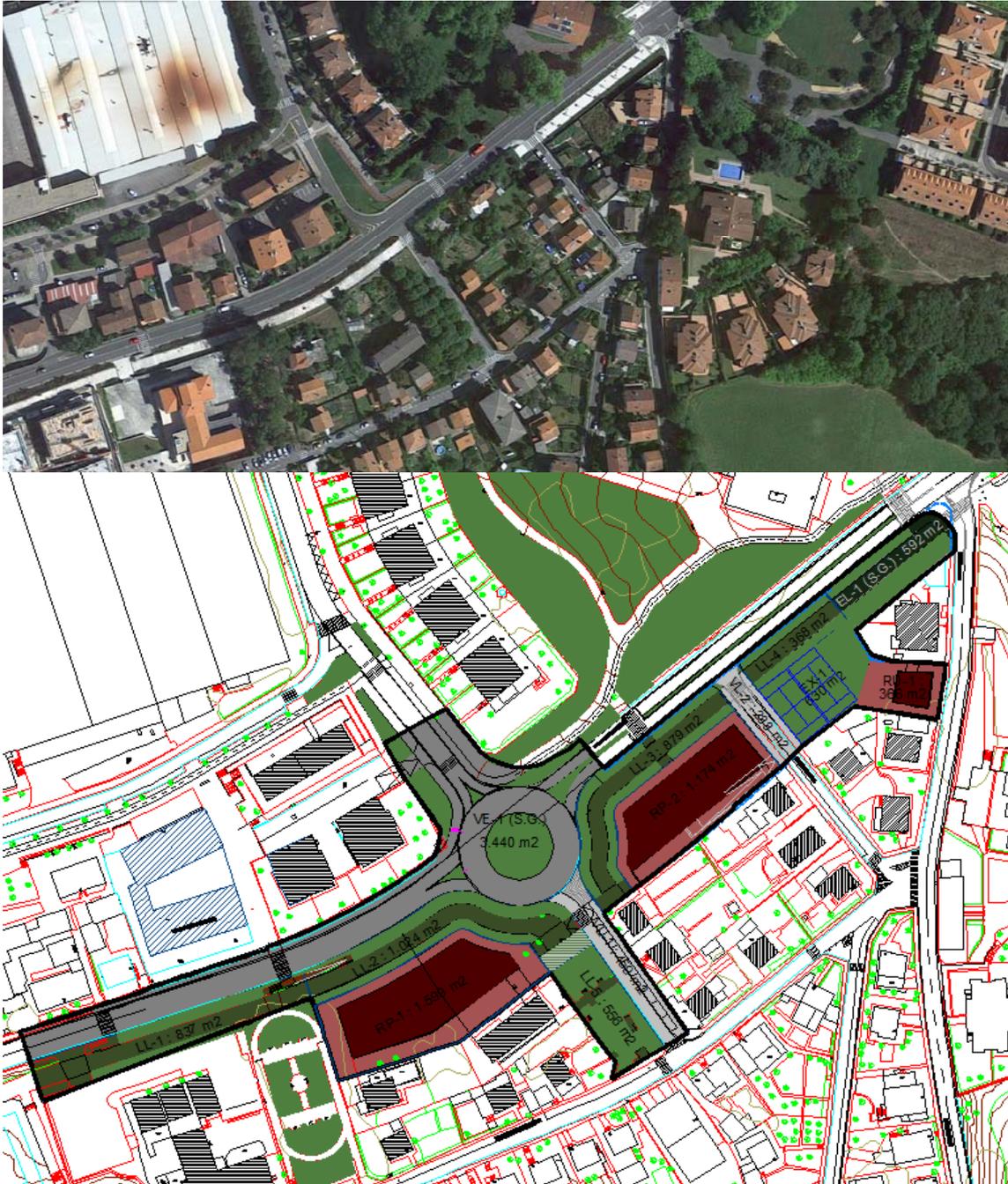


**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

**LIBRO I ..... DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEXOS**



**PROMUEVE ..... DEPARTAMENTO DE MEDIO  
AMBIENTE, PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA DELGOBIERNO VASCO**

**REDACTA: ..... BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO**

## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

### **DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

El presente "Documento de Formulación" se redacta como borrador del Plan Especial, a fin de que sirva como soporte de las consultas y trámites que deben hacerse, previamente a la tramitación urbanística del Plan Especial.

Sin perjuicio de las modificaciones que, bien por razón del resultado de los referidos trámites y consultas a realizar, bien por otras razones, deba incluir el Plan Especial que se tramite urbanísticamente, este Documento de Formulación incluye el Documento I Memoria del Plan Especial, así como los planos de información y de ordenación que resultan relevantes para su propio objeto. Asimismo, deberá ir acompañado del Documento Ambiental Estratégico necesario para el inicio de la tramitación ambiental.

Contrariamente, no incluye el Documento IV (Estudio De las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución), ni el Documento V (Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General), ni el Documento VI (Estudio de Viabilidad Económico-Financiera), ni el Documento VII (Informe de Sostenibilidad Económica), que deberán formar parte del Plan Especial, pero que no son relevantes a la hora de evacuar las consultas que a las que ha de servir como soporte este Documento de Formulación, lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de interpretar la Memoria que sigue.

<b>DOCUMENTO I</b> .....	<b>MEMORIA (*)</b>
<b>DOCUMENTO II</b> .....	<b>PLANOS DE INFORMACION (*)</b>
<b>DOCUMENTO III</b> .....	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (*)</b>
<b>DOCUMENTO IV</b> ....	<b>ESTUDIO DE LAS DIRECTR. DE ORG. Y GEST. DE LA EJECUCIÓN (*)</b>
<b>DOCUMENTO V</b> ....	<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (*)</b>
<b>DOCUMENTO VI</b> .....	<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA (*)</b>
<b>DOCUMENTO VII</b> .....	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA(**)</b>
<b>DOCUMENTO VIII</b> .....	<b>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (**)</b>

(\*) CONFORME AL ART. 68 DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO (LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO), POR REMISIÓN, PARA LOS PLANES ESPECIALES, DEL ARTÍCULO 69.3 DE LA CITADA LEY

(\*\*) CONFORME A LOS ARTÍCULOS 22.1 y 22.4 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 DE 30 DE OCTUBRE (TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA)

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)

### DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018

#### INDICE:

I.00.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL .....	04
I.01.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LOS PLANES ESPECIALES .....	05
I.02.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL ...	07
I.03.- INFORMACION URBANISTICA .....	09
• I.03.1.- Características naturales del territorio .....	10
• I.03.2.- Usos, edificaciones e infraestructura existentes .....	11
• I.03.3.- Estructura de la propiedad del suelo .....	15
• I.03.4.- Contexto urbanístico: PGOU de Irún .....	17
I.04.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION .....	19
I.05.- EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS .....	22
I.06.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL .....	32
• I.06.01.- Delimitación del ámbito de este Plan Especial .....	33
• I.06.02.- Calificación pormenorizada .....	34
• I.06.03.- Reservas de terrenos destinados a espacios libres y otras dotaciones ..	36
• I-06.04.- Red viaria y aparcamiento .....	37
• I-06.05.- Las infraestructuras de servicios y los proyectos de urbanización .....	39
• I-06.06.- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera .....	40
• I-06.07.- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución ...	40
• I-06.08.- Normas Urbanísticas de Desarrollo del PGOU .....	41
• I-06.09.- Memoria de Sostenibilidad Económica .....	42
• I-06.10.- Documento Inicial Estratégico .....	42
I.07.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE IRÚN .....	43
I.08.- ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DEL S. Y U. DEL P.V.....	50
I.09.- INTEGRACION DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO .....	53
I.10.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN .....	54

#### ANEJOS DE LA MEMORIA

ANEJO II .....	JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANISTICAS Y LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.
ANEJO II .....	EXTRACTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN, RELEVANTES EN RELACION CON EL ÁMBITO URBANÍSTICO "6.2.08 / ALEI"
ANEJO III .....	FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI" (IRÚN)

## **I.00. .... ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL**

El Ayuntamiento de Irún aprobó el hoy vigente Plan General de Ordenación Urbana (como Revisión del anterior Plan General), en sesión plenaria de 28 de Enero del año 2015 (Acuerdo publicado en los B.O.G. nº 41 y nº 49 de 3 y 13 de Marzo de 2015, respectivamente). El documento aprobado y diligenciado como tal, está disponible en la página web oficial del Ayuntamiento de Irún.

Dicho Plan General, delimita el ámbito “6.2.08 / Alei” y contiene la correspondiente Ficha Urbanística Particular que, con carácter normativo, establece determinaciones urbanísticas específicas para el mismo, sin perjuicio de la normativa general que también le resulta de aplicación. Se ordena un desarrollo residencial destinado en su totalidad a vivienda protegida, que posibilita la formalización del frente edificado sur de la Avenida de Elizatxo, el ensanchamiento de la acera de ese lado para dar continuidad al paseo preexistente al este y al oeste del ámbito, así como resolver el entronque viario de la avenida de Elizatxo con la calle Olagizonen mediante una glorieta. El Plan General clasifica la totalidad del suelo delimitado en el ámbito como suelo urbano y determina la formulación de un plan especial de ordenación urbana para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito. Entre las condiciones de programación y ejecución de sus previsiones, el Plan General establece que *“se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General”*, plazo que vence en Enero del año 2019.

A la vista de las solicitudes urbanísticas que concurren en el ámbito y que deben satisfacerse mediante su desarrollo urbanístico (programa de vivienda protegida y reordenación del tramo recayente de la avenida de Elizatxo), y de que el Plan General prevé la “elaboración y aprobación” del Plan Especial del ámbito “6.2.08 / Alei” antes de Enero del año 2019, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, ha decidido promover el presente Plan Especial. Y ello conforme a lo señalado en el artículo 97.1 LSU 2/2006 (“Tramitación y aprobación de planes especiales”), que establece<sup>1</sup> que la formulación del plan especial “corresponde en principio a los ayuntamientos y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica”.

---

1

Por remisión expresa desde dicho artículo al 95.1 LSU 2.2006 (“Tramitación de los planes parciales”)

## I.01. .... DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio, establece que “*La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las **determinaciones** necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general*”. Asimismo, el artículo 69.3 de la referida Ley establece que “*Las determinaciones del plan especial se formalizarán en **documentos** similares a los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto*”. Por su parte, el artículo 68 de esa misma Ley establece cuáles son los documentos que debe contener un plan parcial. Por ello, el presente Plan Especial se estructura en los distintos documentos a que se refiere dicho artículo 68 de la referida LSU 2/2006<sup>2</sup>:

Documento I .....	Memoria
Documento II .....	Planos de Información
Documento III .....	Planos de Ordenación Pormenorizada
Documento IV ....	Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
Documento V .....	Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
Documento VI .....	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

2

**LEY DEL SUELO 2.2006 / TÍTULO III ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO / CAPÍTULO II PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / SECCIÓN CUARTA PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES**

**Artículo 68.– Documentación de los planes parciales.** *El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:*

*a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general. + b) Planos de información. + c) Planos de ordenación pormenorizada. + d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución + e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general + f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

Las determinaciones de este Plan Especial son las "necesarias para su objeto específico" (Art. 69.2 LSU 2/2006) y se contienen en los distintos documentos que incluye, según su propia naturaleza. Aunque se describen y justifican a lo largo de toda la Memoria, estas determinaciones se explican y justifican de forma específica en su apartado "1.06.- Determinaciones del Plan Especial". En lo no regulado por la LSU 2/2006 y su desarrollo reglamentario, sigue siendo de aplicación supletoria lo determinado en el Reglamento de Planeamiento de 1.978<sup>3</sup>. Dado que la referida Ley regula tanto cuáles deben ser las determinaciones (69.2) como los documentos que ha de contener un plan especial (69.3), se interpreta que no son de aplicación supletoria las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de 1978 que regulan esos mismos aspectos: es decir, no es de aplicación supletoria lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento<sup>4</sup>. Contrariamente, la LSU 2/2006 no desarrolla el contenido de cada uno de estos documentos (su artículo 68, tras enumerarlos, solo desarrolla de forma sucinta el contenido de la Memoria). Por ello, sin perjuicio de las peculiaridades de cada plan especial, cada uno de estos documentos debe incorporar el desarrollo y grado de precisión que determinan respectivamente los artículos siguientes del Reglamento de Planeamiento de 1978<sup>5</sup>:

DOCUMENTO I: MEMORIA ..... art. 58 (R.P.)  
DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACION ..... art.59(R.P.)  
DOCUMENTO III: PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... art. 60(R.P.)  
DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS DIREC. DE ORG. Y GEST.DE LA EJEC. ....art. 62(R.P.)  
DOCUMENTO V: NORMAS URB. DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ..... art. 61(R.P.)  
DOCUMENTO VI: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA ..... art. 63(R.P.)

