

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN EN
EL AMBITO DE TXENPERENEA**

MODIFICACION N° 12

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún
Juan Beldarrain Santos, Arquitecto
SEPTIEMBRE de 2007

INDICE GENERAL

DOCUMENTO 0
MEMORIA DE INFORMACION

DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION

DOCUMENTO B.1
(Memoria de Gestión)
REGIMEN DEL SUELO

DOCUMENTO B.2
(Memoria de Gestión)
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO D
NORMAS URBANISTICAS

ANEXO AL DOCUMENTO D
FICHAS DE AMBITOS DE INTERVENCIÓN URBANISTICA

DOCUMENTO E
PLANOS
Planos de la Modificación (3,4, 5, y 11)

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN EN
EL AMBITO DE TXENPERENEA

MODIFICACION N° 12

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún
Juan Beldarrain Santos, Arquitecto
SEPTIEMBRE de 2007

Índice documento 0:

Memoria de información

1. Introducción

1.1- Redactor y tramitación.....	1
1.2- Antecedentes.....	1
1.3- Tramitación.....	2
1.4- Nuevo marco normativo. Ley 2/2006.....	2
1.5- Justificación de la Modificación	
- Objeto.....	3

2. Información urbanística

2.1. Información referida al lugar

- Situación, delimitación y características del lugar	5
- Estructura de la propiedad del suelo.....	5
- Usos y edificaciones existentes.....	6
- Situación viaria existente.....	6
- Infraestructuras existentes.....	7

2.2. Información referida al entorno

- Estructura viaria	9
- Estructura morfotipológica residencial.....	10
- Sistemas de espacios libres y equipamientos.....	10

2.3. Información referida a la Normativa

- Determinaciones del Plan General vigente.....	12
- Determinaciones Servidumbres Aeronáuticas.....	14
- Determinaciones Servidumbres Autopista A-8.....	16
- Determinaciones de Desarrollo.....	16

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Redactor y tramitación

El presente documento lo suscribe el arquitecto Juan Beldarrain, director y coordinador del equipo de trabajo adjudicatario de los trabajos de asistencia técnica necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito de Txenperenea de Irún.

1.2. Antecedentes

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de Junio de 1998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El ámbito 6.2.06: Txenperenea de esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, figura en el PGOU con la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). La superficie señalada para el ámbito asciende a 157.543 m² s.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2.005, acordó ratificar los criterios y objetivos generales contenidos en el Avance de Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06: TXENPEREnea.

Con esa misma fecha se acordó otorgar la aprobación inicial al Proyecto de Modificación en el referido ámbito así como someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes.

Publicados los correspondientes anuncios en el B-O de Gipuzkoa nº 18 de fecha 27 de enero de 2.006 B.O.P.V nº 22 de fecha 1 de febrero de 2.006 y Diario Vasco de fecha 24 de enero de 2.006, se han presentado escritos de alegaciones que se resuelven en el expediente administrativo.

Como consecuencia de la estimación de parte de las alegaciones se rectifica el documento de aprobación inicial ya que no procede incluir en el ámbito de la Modificación, el suelo urbano viario de la Parcela RC-02.

La incorporación de ese suelo al ámbito Txenperenea se justificaba en el documento de aprobación inicial, por la necesidad de facilitar la integración viaria de la futura ordenación residencial en el entorno urbano más inmediato. Sin embargo, esta justificación no es suficiente, por cuanto que la ordenación propuesta en este documento de planeamiento general tiene un carácter meramente orientativo.

Por tanto, si no vinculante no puede determinarse la disposición de los viarios, ni su dimensión ni escala. Será en el correspondiente documento de planeamiento y dentro de la ordenación pormenorizada, cuándo se vincule la ordenación al sitio y dónde se dispongan los usos en el espacio conforme a sus necesidades. Sólo entonces se podrá justificar que el viario privado de la parcela Egiluze es necesario para la integración del ámbito en el sistema viario de la ciudad.

Por tanto, la superficie del ámbito de la Modificación se ha reducido con relación al documento de aprobación inicial, pasando de los 161.147 m²s de entonces a los 157.543 m²s actuales.

Con fecha 25 de abril de 2007 el Ayuntamiento-Pleno acordó aprobar provisionalmente la Modificación nº 12 de Plan General relativa al ámbito 6.2.06: Txenperenea. Antes de la aprobación definitiva de la Modificación y conforme a la Ley 2/2006, se remitió el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del correspondiente Informe. Dicha Comisión acordó lo siguiente:

1.- En materia de Ordenación del Territorio

Informar favorablemente el expediente de “Modificación de elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06: Txenperenea” del municipio de Irún, desde los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Organos Forales de los Territorios Históricos.

II.- En materia de Vivienda

El expediente deberá incluir las determinaciones de ordenación estructural del artículo 53.1.g) de la Ley 2/2006, de 3 de junio, de Suelo y Urbanismo, que no han sido incluidas en la parte normativa del Plan General.

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por:

Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental. (Anexo I)

Dirección de Patrimonio Cultural. (Anexo II)

Dirección de Suelo y Urbanismo. (Anexo III)

Se han incluido en el documento que ahora se tramita para aprobación definitiva las determinaciones de ordenación estructural a las que se obliga en el punto II (conforme al Informe Jurídico).

La determinación de las medidas correctoras y compensatorias propuestas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental se realizará en el Plan de Sectorización actualmente en elaboración.

1.3. Tramitación.-

Con fecha 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.

Según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, los expedientes de modificación puntual que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, podrán ser aprobados definitivamente con sujeción al procedimiento previsto en la citada ley.

El expediente ha sido aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, estando pendiente de su aprobación definitiva.

Asimismo ha sido sometido a información pública y a informe de las administraciones sectoriales.

Se ha optado por continuar la tramitación del expediente de acuerdo con las nuevas disposiciones de la Ley 2/2006, que atribuye el Ayuntamiento competencia para su aprobación definitiva.

1.4. Nuevo marco normativo: Ley 2/2006

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, los expedientes de modificación puntual que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, a elección del Ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la ley, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior.

Tendiendo en cuenta que la Modificación propuesta afecta a un suelo urbanizable no sectorizado y que su objetivo fundamental es el incremento de la intensidad de uso definida en el Planeamiento General vigente, se opta por adaptar su contenido y determinaciones a lo dispuesto por la nueva Ley 2/2006.

