia con lo anterior, dentro de la edificabilidad urbanística total proyectada en el ámbito de actuación integrada cabe diferenciar las dos modalidades diversas siguientes:

- Edificabilidad urbanística “económicamente” destinada a la indicada sustitución.

En atención a ese destino de la misma, dicha edificabilidad no sólo no genera beneficio económico alguno en la actuación, sino que conforma una carga de urbanización para la misma, en la medida en que ha de ser construida.

- Edificabilidad urbanística restante.

- \* Las cargas de urbanización de la unidad de ejecución están conformadas tanto por las habituales en toda actuación urbanística de esta naturaleza (art. 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), como por otras más singulares como las asociadas a la comentada sustitución de la edificabilidad declarada fuera de ordenación, incluido el traslado del Estadium Gal.

### **3.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA, PRECIOS Y COSTES MEDIOS, Y OTROS DATOS DE INTERÉS PARA LA VALORACIÓN.**

**A.-** La superficie de techo objeto de la sustitución mencionada en el epígrafe anterior se estima en:

- \* Uso residencial: 2.201 m<sup>2</sup>(t) (24 viv).
- \* Uso terciario (comercial, oficinas...): 1.807 m<sup>2</sup>(t).
- \* Uso terciario específico gasolinera: 135 m<sup>2</sup>(t), se traslada la actividad dentro del área (los 3.100 m<sup>2</sup>(t) ordenados a tal fin garantizan la viabilidad económica del traslado)
- \* Uso industrial: 2.845 m<sup>2</sup>(t), se traslada la actividad fuera del área.

**B.-** La edificabilidad urbanística susceptible de distribución entre los restantes afectados, una vez deducida la anterior, se estima en:

- \* Uso residencial: ..... 54.360 m<sup>2</sup>(t)
  - Vivienda VPO (155 uds) 12.378 m<sup>2</sup>(t) (80 m<sup>2</sup>(t)/viv)
  - Vivienda VTM (135 uds) 10.872 m<sup>2</sup>(t) (80 m<sup>2</sup>(t)/viv)
  - Vivienda Libre (369 uds) 33.311 m<sup>2</sup>(t) (90 m<sup>2</sup>(t)/viv)
- \* Uso terciario (comercial, oficinas...): 5.983 m<sup>2</sup>(t)

**C.- Los precios medios de venta estimados y los derivados de las disposiciones legales vigentes (viviendas de protección oficial de régimen general y tasadas) son los siguientes:**

\* Vivienda de promoción libre: 3.100,00 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1.372,60 €/m<sup>2</sup>(t).

Se considera una superficie construida media de 80 m<sup>2</sup>(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(u), se establece una superficie útil media de 61,60 m<sup>2</sup>(u). Aplicando el módulo base de 1.629,31 €/ m<sup>2</sup>(u) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m <sup>2</sup> (u): 1,15 x 1.629,31 €/ m <sup>2</sup> (u) x 45 m <sup>2</sup> (u) .....	84.316,79 €
45-60 m <sup>2</sup> (u): 1,10 x 1.629,31 €/ m <sup>2</sup> (u) x 15 m <sup>2</sup> (u) ....	26.883,61 €
60-61,60 m <sup>2</sup> (u): 1.629,31 €/ m <sup>2</sup> (u) x 1,60 m <sup>2</sup> (u) .....	<u>2.606,90 €</u>
Total .....	109.807,30 €

VMercado = 109.807,30 € / 80 m<sup>2</sup>(t) = 1.372,60 €/m<sup>2</sup>(t)

\* Vivienda de protección oficial de régimen tasado: 2.417,75 €/m<sup>2</sup>(t).

Según la Ordenanza reguladora de la Vivienda Tasada del Ayuntamiento de Irún, el precio de venta de la vivienda tasada no superará en 1,7 al precio máximo de las VPO.

Se considera una superficie construida media de 80 m<sup>2</sup>(t), aplicando el coeficiente de "0,77" de relación m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(u), se establece una superficie útil media de 61,60 m<sup>2</sup>(u). Aplicando el módulo base de 2.769,82 €/ m<sup>2</sup>(u) (1.629,31 €/ m<sup>2</sup>(u)x1,7) y los diferentes índices por tramos de superficie se obtiene lo siguiente:

0-45 m <sup>2</sup> (u): 1,15 x 2.769,82 €/ m <sup>2</sup> (u) x 45 m <sup>2</sup> (u) ....	143.286,43 €
45-60 m <sup>2</sup> (u): 1,10 x 2.769,82 €/ m <sup>2</sup> (u) x 15 m <sup>2</sup> (u) ....	45.702,03 €
60-61,60 m <sup>2</sup> (u): 2.769,82 €/ m <sup>2</sup> (u) x 1,60 m <sup>2</sup> (u) .....	<u>4.431,71 €</u>
Total .....	193.420,17 €

VMercado = 193.420,17 € / 98,5 m<sup>2</sup>(t) = 2.417,75 €/m<sup>2</sup>(t)

\* Local comercial: 1.800,00 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Oficina: 1.400,00 €/m<sup>2</sup>(t).

**D.- Los costes medios de construcción estimados son los siguientes:**

\* Vivienda de promoción libre: 1.000 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda de protección oficial de régimen general: 750 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda de protección oficial de régimen tasado: 850 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Local comercial: 540 €/m<sup>2</sup>(t).

\* Oficina: 700 €/m<sup>2</sup>(t).

E.- La superficie de suelo privado con derecho a la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada es de aproximadamente 57.500 m<sup>2</sup>s. Los 2.201 m<sup>2</sup>tc de edificabilidad residencial consumida por las actuales viviendas no forman parte de la edificabilidad a repartir por cuanto estará destinada a los realojos.

#### 4.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO.

A.- El valor de repercusión del suelo urbanizado en el techo destinado a usos de promoción libre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación. En atención a la disposición transitoria tercera de ese mismo Texto Refundido, mientras no se desarrolle reglamentariamente la misma, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con aquélla se ha de estar a, entre otras, las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

El método residual por el procedimiento estático regulado en la referida Orden ECO/805/2003 es el resultante de la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci.$$

A su vez, los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

- \* F: valor del terreno.
- \* VM: valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- \* b: margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- \* Ci: cada uno de los gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

Conforme a la Orden EHA/3011/2007, por la que se modifica la anterior Orden ECO/805/2003, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni

Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

- \* Uso de vivienda (primera residencia): 18%.
- \* Uso comercial: 24%.
- \* Uso de oficinas: 21%.

En consonancia con esos criterios, los valores de repercusión de suelo en el techo destinado a los diversos usos de promoción libre proyectados son los siguientes:

\* Uso de vivienda:

$$F = 3.100 \times (1 - 0,18) - (1.000 + 0,15 (1.000 + F)) \dots \Sigma Ci = (Cc + 0,15(1.000 + F))$$

$$F = (3.100 \times 0,82 / 1,15) - (1.000 \times 1,15 / 1,15)$$

$$F = 1.210,43 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

\* Uso comercial:

$$F = 1.800 \times (1 - 0,24) - (540 + 0,15 (350 + F)) \dots \Sigma Ci = (Cc + 0,15*(Cc + F))$$

$$F = (1.800 \times 0,76) - (540 \times 1,15 / 1,15)$$

$$F = 828,00 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

\* Uso de oficina:

$$F = 1.400 \times (1 - 0,21) - (700 + 0,15 (350 + F)) \dots \Sigma Ci = (Cc + 0,15*(Cc + F))$$

$$F = (1.400 \times 0,79) - (700 \times 1,15 / 1,15)$$

$$F = 643,00 \text{ €/ m}^2(\text{t})$$

**B.- El valor de repercusión del suelo urbanizado en el techo destinado a vivienda de protección oficial y tasada municipal.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede ser superior a:

- \* El 20% del precio de venta en las viviendas de protección oficial de régimen general.  
De acuerdo con ese parámetro, el valor de repercusión en este supuesto asciende a:

$$1.372,60 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- \* La repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 25 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (Disposición Adicional 1ª Ordenanza local reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Irún).  
De acuerdo con ese parámetro, el valor de repercusión en este supuesto asciende a:

$$2.417,75 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,25 = 604,43 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

## 5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS PROYECTADOS.

A los efectos de la determinación de esos coeficientes se toman como referencia los valores de repercusión del suelo urbanizado expuestos en el epígrafe anterior.

Además, en este caso y a los efectos de la expresión y sistematización de esos coeficientes de ponderación se asigna el valor 1 al uso de vivienda de protección oficial de régimen general.

Los coeficientes resultantes de la aplicación de esas premisas son los siguientes:

- \* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda libre:

$$1.210,43 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 4,4092$$

- \* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda de protección oficial de régimen general:

$$274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1,0000$$

- \* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda de protección oficial de régimen tasado:

$$604,43 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 2,2017$$

- \* Coeficiente de ponderación del techo destinado a uso comercial:



$$828,00 \text{ €/ m}^2(\text{t}) / 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 3,0161$$

\* Coeficiente de ponderación del techo destinado a uso de oficina:

$$643,00 \text{ €/m}^2(\text{t}) / 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 2,3422$$

## 6.- LA EDIFICABILIDAD PONDERADA RESULTANTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Tomando como referencia, exclusivamente, la edificabilidad urbanística susceptible de distribución entre los propietarios afectados, una vez excluida la destinada a las sustituciones comentadas en los anteriores apartados, la edificabilidad ponderada resultante es la expuesta en el siguiente cuadro:

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (t) VPO-
Vivienda libre	33.311	4,4092	146.874,86
VPO régimen general	12.378	1,0000	12.378,00
VPO régimen tasado	10.872	2,2017	23.936,88
Comercial	3.373	3,0161	10.173,30
Oficina	2.610	2,3422	6.113,14
Total	62.544	---	199.476,18

## 7.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.

Tomando como referencia, por un lado, la edificabilidad ponderada resultante, expuesta en el apartado anterior -199.476,18 m<sup>2</sup>(t) VPO- y el valor de repercusión de ese techo -274,52 €/m<sup>2</sup>(t)-, el valor de repercusión total del suelo urbanizado resultante del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito asciende a:

$$199.476,18 \text{ m}^2(\text{t}) \times 274,52 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 54.760.200,93 \text{ €}$$

## 8.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN ECONÓMICA.

### 8.1.- Relación de las cargas de urbanización.

- \* Obras de urbanización.
- \* Indemnizaciones vinculadas a las viviendas, edificaciones y actividades existentes y declaradas fuera de ordenación (excepto los relativos al traslado de la gasolinera por cuanto que sus derechos serán compensados con entrega de la nueva parcela gasolinera).
- \* Gastos de gestión de realojos, traslados, sustituciones, etc.
- \* Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos, incluyendo el Estudio Arqueológico y los trabajos de excavación arqueológica, si proceden.

A las anteriores cabría añadir los hipotéticos costes a la limpieza y tratamiento de los suelos potencialmente contaminados. En todo caso, a la imposibilidad de evaluar en este momento dichos costes cabe añadir que, de conformidad con lo establecido en el artículo "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la ejecución y abono de las actuaciones necesarias con ese fin es responsabilidad del titular de la o las actividades generadoras de la contaminación.

### 8.2.- Valoración de las cargas de urbanización.

#### A.- Obras de urbanización:

##### ➤ Urbanización superficial

La superficie de la obra de urbanización se refiere a la obras a acometer sobre los suelos públicos incluidos en el área de actuación integrada

Stma Gral Espacios Libres (L): .... 16.309,42 m<sup>2</sup>s (17.367,42 – DPMT)

- Paseo borde Bidasoa:

7.309,42 m<sup>2</sup>s x 150 €/m<sup>2</sup> ..... 1.096.413,00 €

- Skate Park y parque colindante con juego de niños:

9.000 m<sup>2</sup>s urbanizados anticipadamente en el año 2011 por el Ayuntamiento, a cargo de la UE ..... 1.016.750,50 €

**Red de sistemas locales**

- Viario y Espacios Libres junto zona Comercial pte Santiago		
8.300 m <sup>2</sup> s urbanizados anticipadamente en el año 2011 por el Ayuntamiento (fondo Estatal), a cargo de la UE .....	942.574,03 €	
- Resto viario (VL):		
7.630 m <sup>2</sup> s x 130 €/m <sup>2</sup> .....	991.900,00 €	
- Resto Espacios Libre (LL y LJ):		
Paseo Avda Iparralde (LJ)		
7.500 m <sup>2</sup> s X 150 €/m <sup>2</sup> ) .....	1.125.000,00 €	
Parques (LJ)		
12.650 m <sup>2</sup> s X 45 €/m <sup>2</sup> ) .....	569.250,00 €	
Plazas peatonales (LL)		
4.150 m <sup>2</sup> s X 140 €/m <sup>2</sup> ) .....	581.000,00 €	
<b>Total urbanización superficial .....</b>	<b>6.322.887,53 €</b>	

➤ **Infraestructuras**

- Colector general (350 m x 3036 €/m).....	1.062.600 €
- Pluviales (770 m x 379 €/m).....	291.830 €
- Agua (1051 m x 350 €/m).....	367.850 €
- Gas (1050 m x 140 €/m).....	147.000 €
- Telefonía (1241 m x 2 x 108 €/ m) .....	268.056 €
- Energía eléctrica .....	
. Cableado.....	339.300 €
. Obra civil (1338 m x 182 €/m)...	243.516 €
- Desvío línea 13 V	50.000 €
<b>Total Instalaciones: .....</b>	<b>2.770.152 €</b>

\* **Total Urbanización (superficial e instalaciones): ..... 9.093.039,53 €**  
 Ese coste se corresponde con el precio de ejecución por contrata, sin IVA.

## B.- Indemnización Stadium Gal

Este concepto se refiere a la indemnización por derribo del actual estadio de fútbol. Se considera como valor de indemnización el costo de la construcción del actual campo de futbol como nuevo.

Al respecto, se ha realizado una valoración (marzo de 2010) por parte de los la ingeniería Eicom Ingenieros , SL, por una cuantía de ... 5.197.484,47 €.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Irún acometió una obra de remodelación completa del estadio en el año 2.000, con un costo de 4.544.736,89 €. Cuantía de ejecución de contrata de los años 1999/2000, dándose la circunstancia que el incremento de precios de construcción que se ha producido en estos últimos 11 años no es ajeno a la crisis económica-financiera en la que estamos inmersos desde el año 2.007. Este factor repercute de tal modo en el índice de actualización que es posible concluir que los precios de construcción son asimilables a los del año 2.007.

Por tanto, actualizamos el costo de construcción del año 2.000 al año 2.007 multiplicando por el IPC de la vivienda 31,20 (subida que se debe al importante incremento del valor del suelo, más que a los propios materiales de construcción o a la mano de obra), y aplicando un coeficiente que relaciona el coste de construcción con el precio de venta (1.000/3.100 = 0,32). Por tanto,

$$CC_{\text{año 2011}} = 4.544.736,89 \text{ €} + 0,32\% \text{ del } \Delta 31,20 = 4.544.736,89 \text{ €} + 453.746,53$$

$$CC_{\text{año 2011}} = 4.998.483,42 \text{ €}$$

Asimismo, con posterioridad se han realizado otras obras de mejora, relativas a cubrimiento de tribunas, césped artificial o pantalla gráfica por un costo de 705.222,50 €.

**Total:..... 5.703.705,92 €**

C.- Indemnizaciones vinculadas a las viviendas, edificaciones y actividades existentes y declaradas fuera de ordenación, a derribar y, en su caso, realojar o trasladar:

* Viviendas: .....	2.600.000,00 €
* Locales comerciales:.....	600.000,00 €
* Oficinas y similares:.....	1.500.000,00 €
* Traslado DOMAN.....	1.401.198,75 €
* Garajes y trasteros: .....	<u>300.000,00 €</u>
* Total:	<b>6.401.198,75 €</b>

La cuantía para el traslado de DOMAN es la realizada por los economistas Mur&Clusa en una tasación realizada a tal efecto de fecha marzo de 2.010.

D.- Gastos de gestión de realojos, traslados, etc. (6% de costes expuestos en los anteriores apartados B y C): ..... **724.592,73 €**

E.- Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos:..... **700.000,00 €**

F.- Estudios y trabajos arqueológicos:..... **600.000,00 €**

Los trabajos se harán si en el estudio arqueológico aparecen indicios de restos que merezcan su investigación arqueológica en el sitio. Como la dimensión de dichos trabajos depende de la dimensión, ubicación e importancia de los hallazgos, si los hubiere, la cuantía tiene un carácter orientativo basándose en la repercusión económica que han tenido los trabajos arqueológicos en otros ámbitos de ordenación. En todo caso, son costos subvencionables por la Diputación Foral de Gipuzkoa (50 %).

**Total: ..... 23.222.536,93 €**

Esta cantidad no incluye el correspondiente IVA, ni en el total ni en ninguna de las partes integradas en la misma.

## **9.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACIÓN.**

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado total resultante: 54.760.200,93 €.

B.- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito:

$$54.760.200,93 \text{ €} \times 0,85 = 46.546.170,79 \text{ €}.$$

**C.-** Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

$$54.760.200,93 \text{ €} \times 0,15 = 8.214.030,14 \text{ €}.$$

**D.-** Cargas de urbanización a repercutir al colectivo de propietarios del ámbito:  
23.222.536,93 €.

**E.-** Valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidos los costes de las cargas de urbanización:

$$46.546.170,79 \text{ €} - 23.222.536,93 \text{ €} = 23.323.633,86 \text{ €}.$$

## **10.- CONCLUSIONES.**

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a concluir que el desarrollo planteado es económicamente viable.

En todo caso, conforme a lo indicado, dicho desarrollo deberá ser objeto de una más precisa valoración económica a realizar tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado, como en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que delimite dicho Programa.

San Sebastián, Noviembre 2011

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ  
Arquitecto

**DOCUMENTO D \_ NORMAS URBANISTICAS**

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS  
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN  
-DOCUMENTO APROBACION PROVISIONAL-**

**NOVIEMBRE 2011**

**Promueve el Exmo. Ayuntamiento de Irún  
Hoz y Fontan Arquitectos, S.L.P.**

# **DOCUMENTO “D” NORMAS URBANISTICAS**

## **TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

- Artículo 1.- Ámbito
- Artículo 2.- Entrada en Vigor
- Artículo 3.- Condiciones de Vigencia
- Artículo 4.- Obligatoriedad
- Artículo 5.- Terminología de Conceptos
- Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance
- Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente MPGOU

## **TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **Capítulo 1.- Clasificación y Categorización de suelo**

- Artículo 8.- Clasificación y Categorización de suelo

### **Capítulo 2.- Régimen de Calificación Global**

- Artículo 9.- Calificación Global

### **Capítulo 3.- Régimen de Calificación Pormenorizada**

- Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada
- Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada

### **Capítulo 4.- Régimen Jurídico para el desarrollo del Área**

- Artículo 12.- Régimen de Ejecución Urbanística
- Artículo 13.- Régimen para la formulación de los proyectos necesarios para la materialización de la urbanización.
- Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar
- Artículo 15.- Asignación de la edificabilidad urbanística

### **Capítulo 5.- Legislación Sectorial con incidencia en el ámbito de ordenación. Afecciones Legales**

#### **Capítulo 5.1.- Ley de costas**

- Artículo 16.- Usos en el Dominio Público Marítimo Terrestre
- Artículo 17.- Usos en la zona de Servidumbre de Protección
- Artículo 18.- Servidumbres de tránsito
- Artículo 19.- Servidumbres de acceso al mar
- Artículo 20.- Obras e instalaciones existentes en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre
- Artículo 21.- Instalaciones en la red de saneamiento.
- Artículo 22.- Programa de vigilancia medioambiental. Medidas Preventivas



### **Capítulo 5.2.- Norma Foral de Carreteras. Ley de ruido**

Artículo 23.- Afecciones de las Carreteras Forales GI-636 y GI-636H

### **Capítulo 5.3.- Ley de Suelos Contaminados**

Artículo 24.- Declaración de Calidad de Suelo.

### **Capítulo 5.4.- PTS de Márgenes y Arroyos. Inundabilidad**

Artículo 25.- Condiciones de No Inundabilidad en el Área de Actuación Integrada.

### **Capítulo 5.5.- Patrimonio Cultural y Arqueológico**

Artículo 26.- Patrimonio Cultural: Camino de Santiago Bien Cultural, conjunto Monumental.

Artículo 27.- Proyecto Arqueológico.

## **TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACION**

### **Capítulo 1.- Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen**

Artículo 28.- Generalidades

Artículo 29.- Condiciones de Parcelación

Artículo 30.- Alineaciones

Artículo 31.- Perfiles y Alturas

Artículo 32.- Cuerpos Salientes y Vuelos

Artículo 33.- Patios

Artículo 34.- Garajes

### **Capítulo 2.- Condiciones de Dominio**

Artículo 35.- Condiciones Generales de Dominio

Artículo 36.- Servidumbres de Uso Público y Uso Privado

### **Capítulo 3.- Condiciones Higienico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones**

Artículo 37.- Condiciones Generales

Artículo 38.- Condiciones para los locales destinados a comercio

Artículo 39.- Condiciones para los locales destinados a garaje

### **Capítulo 4.- Condiciones Estéticas y de Ornato**

Artículo 40.- Obligatoriedad de anteproyecto previo.

Artículo 41.- Fachadas

Artículo 42.- Cubiertas

**Capítulo 5.- Ordenanzas Particulares de Edificación de Parcelas Edificables**

Artículo 43.- Ordenanzas Parcelas Residenciales

Artículo 44.- Ordenanzas Parcelas Terciarias

Artículo 45.- Ordenanzas Parcelas Equipamiento

**TITULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE URBANIZACION**

Artículo 46.- Proyecto de Obras de Urbanización

Artículo 47.- Características diseño de las Infraestructuras de Servicios

Artículo 48.- Jardinería y Arbolado.