Además, y conforme establecen los artículos 22.1 y 22.4 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de ámbito estatal, este Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y como "instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística", incluirá la documentación correspondiente a la evaluación ambiental a la que debe someterse (la previsión inicial es que este P.E.O.U. deberá someterse a la E.A.E. simplificada, para lo que resulta necesario incluir el Documento Ambiental Estratégico correspondiente); Asimismo, y por la razón referida, incluirá *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*. Dichos informes se materializarán respectivamente como **DOCUMENTO VII** y como **DOCUMENTO VIII** del Plan Especial.

---

<sup>3</sup> En la exposición de motivos introductoria del Decreto 105/2008 de 3 de junio de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, se dice: *"En este sentido y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de medidas urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento "*

<sup>4</sup> El Reglamento de Planeamiento de 1978 regula cuáles han de ser las determinaciones de los planes especiales con la misma amplitud con que lo hace la LSU 2/2006: las determinaciones serán las *"necesarias para el desarrollo del ... Plan General de Ordenación"*. En cuanto a la documentación, la LSU 2/2006 unida a la legislación sectorial que concurre (leyes ambientales, etc.), es más exigente que el Reglamento de Planeamiento de 1978

<sup>5</sup> El contenido de estos documentos no ha sido todavía desarrollado reglamentariamente a partir de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, resultando por lo tanto formalmente aplicable lo determinado en los correspondientes artículos del Reglamento de Planeamiento.

## **I.02 ..... CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULAR EL PLAN ESPECIAL**

El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento, en su apartado 2.a <sup>6</sup>, determina que la Memoria de los planes parciales (y por extensión la de los planes especiales en virtud de art. 69.3 LSU 2/2006), debe referirse, entre otros extremos, a la *“Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de Etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento”*.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún no tiene un documento específico de Plan de Etapas o de Programa de Actuación Urbanística (El artículo 62 LSU 2/2006 no hace referencia a tal tipo de documento ni lo establece como obligatorio en los planes generales)<sup>7</sup>.

Sin embargo, el Plan General de Irún sí contiene un programa de desarrollo de sus previsiones, que se desprende tanto de su Memoria General, como de su Memoria Económica, como de su Normativa Urbanística. Concretamente, las Fichas Urbanísticas particulares de cada ámbito contienen determinaciones relativas a dicha programación en el apartado de las mismas titulado “Régimen general de programación y ejecución”. En el caso del ámbito “6.2.08 / Alei”, se dice expresamente que *“De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General”*, y se determina que *“Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General”*, plazo que apunta al mes de Enero del año 2.019. De por sí, ésta sola circunstancia justifica la procedencia de formular este Plan Especial cuya redacción se inicia 6 meses antes de la referida fecha.

---

6

Artículo que es de aplicación supletoria en cuanto al contenido de las memorias de los planes especiales

7

En el ANEJO II se extractan los contenidos del Plan General de Irún que hacen referencia expresa al ámbito “6.2.08 / Alei”.

Pero además, y dado que el objetivo último de formular este Plan Especial no puede ser otro que avanzar hacia el desarrollo urbanístico efectivo del ámbito, existen otras razones que justifican la procedencia de su formulación. Entre las más relevantes, pueden citarse las tres siguientes:

1. El ámbito “6.2.08 / Alei” delimita un suelo insertado en el contexto urbano y fuertemente antropizado que, en tanto no se desarrolle urbanísticamente, no acoge los usos que, por su ubicación y capacidad, está llamado a acoger: esto supone una infrautilización de un recurso limitado como es el suelo, que no resulta sostenible.
2. En su situación actual y en tanto no se desarrolle urbanísticamente conforme a la ordenación pormenorizada adecuada, el ámbito “6.2.08 / Alei” delimita un entorno urbano desordenado, deficiente en términos de paisaje urbano y que no se integra adecuadamente en su entorno. En este estado, constituye una interrupción anómala en la necesaria continuidad urbana de la ciudad construida, e impide la correcta conexión del barrio de Oianurre con el resto de la ciudad, ya que representa un corte en cuanto al frente edificado y en cuanto a los itinerarios peatonales.
3. En la estrategia del Plan General de Irún, el ámbito “6.2.08 / Alei” está llamado a acoger una relevante cantidad de viviendas caracterizadas como de protección oficial. Esta previsión, como todas las del Plan General, responde a satisfacer una necesidad que al respecto ha sido detectada y cuantificada con el refrendo de la Corporación, necesidad que no podrá ser satisfecha en tanto el ámbito no sea desarrollado urbanísticamente.

Estas razones (infrautilización del suelo, entorno desordenado, discontinuidad urbana, necesidad de vivienda protegida), constituyen también por sí mismas, justificación consistente de la conveniencia y oportunidad de formular el presente Plan Especial.

El artículo 70 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 establece que los planes especiales de ordenación urbana tienen por objeto *“desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada”*, y también *“modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”*. Sin perjuicio de que el Plan General de Irún no establece una ordenación pormenorizada vinculante para el ámbito “6.2.08 / Alei” (se limita a sugerir sin carácter vinculante algunos aspectos propios de dicha ordenación pormenorizada), ambos objetos encajan plenamente tanto con las solicitudes urbanísticas del territorio en cuestión, como con la estrategia de desarrollo urbano contenida en el Plan General para el mismo.

De todo ello (plazo establecido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, realidad urbana del suelo incluido en el ámbito y objeto formal específico reglado de los planes especiales de ordenación urbana), se deduce directamente la conveniencia y oportunidad de formular este Plan Especial.

**I.03 ..... INFORMACION URBANISTICA**

El presente apartado cumplimenta el mandato del Artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento de 1978 que, por remisión del artículo 77.3 de dicho Reglamento, determina que las Memorias de los planes especiales deben contener un apartado específico de Información Urbanística. Además de los tres capítulos que se señalan en el citado artículo, se incluye aquí un cuarto apartado referido al planeamiento en cuyo contexto se formula el Plan Especial porque ello constituye una parte esencial de sus datos de partida y de la razón misma de su formulación. Por ello, se articula el presente apartado en los siguientes sub-apartados:

- I.03.1 ..... Características del territorio
- I.03.2 ..... Usos, edificaciones e infraestructura existentes
- I.03.3 ..... Estructura de la propiedad del suelo
- I.03.4 ..... Contexto urbanístico: PGOU de Irún /2.015

### I.03.1 ..... Características del Territorio

El ámbito “6.2.08 / Alei” de Irún, está situado en la zona suroeste del área urbana de Irún, formando parte del Barrio de Elizatxo-Lapice. Su delimitación adopta la forma de una franja estrecha y alargada alineada al sur de la avenida de Elizatxo que incluye un tramo de esta vía de unos 190 metros de longitud, y que da frente a la misma en otros 120 metros más. La avenida de Elizatxo define así el límite norte del ámbito, en tanto que su límite largo sur viene dado por líneas de propiedad, al igual que ocurre con los límites cortos del ámbito, este y oeste. Además de parte de la referida avenida, la calle Alei entera y un tramo de la calle Muinoa atraviesan transversalmente el ámbito, los mismo que el tramo sur de la calle Olagizonen en su confluencia con Elizatxo. Dentro de la referida forma, se encierra (conforme a la delimitación inicial que propone el PGOU), una superficie de 12.176 m<sup>2</sup>s que puede describirse como dividida en las cuatro partes siguientes:

- La parte norte de la franja ocupada por la avenida de Elizatxo y el entronque de la calle Olagizonen con dicha vía; en esa parte no existen edificaciones de ningún tipo, aunque se incluye una pequeña porción indeficiada de la parcela n1 8 de la avenida de Elizatxo (parcela exterior al ámbito en su práctica totalidad).
- La parte situada al oeste de la calle Alei, que contiene un edificio residencial (E.1), además de diversos cobertizos, huertas y arbolado. Paralelamente a la calle Alei hay una franja arbolada que actualmente tiene uso público.
- La parte de la franja situada entre las calles Alei y Muinoa que contiene dos
- edificios residenciales (E2 dando frente a la avenida de Elizatxo y E3 en parcela accesible desde la calle Muinoa.) Existen asimismo diversos jardines, antepuertas, cobertizos y edificaciones auxiliares, etc. muchos de ellos vinculados al edificio E2.
- Por último, la parte situada al este de la calle Muinoa, que contiene el edificio residencial E4, con frente a la calle Beliz; Existen asimismo dos cobertizos asociados a este edificio. Su parcela se configura como un añadido a la delimitación básica del ámbito.

Altimétricamente el ámbito es básicamente llano y sus rasantes oscilan entre la +35 y la +42. El tramo de la avenida de Elizatxo situado frente al ámbito o dentro de él, arranca al oeste en la cota +39 para descender hasta la +35 en el arranque de la calle Alei (con una pendiente media del 2,5%) y luego volver a ascender nuevamente hasta la cota +39,5 en el arranque de la calle Beliz con una pendiente media que no llega al 3%); la calle Alei asciende desde la rasante +35 en su extremo norte hasta la +37,5 en su extremo sur con una pendiente media un poco por encima del 3%); El tramo de la calle Muinoa incluido dentro del ámbito asciende desde la rasante +38 en su encuentro con Elizatxo hasta la cota +40 con una pendiente algo superior al 5%. Las cuatro partes del territorio delimitadas por el viario que se ha descrito, presentan rasantes acordes con las de las vías que los delimitan

El ámbito no está en contacto con cursos de agua, líneas de costa o espacios naturales, ni tampoco con infraestructuras viarias supramunicipales, ferroviarias, de suministro de energía, ni de otro tipo. El paisaje urbano que se materializa en él, visiblemente infrautilizado, se percibe como una anomalía y una clara interrupción del continuo urbano de la avenida de Elizatxo, que está jalonada de actuaciones urbanísticas de renovación de la edificación y de la urbanización ya desarrolladas o en marcha. Esta interrupción es claramente perceptible en el paseo peatonal que flanquea la rodadura de la avenida de Elizatxo en su lado sur desde la glorieta de Oinaurre y que se interrumpe en el tercio central del ámbito para luego proseguir hasta el parque de Alai-Txoko. Gran parte del suelo necesario para construir la glorieta de entronque con la calle Olagizonen, tiene carácter privado en la actualidad. Este aspecto de ámbito infrautilizado y pendiente de desarrollar, está en claro contraste con el significativo tráfico rodado que soporta la avenida de Elizatxo, que constituye una de las entradas a la ciudad de Irún. La presencia de huertas en un entorno tan marcadamente urbano evidencia la expectativa de un desarrollo urbano pendiente como el que le asigna el Plan General de Irún.

### **I.03.2 ..... Usos, edificaciones e infraestructura existentes**

Como se deduce de lo anterior, el suelo delimitado dentro del ámbito “6.2.0.8 / Alei” no está urbanizado de acuerdo con los estándares de la avenida de Elizatxo de la que forma parte: se interrumpe el paseo peatonal procedente del oeste en dirección hacia el centro urbano, todavía se aprecian tendidos eléctricos aéreos y el nudo con la calle Olagizonen, así como el último tramo de esta calle, no están resueltos como corresponde. Existen, eso sí, las bandas de rodadura del viario que incide (Elizatxo, Alei, Munoa y Olagizonen), así como estrechas aceras asociadas en parte de dicho viario, que incorporan un alumbrado público acorde. La actuación conjunta del Ayuntamiento y el Gobierno Vasco (titular de gran parte del suelo), ha posibilitado construir recientemente dos tramos del paseo peatonal que parte de la glorieta de Oñaurre en dirección al centro urbano hasta el parque de Alai-Txoko. La presencia de edificación es muy escasa globalmente considerada, ya que solo existen cuatro edificios residenciales de pequeño porte. A esos edificios principales acompañan una multitud de casetas y cobertizos de materialidad y orden precarios. En la actualidad se desarrollan en el ámbito algunos usos de vivienda, no habiéndose identificado ningún uso productivo en marcha. A continuación se relacionan y describen unos y otros.

I.03.2.1 ..... Edificaciones existentes en el ámbito “6.2.0.8 / Alei”

Edificaciones principales y sus añadidos:

**E.1:** Vivienda en J. M. Estonba Parkea nº 4 (parcela 2 / referencia catastral 9798048)



- E.1 Medición: planta baja 48 m<sup>2</sup>, planta primera : 48 m<sup>2</sup>t, en total 96 m<sup>2</sup>t (al edificio principal se adosa un añadido de una planta de 89 m<sup>2</sup>t de superficie)
- E.1 Catastro: (41,80 PB + 47,32 P1 + 80,32 ampliación PB = 169,44 m<sup>2</sup>t) construida en 1.934, trastero de PB ampliado en 1.976 / uso de vivienda.