Así, el desarrollo del ámbito deberá realizarse a través de un Plan de Sectorización que sustituye a los anteriores Programas de Actuación Urbanística que debían formularse en suelos urbanizables no programados, adscritos ahora a la categoría de suelos urbanizables no sectorizados.

Será por tanto el Plan de Sectorización el que defina las determinaciones de ordenación estructural, y en su caso, la ordenación pormenorizada, que deberán ajustarse en su contenido y determinaciones a lo previsto en la referida Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Este es el motivo por el que el presente documento omite partes de lo expuesto en el documento de aprobación inicial y ahora contempla exclusivamente lo referido a la modificación de la intensidad de uso y tipología edificatoria del ámbito, dejando al Plan Sectorización el desarrollo del mismo.

Las diferencias con el documento aprobado inicialmente en ningún modo suponen una modificación sustancial del documento de Modificación ya aprobado inicialmente puesto que lo ahora omitido no era ni antes, ni lo es ahora, competencia de la presente figura de planeamiento.

1.5. Justificación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

- Objeto

El siguiente documento se formula con el objeto de modificar las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General vigente para el ámbito AIU 6.2.06: Txenperenea.

La justificación y conveniencia de la presente Modificación reside en la necesidad de posibilitar una ordenación residencial acorde con los objetivos del Plan General vigente y que aumente el aprovechamiento edificatorio con el fin de posibilitar la ubicación de un parque de viviendas de protección oficial en esta parte de la ciudad.

La nueva ordenación se definirá en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar, y teniendo en cuenta lo establecido por la vigente legislación de servidumbres aeronáuticas.

Asimismo y en correspondencia con la ordenación prevista y la edificabilidad definida se establece una edificabilidad para el ámbito de Txenperenea de 0,43 m²c/m²s.

En el presente documento se incluye la modificación de los límites del ámbito, ajustándose a la realidad registral de las parcelas. Igualmente se ha ajustado el límite Este de la parcela, al objeto de no incluir suelo de la Parcela Egiluze (acceso al Convento de Hijas de la Cruz).

Además se incluyen las condiciones recogidas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas.

El Plan de Sectorización deberá definir la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos públicos requeridos, de acuerdo con la edificabilidad establecida de 0,43 m²c/m²s.

Igualmente, también se cumplimentará en este ámbito los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres) necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el nº de viviendas previsto en el Proyecto de Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, en tramitación paralela a la presente Modificación que asciende a 234 m².

Asimismo, el Plan de Sectorización, o en su caso el Planeamiento de desarrollo, calificará suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de acuerdo con los estándares y cuantías mínimas establecidas en la Ley 2/2006.

Por último, el documento de la Modificación del Plan General adapta la clasificación de suelo Urbanizable no Sectorizado para el ámbito de Txenperenea, y remite su desarrollo al correspondiente Plan de Sectorización conforme a la nueva Ley del Suelo.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Información referida al lugar

Se reflejan a continuación las determinaciones y criterios tenidos en cuenta para la realización de la propuesta contenida en el presente documento.

- Situación, delimitación y características del lugar

El área señalada para el ámbito de estudio de esta Modificación figura en la ficha urbanística con una superficie de 156.384 m².

Los terrenos del ámbito de Txenperenea se sitúan al Sur de la trama urbana de Irún, limitado al Norte por el barrio de Lapitze y llegando al Sur hasta el límite de la autopista Bilbao-Behobia.

Se trata de unos terrenos en ladera orientados hacia el Norte que bajan, por una parte desde una cota de +74,00 metros hasta el barrio de Lapitze, situado a una cota aproximada de +47,00 metros, de carácter eminentemente residencial de baja densidad, apoyado en las calles inacabadas Lapitze, Elatzeta y Pedro Alardeko, y por otra parte, la ladera que parte de una cota +60,00 metros, baja hasta la calle Miguel de Ambulodi, situada a cota +21,00 metros, donde se apoya un barrio de mayor densidad. Hacia el Sur, los terrenos bajan hacia la autopista Bilbao-Behobia, hasta la cota +45,00 metros.

Al Este limita con el convento de las Hermanas de la Cruz y al Oeste con el conjunto de viviendas unifamiliares de la calle Belitz en el barrio de Oiñaurre.

Asimismo, de Este a Oeste se van sucediendo 3 vaguadas cuya pendiente va suavizándose conforme se llega al límite Oeste, hacia la calle Belitz.

La sucesión de laderas y vaguadas y la diferencia de cotas entre las dos zonas de la ciudad con las que conectan los terrenos de Txenperenea (+49 y +20), quedan unidas por un camino que discurre por la coronación de la cumbre conectando transversalmente la zona. La abundante vegetación y arbolado de la zona y sus alrededores refleja el sistema de laderas y vaguadas que caracteriza la zona.

- Estructura de la Propiedad del Suelo.

El área incluida en el ámbito de la presente Modificación tiene una superficie total de 157.543 m²s.

Propietario	Superficie
A Antiguo Berri, S.A.	3.987 m ²
B Jose Luis Fanjul	9.194 m ²
C Hermanas Arruabarrena Sein (Promociones Altzulegarre)	29.181 m ²
D Irunvi	17.440 m ²
E ₁ Juan y Tomas Eizaguirre	11.013 m ²
E ₂ Mercedes Zuzaya	271 m ²
F Urbialdi Iru S.L.	4.643 m ²
G Irunvi	13.474 m ²
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m ²
I Urbialdi Iru, S.L.	24.807 m ²
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m ²
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m ²
L Francisco Chamorro	2.484 m ²
M Hermanos Manterola	2.207 m ²
N Gregorio Manterola	1.079 m ²
O Gregorio Manterola	4.736 m ²
P Ayto Irún	2.500 m ²
Viales de dominio público	4.908 m ²
Total	157.543 m²s

- Usos y edificaciones existentes

En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento tiene una estructura parcelaria rural. En el ámbito del área existen seis edificaciones rurales situadas a lo largo del camino que discurre en la coronación de la ladera.

Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas C, D, E1, E2 y L. En la parcela C, se sitúa el caserío Altzulegarre; en la parcela D, el caserío Txenperenea; en la O, el caserío Motzenea y, por último, en la parcela L, el caserío Aier Enea. Cada una de estas edificaciones alberga una vivienda.