Artículo 49.- Criterios de Sostenibilidad Económica

Artículo 50.- Supresión de barreras arquitectónicas

## **TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**

### **Artículo 1.- Ambito**

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito de la presente Modificación del Plan General de Irún.

### **Artículo 2.- Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, en los términos establecidos por 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 Proyecto 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 previsto en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las 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 Normas Urbanísticas se ajustan a las denominaciones empleadas en la legislación urbanística vigente.

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

## **Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos**

### 1.- Documentos de la Modificación de Plan General

El presente documento de Modificación nº 16 del Plan General de Irún en el ámbito de este proyecto esta constituido por los siguientes documentos:

- Documento 0.- MEMORIA DE INFORMACION
- Documento A.- MEMORIA DE ORDENACION
- Documento B.- MEMORIA DE GESTION
- Documento C.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- Documento D.- NORMAS URBANÍSTICAS
- Documento E.- PLANOS

### 2.- Carácter Normativo de los Documentos

En sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos “D. Normas Urbanísticas” y “E.B Planos (Proyecto)”.

Por su parte, las determinaciones incluidas en los documentos “A. Memoria”, “B. Memoria de Gestión”, “C. Estudio Económico-Financiero” y “E. Planos (Información)” tienen un carácter básicamente informativo al tiempo que justificativo e interpretativo de las previsiones planteadas en ese proyecto.

### 3.- Discordancias entre Documentos

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

## **Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente Modificación del Plan General**

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en esta Modificación del Plan General los tres tipos de determinaciones siguientes:

- \* Determinaciones de ordenación estructural.
- \* Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- \* Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.

2.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- \* El régimen de calificación global, incluida la delimitación de las correspondientes zonas de uso global, y la integración de los terrenos afectados en las mismas.
- \* Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística (lucrativa) total proyectada en el área, y, dentro de ella, en las zonas globales lucrativas, tanto sobre como bajo rasante.
- \* La clasificación urbanística de los terrenos afectados.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en los siguientes artículos 8 y 9 de estas Normas Urbanísticas, complementadas con las reguladoras de la indicada edificabilidad urbanística total del área.

3.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación pormenorizada las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- \* El régimen de calificación pormenorizada, consistente en la delimitación de las correspondientes (sub)zonas de uso pormenorizado (parcelas y espacios dotacionales públicos), y en la integración de los terrenos afectados en las mismas.
- \* La edificabilidad física (lucrativa y no lucrativa) prevista tanto sobre como bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas.
- \* La forma de las edificaciones proyectadas en cada una de las parcelas ordenadas (altura y número de plantas de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, etc.).

A este respecto ha de tenerse en cuenta que el conjunto de los parámetros reguladores de dichas altura y número de plantas tienen la naturaleza propia de las previsiones de ordenación pormenorizada.

- \* Las alineaciones y rasantes de las edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- \* El régimen de uso de las parcelas y edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- \* La parcelación urbanística.
- \* La integración de los terrenos afectados en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en el artículo 8, así como en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

4.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ejecución urbanística las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- \* La delimitación del ámbito de actuación integrada, que ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* Los coeficientes de ponderación de usos, sin perjuicio de su actualización en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución.
- \* La identificación de las edificaciones que se declaran fuera de ordenación.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en los siguientes artículos 12, 13, 14 y 15 de estas Normas Urbanísticas.

5.- La modificación de las determinaciones anteriores se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

**TITULO PRIMERO:  
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1.- CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DE SUELO**

**Artículo 8.- Clasificación y categorización del suelo**

1.- La clasificación del suelo de la totalidad del nuevo ámbito Iparralde-Santiago, con una superficie de 109.838,75 m<sup>2</sup>s, será de suelo urbano.

2.- Complementariamente, los terrenos afectados se integran en las dos categorías siguientes, tal y como quedan identificados en el plano P00: Categorización del Suelo:

- Suelo Urbano consolidado por la urbanización.....: 16.276,20 m<sup>2</sup>s

Se integran en esta categoría de suelo los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en el artículo “11.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

- Suelo Urbano no consolidado ..... 93.562,55 m<sup>2</sup>s

No consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización: se integran en esta categoría de suelo los terrenos que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo “11.3.b.1” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

**CAPITULO 2.- REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL**

**Artículo 9.- Calificación Global**

Se establece una calificación global del suelo que comprende el área Iparralde-Santiago según las zonas globales establecidas en el Plan General de Irún, cuyas ordenanzas generales serán de aplicación.

R_ RESIDENCIAL	60.107,55
L_ S G ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	17.367,42
E_ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	21.634,44
S_ SISTEMA GENERAL SERVICIOS	140,00
F_ SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	415,41
V_ SISTEMA GENERAL VIARIO	6.295,43
C_ SISTEMA GENERAL CAUCES	3.878,50
<b>TOTAL</b>	<b>109.838,75</b>

**CAPITULO 3.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA****Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.**

La calificación pormenorizada del suelo coincide con la sistematización del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, por lo que serán de aplicación los usos y demás parámetros reguladores.

Calificación global		Calificación pormenorizada	Dom y uso	
<b>R_ RESIDENCIAL</b>	<b>60.107,55</b>	<b>RV_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	6.516,00
		<b>RV*_</b> Residencial a Vial y Serv en Planta Baja	Privado	119,00
		<b>RV-VPO_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	2.336,43
		<b>RV-VPO*_</b> Con Servidumbre Uso Público PB	Privado	204,00
		<b>RV-VPT_</b> Residencial Alineación a Vial	Privado	2.717,67
		<b>RV-VPT*_</b> Con Servidumbre Uso Público PB	Privado	80,00
		<b>RP_</b> Residencial en Parcela	Privado	10.086,00
		<b>RK_</b> Esp. Libre con aprov. Bajo rasante	Privado	
		<b>RS_</b> Libre apr. bajasante y servid. superficie	Privado	741,30
		<b>TC_</b> Terciario Comercial	Privado	200,57
		<b>TO_</b> Terciario Oficinas	Privado	745,89
		<b>TG_</b> Terciario Gasolinera	Privado	2.769,16
		<b>VL_</b> Viario Local	Público	12.128,88
		<b>LL_</b> Espacios Libres Peatonales	Público	4.160,28
<b>LJ_</b> Jardines Urbanos	Público	16.453,37		
<b>AD_</b> Alojamiento Dotacional	Público	849,00		
<b>L_ SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS</b>	<b>17.367,42</b>	<b>LP_</b> Espacios Libres. Parques y áreas recreativas	Público	15.353,51
		<b>ED_</b> Equipamiento Deportivo SkatePark	Público	2.013,91
<b>E_ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS</b>	<b>21.634,44</b>	<b>ED_</b> Equipamiento Deportivo	Público	21.371,66
		<b>EC_</b> Equipamiento Socio Cultural	Público	262,78
<b>S_ SISTEMA GENERAL SERVICIOS</b>	<b>140,00</b>	<b>SS_</b> Sistema General Servicios	Público	140,00
<b>F_ SISTEMA GENERAL FERROVIARIO</b>	<b>415,41</b>	<b>FE_</b> Ferroviario Estaciones	Público	415,41
<b>V_ SISTEMA GENERAL VIARIO</b>	<b>6.295,43</b>	<b>VE_</b> Viario Estructurante	Público	6.295,43
<b>C_ SISTEMA GENERAL CAUCES</b>	<b>3.878,50</b>	<b>CF_</b> Cauce Fluvial	Público	3.878,50
<b>TOTAL</b>	<b>109.838,75</b>			109.838,75



**Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.**

**SISTEMAS DE COMUNICACIONES:**

**V.L.- Viario Urbano Local.**

Superficie ..... 12.128,88 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Excluida en sobrerasante, bajasante infraestructuras de servicios.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Circulación rodada
- Usos Autorizados: \* Aparcamientos  
\* Circulación Peatonal  
\* Centro de infraestructuras de servicios (exclusivamente bajasante)
- Usos Prohibidos: Los no autorizados de forma expresa
- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**V.E.- Viario Urbano Estructurante. (GI-636 y GI 636-H)**

Superficie ..... 6.295,43 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Excluida.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Circulación rodada
- Usos Autorizados: \* Aparcamientos  
\* Circulación Peatonal  
\* Centro de infraestructuras de servicios
- Usos Prohibidos: Los no autorizados de forma expresa
- DOMINIO:  
Dominio Público (Diputación Foral de Gipuzkoa).

**VADO ACCESO**

**SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:****L.L.- Espacios Libres Peatonales.**

- Superficie ..... 4.160,28 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.
  - USO URBANÍSTICO
    - Uso Característico: Espacios libres urbanos  
Circulación Peatonal  
Carril bici
  - Usos Autorizados: \* Usos Terciarios.  
Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).  
Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)  
Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).  
Circulación rodada y aparcamiento: (en situación de preferencia para la circulación peatonal).  
Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).  
Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
  - DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**L.J.- Jardines Urbanos.**

- Superficie ..... 16.453,37 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.
  - USO URBANÍSTICO
    - Uso Característico: Espacios libres urbanos  
Circulación Peatonal  
Carril bici
  - Usos Autorizados: \* Usos Terciarios.  
Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).  
Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)  
Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).  
Circulación rodada y aparcamiento: (en situación de preferencia para la circulación peatonal).  
Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).  
Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
  - DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**L.P.- Espacios Libres Parques.**

- Superficie ..... 8.145 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.
  - USO URBANÍSTICO
    - Uso Característico: Espacios libres urbanos  
Circulación Peatonal  
Carril bici
  - Usos Autorizados: \* Usos Terciarios.  
Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).  
Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)  
Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).  
Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).  
Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
  - DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO:****E.D.- Equipamiento Deportivo.**

- Superficie ..... 23.385,57 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
  - USO URBANÍSTICO
    - Uso Característico: Deportivos: campo de fútbol, club de remo y áreas deportivas al aire libre (patinaje, bidegorri, ).
  - Usos Autorizados: Siempre que se refieran a usos auxiliares vinculados al deportivo, tales como:  
Comerciales o de hostelería hasta categoría 2ª y otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).  
Gimnasios hasta categoría 2ª.  
Aparcamiento bajo rasante.  
Centro de Infraestructuras de Servicio.
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente, ni recogidos en el planeamiento general.
  - DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN). La implantación de usos en régimen privado lo será como Concesión Administrativa.

**E.C.- Equipamiento Socio Cultural**Superficie ..... 262,78 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Equipamiento Comunitario de carácter público.  
  
Usos Autorizados: Los autorizados por la Ley de Costas  
  
Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente, ni recogidos en el planeamiento general.
- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

**A.D.- Alojamientos Dotacionales**Superficie ..... 849 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Alojamiento de carácter temporal  
  
Usos Autorizados: Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).  
  
Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)  
  
Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso característico).  
  
Aparcamiento bajo rasante.  
  
Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).  
  
Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
- DOMINIO:  
Dominio Público.

**SISTEMA FERROVIARIO****F.E.- Comunicaciones Ferroviarias Estaciones**Superficie ..... 415,41 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: Edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en su caso, con las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado que se pudiera desarrollar.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Andenes y accesos a la estación.  
  
Usos Autorizados: Otros asimilados al funcionamiento de la estación de viajeros, de acuerdo con lo establecido con la legislación sectorial aplicable.

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

- DOMINIO:  
Dominio Público. (Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

### **SISTEMAS DE CAUCES**

#### **C.F.- Cauce Fluvial**

Superficie ..... 3.878,50 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: no se autoriza
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Cauce Fluvial. Río Bidasoa.
- Usos Autorizados: Los permitidos por la Ley de Costas.
- Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
- DOMINIO:  
Dominio Público Marítimo Terrestre.

### **INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS:**

#### **S.S.- Infraestructuras de Servicios:**

Superficie ..... 140 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Estación de bombeo de Servicios de Txingudi.
- Usos Prohibidos: Todos los demás.
- DOMINIO:  
Dominio Público.

### **USOS TERCIARIOS:**

#### **T.C.- Terciario Comercial:**

Superficie ..... 200,57 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: Comercial.
- Usos Prohibidos: Todos los demás.
- DOMINIO:  
Dominio Privado.

**T.O.- Terciario Oficinas:**

- Superficie ..... 745,89 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
  - USO URBANÍSTICO  
 Uso Característico: Terciario Oficinas.
  - Usos Autorizados: Terciario Comercial y asimilados hasta categoría 2<sup>a</sup>.
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
  - DOMINIO:  
 Dominio Privado.

**T.G.- Terciario Gasolinera:**

- Superficie ..... 2.769,16 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
  - USO URBANÍSTICO  
 Uso Característico: Terciario Gasolinera
  - Usos Autorizados: Plantas sobre rasante:  
 Terciario Comercial hasta categoría 3<sup>a</sup>.  
 Planta 1<sup>a</sup> bajo rasante:  
 Garajes y usos auxiliares sin presencia continuada de personas y vinculados a las actividades implantadas sobre rasante.  
 Planta 2<sup>a</sup> bajo rasante:  
 Garajes.
  - Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.
  - DOMINIO:  
 Dominio Privado.

**USOS RESIDENCIALES:**

**R.V.- Residencial con Alineación a Vial.**

- Superficie ..... 6.516,00 m<sup>2</sup>
- EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.
  - USO URBANÍSTICO  
 Uso Característico: Vivienda
  - Uso autorizados: Residencia comunitaria.  
 Industriales. (Como usos asimilados al de vivienda -de 1<sup>a</sup> categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría en ese caso-).  
 Terciarios. (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categorías- terciarios diversos

y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garaje (Se implantará exclusivamente bajo rasante, y en planta baja cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado).

Equipamiento comunitario (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

- Usos prohibidos: Industriales. (En sus categorías no autorizadas).
- Terciarios. (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- Rurales.
- Equipamiento comunitario. (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- Depósitos de gases licuados.

DOMINIO:  
Dominio Privado.

**R.V.\*- Residencial con Alineación a Vial y servidumbre de paso en planta baja**

Superficie ..... 119,00 m2

Se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que las reguladas por la calificación RV.

DOMINIO:  
Dominio es privado con servidumbre de paso público en planta baja.

**R.V.- V.P.O.- Residencial con Alineación a Vial de Protección Oficial de Régimen General**

Superficie ..... 2.336,43 m2

Se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que las reguladas por la calificación RV.

DOMINIO:  
Dominio Privado.

**R.V.- V.P.O.\*- Residencial con Alineación a Vial de Protección Oficial de Régimen General y servidumbre de paso en planta baja**

Superficie ..... 204,00 m2

Se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que las reguladas por la calificación RV.

DOMINIO:  
Dominio Privado con servidumbre de paso público en planta baja.

**R.V.- V.P.T.-** Residencial con Alineación a Vial de Protección Oficial de Régimen Tasado

Superficie ..... 2.717,67 m2

Se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que las reguladas por la calificación RV.

DOMINIO:  
Dominio Privado

**R.V.- V.P.T.\*-** Residencial con Alineación a Vial de Protección Oficial de Régimen Tasado y servidumbre de paso en planta baja

Superficie ..... 80,00 m2

Se establecen las mismas condiciones de uso y edificación que las reguladas por la calificación RV.

DOMINIO:  
Dominio Privado con servidumbre de paso público en planta baja.

**R.P.-** Residencial en Parcela

Superficie ..... 10.086,00 m2

– EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

– USO URBANÍSTICO

- Uso característico: ·Vivienda. (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

- Uso autorizados: ·Residencia comunitaria.

Industriales. (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

Terciarios. (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). En los grados RP-3, RP-6, RP-7, RP-8, RP-9, RP-10 y RP-11, se permite la implantación de los referidos usos terciarios sin necesidad de ocupar la totalidad de la parcela, así como la localización de usos comerciales en locales de planta baja. Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

Equipamiento comunitario. (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos: Industriales. (En sus categorías no autorizadas).



Terciarios. (En sus categorías y variantes no autorizadas).

Rurales.

Equipamiento comunitario. (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

DOMINIO:  
Dominio Privado

**R.S.-** Residencial espacio libre con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie

Superficie ..... 741,30 m2

– EDIFICACIÓN: La regulada por los planos en su condición de alineaciones máximas y por el perfil normativo que señala el presente documento.

– USO URBANÍSTICO

- Uso característico: Espacios libres

Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

Circulación peatonal

- Usos autorizados: · Terciarios:

Comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.

Circulación rodada y aparcamiento:

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Garaje: se implantará exclusivamente bajo rasante.

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 prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

DOMINIO:  
Dominio Privado

## **CAPITULO 4.- REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.**

### **Artículo 12.- Régimen de ejecución urbanística.**

1.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización conforman un ámbito de actuación integrada.

Superficie del Área de Actuación Integrada: 93.562,55 m<sup>2</sup>s

2.- Dicho ámbito de actuación integrada será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con los fines establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente.

3.- El citado Programa de Actuación Urbanizadora determinará los criterios de ejecución urbanística propios del mismo, incluida la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación de cada una de ellas.

4.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano consolidado se ajustarán a los criterios de ejecución urbanística establecidos para los mismos en la legislación urbanística vigente.

### **Artículo 13.- Régimen para la formulación de los proyectos necesarios para la materialización de la propuesta**

Dicho régimen será el que, en desarrollo de las previsiones establecidas en este proyecto, determine el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado.

Con ese fin, dicho Programa determinará, entre otros extremos, los criterios de elaboración del correspondiente proyecto de urbanización.

### **Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar**

El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente Documento.

Si se realiza la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos a la edificabilidad y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

### **Artículo 15.- Asignación de edificabilidad urbanística**

La edificabilidad urbanística autorizada en relación con los usos pormenorizados serán los siguientes:

RV-	Viviendas Libre	19.780 m <sup>2</sup> (t)
RV-VPO	Viviendas de Protección Oficial	12.650 m <sup>2</sup> (t)
RV-VPT	Viviendas Tasadas Municipales	13.484 m <sup>2</sup> (t)
RP-	Viviendas Libres en Parcela	13.820 m <sup>2</sup> (t)
TC-	Terciario comercial .....	200 m <sup>2</sup> (t)
TO-	Terciario oficinas .....	2.610 m <sup>2</sup> (t)
TG-	Terciario gasolineras .....	3.100 m <sup>2</sup> (t)

## **CAPITULO 5.- LEGISLACION SECTORIAL CON INCIDENCIA EN EL AMBITO DE ORDENACION. AFECCIONES LEGALES.**

### **CAPITULO 5.1.- LEY DE COSTAS.**

#### **Artículo 16.- Usos en el Dominio Público Marítimo-Terrestre**

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III – Utilización del Dominio Público Marítimo-terrestre en sus capítulos I – Disposiciones Generales, II – Proyectos y Obras, III – Reservas y Adscripciones, IV – Autorizaciones, V – Concesiones y VI – Disposiciones comunes a Autorizaciones y Concesiones.

El presente documento categoriza como Suelo Urbano Consolidado la totalidad del Dominio Público Marítimo Terrestre, de forma que la ordenación no interviene sobre el mismo. El DPMT se refiere a la ribera del cauce del río Bidasoa, a los suelos sobre los que se actuó en el año 2009 para la implantación del nuevo equipamiento de Santiagotarrak (concesión de 4.496 m<sup>2</sup>s otorgada por Orden Ministerial de fecha 4 de julio de 2.006) y una parte del del puente internacional Santiago.

#### **Artículo 17.- Usos en la zona de servidumbre de protección**

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, cuyas condición principal consiste en las siguientes prohibiciones respecto a la zona de servidumbre de protección.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales

Dichos usos deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno vasco, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92.

### **Artículo 18.- Servidumbres de tránsito**

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas en el art. 27 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

### **Artículo 19.- Servidumbres de acceso al mar**

Se garantiza el respeto de las servidumbres de acceso al mar establecidas en el art. 28 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados

entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado

#### **Artículo 20.- Obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre**

Las obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:
  - a. Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
  - b. Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
  - c. En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de

suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

### **Artículo 21.- Instalaciones de la red de saneamiento**

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento:

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

### **Artículo 22.-Programa de vigilancia medioambiental. Medidas preventivas**

El Proyecto de Urbanización incluirá un programa de vigilancia medioambiental que recoja las medidas cautelares que requiere la protección del río Bidasoa y que se refieren básicamente a:

- En lo que respecta al sapo corredor europeo, tener en cuenta el Plan de Gestión en estudio en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, cuyas disposiciones resultarán de obligado cumplimiento. En ese contexto se determinarán las medidas de protección de la fauna y la flora de la ribera del río Bidasoa, incluidas, en particular, las asociadas a la conservación del sapo corredor, no solo en su situación final, sino durante el periodo de ejecución de las obras.
- Con el fin de preservar los bienes de DPMT deberán adoptarse medidas de protección oportunas para salvaguardarlos de cualquier afección derivada de las obras proyectadas en los terrenos adyacentes.
- La red de aguas pluviales no ocupará terrenos de DMPT.
- Durante el transcurso de las obras la zona de servidumbre de tránsito afectada será sustituida por otra temporalmente en condiciones análogas.

- El promotor de las obras será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en los bienes de DPMT, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas a fin de reparar los daños causados por las mismas en los citados bienes.
- No se permitirá, bajo ningún concepto el vertido de escombros u otros materiales de obra al río durante la ejecución de las obras.
- Se deberá permitir en todo momento el acceso a la obra tanto del personal técnico del Servicio Provincial de Costas en Gipuzkoa como de la oficina territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Gobierno Vasco, para que puedan examinar el proceso de ejecución de las obras.
- Sobre cualquier incidencia en el medio ambiente que pueda surgir en el proceso de ejecución de las obras se podrá exigir un proyecto de acondicionamiento y mejora del entorno ambiental, a tenor del impacto producido por el establecimiento e implantación de las instalaciones.
- Una vez finalizadas las obras se realizará la campaña de limpieza necesaria y la restitución de los espacios afectados.
- Deberá comunicarse las fechas de inicio y finalización de las obras a la Oficina Territorial del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Gobierno Vasco.