**E.2a:** Vivienda en Avenida de Elizatxo nº 31 (parcela 5 / referenc. catastral 9798238)



- E.2a Medición: planta baja 59 m<sup>2</sup>t +planta primera 47 m<sup>2</sup>t : en total 106 m<sup>2</sup>t (al edificio principal se adosa un añadido de 43 m<sup>2</sup>t de superficie)
- E.2a Catastro: (50 PB + 45 P1 + 10 ampliación PB + 35 ampliación PB = 140 m<sup>2</sup>t) construida en 1.930, ampliaciones de planta baja en 1970 / uso de vivienda.

**E.2b ..... Vivienda Avenida de Elizatxo nº29 (parcela 5 / referencia catastral 9798242)**



- E.2b Medición: planta baja 41 m2t / planta primera 39 m2t :en total 80 m2t (al edificio principal se adosa un añadido de 40 m2t de superficie)
- E.2b Catastro: (52 PB + 52 P1 + 8 ampliación PB = 112 m2t) construida en 1.930, ampliación de planta baja en 1970 / uso de vivienda.

**E.3 ..... Vivienda en Muinoa Kalea nº 2 (parcela 8 / referencia catastral 9798241)**



- E.3 Medición: planta baja 46 m2t, planta primera 46 m2t: en total 92 m2t (sin añadidos)
- E.3 Catastro: (49 PB + 49 P = 98 m2t) construida en 1.932 / uso de vivienda.

**E.4 ..... Vivienda en Belitz Kalea nº 4 (parcela 14 / referencia catastral 9798248)**



- E.4 Medición: 38 m2t en planta baja, 38 m2t en planta primera: en total 76 m2t (al edificio principal se adosa un añadido de 16 m2t)
- E.4 Catastro: (41 PB + 41 P1 = 82 m2t) construida en 1.960 / uso de vivienda.

A los efectos del cálculo de los estándares para dotaciones, pueden computarse como edificabilidad urbanística materializada, la incorporada en los edificios E.1, E.2, E.3 y E.4 que, sin añadidos posteriores, suma un total de 450 m<sup>2</sup>. (96 m<sup>2</sup> + 106 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> + 92 m<sup>2</sup> + 76 m<sup>2</sup>) La Norma Particular del ámbito propone que se considere una “edificabilidad materializada” nula o de 0 m<sup>2</sup>.

#### Edificaciones auxiliares (cobertizos, casetas, etc.)

Además de los edificios principales y sus añadidos, existen ocho cobertizos de distintas superficies: tres en la parcela nº 3 ( de 8 m<sup>2</sup>, de 14 m<sup>2</sup> y de 11 m<sup>2</sup> ), uno en la parcela nº 4 (de 28 m<sup>2</sup>), uno en la parcela nº 5 (de 27 m<sup>2</sup>), uno en la parcela nº 7 (de 12 m<sup>2</sup>), uno en la parcela nº 8 (de 23 m<sup>2</sup>) y uno más en la parcela nº 14 (de 13 m<sup>2</sup>). La superficie conjunta de los ocho cobertizos asciende a 136 m<sup>2</sup>

#### I.03.2.2 ..... Usos que se desarrollan en ámbito “6.2.08 / Alei”

Conforme a los datos no personales facilitados por el Departamento de Estadística del Ayuntamiento de Irún, no existen empadronamientos en el nº 29 de la avenida de Elizatxo (edificio E2.b). Contrariamente, si están registrados empadronamientos en Elizatxo 31 (edificio E2-a), Estonba Parkea nº 4 (edificio E.1), Muinoa Kalea nº 2 (edificio E.3) y Belitz Kalea nº 4 (edificio E.4)

De las visitas realizadas al ámbito se desprende que en su interior no se desarrollan usos de actividades económicas, ni tampoco usos de equipamiento.

El uso de cultivo y explotación de huertas se desarrolla en las parcelas nº 3, nº 4, nº 7 y nº 12, que son parcelas en las que no hay edificios principales (sí cobertizos en las tres primeras), por lo que se trata de usos desarrollados de forma autónoma y no vinculada a usos residenciales. También se aprecia una huerta en la parcela nº 6.

Además del uso viario que se desarrolla en las vías existentes, debe señalarse el uso peatonal asociado y, particularmente, el que se desarrolla en el paseo existente al sur de la avenida de Elizatxo. Además, se da un uso propio de los espacios libres urbanos en la arboleda existente al oeste de la rodadura de la calle Alei.

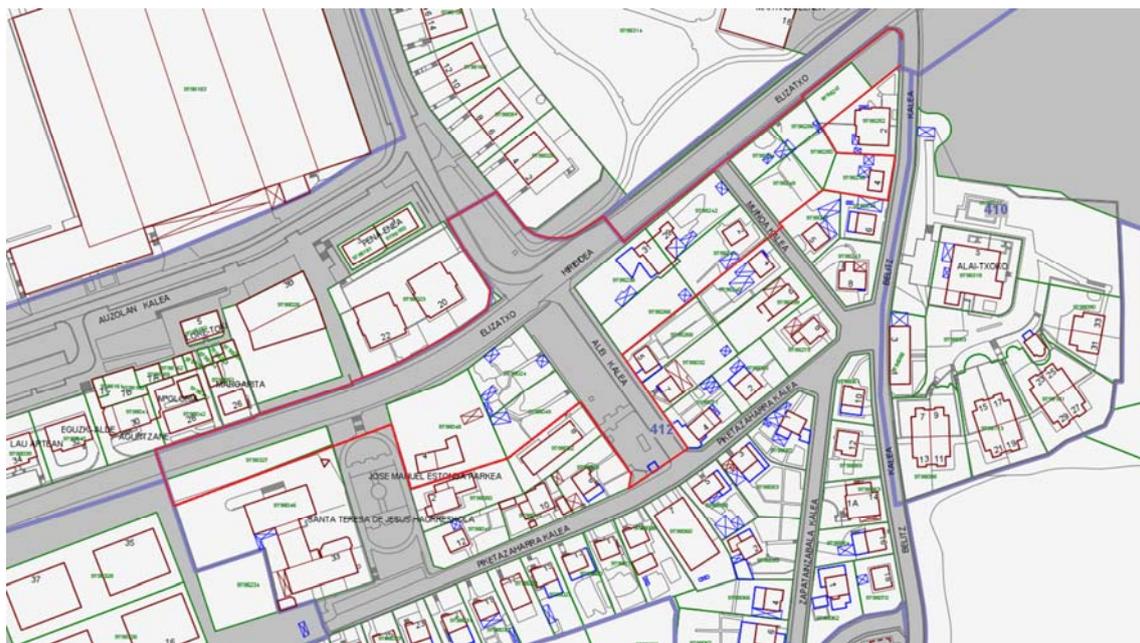
#### I.03.2.2 ..... Infraestructuras existentes en el ámbito “6.2.0.8 / Alei”

Las infraestructuras más relevantes que preexisten en el ámbito son las vías rodadas que lo delimitan y atraviesan: Avenida de Elizatxo, Calle Alei, Calle Muinoa, Calle Olagizonen y Calle Belitz. Estas vías disponen de elementos de las redes de alumbrado público, de recogida de aguas pluviales, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de telefonía y de gas al servicio de los edificios existentes.

Todo lo anterior quedará recogido gráficamente en los planos I.2, y I.4 del Plan Especial, conforme a la planimetría y a la información disponibles. En el **ANEJO III** de esta memoria se incluyen fotografías del estado actual del ámbito y de los edificios y elementos de las infraestructuras existentes.

**I.03.3 ..... Estructura de la propiedad del suelo:**

La información sobre la propiedad del suelo del ámbito “6.2.08 /AleI” que se recoge, parte de la delimitación parcelaria catastral disponible, introduciendo los ajustes que pueden deducirse de la base planimétrica utilizada (verjas, muros de cierre, etc.), lo que se dice sin perjuicio de las correcciones que, en su caso, deban hacerse a la hora de formular la reparcelación del ámbito y que, en todo caso, no afectarán a la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Especial. La superficie atribuida a las parcelas así delimitadas, es la resultante de la medición digital del área encerrada dentro de los correspondientes contornos trasladados desde el plano catastral y reajustados. La información catastral tomada como dato de partida distingue en el ámbito “6.2.0.8 /AleI” objeto del Plan Especial, 15 parcelas de carácter patrimonial y diversas zonas de suelo de dominio público (Elizatxo, Alei, Muinoa, Olagizonen, etc..)



Se ha interpretado que la información catastral no recoge la adquisición de suelo que debió hacerse por parte del Ayuntamiento para ejecutar el tramo oeste del paseo del lado sur de la avenida de Elizatxo. Por ello, de forma cautelar se ha subdividido la parcela nº 2 en dos partes: la que aparece cerrada con verja y vinculada al edificio residencial existente en el nº 4 de Estonba Parkea (sub-parcela 2a), y la que está ocupada por el correspondiente tramo de paseo y su jardín asociado (sub-parcela 2b), que cautelarmente se ha atribuido al Ayuntamiento de Irún.

En el cuadro que se incluye, se relacionan las distintas parcelas, señalando la referencia y superficie que figura en el Catastro, así como la medición digital de las mismas. Se destacan en color azul las que son propiedad del Gobierno Vasco y en color rosa las que presentan una situación litigiosa respecto de esta titularidad, conforme a la información facilitada por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda Del Gobierno Vasco, y ello sin perjuicio de las correcciones de titularidad que en su caso procedan y que se lleven a cabo en el marco del procedimiento reparcelatorio, lo que en ningún caso afectará a la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Especial.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE MEDICIÓN
1	9798327	541	544
2a	9798048	1.090	885
2b	9798048		284
3	9798024	544	575
4	9798049	465	500
5	9798238	557	579
6	9798242	520	493
7	9798266	507	487
8	9798241	661	537
9	9798244	150	247
10	9798256	170	206
11	9798247	286	297
12	9798249	464	326
13	9798250	270	187
14	9798248	423	366
15	9798023	9	9
PATRIMONIAL		6.657	6522
DOMINIO PÚBLICO		5.555	5.690
TOTAL AMBITO "6.2.08/ALEI"		12.212	12.212

Conforme a la información dispuesta, el Gobierno Vasco (incluyendo las parcelas litigiosas), es el mayor propietario de suelo de carácter patrimonial del ámbito con cerca del 53%. (3.447 m<sup>2</sup>s sobre 6.522 m<sup>2</sup>s). Si a ello se añade las parcelas nº 1 y nº 2b propiedad del Ayuntamiento de Irún (544 m<sup>2</sup> + 284 m<sup>2</sup>), el suelo de carácter patrimonial en manos de las administraciones públicas, se eleva a 4.257 m<sup>2</sup>, lo que representa cerca de un 66% del total. Los demás propietarios de suelo distintos de las administraciones públicas (5 en total: parcelas 2a, 4, 7, 14 y 15), ostentan la titularidad de 2.247 m<sup>2</sup>, lo que representa el 34% restante.

### I.03.4.- Contexto urbanístico: Plan General de Ordenación Urbana de Irún /2.015

El régimen urbanístico vigente en Irún en el momento de redactar este Plan Especial, lo establece el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el día 28 de Enero del año 2015 (BOG nº 41 y 49 de 3 y 13 de Marzo de 2015). En el **ANEJO II** de esta Memoria se contienen las referencias del PGOU al ámbito "6.2.08 / Alei" que se han considerado relevantes para la correcta formulación de este Plan Especial, incluida la reproducción completa de la Ficha Urbanística Particular del ámbito. Sin perjuicio del contenido íntegro del referido Anejo al que se remite desde aquí, los aspectos más relevantes de entre ellos, son los siguientes:

1º.- El PGOU delimita el ámbito "6.2.08 / Alei" con una superficie de 12.176,01 m<sup>2</sup>s de suelo urbano, y le asigna un uso global principal residencial. Establece para dicho ámbito los siguientes parámetros:

- *Total edificabilidad residencial m<sup>2</sup>t* ..... 5.040 m<sup>2</sup>t
- *Total edificabilidad que es incremento del techo residencial m<sup>2</sup>t* <sup>8</sup> ..... 5.040 m<sup>2</sup>t
- *% Porcentaje de VPO respecto incremento de techo residencial* ..... 100,00 %
- *% Porcentaje de VTME-1,7 respecto incremento de techo residencial* .... 0,00%
- *% Porcentaje VL respecto incremento de techo residencial* ..... 0,00%
- *Total estimado de incremento del nº de viviendas* ..... 59

2º.- Esta actuación urbanística proyectada por el PGOU en el ámbito "6.2.08 / Alei" se enmarca dentro de su objetivo general de aprovechar las parcelas aún disponibles dentro del tejido urbano de la ciudad para responder a las solicitudes de usos detectadas, minimizando así la incorporación al desarrollo urbano de suelos aún no antropizados, y ello conforme a las pautas del desarrollo sostenible. Asimismo, responde al criterio consistente en situar los desarrollos de vivienda protegida en zonas urbanísticamente aptas y precisadas de inversiones en urbanización moderadas o pequeñas. Además de resolver un programa de vivienda protegida en un suelo adecuado para ello, el PGOU persigue con esta actuación el objeto de terminar de formalizar el frente edificado de la avenida de Elizatxo y dar continuidad a los itinerarios peatonales que ya existen al este y al oeste de Alei.