De estas 6 edificaciones sólo dos de ellas se dedican a tareas agrícolas y ganaderas, no estando todas ellas habitadas. El análisis de su incorporación a la ordenación residencial prevista será tratado del Plan de Sectorización y Plan Parcial.

- Situación viaria existente

La situación viaria del ámbito analizado es prácticamente inexistente, además el terreno presenta gran dificultad para realizar una conexión este-oeste.

En la cumbre de la ladera existe un camino-carretera que comienza en el final de la calle Belitz, y llega hasta el convento de Hijas de la Cruz, quedando inacabada en ese punto fuera del ámbito. Las calles que suben desde la ciudad quedan cortadas al llegar a Txenperenea, siendo solamente la calle Freire Jenerala la única que continúa subiendo la colina hasta el camino antes mencionado. Sin embargo estas conexiones no tienen las características ni las dimensiones de las vías urbanas de la ciudad.

-Infraestructuras existentes

El área presenta en la actualidad una estructura rural y por tanto las infraestructuras existentes se corresponden con el carácter de este suelo, haciendo necesario dotar al territorio de las infraestructuras e instalaciones necesarias para asegurar el funcionamiento urbano del mismo.

Las únicas infraestructuras existentes en la zona son las redes de agua, luz, electricidad y teléfono que sirven a los caseríos situados a lo largo del camino que corona la cumbre, pero, debido a su dimensionado y características no podrían abastecer la nueva ordenación propuesta.

Por la calle Belitz únicamente discurren las redes que abastecen a las viviendas unifamiliares del barrio de Oiñaurre.

Por último, en el límite noroeste del área, recientemente se ha ejecutado la Avenida Euskal-Herria, con conexiones a las redes de infraestructuras urbanas y con suficiente capacidad para abastecer al nuevo asentamiento.

- Red de abastecimiento de agua

El abastecimiento general de agua de la ciudad de Irún se realiza por la parte sur del ámbito, bajo el puente que cruza la autovía y que comunica el final de la calle Belitz con el barrio de Olaberria, a través de dos tuberías de diámetros 400 y 300 mm. respectivamente.

Existe también una acometida recientemente construida bajo la avenida Euskal-Herria de diámetro 300 mm. Además hay una conexión que une la parte baja y norte del ámbito por el caserío Alzulegarre, a través de una tubería de 200 Mm. que empalma con el final de acometida de calle.

Las edificaciones en torno del ámbito reciben el agua a través de la red de abastecimiento que circula bajo las aceras, con un diámetro de 100 mm., red que se corta, al igual que las calle, en la zona sur, cuando se encuentran con la ladera.

- Red de pluviales

La red de pluviales va unida a la red de saneamiento de fecales. Debido a la inexistencia de urbanización en el ámbito, el agua pluvial discurre a través del sistema de vaguadas que formaban los arroyos en dirección sur norte (400 metros de altura), y arroyos que desaguaban anteriormente a la ría.

Este sistema natural de evacuación de aguas, y por tanto de arroyos, fue bruscamente cortado por el trazado de la autopista, y las pocas aguas del ámbito que circular por la vaguada van a parar a los sumideros de la urbanización de la parte baja y al norte del ámbito.

- Red de saneamiento de fecales

La red de saneamiento de fecales va unida a la red de pluviales. Las edificaciones residenciales y rurales existentes no disponen de una red de recogida de sus aguas fecales, utilizando en la actualidad el tradicional sistema de fosas sépticas y abono de tierras.

Las urbanizaciones en torno al ámbito tienen una red de fecales unitaria con la de pluviales, y evacuan las aguas por gravedad, y por debajo de las calles Elatzeta, Lapice, Freire, Jolo, Descarga y Diana mediante unas tuberías de diámetros comprendidos entre 150 y 400 mm. El sistema de saneamiento de estas calles descargan, igualmente por gravedad, en los colectores principales que se encuentran recientemente canalizados en la Avenida Euskal- Herria mediante diámetros comprendidos entre 500 y 1000 mm.

- Red de suministro eléctrico

Las urbanizaciones que rodean el ámbito se abastecen de energía eléctrica a través de la red de baja tensión que suministra la ciudad de Irún desde sus centros de transformaciones.

Las edificaciones que existen en el ámbito se abastecen aéreamente tanto de la línea de alta tensión que circula en sentido norte- sur y que cruza la autopista (en el caso de la guardería municipal), de la red de baja tensión de la parte baja del ámbito (en el caso de los caseríos Txenperenea, Motzenea, Mendialde, Lindaberry y Aier-enea), y de una ramificación que pasa por una parcela privada de una de las viviendas que da a la calle Belitz (caso del caserío Alzulegarre).

Existe una línea de alta tensión aérea soportada con torretas metálicas que cruza el ámbito en sentido este- oeste, pero no da suministro ni al ámbito ni a las urbanizaciones que lo rodean.

- Red de alumbrado público

Debido al carácter rural del ámbito no se dispone de alumbrado público.

- Red de gas

En la urbanización situada en el límite norte del ámbito discurre una red de gas soterrada con un diámetro de 63 mm. bajo las calles Berio, Miguel de Ambulodi, Diana, Lope de Priman, Pedro Alardeko, Descarga, Freire, Lapice y Elatzeta.

Bajo la calle Miguel de Ambulodi se ha dispuesto recientemente una red de 10 mm.

2.2. Información referida al entorno

Se analiza el entorno que rodea al ámbito de estudio con el fin de cohesionar e integrar la futura ordenación con lo existente. De esta forma se asegurará una ordenación residencial adecuada a la ciudad ya construida.

Para el análisis se han incorporado las determinaciones de ordenación definidas para los ámbitos contiguos como el de Oinurre, que conecta con el ámbito estudiado. Se incluye también la delimitación del ámbito 6.2.03 "Alai Txoko", que se incluirá en el análisis como sistema de espacio libre, al sur de la Avenida de Elizatxo y el ámbito 6.2.02 "Oina" que incluye la prolongación de la Avenida Elizatxo hasta su conexión con la rotonda localizada en la confluencia de la Avenida Euskal Herria con la Avenida de Guipúzcoa.

- Estructura viaria

El análisis de la estructura viaria se ha realizado con el fin de posibilitar una buena conexión y funcionamiento de los sistemas viarios que afectan al ámbito de Txenperenea.