## **CAPITULO 5.2.-. NORMA FORAL DE CARRETERAS. LEY DE RUIDO.**

### **Artículo 23.- Afecciones de las carreteras forales GI-636 y GI-636-H.**

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

La colindancia del área de ordenación con las carreteras 636 y 636-H obliga a tener en cuenta la afección acústica de dichas infraestructuras, y no sólo por las servidumbres legales de separación, sino sobre todo porque la nueva área residencial ahora ordenada debe cumplir con los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente.

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley del ruido 37/2003, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la

superficie de actuación y establecer las determinaciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el ruido recogidas en la citada Ley.

## **CAPITULO 5.3.-. LEY DE SUELOS CONTAMINADOS**

### **Artículo 24.- Declaración de Calidad de Suelo.**

En el ámbito de ordenación se encuentra una parcela incluida en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo con el código GOEIKER 20045-00117 por haber soportado la actividad de venta al por menor de carburantes para la automoción (Estación de Servicio Bidasoa en la Avenida de Iparralde).

Asimismo, y aunque el emplazamiento de TDG DOMAN Iberica SL no está incluido en el dicho Inventario, por desarrollar una actividad de depósito y almacenamiento de mercancías que está incluida en el Anexo II de la Ley de Suelos Contaminados 1/2005, debe igualmente considerarse suelo que contiene una actividad potencialmente contaminante.

Así, debido a la existencia de estas dos actividades potencialmente contaminantes en el área de ordenación, es preceptiva la Declaración de Calidad de Suelo de forma previa a la ejecución de lo aquí propuesto.

Al respecto, dado que el cese de las dos actividades en el sitio están previsto en fecha posterior a la aprobación del presente documento, es posible aprobar definitivamente la presente Modificación del mismo, siendo el Proyecto de Urbanización el que realice la investigación de la calidad del suelo preceptiva para obtener la Declaración de Calidad de Suelo por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

## **CAPITULO 5.4.-. PTS de MARGENES Y ARROYOS. INUNDABILIDAD.**

### **Artículo 25.- Condiciones de no inundabilidad en el área de actuación integrada.**

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV



(aprobado definitivamente mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

Y el “Estudio de la Inundabilidad de los núcleos urbanos de la CAPV” desarrollada por la Dirección de Aguas en el año 2005, muestra la existencia de un riesgo de inundabilidad en gran parte de la zona ordenada. Allí, la zona colindante al ámbito Kostorbe Alde aparece como zona inundable en un periodo de retorno de 100 años y el resto del área de actuación (a excepción de la zona de los puentes y del parque del Skate) es inundable en periodo de 500 años.

Como en base al Estudio de Inundabilidad de los núcleos urbanos de la CAPV desarrollado por al Dirección de Aguas en el año 2005, gran parte de la actuación en su estado actual es inundable, y con el objetivo de eliminar cualquier riesgo de inundación futura en la zona, tanto en el periodo de 100 años, como en el de 500 años se establece lo siguiente:

- la planta baja de todas y cada una de las parcelas residenciales esté sobreelevada 1,20 m. con relación a la cota de urbanización de acceso a la parcela. A excepción de RV-01, RV-02, RV-03 que dan frente a la avenida Iparralde.
- el Plano P.12 determina para la urbanización las cotas de “referencia no inundable”

No obstante lo anterior, si el Proyecto de Urbanización incorpora un Estudio Hidráulico que justifique otras cotas de no inundabilidad, se podrán modificar las que contiene el presente documento, siempre que las nuevas cotas hayan sido informadas favorablemente por URA.

## **CAPITULO 5.5.-. PATRIMONIO CULTURAL, ARQUEOLOGICO.**

### **Artículo 26.-.Patrimonio Cultural: Camino de Santiago-Camino de la Costa -Bien Cultural, Conjunto Monumental-.**

La Comunidad Autónoma del País Vasco calificó como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma (Decreto 14/2000, de 25 de enero). La delimitación del Bien es la recogida en la Resolución de 29 de julio de 2010, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV 6-9-2010).

La misma incluye al puente de Santiago con un régimen de protección especial:

*"Listado 2.- Obra civil afecta al camino Listado*

*Listado 2.2.- Puentes incluidos en el nivel de protección especial.*

...

*72. Puente peatonal internacional (Irun).*

El citado puente está en parcialmente incluido en el ámbito de ordenación, con las siguientes determinaciones: suelo urbano no consolidado, clasificado globalmente como Residencial (R) y pormenorizadamente como Viario Local (VL).

Sobre el mismo no es posible ninguna intervención a no ser las relativas a la Restauración científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

#### **Artículo 27.- Proyecto Arqueológico.**

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas.

Por ello, el Proyecto de Urbanización incluirá un Estudio Arqueológico.

## **TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACION**

### **CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

#### **Artículo 28.- 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 título.

#### **Artículo 29.- Condiciones de parcelación**

1.- Las parcelas residenciales ordenadas podrán dividirse en fincas registrales independientes con un tamaño mínimo de una unidad por cada portal o acceso a viviendas.

En el caso de uso compartido de las construcciones bajo rasante de las diferentes fincas registrales, señaladas en la normativa específica para cada parcela, estas deberán respetar un esquema de circulaciones unitario y establecer las oportunas servidumbres de paso.

2.- El resto de las parcelas edificables son mínimas e indivisibles.

3.- Para configurar diferentes parcelas mínimas que las permitidas por este documento, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 30.- Alineaciones**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el plano de alineaciones. Se definen dos tipos de alineaciones:

- Alineación máxima
- Alineación obligatoria

En las alineaciones obligatorias la fachada deberá coincidir con la alineación dibujada en el plano, aplicándose a partir de esta línea la ordenanza de vuelos y retranqueos establecidos.

En las alineaciones máximas el edificio podrá retranquearse hacia el interior y no coincidir con la alineación.

#### **Artículo 31.- Perfiles y alturas**

Se establecen las alturas máximas para cada parcela en las normas particulares correspondientes y en el plano de perfiles de la edificación.

### **Artículo 32.- Cuerpos salientes y Vuelos**

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada según lo descrito en los planos normativos. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

El preceptivo Anteproyecto tratará en profundidad estos aspectos.

### **Artículo 33.- Patios**

Se permiten los patios interiores de ventilación, siempre que la dimensión de los mismos sea tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual, al menos, a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 metros y una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación más baja a ventilar, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. Los espacios utilizados por estos patios, no computarán a efectos de aprovechamientos. Así mismo para potenciar el ocultamiento de ropa tendida en fachadas, podrán realizarse patios con uso exclusivo de tendedero que igualmente no computarán a efectos de aprovechamientos.

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima igual a 1/3 de la superficie del patio.

### **Artículo 34.- Garajes**

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

En general se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas por vivienda edificada.

## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE DOMINIO**

### **Artículo 35.- Condiciones Generales de Dominio**

Las parcelas edificables lucrativas serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

### **Artículo 36.- Servidumbres de uso Público y uso Privado**

1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. Y, en particular entre todas las parcelas que compartan el bajorante, se establece servidumbre recíproca para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el correspondiente Proyecto de Gestión.

2.- En los espacios privados sujetos a servidumbre de uso y/o paso público los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al municipio. Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte “estructural” (forjado e impermeabilización) corresponderá a la propiedad privada.

## **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 37.- 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.

### **Artículo 38.- Condiciones para los locales destinados a comercio**

1.- Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

### **Artículo 39.- Condiciones de los locales destinados a garaje**

1.- Superficie y dimensiones mínimas: La dimensión mínima por plaza, sin contar accesos, etc..., será de 2,30 por 4,80 metros.

2.- Altura libre mínima: La altura mínima será de 2,20 metros.

3.- Accesos:

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 5 metros, que podrá reducirse a 3 metros si se disponen rampas independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta o giro el 12%, debiendo disponerse en este último caso el sobre ancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 6%.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Los edificios previstos en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación deberán disponer de las entradas y salidas peatonales (portales). La rampa de acceso rodado está situada a título orientativo en los planos, en todo caso siempre estará en cota no inundable.

4.- En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

## **CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO**

### **Artículo 40.- Obligatoriedad de anteproyecto previo**

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto único que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente PERI con los edificios del Ámbito objeto de Proyecto, y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación.

No se podrá solicitar la licencia de un bloque hasta que se haya aprobado el Anteproyecto del conjunto del Ámbito.

### **Artículo 41.- Fachadas**

1.- En el caso excepcional de localización de tendederos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización exterior.

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3.- Los materiales empleados en fachada serán permanentes y de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

### **Artículo 42.- Cubiertas**

La envolvente de la cubierta cumplirá con una pendiente máxima del 40%. Se conformará a partir del alero, tal como se indica en el plano de perfiles normativos.

Los huecos de ventilación e iluminación que se abren en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta.

Si se adaptan soluciones de cubierta plana, se podrán disponer exclusivamente sobre ella elementos de las instalaciones de servicio del edificio.

## **CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

### **Artículo 43- Ordenanzas parcelas Residenciales**

#### **PARCELA 1 (RV-1)**

- Superficie de parcela: 408,00 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física:
 

sobre rasante residencial .....	3.298 m <sup>2</sup> (t)
TC comercial .....	289 m <sup>2</sup>
Total Edif. sobre rasante.. .....	3.587 m <sup>2</sup> (t)
bajo rasante.....	816 m <sup>2</sup>
- Número máximo de viviendas: 39 viviendas.
- Número de garajes: 27 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).



**PARCELA 2 (RV-VPT-2)**

- Superficie de parcela: 2.362,00 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física:
 

sobre rasante residencial .....	9.884 m <sup>2</sup> (t)
TC comercial .....	2.612 m <sup>2</sup> (t)
Total Edif. sobre rasante.. .....	12.496 m <sup>2</sup> (t)
bajo rasante.....	4.724 m <sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 123 viviendas.
- Número de garajes: 157 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 3 (RV-VPO-3)**

- Superficie de parcela: 837,00 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física:
 

sobre rasante residencial .....	1.904 m <sup>2</sup> (t)
TC comercial .....	272 m <sup>2</sup> (t)
Total Edif. sobre rasante.. .....	2.176 m <sup>2</sup> (t)
bajo rasante.....	1.674 m <sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 24 viviendas.
- Número de garajes: 56 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 4 (RV-VPO-4)**

- Superficie de parcela: 1.816,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....6.766 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....3.632 m<sup>2</sup> (t)

- Número máximo de viviendas: 85 viviendas.
- Número de garajes: 121 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

### **PARCELA 5 (RV-VPT-5)**

- Superficie de parcela: 324 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....988 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....648 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 12 viviendas.
- Número de garajes: 22 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

### **PARCELA 6 (RV-6)**

- Superficie de parcela: 670 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....1.962 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....1.340 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 24 viviendas.
- Número de garajes: 44 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 7 (RV-7)**

- Superficie de parcela: 1.699 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....4.887 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.699 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 57 viviendas.
- Número de garajes: 57 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 8 (RV-8)**

- Superficie de parcela: 1.630 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....4.781 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.630 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 56 viviendas.
- Número de garajes: 54 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 9 (RV-VPO-9)**

- Superficie de parcela: 1.104 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....3.708 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....2.208 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 46 viviendas.
- Número de garajes: 74 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 10 (RV-10)**

- Superficie de parcela: 1.675 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....4.563 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.675 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 54 viviendas.
- Número de garajes: 56 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 11 (RV-11)**

- Superficie de parcela: 6.807 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....8.630 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....5.960 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 102 viviendas.
- Número de garajes: 199 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 12 (RV-12)**

- Superficie de parcela: 1.204 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. ..... 1.650 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.204 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 19 viviendas.
- Número de garajes: 40 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 13 (RV-13)**

- Superficie de parcela: 1.935 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....3.300 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.935 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 39 viviendas.
- Número de garajes: 65 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA 14 (RV-14)**

- Superficie de parcela: 337 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....240 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 337 m<sup>2</sup> (t)
- Número máximo de viviendas: 3 viviendas.
- Número de garajes: 11 garajes

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**Artículo 44.- Ordenanzas parcelas Terciarias****PARCELA T0**

- Superficie de parcela: 745,89 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....2.610 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.640 m<sup>2</sup> (t)

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA TC**

- Superficie de parcela: 200 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. .....200 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....0 m<sup>2</sup> (t)

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfiles y alturas: Según perfiles señalados en planos (fichas).

**PARCELA TG**

- Superficie: 2.770 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.....3.100 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....5.538 m<sup>2</sup> (t)

- Perfil de la edificación: Se dispone una edificación adosada a la parcela ED.2, con lo que se establece medianera. Esta edificación deberá tener la misma altura y cornisa que la citada parcela.  
El perfil será de dos plantas sobre la rasante de la calle con una altura máxima de 8 m.

- Edificación en subsuelo: Se autorizan únicamente las edificaciones necesarias para la actividad de explotación

- Condiciones de uso: Uso de venta de carburantes y los usos comerciales anejos según las Normas Generales del PGOU de Irún.
- Otras condiciones: El acceso se efectuará desde el vial paralelo a la Avda. de Iparralde, con salida a esta Avenida, según el esquema dibujado en los planos de este documento.

### **Artículo 45.- Ordenanzas parcelas Equipamiento**

#### **PARCELA AD**

- Superficie de parcela: 849 m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante.. ..... 1.200 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 1.034 m<sup>2</sup> (t)

Alineaciones y rasantes: Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones.

- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas de piso.  
Se autoriza la vivienda en planta baja con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de la urbanización y separado de la calle con jardines privados.  
Altura máxima de la edificación 10,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirá una planta de sótano con uso de aparcamiento que podrían ocupar la superficie indicada con un número mínimo de 15 plazas.

#### **PARCELA ED-01 Estadium Gal**

- Superficie: 14.657 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante..... 15.000 m<sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante..... 13.200 m<sup>2</sup> (t)

- Perfil de la edificación: El perfil vendrá definido por el proyecto de construcción del nuevo Stadium, en función de los aforos y estructuras de cubierta de los graderíos laterales.

Se autoriza la edificación en subsuelo en la totalidad de la parcela con usos complementarios o de aparcamiento.

- Condiciones de uso: Como usos complementarios se autoriza el uso Terciario Hostelería , el uso Terciario Comercial TC y Terciario Oficinas TO, como aprovechamientos bajo las gradas, resolviendo el frente con la Avda. de Iparralde y con el vial este.

**Alineaciones:** Los límites de parcela se considerarán alineaciones máximas, en planta baja.

Sobre esta se autorizan vuelos cerrados o abiertos de 2,50 m. de fondo máximo.

La cubierta del graderío podrá volar sobre la alineación un máximo de 5 m.

### **PARCELA ED-02 Frontón**

- Superficie: 2.300 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física:
 

Total Edif. sobre rasante.....	4.600 m <sup>2</sup> (t)
- Total Edif. bajo rasante.....	4.600 m <sup>2</sup> (t)
- Perfil de la edificación: El perfil vendrá determinado por las necesidades de altura de la cancha de competición y será establecido por el Proyecto Básico.

- Condiciones de uso: Se autorizan como usos complementarios los de hostelería, y en general los usos deportivos ligados a la actividad principal.

**Alineaciones:** Se han establecido en los planos generales unas alineaciones máximas.



**PARCELA ED-03 Santiagotarrak (Concesión DPMT)**

- Superficie: 3.092,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante..... 1.500 m<sup>2</sup> (t)  
Se consolida el edificio recientemente construido
- Total Edif. bajo rasante..... 0 m<sup>2</sup> (t)
- Perfil de la edificación: Altura máxima de 7 m. al remate de fachada con un perfil máximo de dos plantas.
- Alineaciones: Se consolidan las alineaciones del edificio
- Dominio: DPMT. Concesión al Ayuntamiento de Irún.

**PARCELA ED-04 Santiagotarrak**

- Superficie: 1.289 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física: Total Edif. sobre rasante..... 1.200 m<sup>2</sup> (t)  
Se consolida el edificio recientemente construido
- Total Edif. bajo rasante..... 0 m<sup>2</sup> (t)
- Perfil de la edificación: Altura máxima edificada de 7 m. y dos plantas
- Alineaciones: Se consolidan las alineaciones del edificio recientemente construido.

**PARCELA FE**

- Superficie: 471,42 m<sup>2</sup>
- Uso: Sistema General Ferroviario. Estación.
- Edificabilidad física asignada: sobre rasante ..... 0 m<sup>2</sup>  
bajo rasante..... 0 m<sup>2</sup>
- Perfil de la edificación: Una planta sobre rasante. Altura máxima 6 m. Se consolida el edificio existente utilizado como apeadero de EUSKO TRENBIDEAK.
- Condiciones de uso: Estación, accesos y andén del “**topo**” ferroviario.

**PARCELA EC**

- Superficie: 262,78 m<sup>2</sup>
- Uso: Sistema General Equipamiento Socio-cultural.
- Edificabilidad física asignada: Se consolida el edificio existente, conservando la superficie construida 206 m<sup>2</sup>.
- Alineaciones y perfil de la edificación: Se consolida la edificación existente (antigua Aduana y anejo) con las condiciones de edificación actuales.
- Dominio: Dominio público. Ayuntamiento de Irun.
- Condiciones de uso: Conforme a la legislación de Costas, equipamiento sociocultural vinculado al interés público para la puesta en valor del DPMT (rio Bidasoa).

## **TITULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE URBANIZACION**

### **Artículo 46.- Proyecto de Urbanización**

El Programa de Actuación Urbanizadora definirá el límite del área de urbanización que, referido al área de actuación integrada, será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Proyecto que detalle las obras de urbanización –en sus diferentes modalidades– podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando si fuese necesario, a la zonificación 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.

Por otra parte, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en este planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso en el Proyecto de Urbanización.

Las características tanto de calidades como de dimensiones transversales y espesores de pavimentos en las nuevas redes viarias, peatonales y de bidegorri se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley del ruido 37/2003, el Proyecto de Urbanización deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y establecer las determinaciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el ruido recogidas en la citada Ley.

### **Artículo 47.-Características de diseño de las Infraestructuras de Servicios**

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

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del

Ayuntamiento de Irun y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que atraviesan el ámbito.

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

#### **Artículo 48.-Jardinería y arbolado. Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas. Plan Director de Zonas Verdes**

1.- 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.

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

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

4.- 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.