3º.- Sin referencias específicas a este ámbito ni a la avenida de Elizatxo a la que da frente, el PGOU incide en la cuestión del impacto acústico y en la necesidad de que el planeamiento de ordenación pormenorizada lo tome en consideración. Una previsión del PGOU que es relevante a este respecto para el ámbito objeto de este Plan Especial, es la llamada "Ronda Sur" que es un viario que recogerá los tráficos provenientes del nuevo acceso previsto al centro de Irún desde la autopista A-8, así como los dirigidos hacia él, y lo canalizará sin que gran parte del mismo deba incidir en la avenida de Elizatxo o en el Paseo de Colón; esta previsión significará a medio plazo una disminución del tráfico de paso que hoy en día discurre por la avenida de Elizatxo (entro otras vías) y permitirá, además, establecer determinadas restricciones de tráfico y medidas de "domesticación" del mismo que disminuirán el impacto acústico que hoy se materializa a lo largo de dichas vías. El nuevo acceso desde la autopista y la Ronda Sur servirán, también, para evitar que el tráfico generado por los nuevos desarrollos previstos en la zona ferroviaria deban incidir en la avenida de Elizatxo.

<sup>8</sup> En realidad, existe ya una "edificabilidad materializada" de 450 m<sup>2</sup>t, siendo el incremento 4.590 m<sup>2</sup>t.

4º.- En el cómputo global del programa de vivienda protegida vinculado a los desarrollos residenciales previstos por el PGOU de Irún, el ámbito de Alei acoge, además de lo que como mínimo le corresponde (40% de 5.040 m<sup>2</sup>t = 2.016 m<sup>2</sup>t), las transferencias de edificabilidad destinada a vivienda protegida que corresponden a los ámbitos de Almirante Arizmendi, Ikust-Alai y Panpinea (350 + 1.660 + 720 = 2.730 m<sup>2</sup>t), y aún acoge un excedente de 294 m<sup>2</sup>t con destino a vivienda protegida (5.040 – 2.016 – 2.730 = 294). Por otro lado, el PGOU propone ubicar el estándar mínimo de alojamientos dotacionales que corresponde a este ámbito (76 m<sup>2</sup>) en Txenperenea. Salvo lo relativo a los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales, no hay referencias concretas a los espacios libres ni a las dotaciones locales propias del ámbito Alei, ni tampoco se encuentran referencias a redes de infraestructura en relación con dicho ámbito.

5º.- La Memoria de Viabilidad Económico-Financiera del PGOU no hace referencia al coste ni a la financiación de la glorieta que debe resolver el encuentro de la calle Olagizonen con la avenida de Elizatxo dentro del ámbito Alei. Establece los coeficientes de ponderación 1,00 y 2,11 para la vivienda protegida de régimen general (VPO) y para la vivienda protegida de régimen tasado (VPT) respectivamente, al tiempo que pondera con 0,41 el aparcamiento asociado a cada uno de estos usos (No están previstos otros usos en el ámbito). En cuanto a la viabilidad propia de la actuación, el PGOU ofrece las siguientes cifras:

- Edificabilidad urbanística sobre rasante ..... 5.040 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad urbanística bajo rasante (60% de 5.040) ..... 3.024 m<sup>2</sup>t
- Total valor en venta ..... 15.088 M€
- Coste de la edificación ..... 6.625 M€
- Gastos totales suelo urbanizado ..... 3.685 M€
- Gastos de edificación más urbanización ..... 12.590 M€
- Repercusión suelo urbanizado sobre m<sup>2</sup>t s.r. (3.685 : 5.040) ..... 731 €/m<sup>2</sup>t
- Beneficio: saldo ventas menos costes (15.088 – 12.590) ..... 2.498 M€
- Beneficio en % del precio de venta (2.498 : 15.088) ..... 16,56%

6º.- La Ficha Urbanística Particular del ámbito “6.2.08 / Alei” confirma todo lo dicho empezando por los objetivos de desarrollar un programa de vivienda pública y de formalizar el frente edificado de la avenida de Elizatxo y su paseo peatonal, Clasifica la totalidad del suelo incluido como urbano, delimitando una zona global residencial (R) de 8.030 m<sup>2</sup>s, otra zona global de sistema general de Espacios Libres (L) de 594 m<sup>2</sup>s y una tercera zona global de sistema general Viario (V) de 3.552 m<sup>2</sup>s. Confirma la edificabilidad sobre rasante de 5.040 m<sup>2</sup>t y establece idéntica edificabilidad bajo rasante (100%), debiendo destinarse la totalidad de dicha edificabilidad a vivienda protegida y al menos un 50% a viviendas de protección oficial del régimen general. Se establece la cota +49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar a efectos de las servidumbres aeronáuticas. Se establece que la ordenación pormenorizada resolverá en el interior del ámbito los espacios libre reglamentarios, posibilitando transferir al ámbito “4.2.07 / Kostorbe” las reservas para otras dotaciones locales, y al ámbito “6.2.06 / Txenperenea” la reserva correspondiente a alojamientos dotacionales. La Ficha remite a la formulación de un Plan Especial, que deberá elaborarse y aprobarse en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación del Plan General, para determinar la ordenación pormenorizada del ámbito. Ello no obstante, “se ha previsto” una ordenación pormenorizada en base a cinco bloques, dos ubicados al oeste de la calle Alei y tres al este de la misma, con perfiles de tres plantas sobre rasante para los bloques extremos, y de cuatro plantas para los centrales.

## I.04 ..... OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

### Objetivos del Plan Especial:

El **primer objetivo básico** perseguido por este Plan Especial tiene carácter formal, y consiste en determinar de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito “6.2.08 / Alei” con arreglo a lo establecido con carácter estructural en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún y en la legislación urbanística concurrente. Los objetivos que el Plan General establece para el referido ámbito son, de forma resumida, permitir la formalización de la alineación de la avenida de Elizatxo y prolongar el paseo peatonal que arranca en Oinaurre, materializar una rotonda en la intersección de dicha vía con la calle Olagizonen, al tiempo que regenerar un área urbana degradada mediante el desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida.

El **segundo objetivo** de este Plan Especial consiste en establecer las condiciones necesarias para posibilitar tanto el desarrollo de la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista, así como la materialización de las dotaciones obligatorias dentro del propio ámbito, conforme a los estándares establecidos por la vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y su desarrollo reglamentario, y ello sin perjuicio de que el Plan General prevé expresamente la materialización de parte de esas dotaciones en lugar distinto (concretamente, en el ámbito “4.2.07 / Kostorbe”): Se trata de configurar una alternativa a la vez viable y ajustada a la reglamentación que concurre, en la que los costes de suelo, de urbanización, de edificación y de gestión, puedan ser efectivamente soportados por la edificabilidad urbanística susceptible de apropiación por los titulares de suelo y de derechos del ámbito. Este objetivo persigue que puedan cederse al Ayuntamiento debidamente urbanizados, la totalidad del suelo que haya de destinarse a dominio público, y que pueda revertirse al Ayuntamiento la parte de las plusvalías generadas por la ordenación urbanística que le correspondan.

Como **tercer objetivo**, este Plan Especial persigue definir un entorno y un paisaje urbanos adecuados que responda a los requerimientos formales y funcionales inherentes al uso residencial al que de forma predominante se destina el ámbito, y que responda también a los requerimientos urbanísticos inherentes a su integración en la estructura urbana del territorio (mejora funcional y e imagen de la avenida de Elizatxo, continuidad espacial, desarrollo de un programa residencial de vivienda protegida), dotando a la red viaria y peatonal, a los suelos destinados a dominio público y a las parcelas edificables, de las características y parámetros urbanísticos necesarios para la correcta respuesta a las solicitudes urbanísticas que concurren en cada caso.

La enunciación de estos tres objetivos básicos en el orden en el que se ha hecho, no obedece a la prevalencia o mayor rango de uno de ellos respecto de los otros dos, sino que todos ellos se plantean en condiciones de simultaneidad y compatibilidad.

### **Criterios de ordenación:**

Los criterios seguidos para el establecimiento de la ordenación pormenorizada que incorpora este Plan Especial, se formulan a partir de los objetivos enunciados, y son los que se transcriben a continuación:

- a) El criterio a seguir para responder al objetivo nº1 (establecer de forma reglada la ordenación pormenorizada del ámbito), es cumplir con los requisitos legales que concurren, provenientes tanto del Plan General de Irún (y que son los que dicho PGOU establecidos con rango de ordenación estructural, tales como el uso residencial predominante, la cuantificación de la edificabilidad urbanística máxima, la cuantificación de la edificabilidad urbanística que con carácter de mínimo debe destinarse a vivienda protegida, las características del sistema general viario, etc.), como de la legislación aplicable en vigor (estándares urbanísticos propios del suelo urbano no residencial no consolidado art. 6.2 D.123).
  
- b) El criterio a seguir para configurar un plan a la vez viable y ajustado a la reglamentación concurrente, va a consistir en lo siguiente:
  1. Ordenar parcelas edificables capaces de acoger la totalidad de la edificabilidad urbanística autorizada por el Plan General sobre la que luego habrá de repercutirse el coste de la urbanización y la gestión que resulten necesarias, así como la parte de la edificabilidad dotacional que deba integrarse en dichas parcelas edificables.
  2. Regular con la máxima flexibilidad posible los parámetros urbanísticos de la edificación autorizable en las parcelas edificables, teniendo en cuenta las normativas de construcción y de diseño de viviendas de VPO concurrentes, de forma que se posibilite la materialización de la edificabilidad ordenada sin mediatizar más allá de lo estrictamente necesario, las concretas soluciones arquitectónicas posibles
  3. Posibilitar la programación y desarrollo del área mediante la definición de fases de ejecución que permitan racionalizar el esfuerzo urbanizador, y que procuren la independencia funcional de las parcelas edificables y de las dotaciones, respecto de las inversiones que correspondan a terceros distintos de los titulares de suelo y de derechos incluidos en las mismas ( en su caso ).

c) Los criterios de ordenación que se seguirán para obtener en el ámbito de este Plan Especial un paisaje urbano de calidad que se integre correctamente en su entorno urbano, y que responda tanto a los requerimientos funcionales de los usos residenciales, de actividades económicas y dotacionales que este Plan Especial ordena, como a los del sistema general viario incluido en el ámbito, consistirán en:

- Respetar los requerimientos espaciales del sistema general viario y establecer, a tal efecto, la reserva de suelo necesaria, respetando las servidumbres derivadas del mismo y coordinando los parámetros físicos tales como la altimetría, radios de encuentro viario, etc.
- Resolver la necesaria continuidad de los itinerarios peatonales asociados a la avenida de Elizatxo, en especial el paseo de su lado sur
- Declarar fuera de ordenación la edificación preexistente que subsiste y que impida cumplir con los criterios precedentes (definición de parcelas edificables capaces de acoger la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada por el Plan General, mejora del sistema general viario, continuidad de la red peatonal, etc), consolidando la que no impida alcanzar tales objetivos a fin de minimizar los costes y los efectos traumáticos asociados al desarrollo urbano del ámbito.
- En establecer una configuración regulada de la nueva edificación ordenada, que tenga en consideración las escala edificatoria del entorno, pero también la transformación de este entorno asociada a los últimos desarrollos, así como las características y escala propia adecuadas a la vivienda protegida.
- En tomar en consideración en la medida de lo posible y de lo conveniente para la coherencia de la imagen urbana resultante, la geometría y demás condiciones de la realidad artificial preexistente consolidada (Urbanización y edificación), sin menoscabar las posibilidades de contribuir a un buen paisaje urbano que resulta inherente a la arquitectura, cuando esta considera de forma correcta los distintos factores del entorno urbano.

La consecución de los objetivos y el seguimiento de los criterios enunciados en este apartado, se justifican y explican en los siguientes apartados I.05 e I.06 de esta Memoria.