En el reciente Plan de Movilidad se ha elaborado un estudio de tráfico a nivel municipal; las conclusiones derivadas de dicho estudio definirán la estructura viaria en el ámbito de Txenperenea y se recogerán en el Plan de Sectorización y en el planeamiento pormenorizado.

- . Avenida de Euskal Herria

La avenida Euskal Herria sería el eje principal al cual acometerían los futuros viales que conecten con el ámbito de Txenperenea y sirvan de distribución a la futura ordenación.

El punto más cercano de conexión de la avenida Euskal Herria con Txenperenea se encuentra atravesando la calle Miguel de Ambulodi, paso estrecho, un handicap que deberá ser estudiado con detalle para que su sección y pendiente no resulte inconveniente para la integración de la nueva ordenación en la estructura viaria.

- . Conexión viaria con Oinurre

En la propuesta de ordenación de Oinurre se prevé un vial que asegura la conexión diagonal de la Avenida de Elizatxo con la parte alta del ámbito y que, por lo tanto, permita la disposición de un viario de distribución con pendiente adecuada para posibilitar su prolongación inmediata hacia el ámbito de Txenperenea.

La conexión con Txenperenea se deberá resolver de forma que permita el funcionamiento como distribuidores locales de los viarios intermedios.

- Estructura morfotipológica residencial

La elección de las tipologías residenciales a ubicar en el ámbito para asegurar la continuidad de la ciudad construida se basa en el análisis y estudio de las morfotipologías existentes en el entorno.

Además la topografía y los condicionantes impuestos por las afecciones del aeropuerto servirán de orientación en la elección de las tipologías residenciales más adecuadas en correspondencia con lo establecido por la normativa vigente referida a Viviendas de Protección Oficial.

El entorno de esta zona del sur de Irún comprende los barrios de Lapice y Larreaundi y el crecimiento está constituido por una suma de desarrollos parciales basados en la utilización arbitraria del tipo edificatorio del bloque aislado y sin que haya existido un compromiso de formalización de elementos urbanos estructurantes.

Junto al ámbito de Oinurre se han desarrollado barrios de ciudad jardín mediante edificaciones unifamiliares aisladas durante los años treinta, con el objetivo de atender a las clases populares.

Además para este ámbito se prevén bloques de PB+2+A en la zona más baja y próxima a la avenida de Elizatxo configurando un entorno más urbano que el previsto en la parte alta de la ordenación donde la edificación se a dispersando en edificaciones unifamiliares.

En la zona más cercana al ámbito de Txenperenea, hacia el norte se diferencian dos ámbitos diferentes: por una parte, hacia el noroeste y situadas en la cota más alta (+48) se desarrolla una tipología de vivienda unifamiliar o adosados, evolucionando hacia el este a bloque residencial. Por otra parte, hacia el oeste y más próximo a la avenida Euskal Herria (cota +16) se desarrolla un entorno más urbano de bloques residenciales altos.

Por lo tanto, en el entorno de Txenperenea las edificaciones son del tipo residencial en bloque y residencial en parcela, tanto unifamiliar como colectiva resultado tanto de su condición de periferia como de la necesidad de alojar viviendas en una tipología edificatoria adecuada a las condiciones topográficas del terreno.

La tipología edificatoria a ubicar en el ámbito de Txenperenea, será consecuente con la existente en el entorno favoreciendo la integración y articulación de la ciudad ya construida.

- Sistemas de espacios libres y equipamientos

A continuación se hace una descripción de los sistemas de espacios libres y equipamientos localizados en el entorno de Txenperenea.

En el extremo oeste, en el comienzo de la avenida de Elizatxo se localiza dos parques, el de Alai-Txoko y el de Barón de Oña, en la actualidad sin relación entre ellos debido a la condición de barrera urbanística de esta avenida. Pero con la nueva ordenación de Oinurre se intentará estructurar estos dos parques y continuarlos por la ladera como eje de la futura ordenación de Txenperenea.

En el barrio residencial de Oinurre, existen una serie de espacios libres de pequeña escala y ortogonales a la avenida Elizatxo (parque José Manuel Estomba y calle Alei). Además en la nueva ordenación de Oinurre se localiza una gran zona verde al suroeste del ámbito unida a la ya dispuesta en Arretxe-Ugalde, siguiendo el criterio de dejar como espacios libres aquellas zonas menos adecuadas topográficamente para la edificación. Esto permite preservar las grandes masas arbóreas existentes como la que se sitúa también al oeste de Oinurre apoyada en la avenida de Elizatxo.

Asimismo, se definen en el acceso principal al ámbito un gran espacio libre arbolado a semejanza de los antes mencionados de José Manuel Estomba y calle Alei.

En el extremo opuesto del ámbito se localiza el parque privado del convento de Hijas de la Cruz, que será parte del eje que estructurará la nueva ordenación. En cuanto a equipamientos existentes, en este mismo extremo del ámbito, se localiza el Instituto Dumboa situado en la parte baja de la ladera del Convento de Hijas de la Cruz junto a un pequeño equipamiento escolar. En la avenida de Euskal Herria hacia la rotonda de Larraundi se ubica la zona más urbana de edificios altos que albergan en la planta baja los comercios.

En cuanto al resto de de equipamientos existentes se localizan sobre todo en torno a la avenida de Elizatxo próximos al centro urbano.

Asimismo los equipamientos educativos del Colegio La Salle y del Instituto Bidasoa, están localizados al norte de la Avenida de Elizatxo y próximos al parque Barón de Oña (Martindozenea).

Estos establecimientos educativos, que cubren en gran parte la oferta de Formación Profesional existente en el municipio, constituyen un punto singular que intensifica el uso de esta parte de la Avenida de Elizatxo.

Por otra parte, en la antigua finca del Barón de Oña, destinada a parque de la ciudad se encuentra el albergue Martindozenea que dispone también de gazteleku.

Al norte del barrio de Oinurre en colindancia con el parque José Manuel Estomba se encuentra el establecimiento escolar de Santa Elena. Además en la ordenación de Oinurre se propone un equipamiento escolar en el extremo oeste del ámbito. Asimismo contará con un equipamiento socio-cultural en este extremo, y el equipamiento deportivo quedará en la vaguada este.