4.- 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 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

#### **Artículo 49.-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.

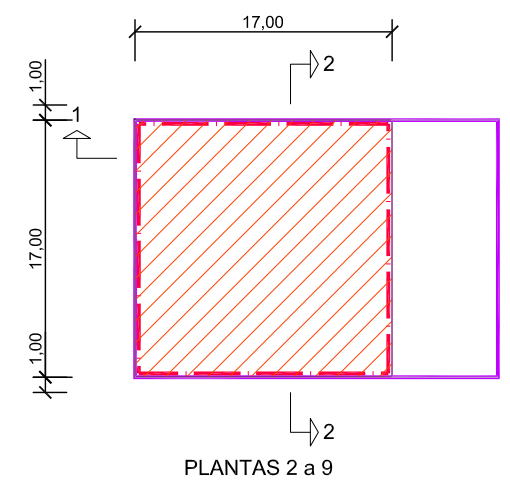
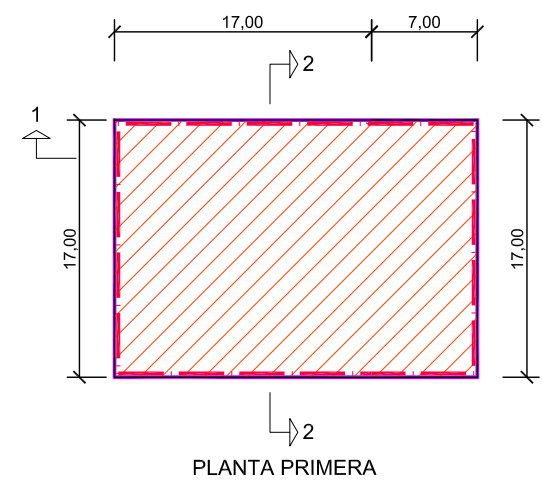
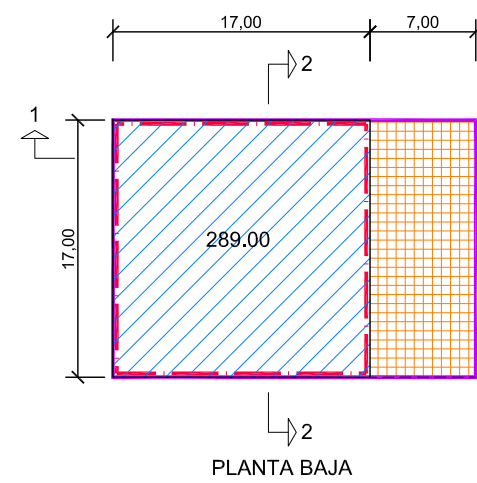
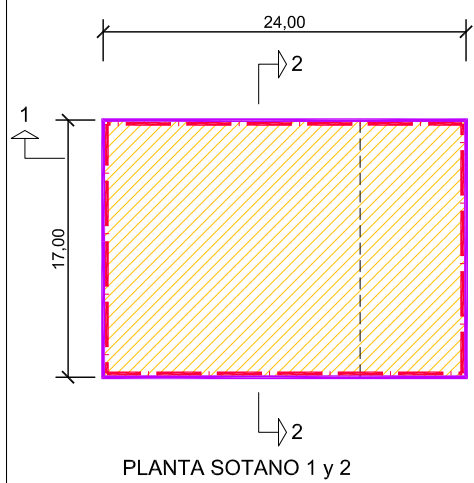
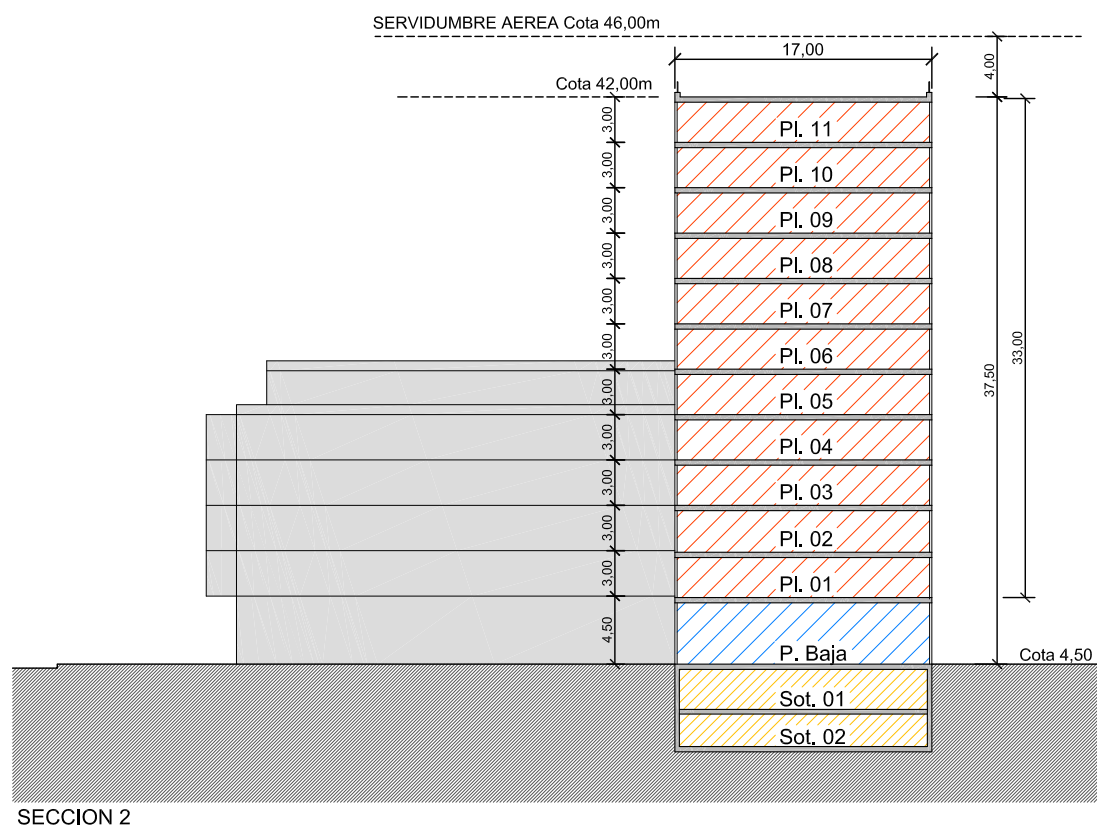
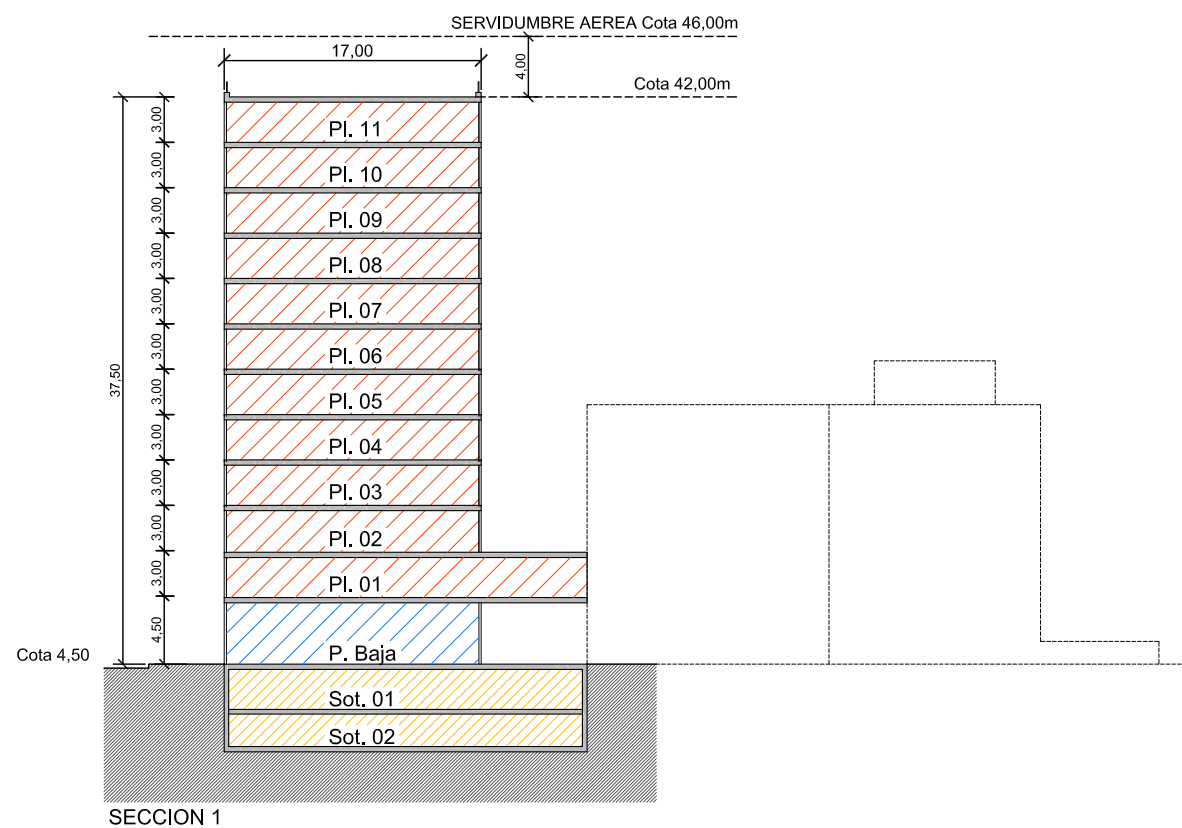
Los equipamientos buscarán en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de las edificaciones 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 sus comportamientos energéticos (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 50.-Supresión de barreras arquitectónicas**

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

San Sebastián, Noviembre 2011

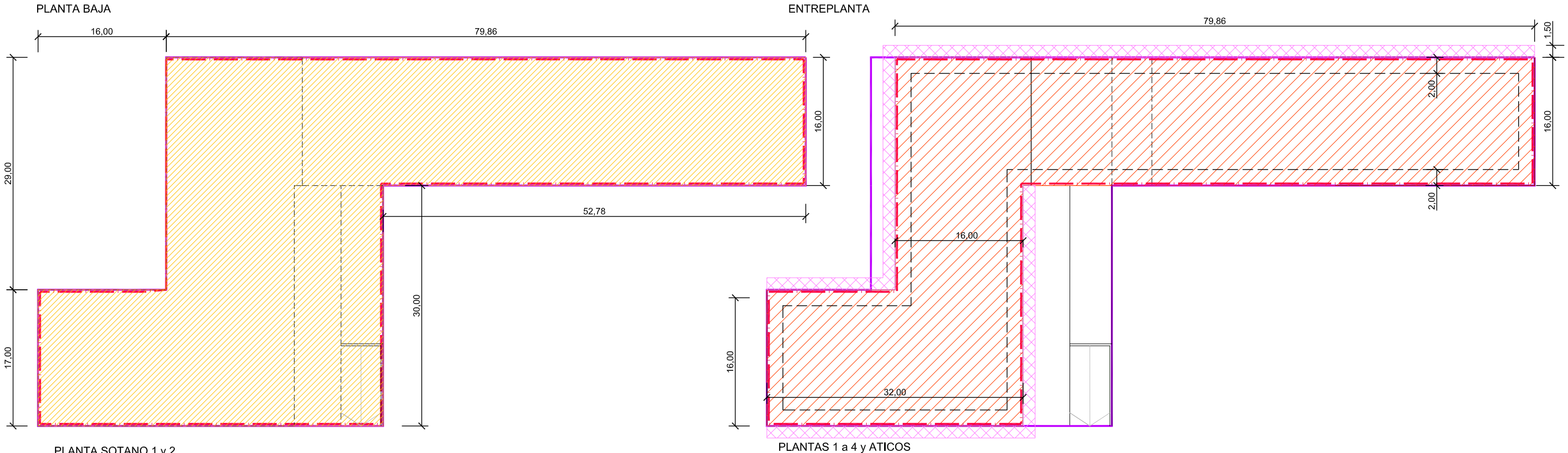
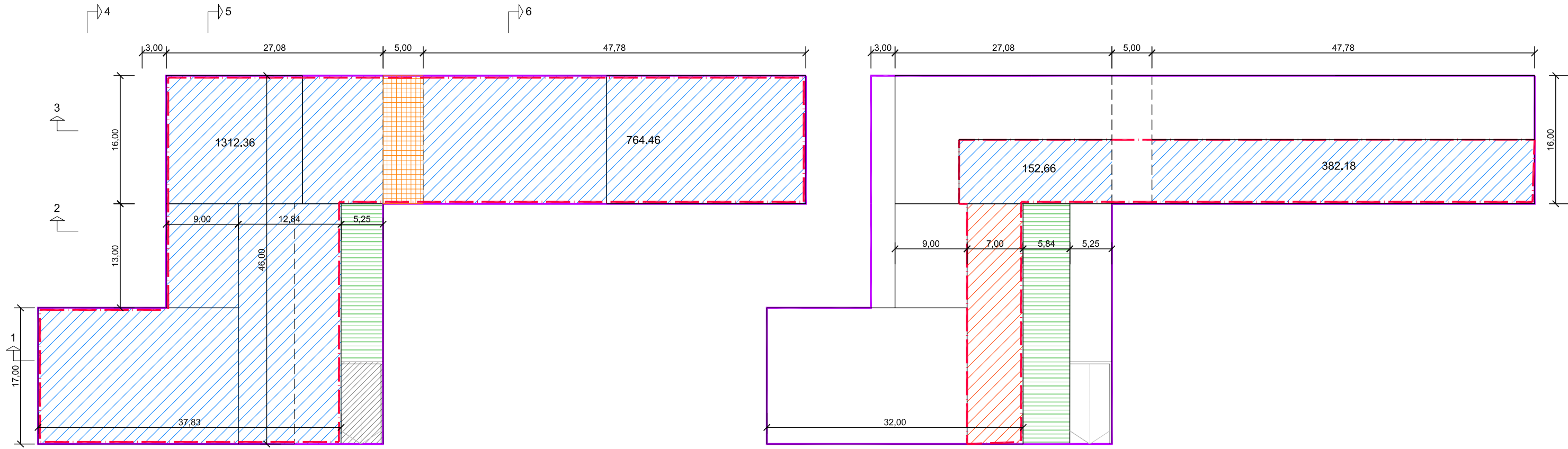
Fdo.: ANGEL DE LA HOZ  
Arquitecto










Sup. Parcela:	408,00 m2
Residencial sobre rasante:	3298,00 m2
Terciario sobre rasante:	289,00 m2
Edificable bajo rasante:	816,00 m2



Parcela: "RV-01"

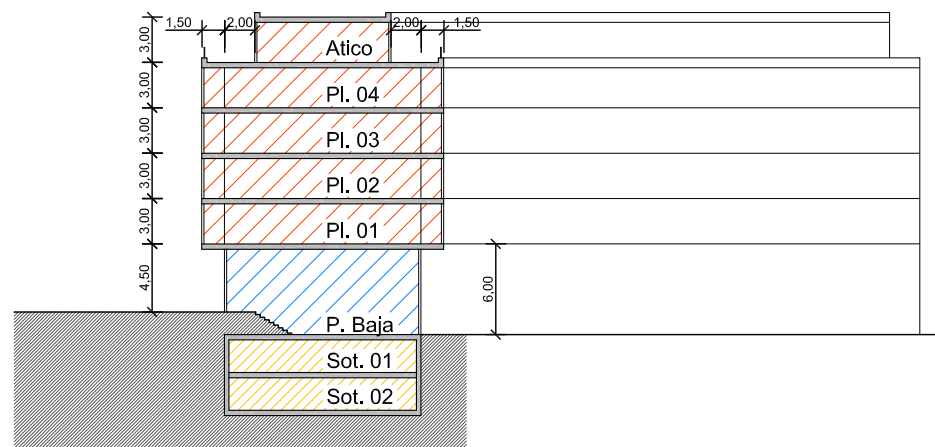


- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  GARAJE Y USOS AUXILIARES      |  USO TERCIARIO COMERCIAL |  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE |  VUELOS PERMITIDOS |
|  ACCESO DE VEHICULOS A GARAJES |  USO RESIDENCIAL         |  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE (JARDIN PRIVADO)                           |   |

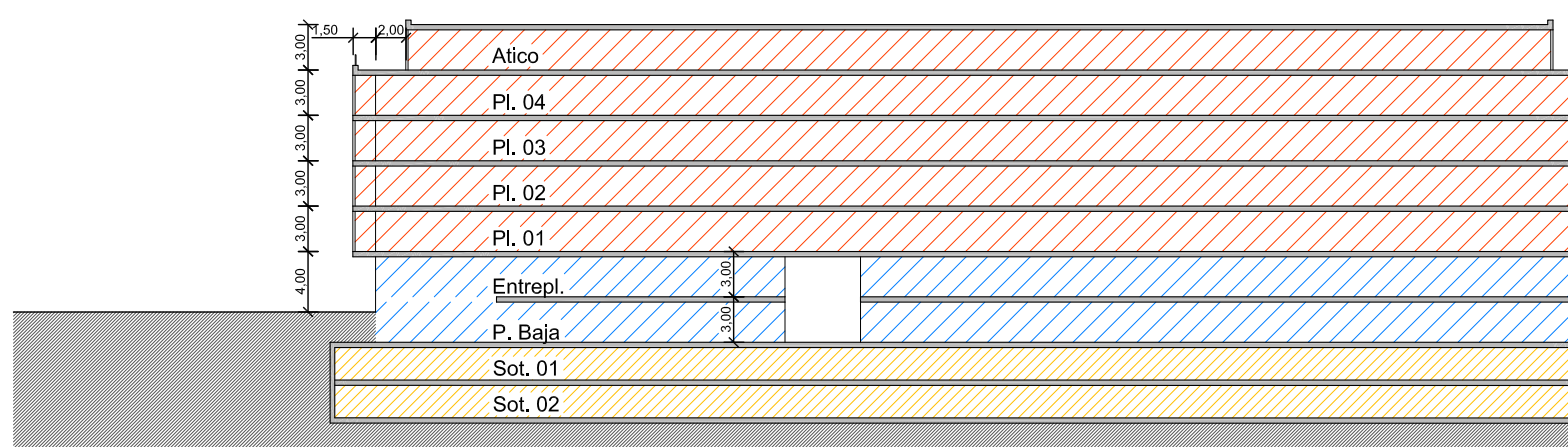
 ALINEACION MAXIMA     PARCELA     RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO

Sup. Parcela: 2362,00 m2  
Residencial sobre rasante: 9884,00 m2  
Terciario sobre rasante: 2612,00 m2  
Edificable bajo rasante: 4724,00 m2

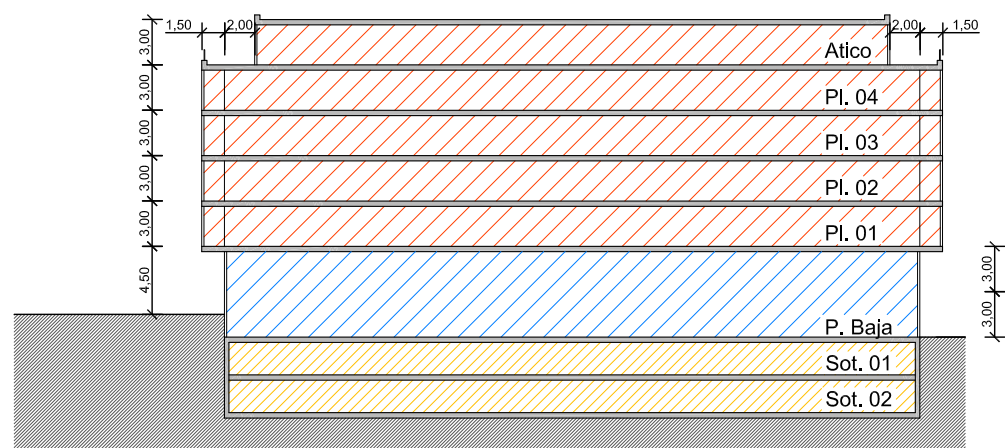
Parcela: "RV-02"