**I.05 ..... EXAMEN Y ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS. DESCRIPCION EXPLICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA**

**I.05.1.- Alternativas “razonables” consideradas**

El artículo 68 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU 2/2006) establece que la memoria de los planes parciales *“deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de **alternativas** para la adopción de decisiones”*. Esto mismo resulta aplicable a las memorias de los planes especiales por remisión del artículo del artículo 69.3 de la misma Ley. Por otro lado, el artículo 18 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, la presentación de un “borrador de plan” acompañado de un documento inicial estratégico que ha de considerar, obligatoriamente, las distintas **“alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”**. Igualmente, el artículo 29 de la misma Ley exige, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la presentación de un “borrador de plan” acompañado de un documento ambiental estratégico que obligatoriamente ha de contener la consideración de las **“alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”**

Por lo tanto, la consideración de las posibles alternativas, su análisis y la estimación o desestimación razonada de las mismas, es reglamentariamente obligatoria por partida doble. Pero, además de su obligatoriedad, este contenido es determinante a la hora de explicar y justificar las propuestas de ordenación que cada plan contiene. Por ello, en este apartado se consideran primero las distintas alternativas “razonables” de ordenación pormenorizada del “ámbito 6.2.08 / Alei”, para luego describir y justificar la concreta solución adoptada por este Plan Especial.

Las posibles soluciones de ordenación del “ámbito 6.2.08 / Alei” del PGOU de Irún, al que se refiere este Plan Especial, están fuertemente condicionadas por las infraestructuras viarias que lo recorren o atraviesan (avenida de Elizatxo, calles Alei, Muinoa y Beliz). Por su funcionalidad en relación bien con el resto de la ciudad, bien con el tejido edificado y consolidado al que sirven, estos viales no solo no pueden eliminarse ni alterarse de forma sustancial, sino que, además, precisan ocupar mayor cantidad de suelo para alcanzar su correcta configuración en relación con el tráfico que deben acoger. Además, las posibilidades de ordenación del ámbito están severamente restringidas por las servidumbres aeronáuticas que fijan un plano máximo que limita de forma taxativa el perfil edificatorio que puede plantearse. Teniendo esto en cuenta, pueden vislumbrarse diversas alternativas de ordenación en principio “razonables” a este respecto:

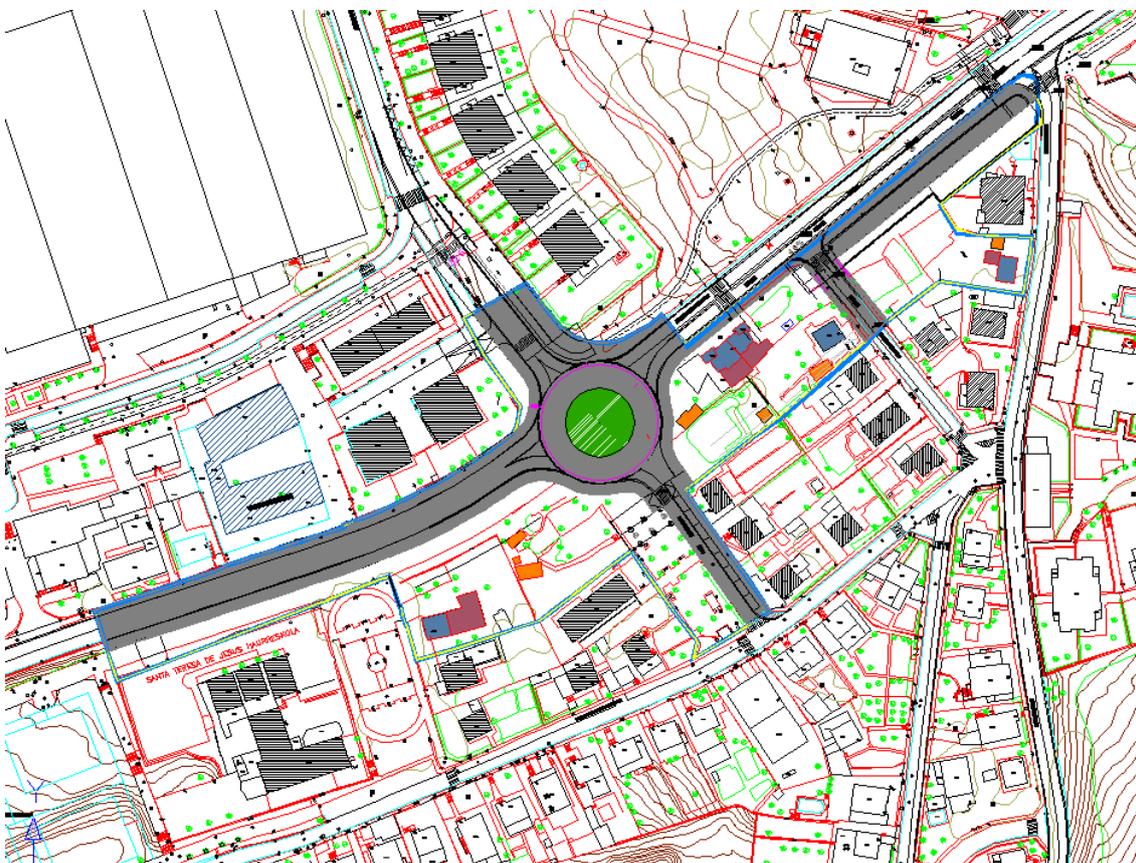
Previamente a explicar las “alternativas razonables” que se han barajado, debe hacerse referencia a una alternativa previa que se ha descartado desde el principio por considerarse como “no razonable”, se trata de la “alternativa cero”:

## 1 ..... **Alternativa no razonable "Cero":**

Consistiría **esta alternativa** en no alterar en ninguna medida el estado actual del ámbito, manteniendo la actual situación del viario, consolidando la poca edificación residencial que subsiste, así como los espacios inedicados que se utilizan como espacios libres urbanos, las huertas, la ausencia de defensa de algún tramo del itinerario peatonal respecto del intenso tráfico viario, etc. Esta alternativa podría incluir variantes tales como permitir la sustitución o rehabilitación de las edificaciones residenciales existentes, e incluso ordenar la edificación de las parcelas vacantes conforme a la tipología de vivienda unifamiliar en parcela dominante al sur del ámbito; También podría contemplarse la necesaria reforma de la avenida de Elizatxo a su paso por el ámbito, obteniendo el suelo necesario para ello mediante expropiación. Respecto de la ordenación planteada por el vigente Plan General, esta alternativa conllevaría una disminución radical de la intensidad edificatoria a soportar por el ámbito, la desaparición del programa de vivienda protegida previsto. No se conseguiría la continuidad del itinerario peatonal que en forma de paseo arranca desde Oinaurre, salvo que la obtención del suelo necesario para ello se obtuviera por expropiación, a título oneroso para la Administración. Considerando la opción de edificar las parcelas inedicadas según la tipología de viviendas unifamiliares en parcelas, podría alcanzarse una determinada regeneración del paisaje urbano, si bien de forma poco coherente con los desarrollos materializados al oeste del ámbito sobre la misma avenida de Elizatxo. El Ayuntamiento de Irún no obtendría ni el retorno de plusvalías hoy esperable, ni las dotaciones vinculadas al desarrollo previsto, ni los ingresos asociados a la construcción de la edificación a ordenar (tasas e impuestos). De forma resumida, los efectos más relevantes asociados a la adopción de esta alternativa serían los siguientes:

- a. Se dilapidaría o infrautilizaría un suelo ya antropizado, con un reconocido carácter de suelo urbano y con clara vocación de integrarse en la estructura urbana.
- b. Se dejaría de materializar un programa de vivienda protegida llamado a satisfacer necesidades detectadas en el Municipio.
- c. La consecución de los otros objetivos urbanísticos establecidos por el PGOU (mejora viaria y continuidad del paseo peatonal), solo se lograría a costa de imputar costes de suelo relevantes a la administración que, al mismo tiempo reduciría sus ingresos esperables (IBI, IMV, tasas de licencias, etc.).
- d. El paisaje urbano que resultara guardaría poca coherencia con el recientemente generado al oeste del ámbito en el frente de Oinaurre.

Aunque podría mantenerse el funcionamiento viario, ninguna de tales consecuencias resulta ni técnica ni ambientalmente aceptable, ni tampoco sostenible por el despilfarro de un recurso escaso como es el suelo, por derivar indirectamente las necesidades de vivienda que debían satisfacerse a otros suelos menos aptos o no antropizados, por consolidar un paisaje urbano que en el entorno se ha transformado y actualizado, etc. Por lo tanto, la alternativa "Cero" debe descartarse como, de hecho, ya lo hace el vigente Plan General de Irún. En la página siguiente se reproducen dos imágenes correspondientes a las dos variantes de la "Alternativa Cero"



## 2 ..... Alternativa “PGOU”:

Esta alternativa de ordenación consistiría en adoptar la solución de ordenación pormenorizada sugerida con carácter no vinculante desde el Plan General de Ordenación Urbana de Irún. Dicha ordenación pormenorizada contempla la necesaria ampliación y mejora del sistema general viario norte afectado, con regularización del trazado de la avenida de Elizatxo y disposición de una glorieta en el encuentro de esta vía con las calles Alei y Olagizonen, adecuando el tramo sur de esta última calle y su encuentro con la nueva glorieta. Esta ordenación contempla también la continuidad del Paseo peatonal de Elizatxo desde Oinaurre hasta el parque Alai-Txoko:



La ordenación pormenorizada sugerida por el Plan General define tres edificios residenciales al sur de la avenida de Elizatxo: uno entre el parque Estonba y la calle Alei, otro entre las calles Alei y Muinoa, y otro de menor tamaño (aproximadamente, la mitad), entre la calle Muinoa y el límite este del ámbito. Al mismo tiempo, sugiere la rotura de dichos edificios mediante ligeros retranqueos y cambios de alineación con la intención aparente de adecuar la escala de su imagen a la del tejido edificatorio del entorno. En esta ordenación sugerida, también se propone la consolidación del edificio preexistente dentro del ámbito, en el número 4 de la calle Beliz.

Ya fuera del ámbito propiamente dicho, junto a su extremo nordeste, el PGOU contempla el soterramiento de un tramo de la rodadura de la avenida de Elizatxo para posibilitar la plena conexión a nivel peatonal del parque Alai-Txoko con los espacios libres que rodean a Martindozenea. Esta previsión, de llevarse a cabo, afectaría al ámbito objeto de este Plan Especial en el sentido de convertir a la calle Muinoa en un fondo de saco viario en cuanto a la circulación rodada, aunque no así en cuanto a la circulación peatonal, ya que el paseo que acompaña a la avenida de Elizatxo no sería soterrado en ningún caso. La reciente ejecución, por parte del Ayuntamiento, del tramo del paseo junto al que en su caso se soterraría el viario, apunta a que en la actualidad no se contempla realmente la ejecución de tal previsión y, en todo caso, la ordenación pormenorizada sugerida por el PGOU sirve tanto para un caso como para el otro.

La solución propuesta por el Plan General, resuelve correctamente la mejora del viario general y su conexión con el viario local, prefigurando una edificación que permite dar cabida a la edificabilidad urbanística a ordenar. El paisaje urbano esbozado es coherente, pero pueden señalarse diversos inconvenientes asociados a esta alternativa de ordenación:

- No se contempla la definición de una parcela en la que poder ubicar la reserva para "otras dotaciones" que, conforme a la vigente LSU 2/2006 y al Decreto 123 de estándares urbanísticos, es actualmente obligatoria. EL PGOU ya contempla esta circunstancia y posibilita expresamente transferir la ubicación de la dotación correspondiente, al ámbito "**4.2.07 / Kostorbe**". Utilizar esta posibilidad significaría, para el ámbito "6.2.08 / Alei", un coste adicional al tener que levantar esa carga dotacional mediante su monetarización.
- El tercer edificio previsto en el tercio nordeste del ámbito, tiene una planta muy pequeña (en torno a 200 m<sup>2</sup>), y se encontraría implantado en una zona donde las rasantes de la urbanización y edificación a consolidar de forma necesaria son muy elevadas: la calle Muinoa junto con las parcelas edificadas y consolidadas al sureste del ámbito -exteriores al mismo-, y el tramo del paseo de la avenida de Elizatxo recientemente ejecutado por el Ayuntamiento. Estas rasantes, en conjunción con el límite de altura impuesto por las servidumbres aeronáuticas, significa que en dicho bloque solo podrían disponerse dos plantas aptas para acoger usos residenciales, con una edificabilidad urbanística de en torno a 400 m<sup>2</sup>: se trata de una tipología poco apta para acoger vivienda protegida, con sobrecostes inherentes a su pequeña escala, y rigidez en cuanto al programa de viviendas a implantar.
- La sugerencia de retranqueos y cambios de alineación de las plantas de los edificios ordenados apunta hacia un compromiso visual entre la escala de la edificación existente al otro lado de la avenida de Elizatxo (calle Olagizonen), y la escala real de las nuevas parcelas y los edificios que en ellas se pueden implantar. Sin embargo, este tipo de recurso no deja de ser un tanto artificioso e impide afrontar con claridad y coherencia el cambio tipológico que la necesaria e imparable transformación de la ciudad y los nuevos principios de sostenibilidad, hacen necesario. Por un lado, la tipología de la calle Olagizonen no articula correctamente con la existente al sur del ámbito en las mismas manzanas a las que pertenecerá a nueva edificación. Por otro lado, tanto las actuaciones ya llevadas a cabo en el vecino ámbito de Oinaurre, como la que está en marcha en el contiguo ámbito "1.3.11/Auzolan", o la misma presencia de la Haureskola Santa Teresa, significan una modificación tipológica de carácter no reversible.