Los equipamientos previstos en el ámbito de Oinurre permiten la utilización de las zonas topográficamente más adecuadas del ámbito para la colonización residencial y preservación de los valores originales del lugar, extendiendo las zonas verdes ya existentes.

2.3. Información referida a la normativa

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de junio de 1.998 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa. Este planeamiento general para el ámbito de Txenperenea y en la ficha urbanística correspondiente establece las siguientes determinaciones:

1.- **OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

Objetivos:

Reserva de suelo urbanizable para una futura colmatación del suelo residencial hasta el trazado de la autopista.

Criterios de ordenación:

Será el Programa de Actuación Urbanística (PAU) el que defina los parámetros y criterios de ordenación urbanística, así como las determinaciones de desarrollo de planeamiento.

Condiciones particulares de la ordenación:

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

- 1.) *Area de desarrollo residencial de baja densidad, preferentemente de edificación bifamiliar en parcela, compatible con vivienda colectiva apoyada en puntos significativos de la intervención.*

Asimismo, se asegurará la preservación de los valores topográficos significativos del territorio, localizando la edificación en zonas que no modifiquen la morfología actual del área donde se actúa.

2.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

Delimitación de la unidad urbanística

Superficie del ámbito: 156.384 m² s.

El Programa de Actuación Urbanística señalará los usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

Igualmente deberá fijarse el uso característico, preferentemente residencial de baja densidad, y los usos compatibles, así como el porcentaje máximo para cada uno de ellos.

Usos incompatibles

Usos rurales y de explotación

Usos ferroviarios

Usos aduaneros

Usos industriales

Se limita el uso comercial a puntos significativos de la ordenación y compatibles con zonas de desarrollo de baja densidad.

Igualmente se limita el número de viviendas de uso residencial a una densidad máxima de 25 viv./ hectárea.

Características técnicas

Intensidad de uso: 0,33 m²c/ m²s.

Se asegurará la preservación de los valores topográficos significativos del territorio, localizando la edificación en zonas que no modifiquen la morfología actual del área donde se actúa.

La futura actuación deberá resolver los accesos al sector apoyándose principalmente en las calles Elatzeta y Lapitze por el lado Oeste y en la Avenida Euskal-Herria y la nueva actuación en su lado Este.

Para ello deberá analizarse el posible incremento de la densidad de tráfico en las citadas calles, así como plantearse una solución viaria que resuelva la gran diferencia de cotas existentes entre la Avda. Euskal- Herria y la nueva actuación en su lado Este.

Condiciones de desarrollo y ejecución

Clasificación del suelo	Urbanizable no Programado
Planeamiento de desarrollo:	Programa de Actuación Urbanística
Programación:	Actuación no programada

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

No se establecen en el presente Plan General, siendo el Programa de Actuación Urbanística (PAU) en su caso, o el Plan Parcial que desarrolle el mismo, en última instancia, quienes definan las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito de referencia.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Determinaciones del Plan General de 1.965

Polígono: 31.12 - 31.13- 31.14- 31.15

Calificación: Ciudad jardín tipo C y D- Zona verde (31.15)

Edificabilidad: 3,5 m³/m²-0 m³/m² (31.15)

Planeamiento desarrollado

Tipo de planeamiento: Plan Parcial

Fecha de aprobación: 04/10/1974

Calificación Global: Residencial

Aprovechamiento: 62 viv/ hab.

Plazos de ejecución: 10 años (a partir de la aprobación del Plan Parcial)

Otros proyectos

Proyecto de urbanización: fecha de aprobación 04/10/1974

Proyecto de compensación: fecha de aprobación 30/10/1978

5.- OBSERVACIONES

El Plan Parcial de 1974 es una Reforma del Plan Parcial aprobado definitivamente el 3-10-1972, que rebaja el número de viviendas (de 1384 viviendas, se pasa a 901 viviendas) además de ajustarse a las servidumbres aeronáuticas.

El Plan Parcial contradice las determinaciones del Plan General de 1965 cambiando la Calificación de Zona Verde del subpolígono 15, a Residencial.

DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Con fecha de 13 de julio de 2.006 ha sido aprobado mediante ministerial, publicada en el BOE de 9 de agosto de 2006, el nuevo Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián. Si bien este Plan Director se ha aprobado en el transcurso de tramitación de la presente Modificación, sus nuevas determinaciones no han supuesto ningún cambio sustancial en el régimen de afecciones aeronáuticas que repercuten en Txenperenea.

El motivo es que se mantiene la misma afección, la relativa a la ubicación del ámbito dentro de la "Superficie Horizontal Interna: cota superior a 50 m.". Esta circunstancia de altitud crea en el ámbito una "Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales", de tal forma que se establecen limitaciones de altura para las futuras edificaciones allí ubicadas.

En concreto, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 1541-2003, de 5 de diciembre que modifica el Decreto 584-1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Decreto 2490/1974, que establece:

Ningún nuevo obstáculo podrá sobrepasar en altura los límites establecidos por las superficies limitadoras señaladas en el Decreto, admitiendo, no obstante, dos excepciones:

- *Cuando el objeto esté apantallado por otro objeto existente. O*
- *Cuando se determine tras un estudio aeronáutico que el objeto no comprometería la seguridad de la operación de las aeronaves.*

Esta determinación debe incluirse en el documento de Planeamiento.

Además de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del mismo Decreto de 24 de febrero de 1972, modificado por el Decreto 584/1974 no se podrá autorizar por el Ayuntamiento, construcciones, instalaciones o plantaciones- al estar incluido el ámbito en zona de servidumbre aeronáutica-, sin previa resolución del Ministerio de Fomento.

Teniendo presente estas circunstancias, se solicitó informe a la Dirección de Aviación Civil, quién emitió un informe con carácter desfavorable. Sólo sería revisable si un estudio de apantallamiento o de seguridad demostrara que en el ámbito no se compromete la seguridad, ni que queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.

Por este motivo se elaboró un Estudio de Seguridad (el apantallamiento no es posible en el ámbito) que, remitido al Ministerio de Fomento el 1 de febrero de 2006, ha sido informado favorablemente.

La Dirección General de Aviación Civil resuelve informar favorablemente la Modificación del Plan General relativa al ámbito 6.2.06 Txemperenea, con las condiciones impuestas en este escrito, al acreditar la Entidad Pública Empresarial AENA el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre por el que se modifica el Decreto 584/1972, se servidumbres aeronauticas para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos.