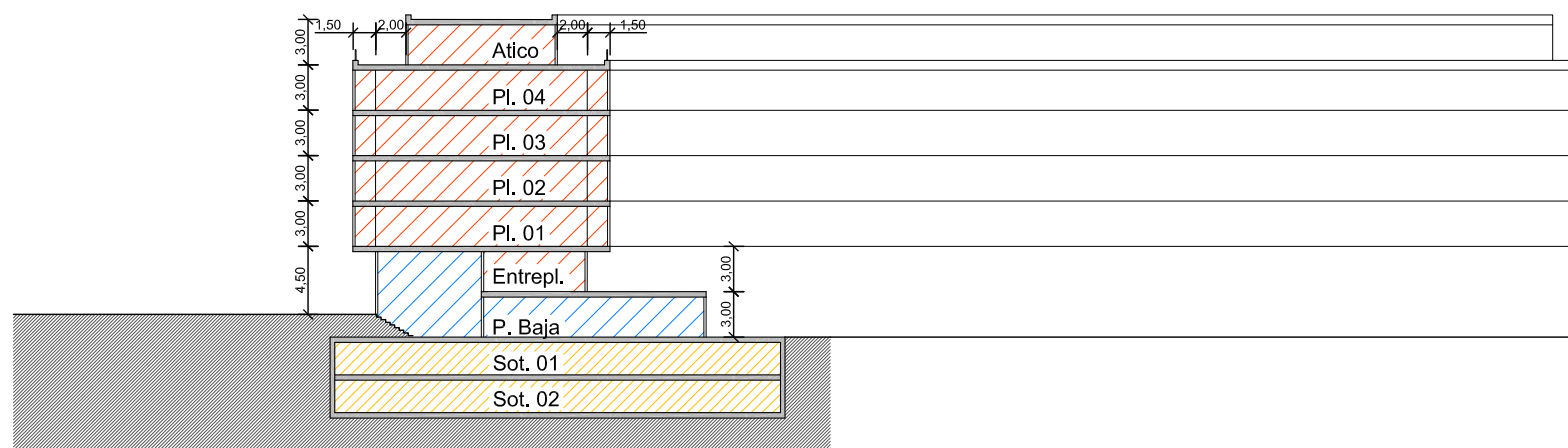
SECCION 6



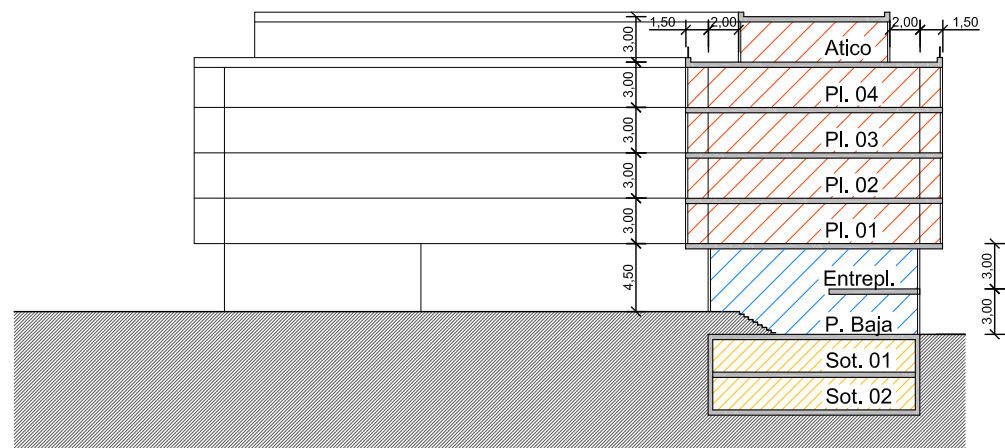
SECCION 3



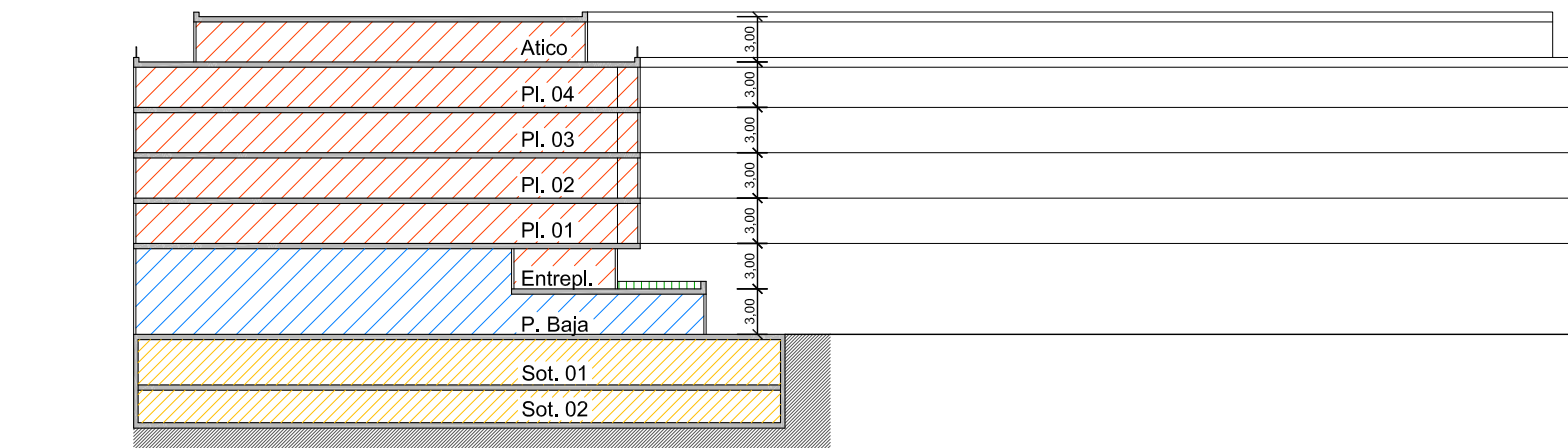
SECCION 5



SECCION 2



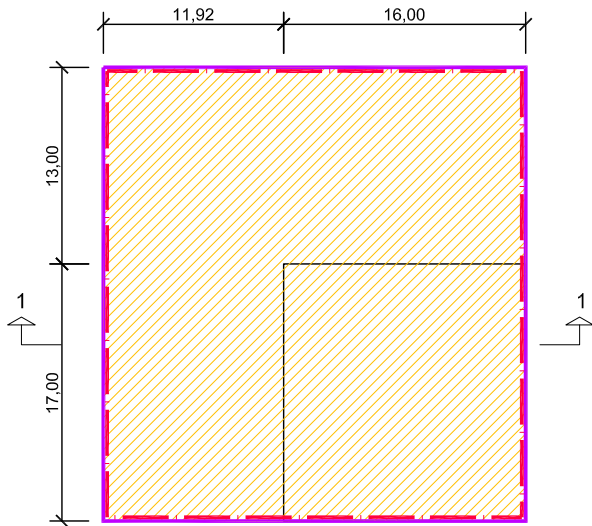
SECCION 4



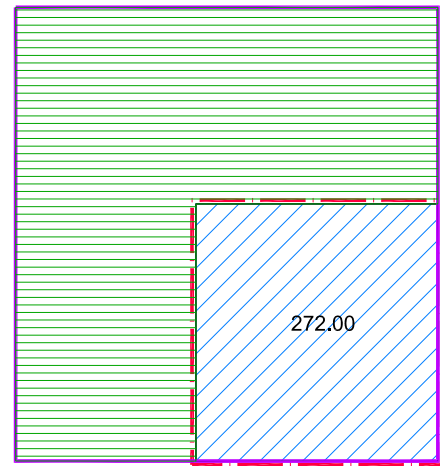
SECCION 1



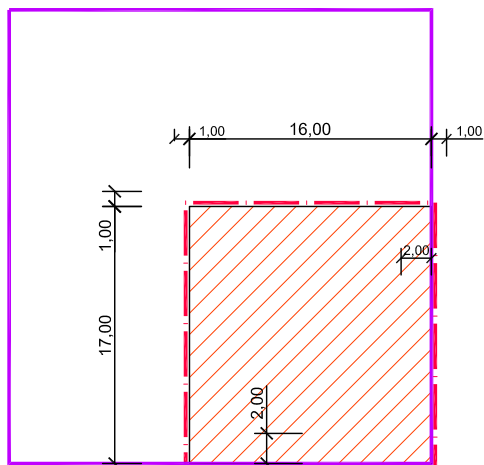




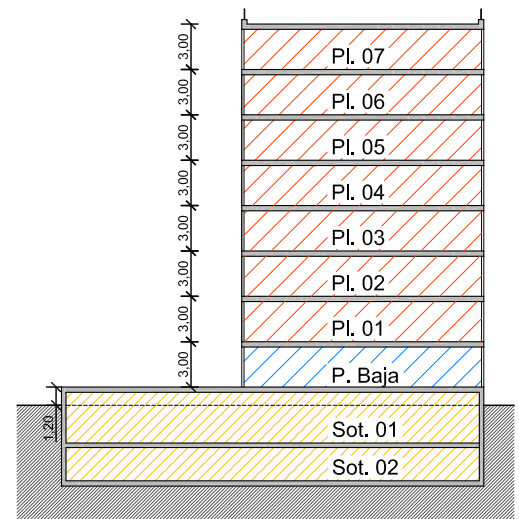
PLANTA SOTANO 1 y 2











PLANTA BAJA



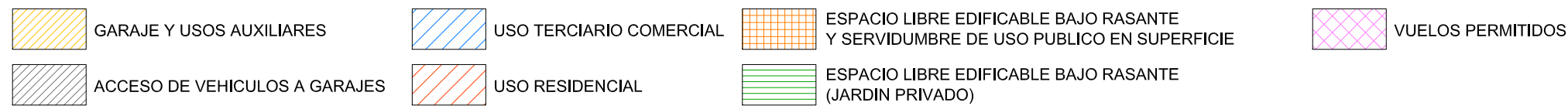
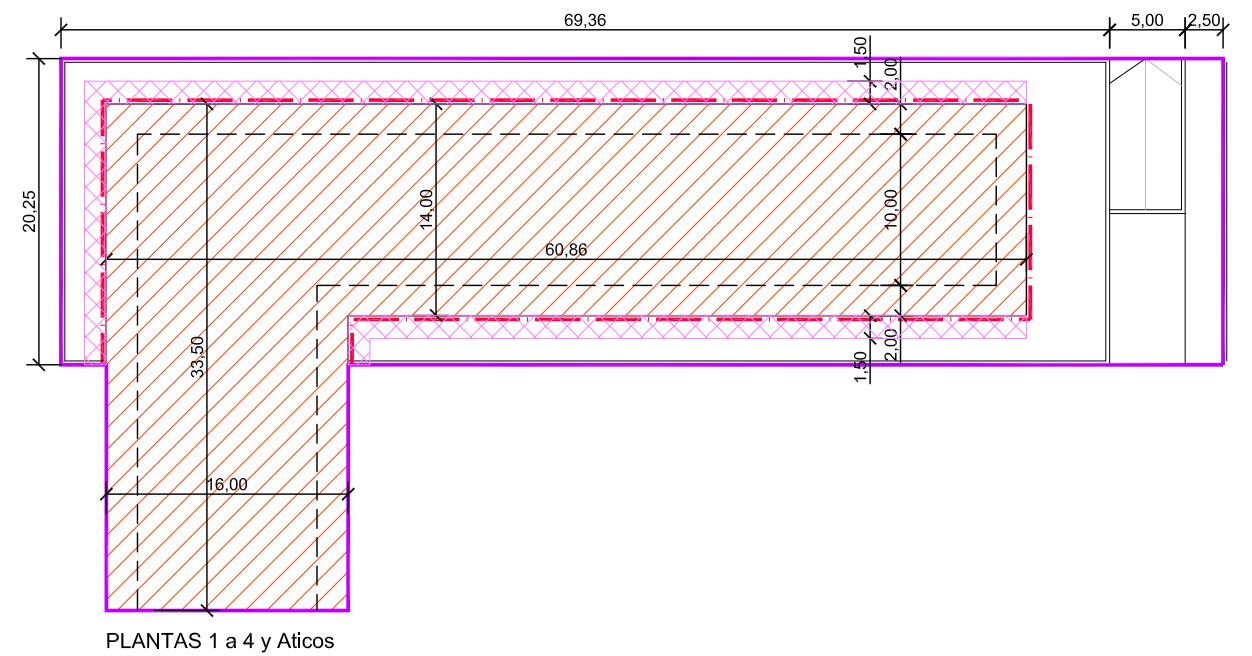
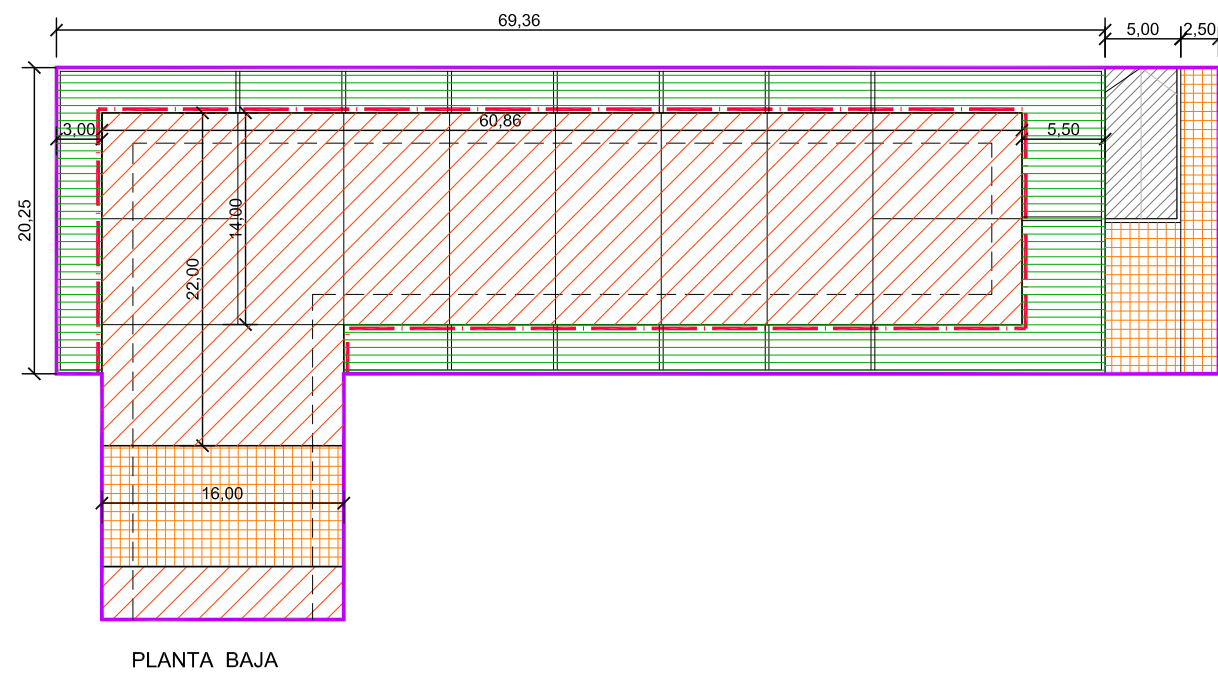
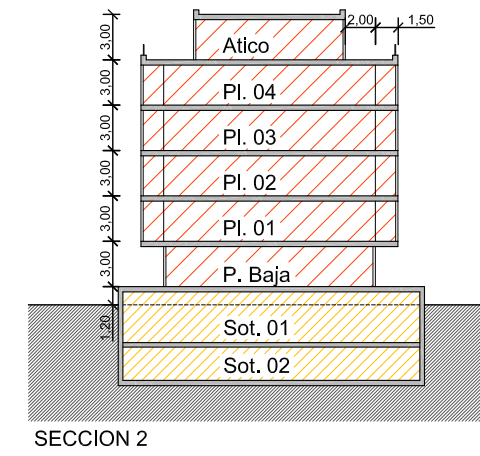
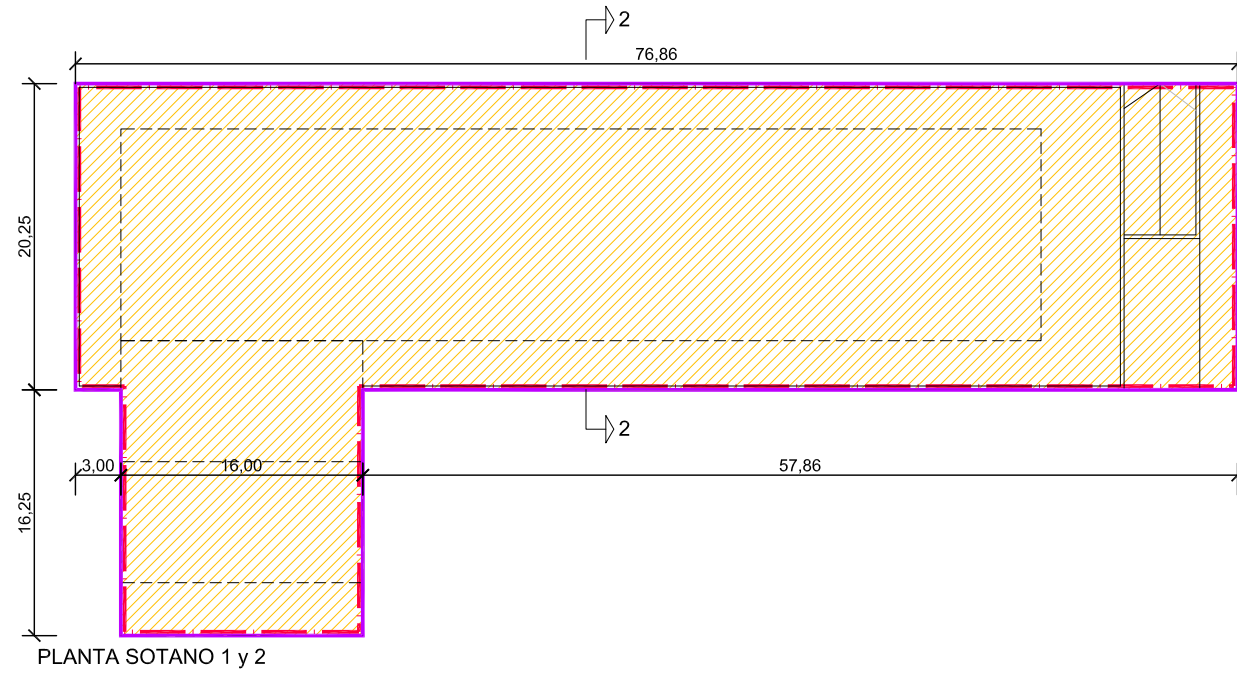
PLANTAS 1 a 7



SECCION 1

	USO TERCIARIO COMERCIAL		GARAJE Y USOS AUXILIARES
	USO RESIDENCIAL		ACCESO DE VEHICULOS A GARAJES
	USO TERCIARIO OFICINAS		ALINEACION MAXIMA
	ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE		PARCELA
	ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE (JARDIN PRIVADO)		RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO
	VUELOS PERMITIDOS		

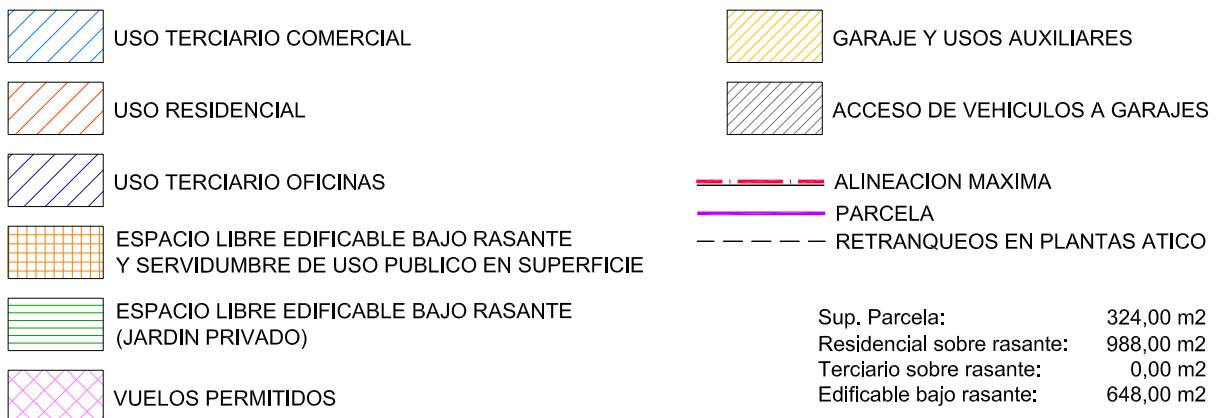
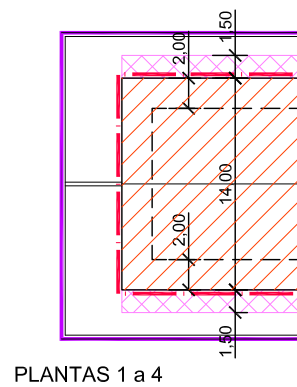
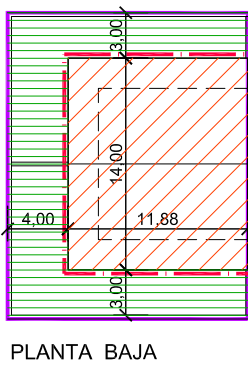
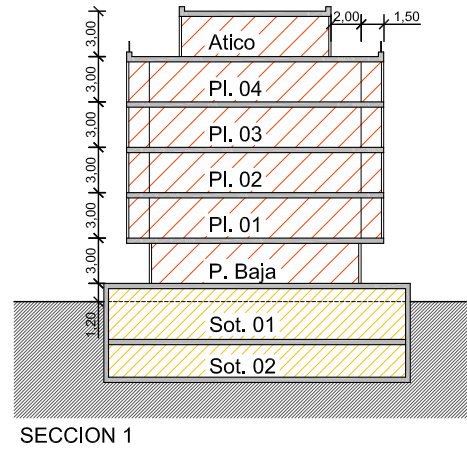
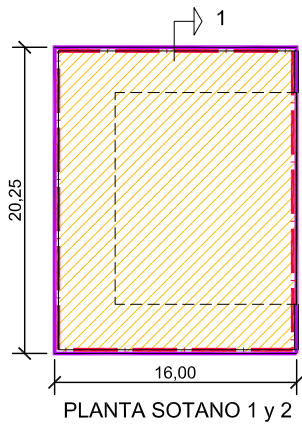
Sup. Parcela:	837,00 m2
Residencial sobre rasante:	1904,00 m2
Terciario sobre rasante:	272,00 m2
Edificable bajo rasante:	1674,00 m2

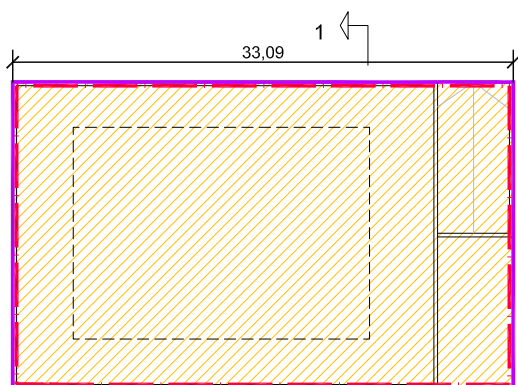


Sup. Parcela: 1816,00 m2  
Residencial sobre rasante: 6766,00 m2  
Terciario sobre rasante: 0,00 m2  
Edificable bajo rasante: 3632,00 m2

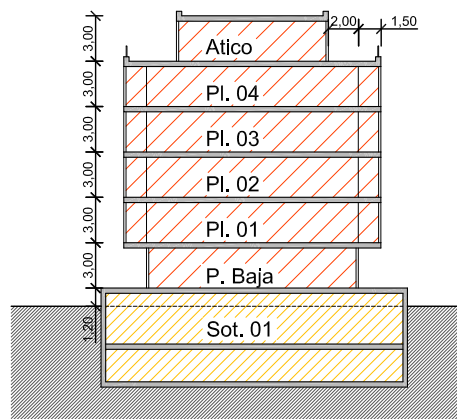
 ALINEACION MAXIMA     PARCELA     RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO

Parcela: "RV-04"

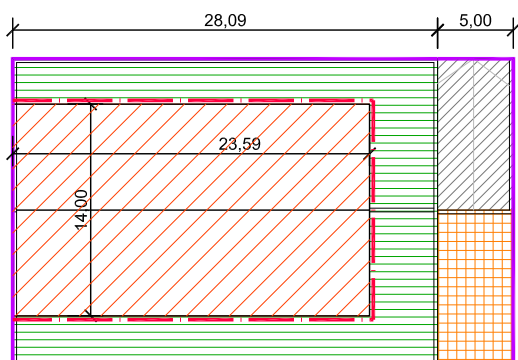




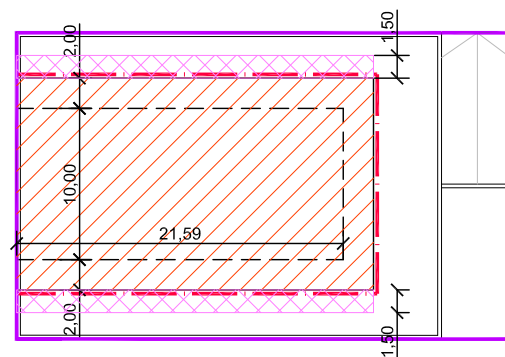
PLANTA SOTANO 1 y 2



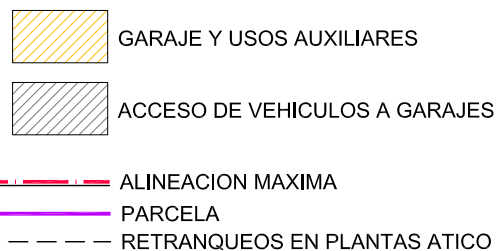
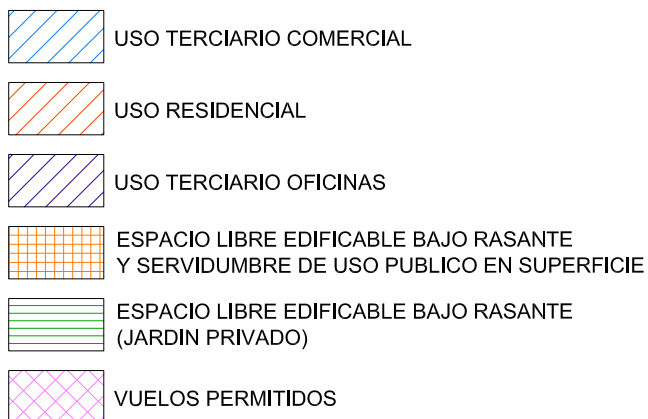
SECCION 1