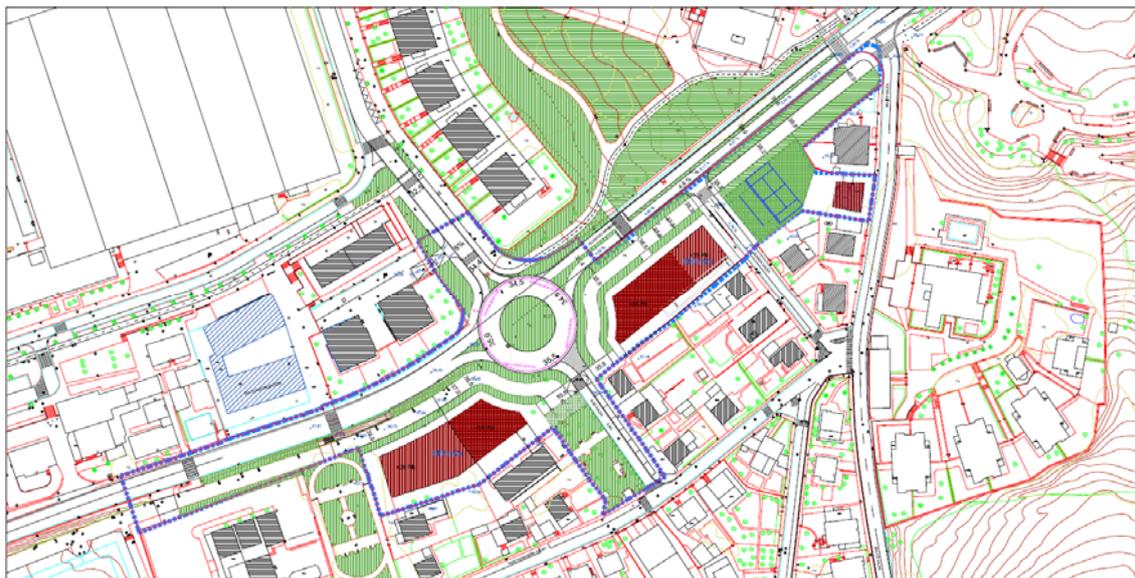
Por todo lo anterior, sin descartar enteramente la solución sugerida por el vigente PGOU, el Plan Especial debe mejorarla con el objetivo de resolver tanto el problema de la ubicación de las "otras dotaciones" (siquiera parcialmente), como el de la inadecuación tipológica del "tercer bloque" a las solicitudes propias de la vivienda de protección oficial, al tiempo que da una respuesta plena y coherente a la transformación urbana en marcha en el entorno.

### 3 ..... Alternativa "PEOU":

Esta alternativa es una variante de la alternativa "PGOU" que pretende resolver los problemas señalados en la misma. Para ello, introduce las siguientes modificaciones:

- En primer lugar, elimina el que se ha llamado "tercer bloque" y, convierte la parcela asociada al mismo en una parcela de "otras dotaciones" capaz de acoger tanto instalaciones deportivas al aire libre, como una cantidad limitada de edificación dotacional que el plan especial regulará, siendo finalmente el Ayuntamiento el que decida el uso concreto al que ha de destinarse la parcela a la vista del conocimiento de las necesidades que globalmente gravitan en el entorno y en el Municipio.
- En segundo lugar, consolida la parcela edificable residencial del número 4 de la calle Beliz, regulando en ella la edificabilidad y el uso que le corresponden en coherencia con la ordenación que en su día dio lugar a la misma y en continuidad con el resto de la edificación existente en su entorno inmediato (200 m<sup>2</sup>t sobre rasante y uso residencial).
- Eliminado el "tercer bloque" y asignada a la parcela de la calle Beliz la edificabilidad urbanística que es susceptible de acoger, se regulan las condiciones de edificabilidad de las dos nuevas parcelas edificables ordenadas (a ambos lados de la calle Alei y la nueva glorieta), maximizando su cabida hasta agotar la edificabilidad urbanística que el PGOU permite ordenar y, simultáneamente, flexibilizando al máximo las posibilidades arquitectónicas de materializar dicha edificabilidad y de cumplir la normativa de diseño de VPO.

Así, esta alternativa posibilita resolver dentro del propio ámbito una cantidad significativa del estándar obligatorio de "otra dotaciones" (minimizando el coste de su transferencia a otro ámbito), minimiza la cantidad de edificación preexistente a derribar, ordena parcelas residenciales edificables susceptibles de acoger programas de vivienda protegida en las condiciones de diseño y viabilidad necesarias, y afronta de forma clara y directa la transformación urbanística y tipológica que ya está en marcha en el entorno.



### **I.05.2.-Solución que adoptará el Plan Especial**

Descritas de esta manera las tres alternativas explicadas ("Cero", no modificar la situación actual del ámbito o hacerlo de forma mínima; "PGOU", adoptar la ordenación pormenorizada sugerida por el Plan General; "PEOU", alterar puntualmente la solución propuesta por el Plan General), se confirma que las posibilidades de ordenación del ámbito están severamente limitadas por dos factores fundamentales: la necesidad de dedicar una gran parte del suelo a los sistemas generales viario (avenida de Elizatxo y nueva glorieta) y de espacios libres (extremo nordeste del ámbito), y al sistema local de espacios libres (arboleda asociada a la calle Alei), así como por las limitaciones de altura edificable prevenientes de las servidumbres aeronáuticas.

Efectivamente, aunque la cuestión relativa a las servidumbres aeronáuticas se ha omitido al explicar las alternativas razonables, ha debido descartarse cualquier opción consistente en elevar el perfil de los nuevos edificios ordenados por encima de lo previsto por el PGOU, ya que la rasante de coronación máxima derivada de tales servidumbres (+50 conforme a la autoridad sectorial competente, que el PGOU propone incluso rebajar a la +49), lo impide: las rasantes del paseo preexistente y a consolidar en el frente de los nuevos edificios se mueven en un rango que va desde la + 35,6 hasta la +39,0, al tiempo que las rasantes de las parcelas edificadas y consolidadas al sur del ámbito (contiguas a las nuevas), se sitúan entre las rasantes +36 y +40, lo que hace impensable establecer un perfil general superior a tres plantas sobre rasante, que solo puede admitir una planta más en el entorno de la glorieta.

Por otro lado, con la ocupación en planta que resulta posible en las dos nuevas parcelas residenciales definibles a ambos lados de la nueva glorieta, puesta en relación con el perfil edificatorio admisible, da cabida, con un margen razonable, a la edificabilidad urbanística que el PGOU autoriza en el ámbito, una vez descontada la que puede implantarse en la parcela consolidada del número 4 de la calle Beliz.

Por todo ello, este Plan Especial adopta como solución de ordenación, la descrita como "Alternativa PEOU" que es, en realidad, una variante de la sugerida por el PGOU. De esta manera, los rasgos fundamentales de la solución de ordenación adoptada, son los siguientes:

---

9

La cota máxima +49 implica un techo estructural que no esté por encima de la +47, con lo que las alturas descollantes de las fachadas solo pueden estar entre los 11,4 m y los 8 m.

1º.- Trazado de la rodadura de la avenida de Elizatxo: La ordenación propuesta mantiene la solución viaria prevista por el PGOU en cuanto al trazado de la avenida de Elizatxo, si bien consolida la urbanización del paseo asociado en su lado sur que recientemente ha ejecutado el Ayuntamiento de Irún. Esto significa que se mantiene la actual sección de rodadura de la avenida de Elizatxo delimitada en su lado sur por el bordillo de la franja ajardinada que acompaña el paseo. Así, al oeste de la glorieta, la sección de rodadura tiene una anchura neta de 7,5 m para dos sentidos de tráfico sin mediana, en tanto que al este de la glorieta se posibilita la inserción de una mediana de 1,2 m de anchura que separa los dos sentidos de tráfico, a cada uno de los cuales se les asigna una sección neta de 3,6 m de anchura. Esta previsión resulta posible sin alterar las líneas blancas preexistentes en el lado norte, manteniendo la urbanización preexistente entre Olgizonen y Matindozena, y posibilitando la construcción de una acera de 3 m. de anchura en el arcén contiguo a las parcelas correspondientes a los números 20 y 22 de la avenida de Elizatxo. Esto permite también mantener las franjas verdes que separan actualmente la zona de rodadura de los tramos ejecutados del paseo, y sin perjuicio que el ulterior proyecto de urbanización introduzca los ajustes que resulten necesarios y que no alterarán la ordenación.

2º.- Glorieta Elizatxo-Olagizonen y entronque del viario que incide: La ordenación propuesta mantiene también, en la posición prevista, la glorieta de 36 m de diámetro que resuelve el nudo que se produce entre la avenida de Elizatxo y las calles Alei y Olagizonen. Esta glorieta tendrá una pendiente circular de en torno al 2% que permitirá mantener a ambos lados la actual rasante del viario en el sentido este-oeste (+ 35 aproximadamente), al tiempo que posibilitará rebajar algo el entronque con Olagizonen (+34,5 aproximadamente), y elevar otro tanto en el entronque con la calle Alei (+35,5 aproximadamente), para adaptarse así a las rasantes de una y otra calles, y siempre sin perjuicio del ajuste más fino que pueda establecer el correspondiente proyecto de urbanización

3º.- Delimitación y envolvente en planta de las nuevas parcelas edificables: Una vez delimitadas de la forma señalada las parcelas que han de acoger el viario, el límite norte de las nuevas parcelas edificables se define paralelamente al viario (tramos rectos de la avenida de Elizatxo y tramos circulares de la glorieta,) manteniendo constante la franja definida para el paseo peatonal por la urbanización recientemente ejecutada por el Ayuntamiento, que se consolida. El límite sur de estas parcelas viene definido por el límite del ámbito que coincide con las divisorias de la propiedad, lo mismo que el límite oeste de la parcela RP-1 (Parque Estonba); el límite transversal corto este de la parcela RP-2 viene dado por la alineación de la calle Muinoa, debidamente regularizada. Así, las dos nuevas parcelas edificables incluyen todo el suelo posible una vez reservado el necesario para el viario, los espacios libres y las otras dotaciones. Dentro de su envolvente, el Plan Especial definirá los retiros obligatorios mínimos de la edificación sobre rasante, que serán de 3m por lo general a los espacios públicos, y que se incrementarán, de manera variable, en la colindancia de las parcelas privadas en función de los frentes edificados que éstas contengan. Estas alineaciones respetarán y serán prolongación de las procedentes de los edificios consolidados de las calles Muinoa y Alei, y Parque Estonba. De esta manera, se define una envolvente que no intenta formalizar la arquitectura que luego deba materializarse en ellas, sino tan solo procurarle el máximo polígono de movimiento posible, dotando también a la regulación, de la máxima flexibilidad normativa posible. La intención que subyace tras esta forma de regular la ordenación, es la de permitir que la arquitectura adopte las decisiones propias que le son inherentes y pueda contribuir, en la medida que le corresponde, a la mejora del paisaje urbano.