En el informe de AENA, concluye:

“bajo el punto de vista de diseño de procedimientos, la urbanización del área de Txemperenea NO afecta ni a la seguridad ni a la regularidad de las operaciones actuales y previstas en el Aeropuerto de San Sebastián, indicando que deberá balizarse aquella edificación , poste de iluminación o antena, de todo el conjunto que resulte se más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno; luces de mediana intensidad tipo B)”

Además en el Informe de Aviación Civil señala que *independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronauticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronauticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.*

Por lo que se incorporan estas condiciones al Proyecto, debiéndose ser recogidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AUTOPISTA

El ámbito de Txemperenea queda delimitado al sur por el trazado de la autopista AP-8 Bilbao-Behobia (Autopista del Cantábrico), infraestructura viaria que considerada “Red de Interés Preferente (Red Roja)” afecta al presente ámbito y que, por tanto, con una afección a ser tenida en cuenta en la futura ordenación.

Por ello, se solicitó informe al Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en virtud de lo establecido en el Norma Foral 17/1994, de 25 de Noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

La Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento para la Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, emitió informe favorable para la aprobación de la presente Modificación del Plan General.

NORMATIVA VIGENTE REFERIDA A VIVIENDAS PROTECCION OFICIAL

Las nuevas Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial se aprueban por Orden de 1 de Agosto de 2004 por el Consejo de Vivienda y Asuntos Sociales. Esta Orden dispone en su artículo único, la obligatoriedad de aplicación a los proyectos de Viviendas de Protección Oficial cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a su entrada en vigor, y asimismo contiene una disposición en la que se contempla la derogación de las Ordenanzas vigentes hasta la fecha, y que fueron aprobadas por Orden de 18 de Mayo de 1994.

Por lo tanto, las Viviendas de Protección Oficial a construir en el presente ámbito deberán contemplar lo dispuesto en el Anexo I de esta Orden, destinando un mínimo del 75% de las viviendas construidas sobre suelo urbanizable a Viviendas de Protección Oficial.

DETERMINACIONES DE DESARROLLO

El Plan de Sectorización y el Plan Parcial definirán las determinaciones de ordenación propias de dichos instrumentos conforme a la normativa vigente.

Indice documento A:

Memoria de ordenación

1. Propuesta de ordenación	
1.1. Objetivos	1
1.2. Criterios de ordenación particulares	1
- Estructura viaria.....	1
- Ordenación Residencial.....	2
- Espacios Libres y Equipamientos.....	2
1.3. Características de la ordenación y parámetros de uso	3
2. Modificaciones del Plan General vigente	5

1. Propuesta de ordenación

1.1. Objetivos

Los objetivos a conseguir por la futura ordenación serán los siguientes:

- La creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial conforme al incremento de intensidad de uso ahora permitido.
- La continuidad de la trama urbana a pesar de la condición de ladera del lugar. Construir en Txenperenea una parte de ciudad permeable, integrándola en la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- La graduación en la densidad edificatoria, conforme las condiciones orográficas de la ladera, para integrar la tipología de vivienda colectiva en las partes más bajas de la ladera y, en consonancia, con las restricciones de las servidumbres aeronáuticas del área.
- La continuidad de los viales existentes que conectan la parte norte- sur del ámbito. La conexión mediante un vial que comunicará la futura ordenación de Oinaurre con Txenperenea, y que recorrerá de oeste a este el área. La disposición externa y perimetral de un viario de conexión zonal, viario que favorezca asimismo el adecuado funcionamiento y el carácter local de los viarios de distribución de la nueva ordenación residencial.

1.2. Criterios de ordenación particulares

La presente Modificación del Plan General de Irún modifica los parámetros referidos al ámbito de "Txenperenea" de intensidad de uso y tipología edificatoria, con el objetivo prioritario de posibilitar la ordenación del ámbito mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéronáuticas.

Asimismo y aunque la modificación mantiene la clasificación de suelo Urbanizable no Sectorizado (anteriormente no Programado) para este ámbito, así como la remisión de la definición de parámetros urbanísticos de la actuación residencial a lo que establezca el correspondiente Plan de Sectorización, se acompaña a continuación una descripción de los criterios que se han considerado en la propuesta de ordenación, que de carácter orientativo, han servido de base para fijar los nuevos parámetros de intensidad de uso.

- Estructura viaria

Los viales de la ordenación orientativa habrán de conseguir la permeabilidad urbana, continuando alguno de los viales existentes para generar, a su vez, una nueva estructura viaria global que conecte el ámbito de Txenperenea con la ciudad de Irún.

Se propone, mediante dos viarios transversales atravesar de oeste a este, el ámbito para conectarse, con dos rotondas a la estructura viaria propuesta desde la futura ordenación de Oinaurre.

Así pues, la ordenación que se propone en el documento ahora presentado permite la realización de una trama viaria principal que, conectando por dos rotondas al ámbito Oinaurre atraviese el ámbito desde la Avenida Elizatxo con dimensión suficiente para absorber las entradas y salidas hacia y desde Txenperenea y zona sur de Lapice. La conexión zonal se propone mediante un viario de cumbrera, lo que permite que los viarios intermedios funcionen exclusivamente como distribuidores locales.

Sin embargo, dado que la orientación no es vinculante, serán el Plan de Sectorización y el correspondiente documento de calificación pormenorizada, los documentos urbanísticos competentes para definir la estructura definitiva del ámbito basándose en las conclusiones del Plan de Movilidad de Irún.

- Ordenación residencial

La formalización de la estructura viaria diseñada en base a los condicionantes topográficos del lugar, será concluyente en la definición de las zonas consideradas edificables, que se desarrollarán

probablemente de sur a norte con una gradación de densidades que permitirá que se diluyan en el paisaje.

Asimismo, se dispondrán diferentes tipologías residenciales en función de la proximidad a la ciudad y de la cota de implantación. Así, se proponen tres franjas continuas limitadas por viales que discurren paralelamente a la pendiente: la zona baja que comprende la zona que baja desde parque hasta la ciudad y dónde se han propuesto una serie de bloques que se suceden linealmente; la zona intermedia que comprende las edificaciones existentes a lo largo del vial del parque intermedio; y por último, la zona alta hasta la cumbre.