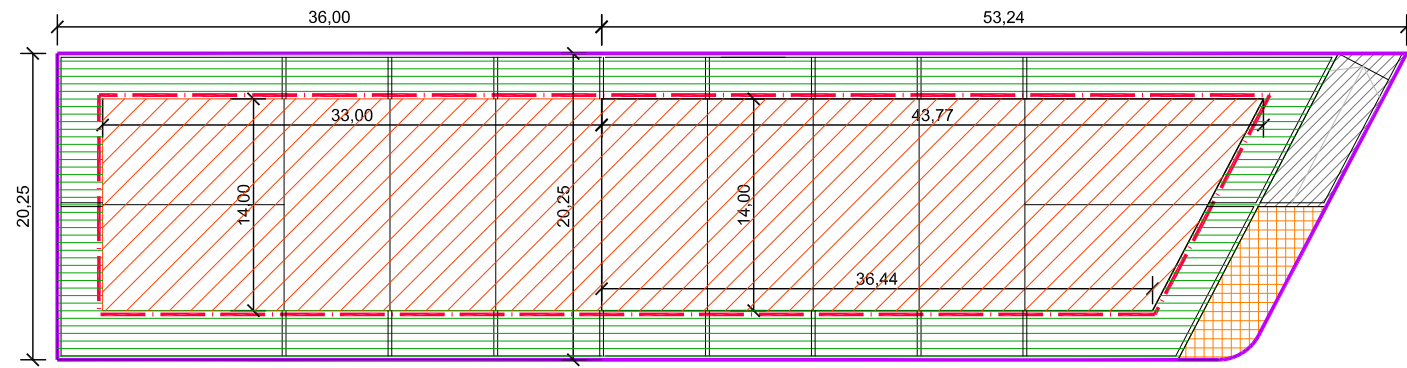
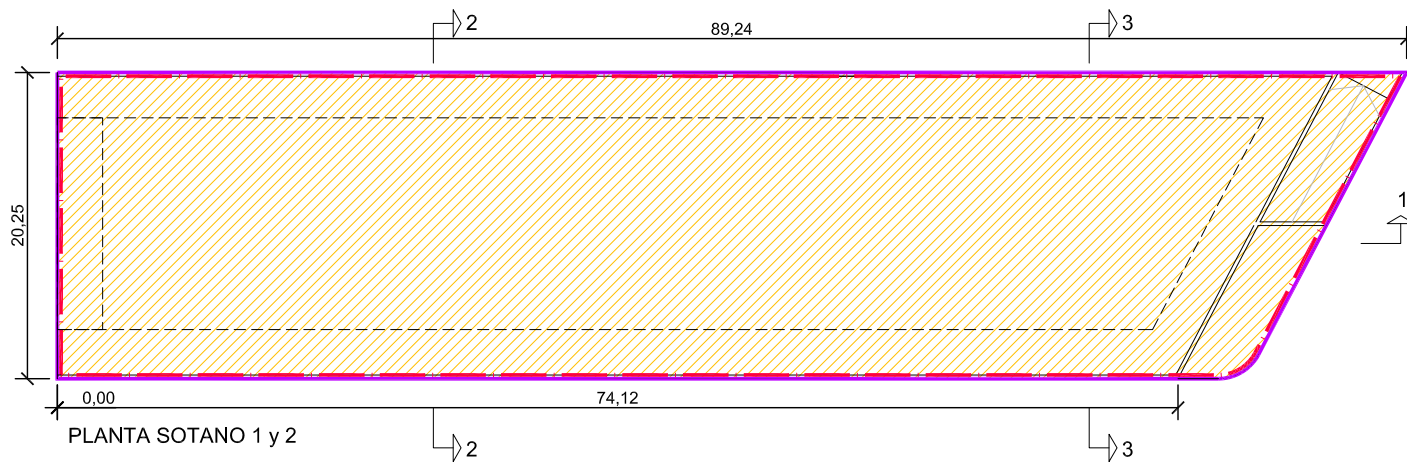
PLANTA BAJA



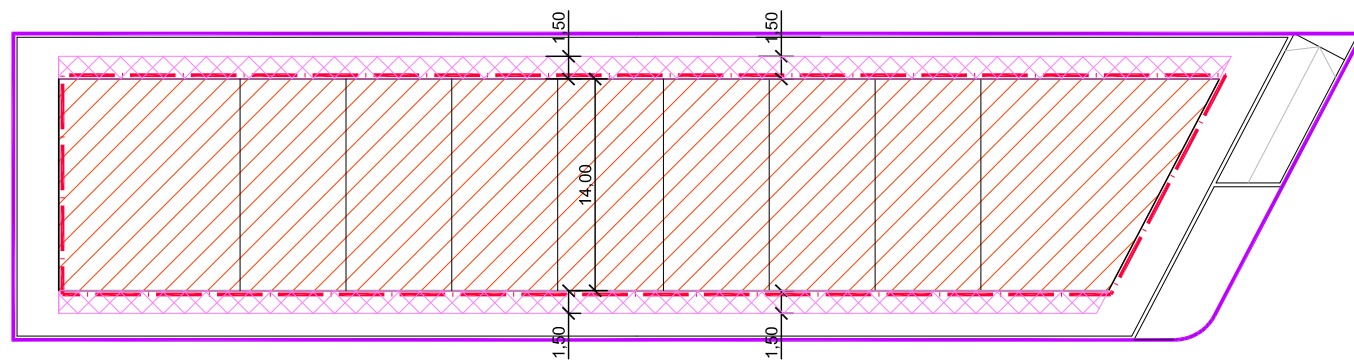
PLANTAS 1 a 4 y Aticos



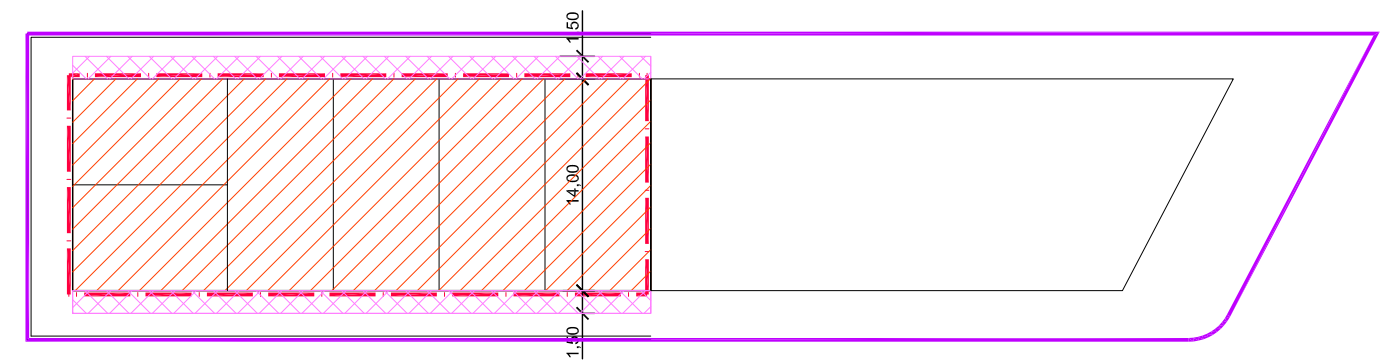
Sup. Parcela:	670,00 m2
Residencial sobre rasante:	1962,00 m2
Terciario sobre rasante:	0,00 m2
Edificable bajo rasante:	1340,00 m2



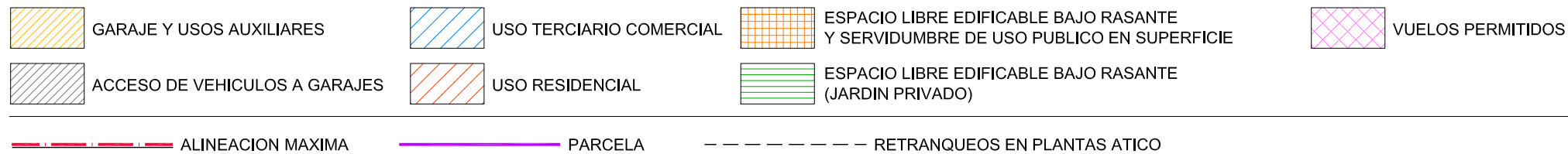
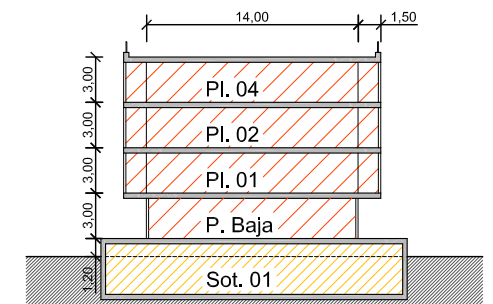
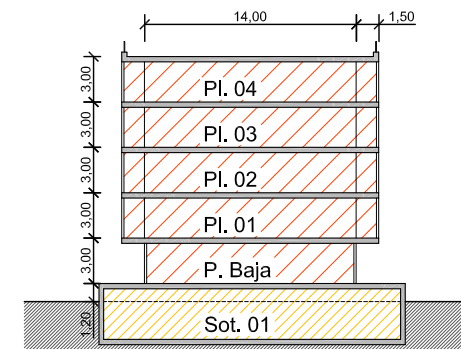
PLANTA BAJA



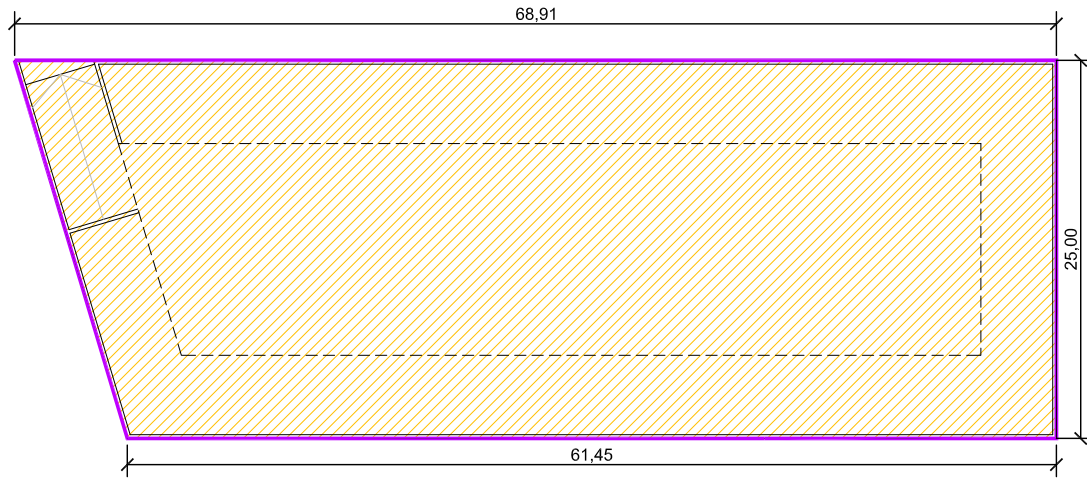
PLANTAS 1 a 3



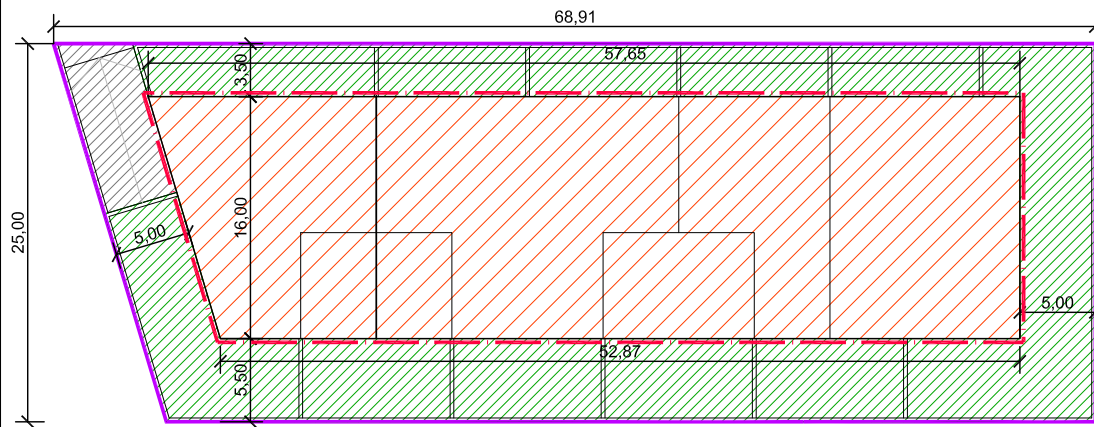
PLANTA 4



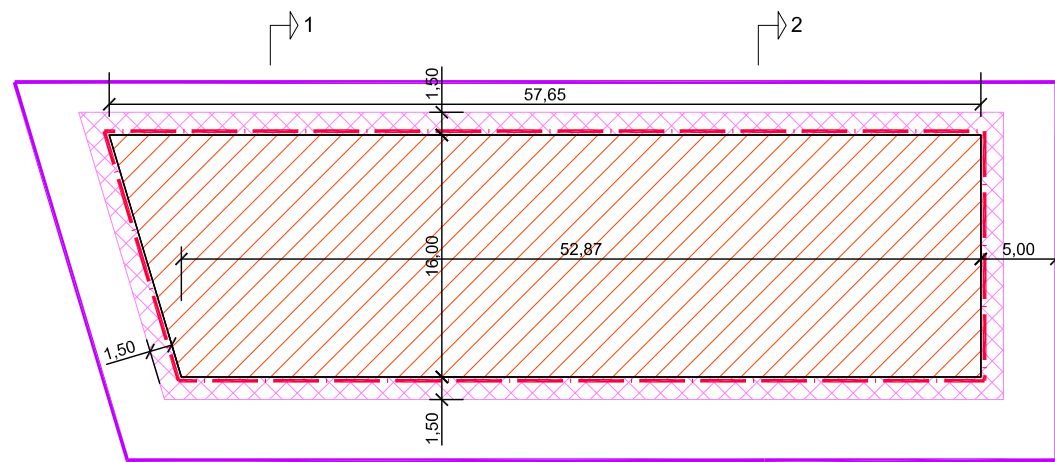
Sup. Parcela:	1699,00 m2
Residencial sobre rasante:	4887,00 m2
Terciario sobre rasante:	0,00 m2
Edificable bajo rasante:	1699,00 m2



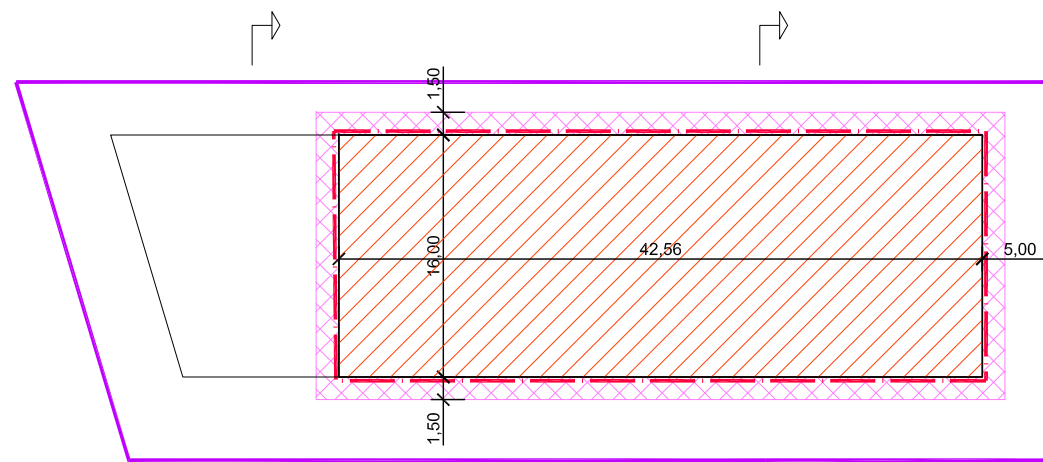
PLANTA SOTANO 1 y 2



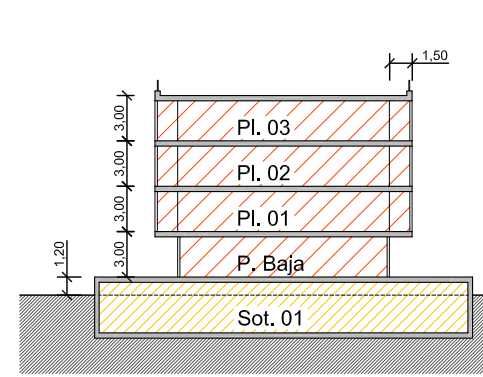
PLANTA BAJA



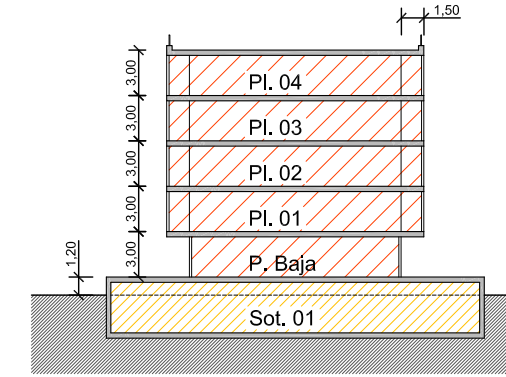
PLANTAS 1 a 3



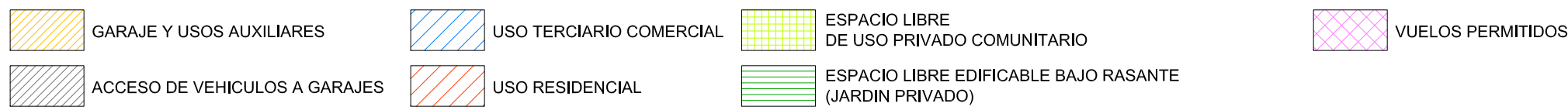
PLANTA 4



SECCION 1

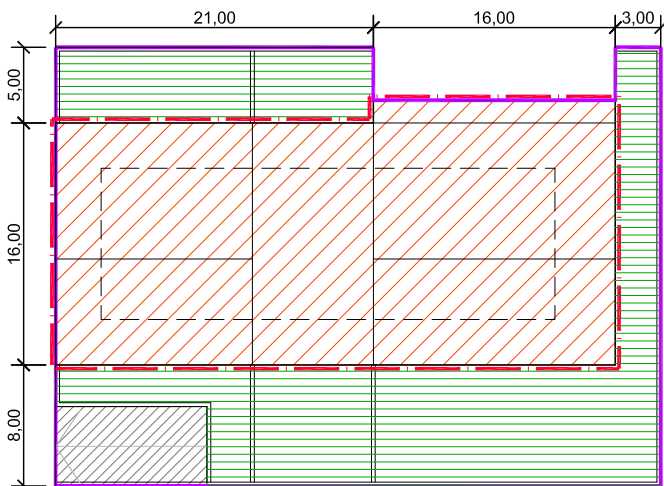


SECCION 2

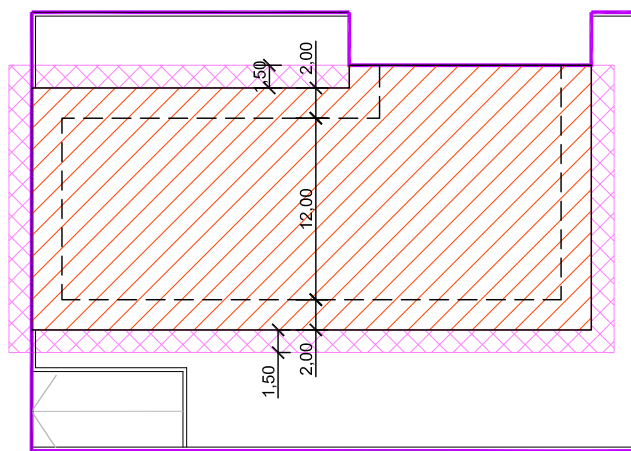


Sup. Parcela: 1630,00 m2  
 Residencial sobre rasante: 4781,00 m2  
 Terciario sobre rasante: 0,00 m2  
 Edificable bajo rasante: 1630,00 m2

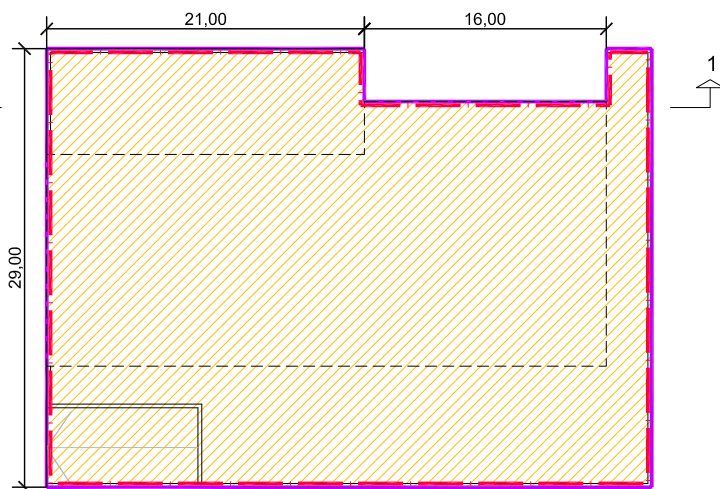
Parcela: "RV-08"