4º.- Coronación y perfil de la nueva edificación ordenada: El plano horizontal señalado por las servidumbres aeronáuticas en la vertical del ámbito se sitúa a la cota +50: por encima de la misma no se permite que sobresalga ningún elemento de la nueva edificación, salvo que se formule un estudio aeronáutico que permita lo contrario y este sea aprobado en el contexto del trámite preceptivo. El PGOU de Irún, rebaja esta rasante en un metro, en lo que se entiende que es, al mismo tiempo, un ejercicio de prudencia y una determinación propia de la ordenación pormenorizada (art. 56.g, h y l LSU 2/2006), y por lo tanto, carente de rango estructural, por lo que puede ser modificada por un plan especial. A la vista de la "cabida" derivada de la planta resultante en las nuevas parcelas edificables, en conjunción con las limitaciones de rasante derivadas de las servidumbres aeronáuticas, se ha considerado que es innecesario promover un estudio aeronáutico que eleve la rasante general +50 para el ámbito al que se refiere el Plan Especial; al mismo tiempo, el plan especial fijará dicha rasante como máxima para todo elemento de la edificación (en lugar de la +49 propuesta por el PGOU), estableciendo como rasante máxima de la cara superior de la placa estructural de techo de la última planta autorizada, la +48 y haciendo obligatoria la solución de cubierta plana: de esta forma, se dispone de un margen de 2 metros (entre la +48 y la +50) para disponer los elementos constructivos propios de la cubierta plana (impermeabilización y evacuación de aguas, aislamiento, etc.), chimeneas, antenas, casetones de ascensor, lucernarios, etc. margen que se considera suficiente.

5º.- Reserva para espacios libres: La norma particular del ámbito "6.2.08 / Alei" establece que el planeamiento pormenorizado *"deberá localizar en el interior del ámbito la reserva para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales"*<sup>10</sup>; La ordenación pormenorizada propuesta permite que el Plan Especial cumpla dicha exigencia al calificar como espacios libres de carácter local los itinerarios peatonales ajardinados asociados al lado sur de la avenida de Elizatxo, así como la arboleda de la calle Alei que se consolida. Además de adoptarse una modalidad de espacios libre expresamente contemplada en la normativa concurrente, se cumple de esta manera el objetivo perseguido desde el PGOU, de lograr la continuidad urbana de los distintos ámbitos que comparten la avenida de Elizatxo, objetivo que el Plan Especial hará suyo (la continuidad urbana) por su contrastada y reconocida capacidad de integrar urbanísticamente los distintos ámbitos que configuran la ciudad, siendo la concreta disposición de las dotaciones, una herramienta eficaz para lograrlo.

6º.- Reserva para otras dotaciones: Como se ha explicado ya, el PGOU de Irún permite y posibilita expresamente la transferencia a otro ámbito de la reserva para "otras dotaciones" que normativamente corresponde al ámbito "6.2.08 /AleI" (Decreto 123 de estándares urbanísticos). Sin embargo, y al margen de la general conveniencia de que las dotaciones locales se ubiquen en los ámbitos a los que su creación se asocia (algo que no precisa explicación adicional), la transferencia que se posibilita supone a la postre una infra-dotación y un coste urbanístico adicional para el ámbito que "transfiere". Para evitar ambas consecuencias negativas, la ordenación que se propone incluye una parte relevante del estándar obligatorio en la parcela que resulta de eliminar lo que se ha llamado el "tercer bloque"; Esta parcela se sitúa directamente abierta al paseo peatonal de la avenida de Elizatxo, y es accesible desde el mismo, lo que constituye una ubicación muy adecuada. Permite implantar diversas instalaciones deportivas al aire libre o, alternativamente, edificar sobre la misma un equipamiento de tamaño moderado, algo que deberá decidir en su momento el Ayuntamiento de Irún.

<sup>10</sup> Apartado "4.- Régimen Urbanístico Pormenorizado" de la Norma Particular del ámbito "6.2.08 / Alei"

7º.- Declaración como fuera de ordenación y consolidación de la edificación preexistente : Como se ha explicado en el precedente apartado I.03.2, existen en la actualidad cuatro edificaciones principales en el ámbito, que presentan diversas ampliaciones; Además existe un número de cobertizos vinculados o no a tales edificaciones. Para poder materializar la ordenación que se propone (tanto para dar continuidad al paseo peatonal de la avenida de Elizatxo, como para poder generar las dos nuevas parcelas residenciales que han de acoger la edificabilidad urbanística autorizada), es preciso declarar fuera de ordenación y eliminar la totalidad de la edificación preexistente, excepto el edificio que ocupa el número 4 de la calle Beliz que, independientemente de su estado de conservación, materializa una tipología adecuada al entorno urbano en el que se ubica. Esta consolidación se refiere al edificio principal y a su ampliación, pero no así al cobertizo separado que se adosa al límite este de la parcela, sin respetar el retiro mínimo obligatorio.

8º.- Gestión de la actuación urbanística proyectada y del suelo actualmente privado que ha de pasar a dominio público y que debe ser urbanizado en ejecución del Plan Especial: La actuación prevista por el Plan Especial en el ámbito “6.2.08 / Alei” constituirá una “actuación integrada” conforme a la definición del tal tipo de actuaciones contenida en el artículo 138 LSU 2/2006. Consecuentemente, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 135 LSU 2/2006 (presupuestos de la ejecución urbanística), previamente a su materialización, se regula la necesaria aprobación del planeamiento (el Plan Especial), del Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 152 y siguientes LSU 2/2006), del Proyecto de Urbanización (artículo 194 LSU 2/2006), y del Proyecto de Reparcelación (artículos 42 y siguientes LSU 2/2006).

9º.- Establecimiento de los mecanismos de gestión urbanística necesarios para permitir el desarrollo independiente del programa residencial ordenado y la reforma del sistema general viario previsto: La presencia de un sistema general viario en el ámbito, que está necesitado de una reforma relevante, podría generar incertidumbres en cuanto a la programación de la actuación. Para resolver esta cuestión, y sin perjuicio de lo que determine en su momento del Programa de Actuación Urbanizadora, el Plan Especial considerará los dos supuestos posibles: que el desarrollo residencial se materialice antes que la reforma de la avenida de Elizatxo o al revés, que se quiera acometer la reforma y mejora de la avenida de Elizatxo antes de que se materialice el desarrollo residencial. Se regularán las condiciones de gestión de forma que, una vez que se haya aprobado e inscrito la reparcelación que se apruebe, y, por lo tanto, la administración disponga de todo el suelo que ha de pasar a dominio público, puedan independizarse el desarrollo residencial de la actuación de mejora de la avenida de Elizatxo, sin perjuicio de que se garantice la satisfacción de las responsabilidades económicas que concurren en los titulares de las parcelas edificables. Esto será posible gracias que las parcelas edificables (tanto las nuevas como la consolidada) disponen, conforme a la ordenación pormenorizada que se propone, de acceso rodado y peatonal desde viario e itinerarios peatonales independientes de la parte de la avenida de Elizatxo que debe reformarse y que, se corresponde con la parcela de calificación pormenorizada VE que delimitará el Plan Especial.

## **I.06 ..... DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

Una vez establecidos en los precedentes apartados los objetivos perseguidos por este Plan Especial, así como los criterios que se seguirán para ello, analizadas las distintas alternativas razonables de ordenación que pueden plantearse, y adoptada en consecuencia la concreta solución de ordenación pormenorizada que desarrolla este Plan Especial, en este apartado se explican y justifican las determinaciones “necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso el correspondiente plan general”, tal y como establece el artículo 69.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.

Debe previamente destacarse que tales determinaciones, que son coincidentes o complementarias de las señaladas en el apartado precedente como inherentes a las características o rasgos básicos constitutivos de la solución adoptada, son propias de la ordenación pormenorizada y respetan las otras determinaciones del vigente PGOU de Irún que revisten rango de ordenación estructural (lo que se justifica en los apartados I.07 e I.08 de esta Memoria). Son las siguientes:

- I.06.01 ..... Delimitación del ámbito “6.2.08 / Alei
- I.06.02 ..... Calificación pormenorizada
- I.06.03 ..... Reservas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos locales
- I-06.04 ..... Red viaria y aparcamiento
- I-06.05 ..... Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización
- I-06.06 ..... Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- I-06.07 ..... Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- I.06.08 ..... Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General
- I.06.09 ..... Memoria de Sostenibilidad Económica
- I.06.10 ..... Estudio de Impacto Ambiental

Aunque tanto el “Estudio de viabilidad Económico-Financiera”, como el “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución”, las “Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General”, la “Memoria de Sostenibilidad Económica” y el “Estudio de Impacto Ambiental”, se corresponden con documentos propios del Plan Especial, su concreta formalización en cada caso precisa de una explicación previa que debe tener su sitio en la Memoria (Sin perjuicio naturalmente de la necesaria remisión al correspondiente documento propiamente dicho). Ello ha sido tenido en cuenta y cumplimentado en los distintos epígrafes señalados más arriba.

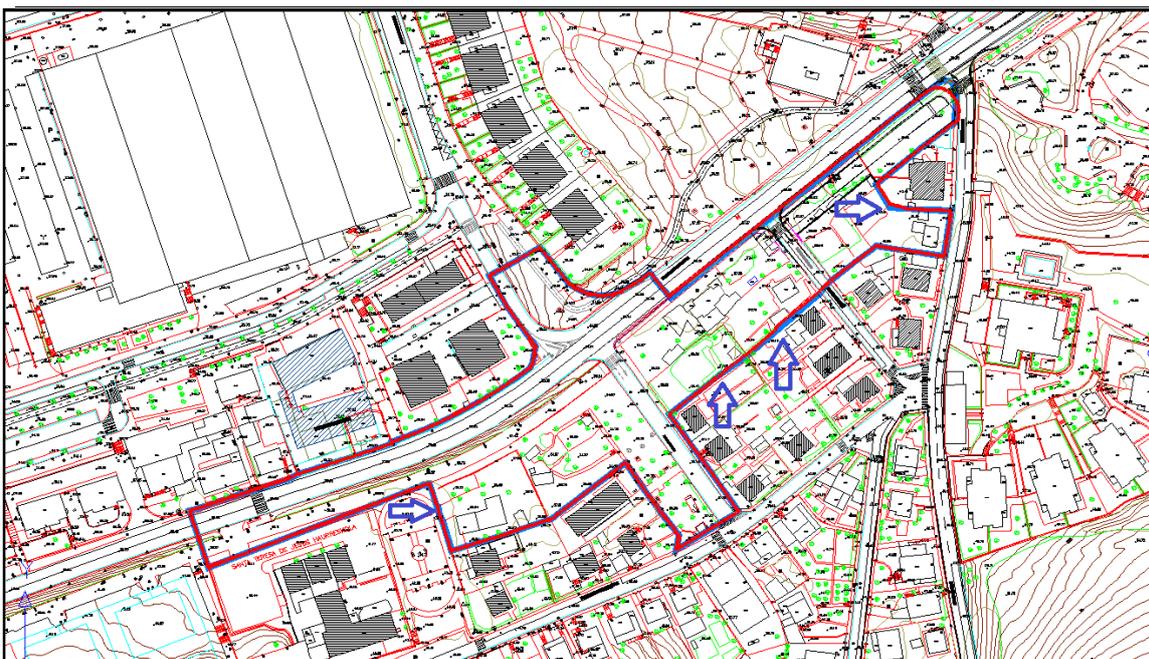
La totalidad de estas determinaciones se soportarán además de en la Memoria, en otros documentos del Plan Especial tales como los Planos, las Normas Urbanísticas y en los documentos específicos a que cada determinación se refiere (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, Estudio de viabilidad económico-financiera, Memoria de Sostenibilidad Económica, Estudio de Impacto ambiental, etc.)

### I.06.01 ..... Delimitación del ámbito “6.2.08 / Alei”

El Plan Especial al que corresponde el presente documento de formulación, se refiere a una única área de suelo urbano que es la delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún como ámbito “6.2.08/ Alei”. La delimitación grafiada en el Plan General ha sido superpuesta a la planimetría municipal en formato digital que sirve de base para la redacción de este documento de formulación del Plan Especial, y que es coincidente para este ámbito con la planimetría sobre la que se soportan las determinaciones gráficas del PGOU de Irún. Esta coincidencia de las planimetrías base ha hecho que los ajustes necesarios sean de muy pequeño alcance, y así la superficie encerrada dentro de tal delimitación reajustada es de **12.212 m<sup>2</sup>**, tan solo 36 m<sup>2</sup>s superior a la señalada en la Ficha Particular del ámbito que incluye el referido PGOU (12.176 m<sup>2</sup>), lo que representa una variación de tan solo el 0,3 %. Los pequeños ajustes llevados a cabo son los siguientes:

- 1.- Se ha ajustado la delimitación del ámbito a la división parcelaria, excluyendo los bordes de las parcelas nº 4 de la calle Muinoa y nº 5 de la calle Alei, al tiempo que se incluye en él la totalidad de la parcela nº 4 de la calle Beliz, sin dejar bordes de la misma fuera del ámbito. Asimismo, se ha incluido dentro del ámbito el muro de cerramiento oeste del nº 4 del Parque Estonba.
- 2.- Se ha incluido dentro de la delimitación del ámbito la totalidad de la superficie del jardín que acompaña al tramo de paseo recientemente ejecutado por el Ayuntamiento frente a Martindozenea y su parque, ya que la delimitación del PGOU excluía una estrecha franja del mismo, a partir de un pequeño quiebro de la delimitación que carece de justificación tras la obra llevada a cabo y que este Plan Especial consolida.