- Espacios libres y equipamientos

La formalización y definición concreta del Sistema General de Espacios Libres se remite al Plan de Sectorización.

El Plan de Sectorización deberá definir la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos públicos requeridos, de acuerdo con la edificabilidad establecida de 0,43 m²c/m²s.

Igualmente, también se cumplimentará en este ámbito los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres) necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el n^o de viviendas previsto en el Proyecto de Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, en tramitación paralela a la presente Modificación que asciende a 234 m².

Adicionalmente, se deberá garantizar también un adecuado nivel del sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación, de acuerdo con los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006.

En la ordenación orientativa se propone destinar una franja del ámbito a zona verde, dejándola libre de toda edificación y como continuación de las zonas verdes colindantes.

La creación de un parque lineal permitiría recorrer el área de norte a este y resolver la ladera sin perder la sensación de contacto con la naturaleza, preservando en esta franja verde el carácter natural de la zona. Este parque asumiría la reserva de suelo con destino a Espacios Libres.

Por otra parte y en relación al sistema de dotaciones que debe contemplar este nuevo asentamiento residencial, se ha previsto la localización de los sistemas dotacionales preferentemente agrupados entorno al parque que serviría como extensión de las actividades deportivas y docentes.

El equipamiento comercial se situará integrado en los edificios de viviendas de la edificación para no convertir el área en un barrio dormitorio.

Por último, respecto de la dotación destinada al aparcamiento de vehículos, se ha previsto la disposición de plazas de aparcamiento a lo largo de las vías.

1.3. Características de la ordenación y parámetros de uso

El presente ámbito tiene una superficie de 157.543 m². Como se ha señalado en el apartado anterior, se prevé una ordenación de viviendas distribuidas en tipología colectiva bloque lineal y en parcela, adosados, bi/unifamiliares en parcela y en las parcelas donde se sitúan las edificaciones existentes se proponen viviendas unifamiliares en el caso que los propietarios quisieran reedificar sus aprovechamientos residenciales.

En la propuesta de ordenación **orientativa** se contempla un número aproximado de 645 viviendas, cuyo número máximo deberá ser establecido en el correspondiente planeamiento pormenorizado.

El aprovechamiento total definido para las parcelas residenciales es de 68.225 m² construidos sobre rasante.

La superficie construida máxima definida para el presente ámbito no incluye el aprovechamiento destinado al aparcamiento de vehículos y a usos auxiliares de la vivienda y situados bajo rasante del terreno. Por tanto, y teniendo en cuenta la superficie total del ámbito, la presente actuación contempla una edificabilidad de 0,43 m²c/m²s.

- Condiciones particulares de uso y edificación

Superficie ámbito	157.543m ² s
Intensidad de Uso.....	0,43 m ² c/ m ² s
Superficie construida máxima.....	68.225 m ² c

2. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

La presente Modificación del Plan General de Irún en el ámbito 6.2.06: Txenperenea contempla la modificación de las siguientes determinaciones establecidas en el Plan General vigente en correspondencia con los condicionantes urbanísticos del lugar, y teniendo en cuenta lo establecido por la vigente legislación de Servidumbres Aéronáuticas:

- Se modifica la intensidad de uso de 0,33 m²c/m² establecida en la ficha urbanística correspondiente, y se define una nueva edificabilidad de **0,43 m²c/m²**.
- Se suprime el parámetro de la densidad edificatoria del número de viviendas, que deberá ser establecido en el correspondiente planeamiento pormenorizado, de acuerdo con la nueva Ley 2/2006.
- Se define como preferente para el desarrollo residencial la tipología de vivienda colectiva, asegurando la preservación de los valores topográficos del territorio al disponer estas edificaciones en las partes más bajas de la ladera, reservando para las zonas medias y altas la tipología de baja densidad.

Estas nuevas determinaciones modifican los siguientes documentos del Plan General:

- **Documento A- Memoria de Ordenación:** Como consecuencia del incremento de la edificabilidad previsto para este ámbito se modifican las superficies y aprovechamientos definidos para el Suelo Urbanizable No PROGRAMADO (actualmente denominado NO SECTORIZADO).
- **Documento B.1. - Memoria de Gestión. Régimen del Suelo:** Se incorporan las determinaciones referidas a este nuevo ámbito de intervención urbanística 6.02.06: Txenperenea.
- **Anexo al Documento D.- Ambitos de Gestión y Planeamiento:** Se incluye la nueva ficha referida a este ámbito de Txenperenea.
- **Documento E.- Planos:**

Se modifican los siguientes planos del Plan General:

Plano 3.- Clasificación del Suelo y Estructura del Plan

Plano 4.- División Territorial y Delimitación de Ambitos de Intervención Urbanística.

Se corrige la delimitación del Ambito de Txenperenea.

Plano 5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan.

Se incluye la nueva delimitación de Area de Reparto en Suelo Urbanizable No Programado para el ámbito de Txenperenea.

Plano 11.- Plano de Imagen.

Se incluye la ordenación propuesta para este ámbito.

Indice del documento B.1
Régimen del suelo

- 1- Régimen del suelo y gestión urbanística
 - 1.1. Tipos de ámbitos.....1

1. Régimen del suelo y gestión urbanística

1.1. Tipos de ámbitos

- Ambito 6.2.06: Txenperenea

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Incluye las parcelas y áreas A, B, C, D, E1, E2, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O y P .

Las condiciones de desarrollo y ejecución de este ámbito deberán ser definidas en el Plan de Sectorización y Plan Parcial a desarrollar.

Indice del Documento B.2
Programa de Actuación

Programa de actuación.....1

1.1 Definición de tipos de actuación..... 1

1. Programa de actuación

1.1. Definición de tipos de Actuación

La Unidad de Ejecución a desarrollar en el ámbito de Txenperenea será definida por el planeamiento de desarrollo o Programa de Actuación urbanizadora.

**Indice del Documento D
Normas Urbanísticas**

Título preliminar:

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

Título primero:

Régimen urbanístico del suelo	4
Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global	4
Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global	4
Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada	4
Artículo 9.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.....	4

TITULO PRELIMINAR:**GENERALIDADES****Artículo 1. Ambito**

Las presentes ordenanzas 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 Irun.