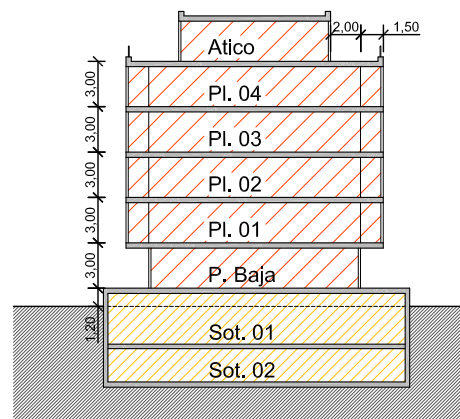
PLANTA BAJA



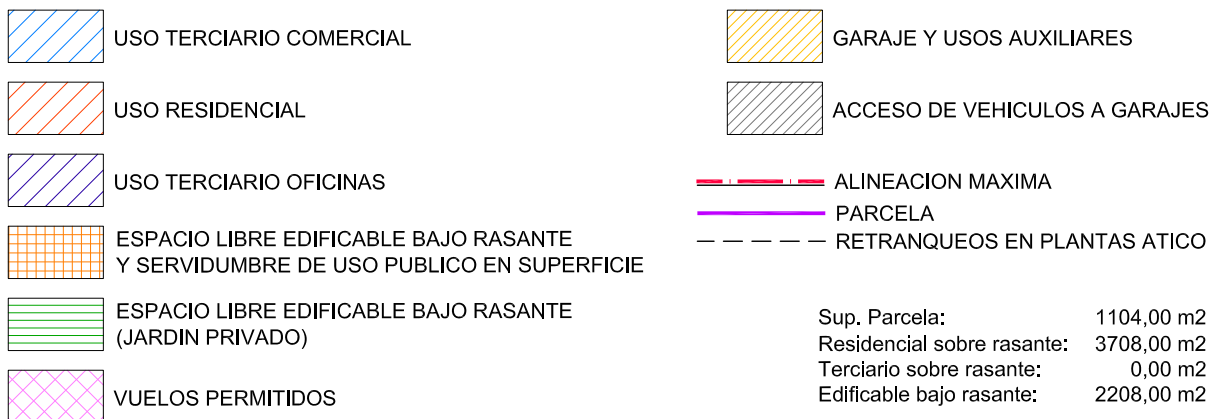
PLANTAS 1 a 4 y Aticos

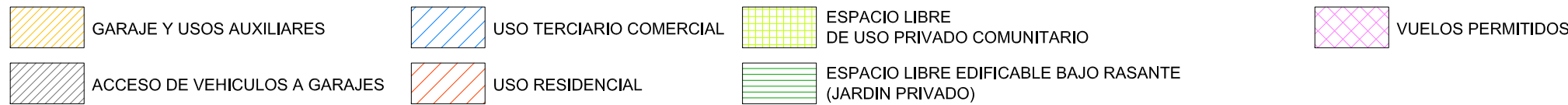
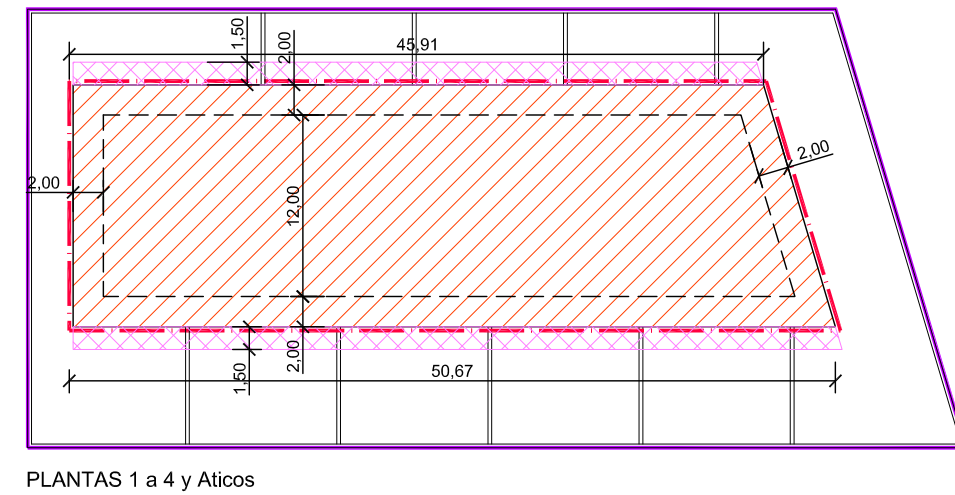
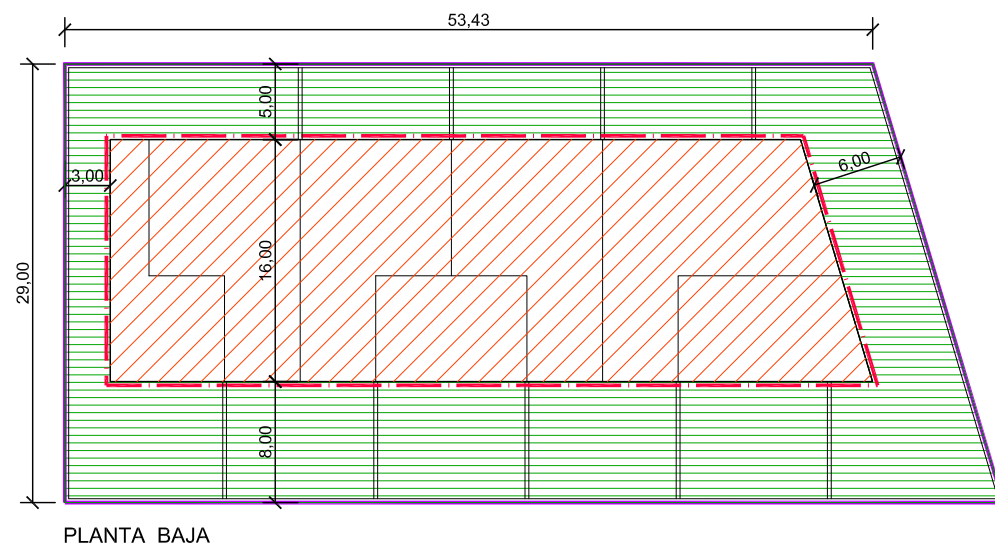
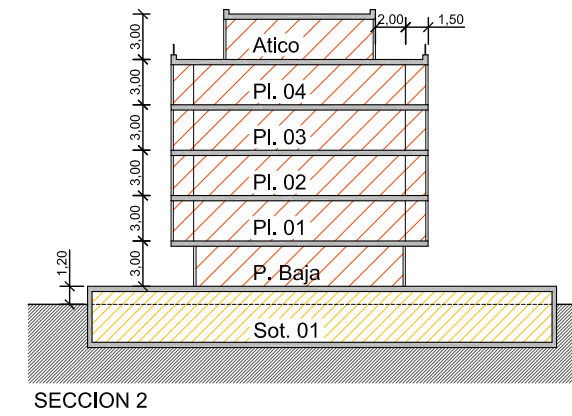
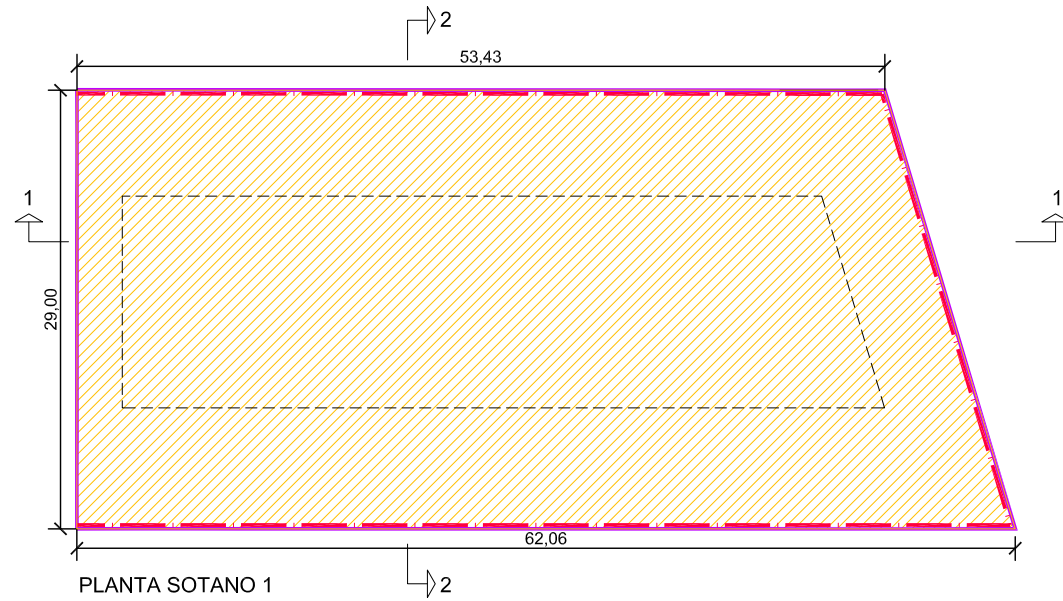


PLANTA SOTANO 1 y 2



SECCION 1



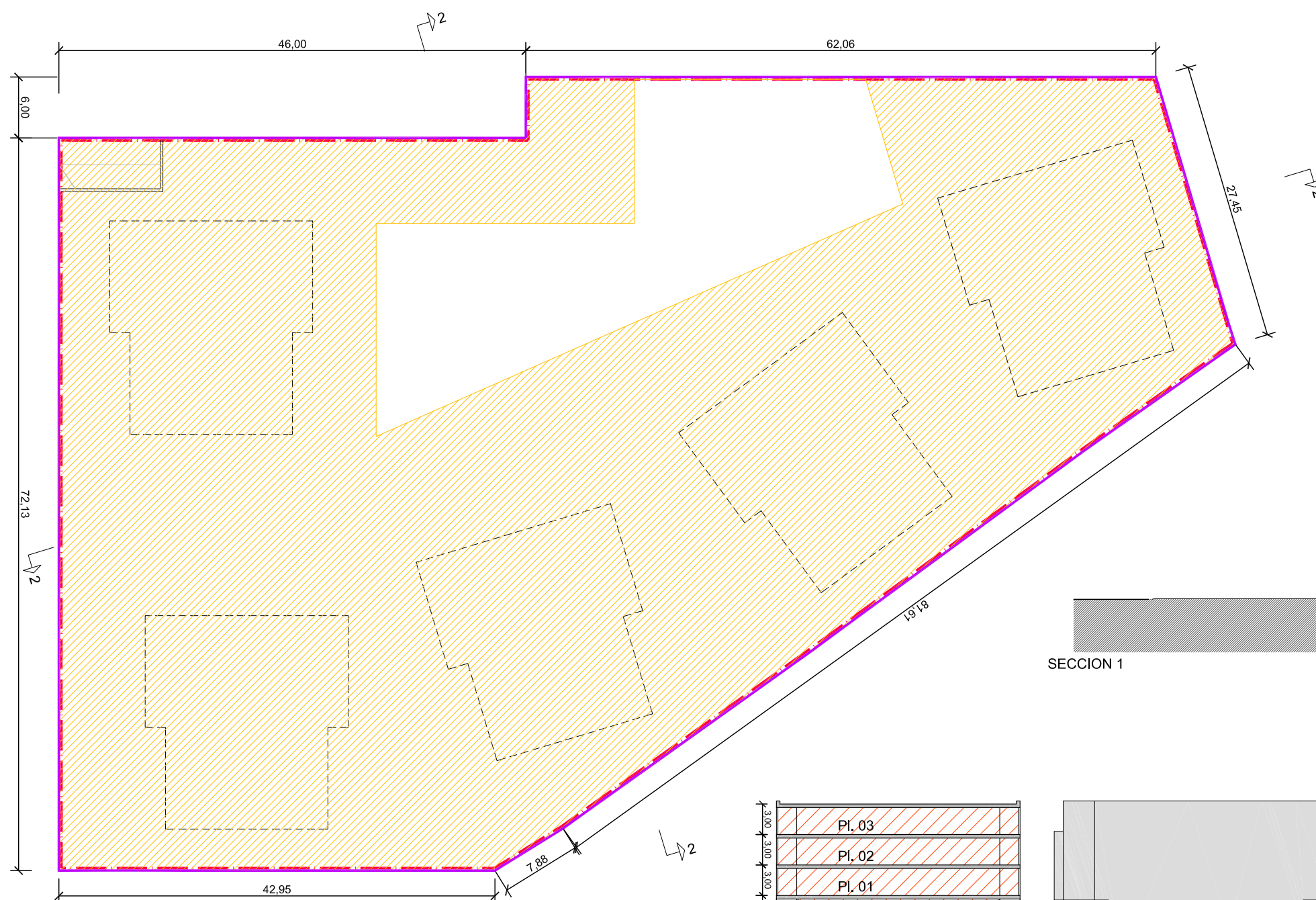


Sup. Parcela:	1675,00 m2
Residencial sobre rasante:	4563,00 m2
Terciario sobre rasante:	0,00 m2
Edificable bajo rasante:	1675,00 m2

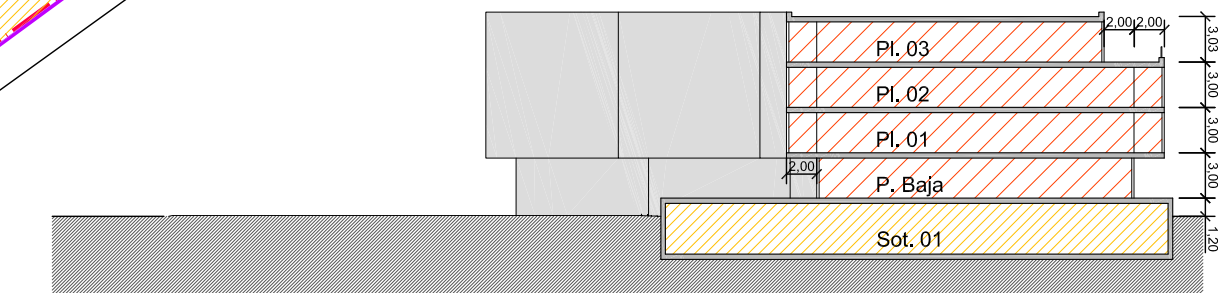
--- ALINEACION MAXIMA     
 --- PARCELA     
 - - - - - RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO

Parcela: "RV-10"

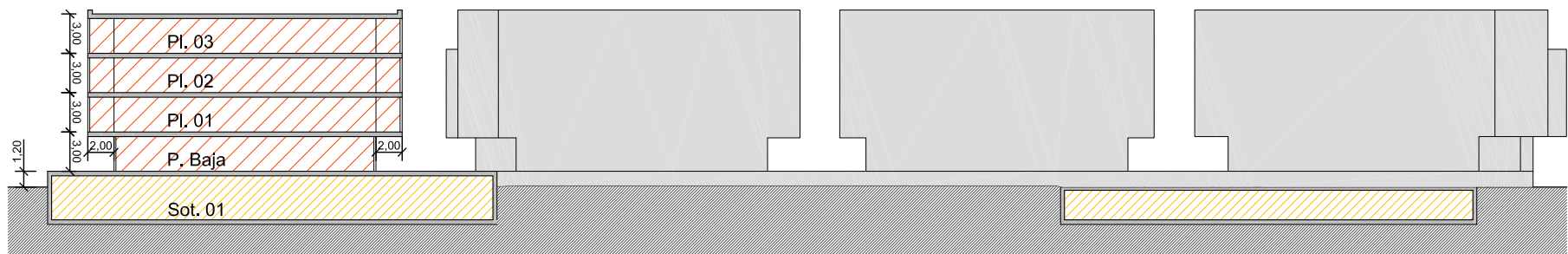




PLANTA SOTANO 1



SECCION 1



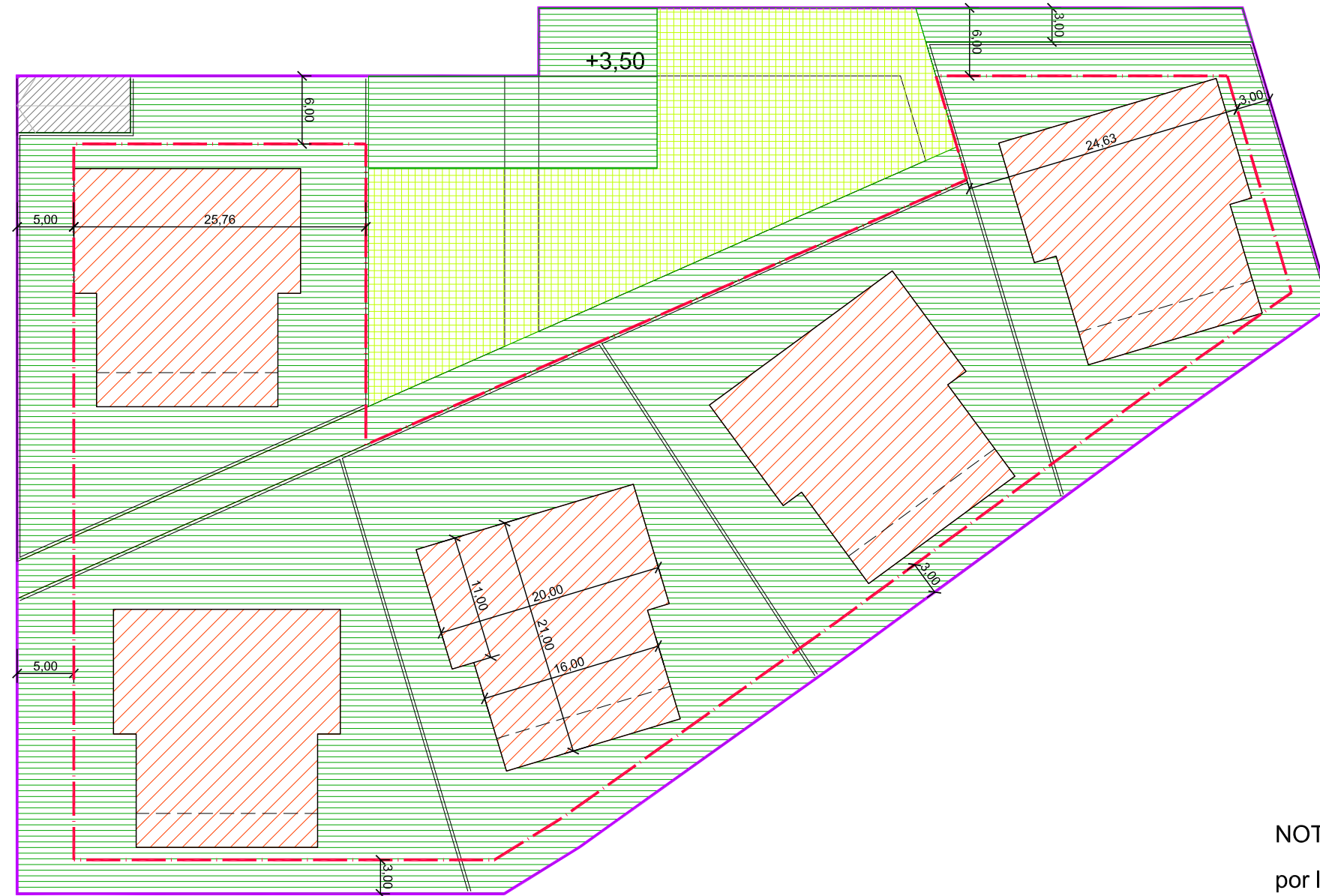
SECCION 2



Sup. Parcela: 6807,00 m2  
Residencial sobre rasante: 8630,00 m2  
Terciario sobre rasante: 0,00 m2  
Edificable bajo rasante: 5960,00 m2

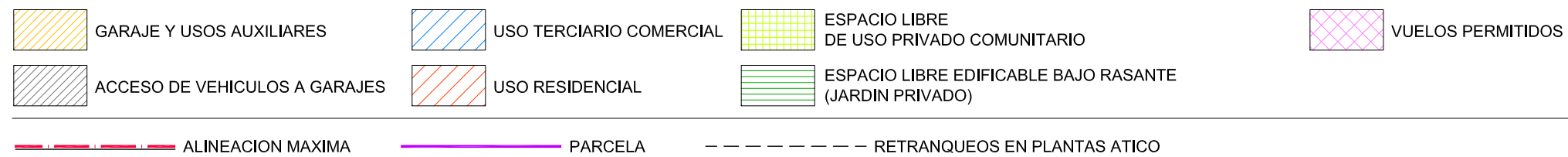
— — — — — ALINEACION MAXIMA    ————— PARCELA    - - - - - RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO

