

ÁMBITO: **ALARDE** 6.3.01

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCIÓN

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con las características tipológicas del entorno de casco viejo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999 con fecha 24-07-2008 se aprobó definitivamente la Modificación nº 2 de la U.E. B Alarde que regula la ordenación pormenorizada del ámbito.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida, con el objetivo de que el ámbito pueda mejor soportar las cargas que sobre él recaen.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El desarrollo del presente Plan General concretará los siguientes criterios y objetivos, los cuales deberán tener en cuenta, por una parte, las condiciones básicas de ordenación heredadas por la citada Modificación n.º 2 de la U.E.B Alarde:

- Extender hacia la zona sur de Larreaundi las características urbanas del entorno de la Avenida de Guipúzcoa, aportando a dicha zona condiciones de centralidad.

Por otra parte, las necesarias para formalizar el fondo de la Avenida de Guipúzcoa con una edificación que:

- Defina una fachada hacia la glorieta Elizatxo que remate visualmente la perspectiva desde las tres avenidas que allí confluyen: Elizatxo, Guipúzcoa y Euskalherria.

- Posibilite un programa residencial que incluya la creación de viviendas de protección oficial.

Respete las condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas, regulando la altura del aprovechamiento edificatorio en base a sus consideraciones, para que las parcelas tengan garantizadas las futuras autorizaciones a sus edificaciones.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbanosuperficie : 8.086,60 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)**superficie : 8.086,60 m²s

- Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante 17.080,00 m²t
 - Bajo rasante 10.466,00 m²t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido para la calificación global Residencial en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Usos Autorizados:
 - Superficie Máxima Uso Terciario 2.250,00 m²t

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 no contempla la obligación de destinar edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El presente Plan General posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre la previamente atribuida, por lo que en caso de su materialización, los nuevos porcentajes de vivienda protegida se deberán aplicar solo sobre el mencionado incremento.

- Edificabilidad urbanística máxima 17.080 m²t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales 2.250 m²t(*)
- Edificabilidad materializada 1.643 m²t(*)
- Edificabilidad residencial establecida nuevo PG 13.187 m²t(*)
- Edificabilidad residencial establecida PG 1999 7.767 m²t
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial 5.420 m²t

(*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %

Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.

- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t
- La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 197,61 m²s (respecto a la edificabilidad residencial establecida por el nuevo PG de 13.187 m²t). Se contempla la localización de la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Se contempla un perfil básico de la ordenación que no podrá superar la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradoras, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

En el presente ámbito, y en puntos singulares de la ordenación, se establece la posibilidad de superar la cota máxima establecida. Esta condición deberá estar amparada por un Estudio Aeronáutico, informado técnicamente por Aena y aceptado por AESA, que acredite que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, y contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil los planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, sus revisiones o modificaciones, y la autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previa a la licencia urbanística.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de una modificación del Plan Especial vigente en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo

ÁMBITO: **ALARDE** 6.3.01



Plano de Calificación Global Escala: 1/ 1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del presente Plan General que posibilita un incremento de la edificabilidad Urbanística.

En este caso, el presente Plan General propone, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, la localización en el interior del ámbito de la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales.

Y, respecto de la reserva definida para otras dotaciones públicas locales contempla su localización en el propio ámbito, pero en previsión de que no se complete la dotación en el mismo, el presente Plan General contempla la reserva de suelo para dotaciones públicas prevista en la calle Harmugarrieta, junto al caserío Altzolaran con una superficie de 790 m²s.

Al respecto, recordar los compromisos de ordenación a los que quedaba y sigue quedando obligado el ámbito (equipamiento social de 609 m²t y local comercial de 200 m²t).

- OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se considera para la edificación residencial de remate visual de la Avenida Guipúzcoa, un perfil básico hacia la glorieta Elizatxo de planta baja, cuatro plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de crear un frente de fachada acorde con el entorno y con el carácter de hito urbano que tendrá esta futura edificación. Dicho perfil podrá ser superado (PB+S) en su encuentro con la Avenida Elizatxo, siempre que su proporción, escala y volumen se integren adecuadamente con la traseña edificada de la ciudad jardín Lapitze.

El otro bloque residencial será conforme al perfil y alineaciones del edificio al que se adosará en medianera.

Por otra parte, se considera la modificación del número de viviendas actualmente establecidas por el Planeamiento Pormenorizado no sólo por incremento de edificabilidad, sino por su posible adaptación a menores tamaños promedios, siempre que sean conformes con los mínimos establecidos en la calificación pormenorizada a la que pertenezcan.

Por último, en la actualidad en este ámbito existen varios edificios residenciales ya declarados fuera de ordenación por el Plan Especial aprobado, siendo tres los residentes que ostentan derecho de realojo (Convenios de Realojo, aprobados el 5 de mayo de 2010).

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones del Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en los restantes documentos y proyectos formulados en su desarrollo.

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado en mayo de 2013.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- Afecciones Acústicas:

En caso de modificación de la ordenación pormenorizada, se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.

- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

EJEMPLAR PARA APROBACION DEFINITIVA-MAYO 2017

IRUN

3ª MODIFICACION DE LA U.E.B-ALARDE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AMBITO OLAKETA-ALARDE

PLANO	ESCALA	CODIGO
REFERENCIA AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.	S/E	i 03
	FECHA	
	MAYO DE 2017	
	MODIFICADO	
PROMOTOR		
COPROPIETARIOS DEL AMBITO ALARDE		
ARQUITECTO	LETRADO ASESOR	
JAIME ABALOS GARCÍA <i>Jaime Abalos</i>	JOSE MARI ABAD	