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 de suelo previstos 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 sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irun, o en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5. Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en Ley del Suelo.

Las Ordenanzas 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 12 del Plan General de Irun en Txenperenea está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento O:** Memoria de Información
- **Documento A:** Memoria de Ordenación
- **Documento B:** Memoria de Gestión
 - B.1. Régimen del Suelo
 - B.2. Programa de Actuación
- **Documento D:** Normas Urbanísticas
- **Anexo al Documento D:** Ficha de Ambito de Intervención Urbanística
- **Documento E:** Planos
 - II.- Régimen Urbanístico General
 - 3.- Clasificación del Suelo y Estructura del Plan
 - 4.- División Territorial. Delimitación de ámbitos de Intervención Urbanística
 - 5.- Delimitación de Areas de Reparto y Gestión del Plan
 - V.- Imagen del Planeamiento General
 - 11.- Plano de Imagen

2. Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el **Documento B- Memoria de Gestión**, el **Documento D- Normas Urbanísticas**, el **Anexo al Documento D- Ficha de Ambito de Intervención Urbanística** y los planos referidos al Régimen Urbanístico General del Núcleo Urbano, (3- Clasificación del Suelo y Desarrollo del Plan, 4.- División Territorial. Delimitación de ámbitos de Intervención Urbanística y 5- Delimitación de Area de Reparto y Gestión del Plan), del **Documento E- Planos**, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

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

La modificación de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación del Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

1. Determinaciones con rango de Planeamiento General

Tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones referidas al **Régimen Urbanístico General** (Delimitación de Ambitos y Areas de Reparto, Calificación Global y Asignación de Aprovechamiento Urbanístico) y los planos del grupo II referidos al Régimen Urbanístico General, del **Documento E- Planos**.

La modificación o complemento de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

TITULO PRIMERO:**RÉGIMEN URBANÍSTICO****CAPITULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL****Artículo 8.- Definición del régimen de Calificación Global**

La presente Modificación nº 12 del Plan General de Irún se refiere al ámbito de “Txenperenea”.

El presente documento mantiene la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado para el ámbito de “Txenperenea”, si bien adscritos ahora a SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, y por lo tanto se remite al Plan de Sectorización correspondiente la definición del régimen de Calificación Global para este ámbito.

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**Artículo 9.- Definición del régimen de Calificación Pormenorizada**

Será objeto del planeamiento de desarrollo.

FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se incluye a continuación la Ficha Urbanística Modificada correspondiente al Ambito de Intervención Urbanística 6.2.06 "Txenperenea".

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Objetivos:

Reserva de suelo urbanizable para una futura colmatación del suelo residencial hasta el trazado de la autopista, permitiendo la creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial.

Criterios de ordenación:

Será el Plan de Sectorización el que defina los parámetros y criterios de ordenación urbanística, así como las determinaciones de desarrollo de planeamiento.

Condiciones particulares de la ordenación:

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

- (1) Area de desarrollo residencial. Preferentemente la vivienda colectiva se situará en la parte baja de la ladera y la vivienda de baja densidad en las zonas medias y altas del ámbito.
- (2) Mantenimiento y conservación del Caserío Altzulegarre. Las obras que en él se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma tal y como se definen en el Anexo I del Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Delimitación de la unidad urbanística:

Superficie del ámbito: 157.543 m² s.

El Plan de Sectorización señalará los usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

Igualmente, deberá fijarse el uso característico, preferentemente de tipología residencial colectiva, y los usos compatibles, así como el porcentaje máximo para cada uno de ellos.

Usos incompatibles:

Usos rurales y de explotación.
Usos ferroviarios.
Usos aduaneros.
Usos industriales.

Características técnicas:

Intensidad de uso: 0,43 m²c/ m²s.

Se asegurará la preservación de los valores topográficos significativos del territorio, localizando la edificación en zonas que no modifiquen sustancialmente la morfología actual del área donde se actúa.

La futura actuación deberá resolver la continuidad viaria con la futura ordenación de Oinurre.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones de servidumbres legales establecidas por la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

El planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el informe de Aviación Civil que señala:

“que deberá balizarse aquella edificación , poste de iluminación o antena, de todo el conjunto que resulte se más elevada conforme a lo establecido en el capítulo 6 del Anexo 14 de OACI (balizamiento diurno: luces de destellos de alta intensidad tipo A; balizamiento nocturno; luces de mediana intensidad tipo B)”

Además en el Informe de Aviación Civil señala que independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronauticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronauticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Condiciones de desarrollo y ejecución:

Clasificación del suelo:.....	URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Planeamiento de desarrollo:	PLAN DE SECTORIZACION
Programación:	ACTUACION NO PROGRAMADA

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- La ordenación pormenorizada del presente ámbito de intervención urbanística deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en el sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.
- Asimismo, la ordenación pormenorizada del presente ámbito calificará con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, o en defecto de sus determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que de lugar al menos a dos parcelas independientes. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.

4.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

No se establecen en el presente Plan General, siendo el Plan de Sectorización en su caso, o el Plan Parcial que desarrolle el mismo, en última instancia, quienes definan las determinaciones de ordenación pormenorizada del ámbito de referencia.

5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Determinaciones del Plan General de 1.965:

Polígono: 31.12 - 31.13- 31.14- 31.15
Calificación: Ciudad jardín tipo C y D- Zona verde (31.15)
Edificabilidad: 3,5 m³/m²-0 m³/m² (31.15)

Planeamiento desarrollado:

Tipo de planeamiento: Plan Parcial
Fecha de aprobación: 04/10/1974
Calificación Global: Residencial
Aprovechamiento: 62 viv/ hab.
Plazos de ejecución: 10 años (a partir de la aprobación del Plan Parcial)

Otros proyectos:

Proyecto de urbanización: fecha de aprobación 04/10/1974

Proyecto de compensación: fecha de aprobación 30/10/1978

equipo de proyecto:

e s t u d i o
beldarrain

arquitecto redactor del proyecto:

juan beldarrain santos

colaboradores:

itziar combarros garcía
román arrizabalaga idiáquez
marta badiola laínsa
iker garmendia esnaola
idoia garmendia michelena

asesores jurídicos:

Arrúe & Jáuregui abogados

San Sebastián, septiembre de 2007

Juan Beldarrain santos, arquitecto