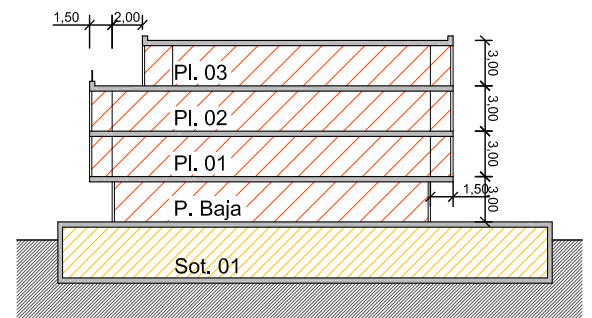
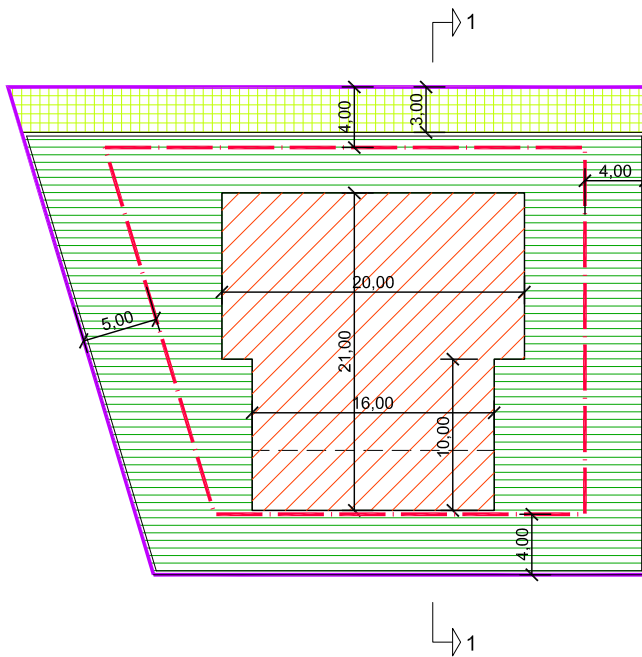
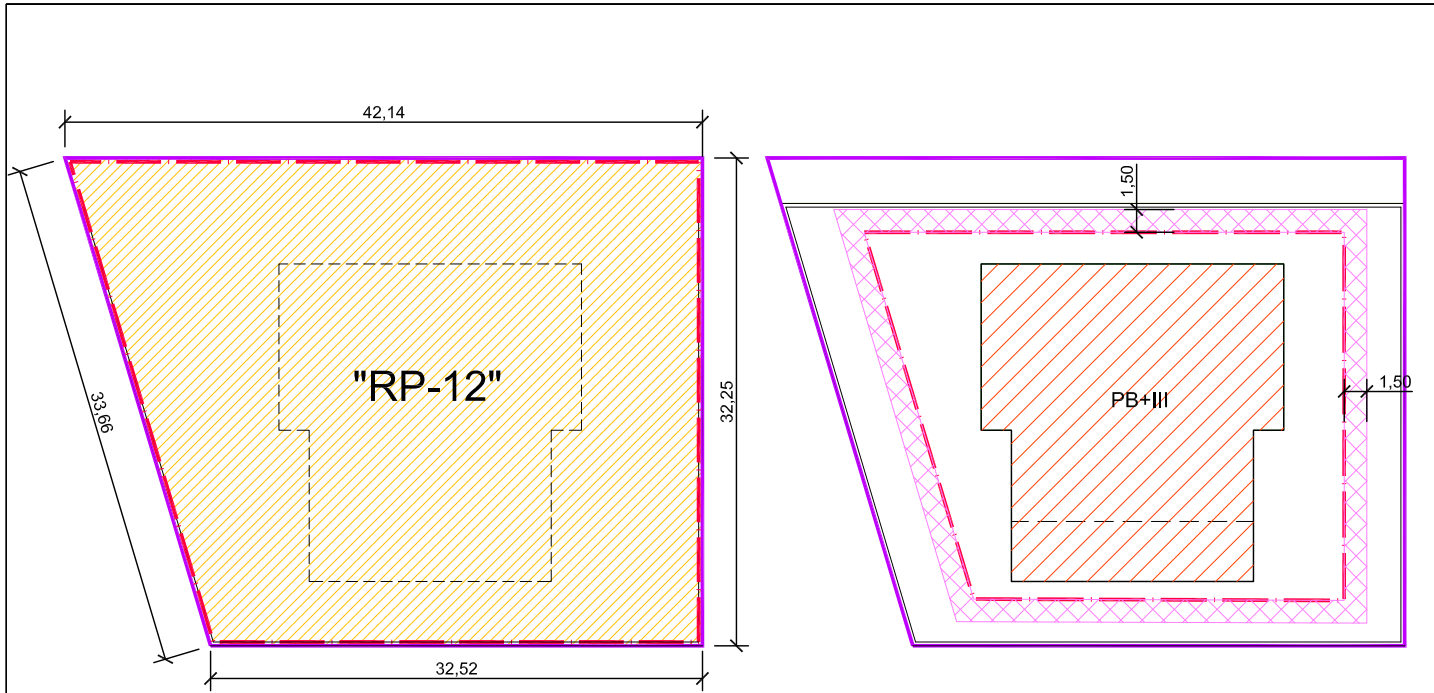
Parcela: "RP-11"





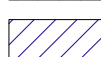

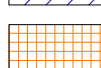

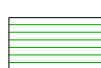
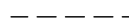



PLANTA BAJA

NOTA: las alineaciones y dimensiones de cada bloque son indicativas, por lo que puede ajustarse o desplazarse el bloque en el interior de la zona delimitada por las alineaciones máximas.

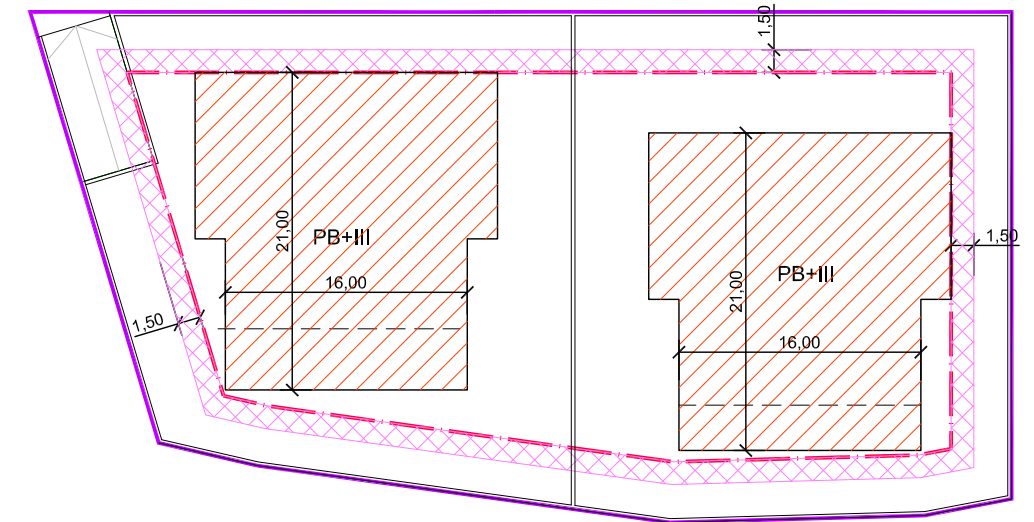
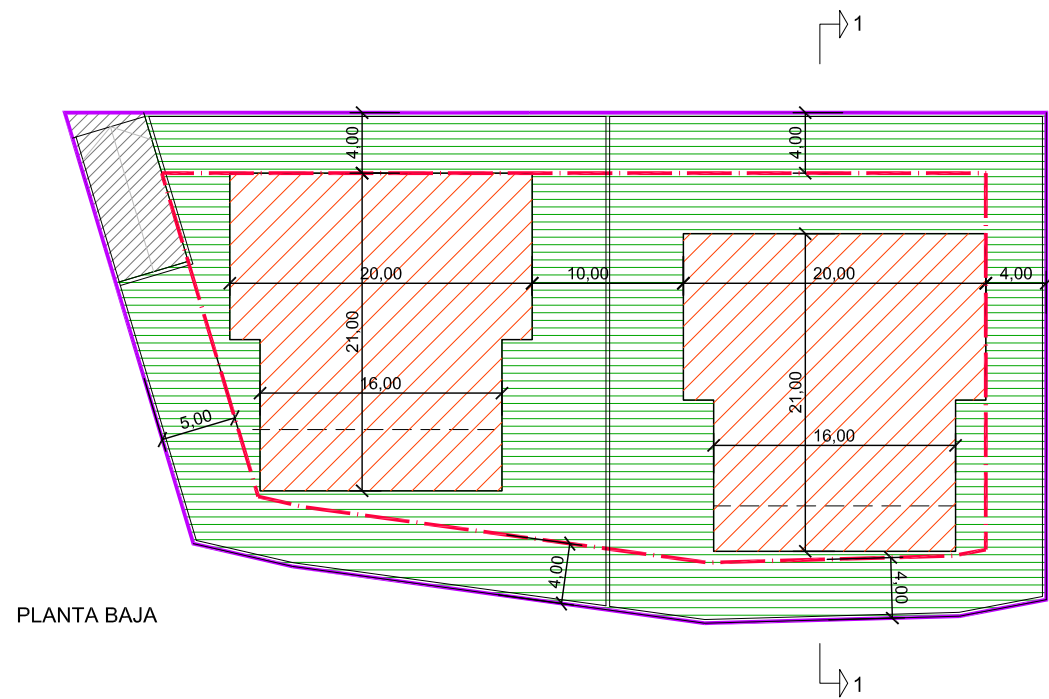
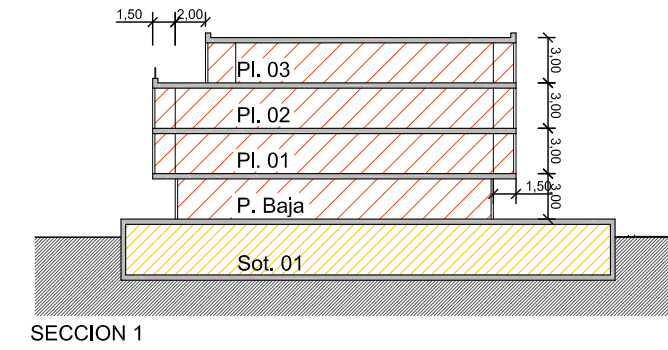
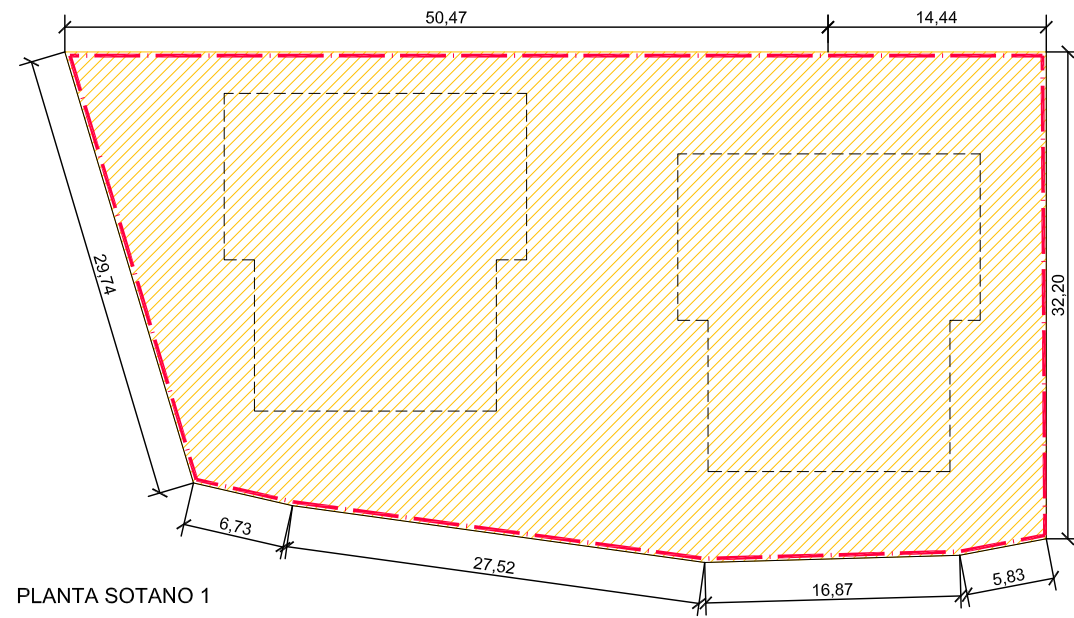




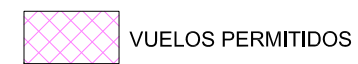
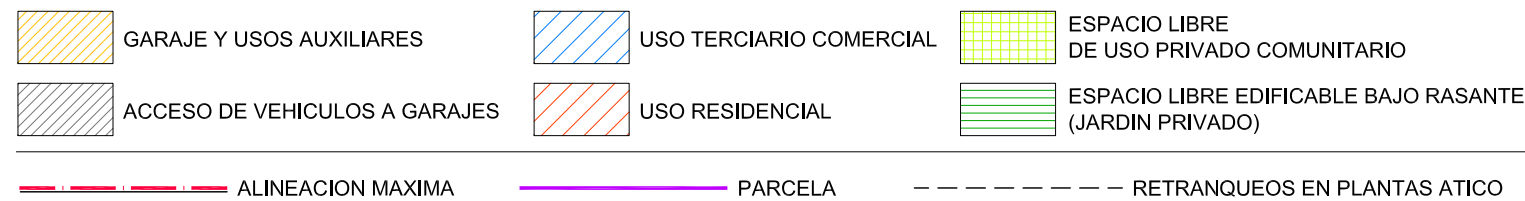
- |  |   |
|--|---|
|  USO TERCARIO COMERCIAL   |  GARAJE Y USOS AUXILIARES      |
|  USO RESIDENCIAL  |  ACCESO DE VEHICULOS A GARAJES |
|  USO TERCARIO OFICINAS  |  ALINEACION MAXIMA              |
|  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE |  PARCELA                        |
|  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE (JARDIN PRIVADO)                           |  RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO   |
|  VUELOS PERMITIDOS  |   |

Sup. Parcela:	1204,00 m2
Residencial sobre rasante:	1650,00 m2
Terciario sobre rasante:	0,00 m2
Edificable bajo rasante:	1204,00 m2

Parcela: "RP-12"

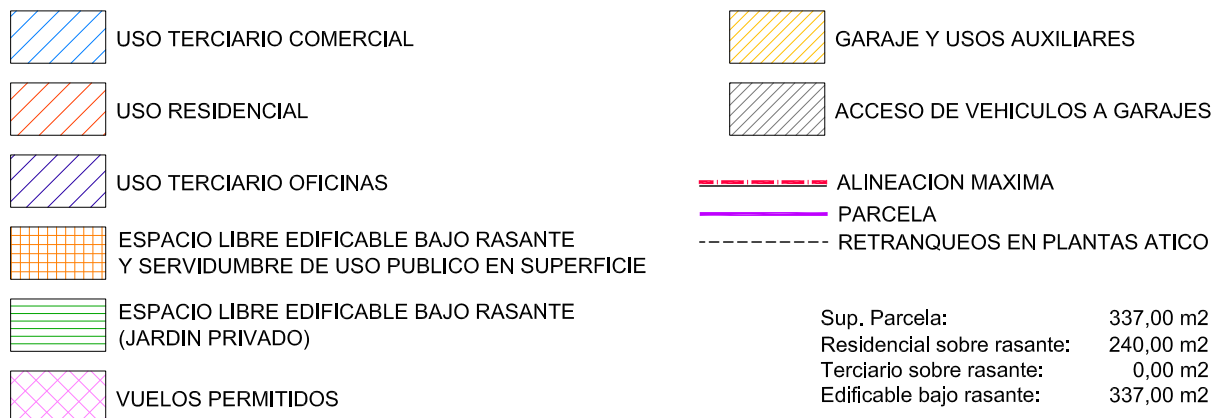
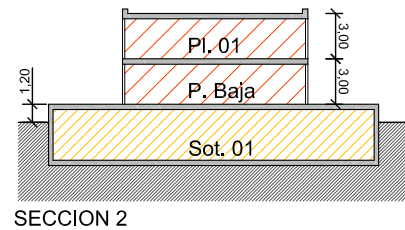
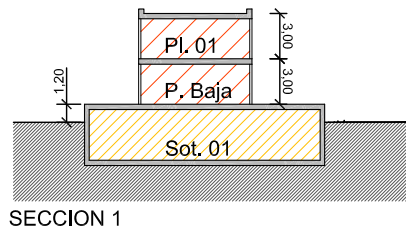
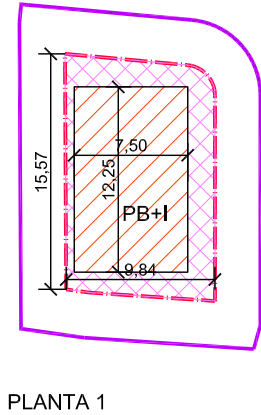
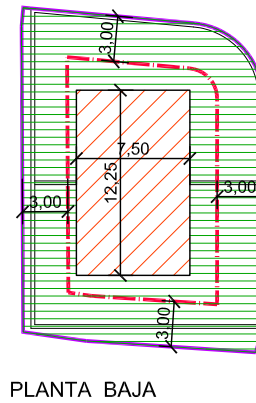
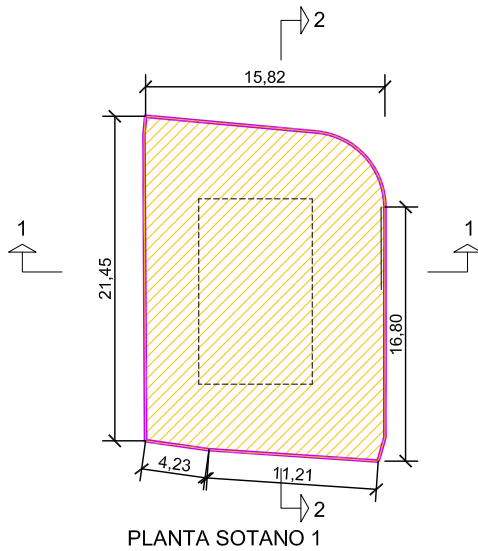


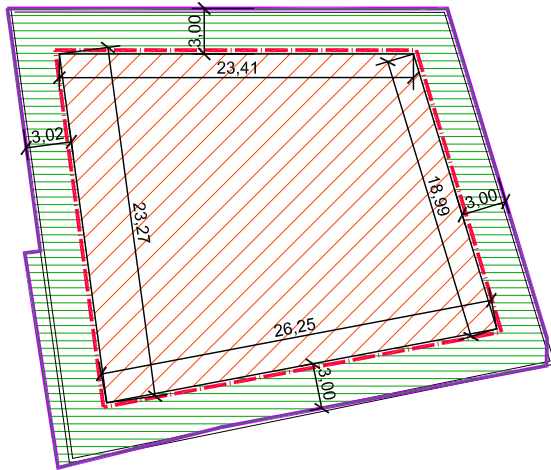
NOTA: las alineaciones y dimensiones de cada bloque son indicativas, por lo que puede ajustarse o desplazarse el bloque en el interior de la zona delimitada por las alineaciones máximas.



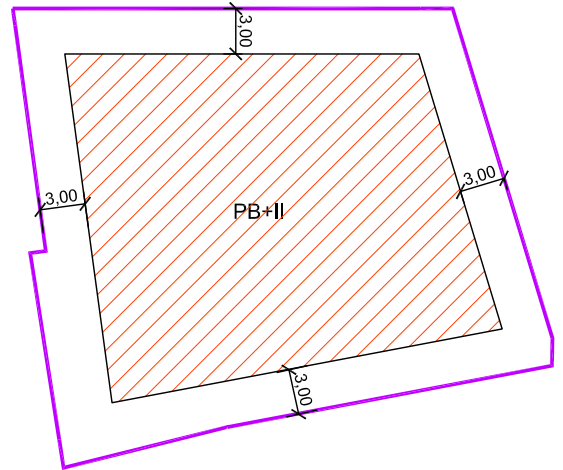
Sup. Parcela: 1935,00 m2  
Residencial sobre rasante: 3300,00 m2  
Terciario sobre rasante: 0,00 m2  
Edificable bajo rasante: 1935,00 m2

Parcela: "RP-13"

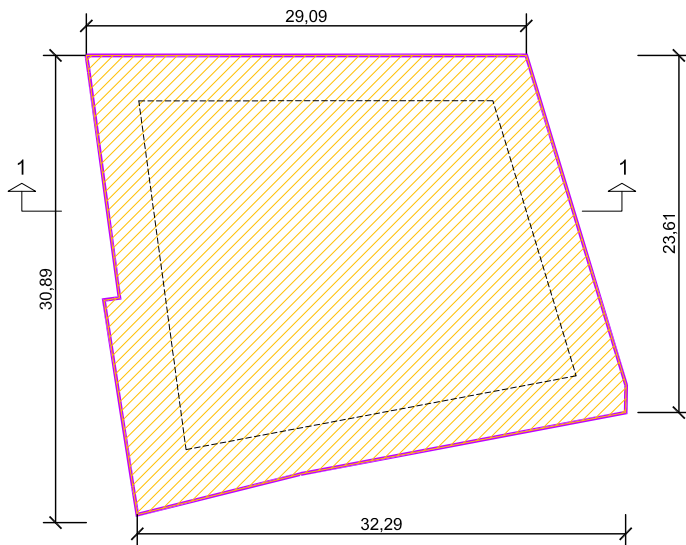




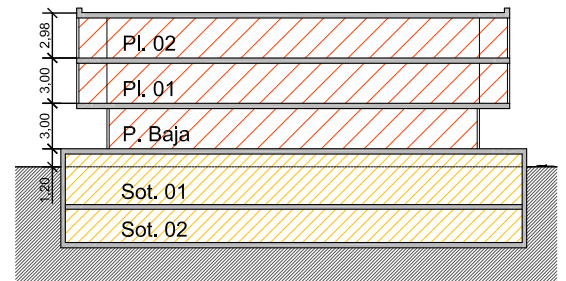
PLANTA BAJA









PLANTAS 1 y 2








PLANTA SOTANO 1 y 2



SECCION 1

-  USO TERCIARIO COMERCIAL
-  USO RESIDENCIAL
-  USO TERCIARIO OFICINAS
-  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE
-  ESPACIO LIBRE EDIFICABLE BAJO RASANTE (JARDIN PRIVADO)
-  VUELOS PERMITIDOS

-  GARAJE Y USOS AUXILIARES
-  ACCESO DE VEHICULOS A GARAJES

-  ALINEACION MAXIMA
-  PARCELA
-  RETRANQUEOS EN PLANTAS ATICO

Sup. Parcela:	849,00 m2
Residencial sobre rasante:	1200,00 m2
Terciario sobre rasante:	0,00 m2
Edificable bajo rasante:	1034,00 m2