En los planos de información del Plan Especial se graficarán las dos delimitaciones, en tanto que en los de ordenación solo se graficará la delimitación reajustada establecida. A continuación se reproduce una imagen señalando los puntos de reajuste del límite:



**I.06.02 ..... Calificación pormenorizada**

Conforme al artículo 15 de la L.S.U. 2/2006, se entiende aquí por calificación pormenorizada del suelo, la asignación por el planeamiento de los distintos usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que se divide el ámbito del Plan Especial: Se trata de una determinación “necesaria” en relación con el objetivo y alcance de dicho plan (art. 69.2 LSU 2/2006). La Calificación Pormenorizada que determinará el Plan Especial, quedará regulada en el Capítulo I.1. (“Régimen de Calificación Pormenorizada”) del Título I (“Régimen Urbanístico General”) de su Documento IV (“Normas Urbanísticas”), donde se establecerá el régimen de usos, edificación y dominio de cada parcela. La definición geométrica de las distintas parcelas de calificación pormenorizada que resulten, se recogerá en el plano III.02. El resultado de la zonificación pormenorizada correspondiente a la calificación pormenorizada, quedará también reflejado en el apartado I.09 (Cuadros de características) de la Memoria.

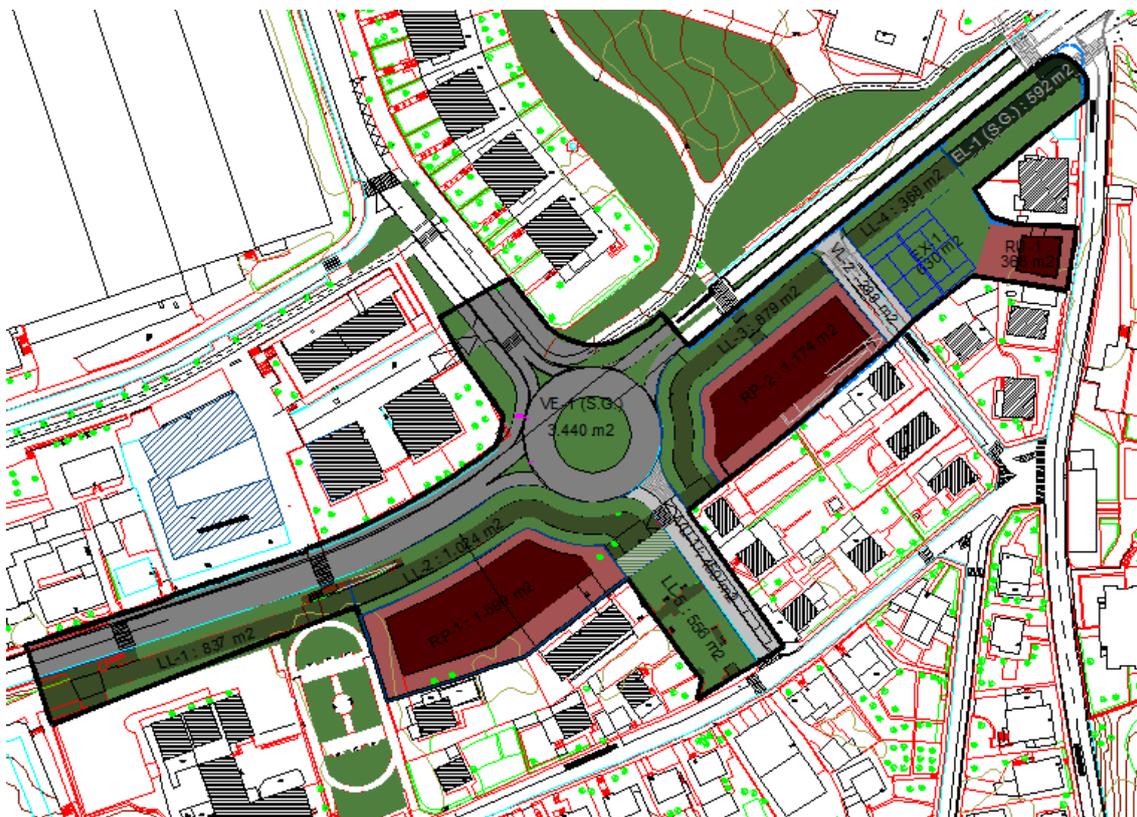
El vigente Plan General de Irún establece una concreta sistematización de la calificación pormenorizada en el Capítulo 2.3 de sus Normas Urbanísticas. Atendiendo a dicha sistematización, el Plan Especial delimitará las siguientes parcelas de calificación pormenorizada:

Parcela	Tipo de parcela de calificación pormenorizada	Superficie (m2)
RP-1	Residencial Colectiva en Parcela	1.599 m2
RP-2	Residencial Colectiva en Parcela	1.174 m2
RU-1	Residencial Unifamiliar en Parcela	366 m2
EX-1	Otros Equipamientos	630 m2
LL-1	Espacios Libres peatonales	837 m2
LL-2	Espacios Libres peatonales	1.024 m2
LL-3	Espacios Libres peatonales	879 m2
LL-4	Espacios Libres peatonales	368 m2
LL-5	Espacios Libres peatonales	556 m2
EL-1	Sistema General de Espacios Libres	592 m2
VE-1	Viarío Urbano Estructurante (S.G.)	3.440 m2
VL-1	Viarío Urbano Local	459 m2
VL-2	Viarío Urbano Local	288 m2
<b>Total ámbito “6.2.08 / Alei”</b>		<b>12.212m2</b>

El referido Plan General establece en su artículo 2.3.1.2 que el planeamiento de desarrollo *“deberá adecuar las condiciones particulares de uso, edificación y dominio de las parcelas edificables y espacios públicos que definidos, a la sistemática de Calificación Pormenorizada establecida en el Título Cuarto”*. El Plan Especial, una vez concluido el trámite del presente Documento de Formulación, llevará a cabo dicha adecuación sin perjuicio de la adaptación puntual de la misma que haya resultado necesaria y que se permite expresamente en el referido artículo <sup>11</sup>

<sup>11</sup> *“sin perjuicio de que puedan adaptarse o modificarse éstas (las condiciones de particulares de uso, edificación y dominio) por el planeamiento pormenorizado siempre debidamente justificado por exigencias de la ordenación”*

Aunque la definición reglada de la calificación pormenorizada se refiere solo a los usos pormenorizados, tradicionalmente ha incorporado también la determinación de la tipología de las parcelas edificables como forma de pormenorización de tales usos. Así lo hace también el Plan General de Irún. En el caso del Plan Especial del que este documento es su borrador, las características y parámetros de la edificación autorizable en cada una de las parcelas de calificación pormenorizada definidas quedará regulada en las normas particulares correspondientes a cada una de ellas que se incluirán en el Documento V del Plan Especial (“Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General”). La zonificación pormenorizada que establecerá el Plan Especial delimitará las parcelas de calificación pormenorizada señaladas, incorporando así los aspectos esenciales de la ordenación pormenorizada conforme a los objetivos y criterios básicos referidos en los precedentes apartados I.04 e I.05 de esta Memoria. Como podrá apreciarse en los cuadros de características que incluye en su parte final esta Memoria, la calificación pormenorizada establecida supone un notable incremento del suelo destinado a dominio público respecto de la situación previa. A continuación se reproduce el resultado gráfico de la calificación pormenorizada que se propone establecer en el ámbito “6.2.08 / Alei”:



En los siguientes apartados, se justifica el cumplimiento de los estándares obligatorios para suelos de reserva de espacios libres y dotaciones y la resolución de la vialidad del área, a través de esta calificación pormenorizada. Las Normas Urbanísticas junto con los planos normativos III.02 y III.03 del Plan Especial, contendrán el conjunto de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada para cada una de las parcelas de calificación pormenorizada delimitadas (uso pormenorizado, alineaciones, retiros, rasantes, perfil, edificabilidad, dotación de aparcamiento, parcelación, etc.).

### **I.06.03 ..... Reservas de terrenos destinados a espacios libres y otras dotaciones**

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece en su artículo 79.1 que “Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado”<sup>12</sup> Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado, se concreta en el “Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos” que, en el punto 1 de su artículo 6 (“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad”) establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial. Concretamente establece cuatro estándares correspondientes a otros tantos equipamientos y dotaciones (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación). En el apartado I.08 de esta Memoria se justifica la adecuación a dicho precepto de las reservas de dichos tipos de suelo que establecerá el Plan Especial. Derivando lo relativo al aparcamiento al siguiente epígrafe I.06.04, se trata de las siguientes reservas:

1. Zonas verdes y espacios libres: Para responder a esta exigencia, en cuatro de las cinco parcelas de zonas verdes y espacios libres locales definidas, el Plan Especial adoptará la modalidad de “espacios peatonales” que es una de las modalidades de zonas verdes y espacios libres expresamente admitidos en el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012, y que conviene particularmente para satisfacer las solicitudes urbanísticas que concurren en el ámbito objeto del Plan Especial; Concretamente destina a ello las parcelas de calificación pormenorizada LL-1 (837 m<sup>2</sup>), LL-2 (1.024 m<sup>2</sup>), LL-3 (879 m<sup>2</sup>) y LL-4 (368 m<sup>2</sup>). Además, define la parcela LL-5 (556 m<sup>2</sup>) que contiene la arboleda de la calle Alei que se propone consolidar. En conjunto, se destinarán a espacios libres y zonas verdes de carácter local un total de 3.664 m<sup>2</sup>, No se incluye en este cómputo la parcela EL-1 (592 m<sup>2</sup>) que constituye un espacio libre con carácter de sistema general delimitado desde el PGOU.
2. Otras dotaciones públicas locales: El Plan Especial destinará a “otras dotaciones” públicas de carácter local, la parcela EX-1 de 630 m<sup>2</sup> de superficie, capaz para acoger una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup>t sobre rasante con destino a ese uso: se trata de una parcela nº4 directamente accesible peatonalmente desde el Paseo de la avenida de Elizatxo que, además, contará con un frente a la calle Muinoa.
3. Vegetación: El Plan Especial determinará que el Proyecto de Urbanización que se formule deberá prever la plantación de al menos 59 árboles (uno por vivienda) en los itinerarios peatonales y jardines asociados que define, lo que supondrá disponer de arbolado de alineación en la mayor parte de las aceras y paseos previstos.

Además de cumplir con las exigencias regladas a través los estándares dotacionales, con el concreto uso y ubicación asignados a las parcelas de espacios libres y de “otras dotaciones”, el Plan Especial contribuirá a la efectiva integración del nuevo desarrollo en su entorno urbano.

---

<sup>12</sup> Conforme a lo regulado en el artículo 11LSU 2/2006, el suelo urbano comprendido dentro del ámbito “6.2.08 / Alei” es un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada (11.3.b.2), y a la vez por “carecer de urbanización consolidada” (11.3.b.1) que formará parte, además, de una actuación integrada, a partir de que así lo establezca el Plan Especial.

## I-06.04 ..... Red viaria y aparcamiento

Este Plan Especial ha tenido en cuenta la red viaria preexistente con incidencia en el ámbito "6.2.08 / Alei" (avenida de Elizatxo y calles Alei, Muinoa, y Olagizonen) en dos sentidos: por un lado respeta y recoge las previsiones de retrazado y mejora de dicho viario que contiene el Plan General (lo que se refiere fundamentalmente a la avenida de Elizatxo y el entronque de Olagizonen en la nueva glorieta), y por otro, respetando la geometría, la altimétrica y la funcionalidad del referido viario, en la parte del mismo que debe consolidarse. Al mismo tiempo, el Plan Especial resolverá las necesidades de aparcamiento que concurren en el ámbito por el incremento de la edificabilidad que se ordena.

**Avenida de Elizatxo:** La ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial se ajustará totalmente a la mejora de la avenida de Elizatxo prevista por el Plan General, incluida la materialización de una glorieta de 36 metros de diámetro, destinando a ello el suelo calificado globalmente por el PGOU como sistema general viario (3.552 m<sup>2</sup>s), que se convertirá en la parcela de calificación pormenorizada VE-1 (Viario Urbano Estructurante) de 3.440 m<sup>2</sup> de superficie<sup>13</sup>. En esta parcela se integra todo el suelo actualmente ocupado por la sección de rodadura de la avenida de Elizatxo, más el proveniente de parcelas privadas colindantes que pasarán a dominio público en virtud del Plan Especial.

Sin perjuicio de lo que determine en su momento el correspondiente proyecto de mejora de dicha carretera, se propone respetar su altimetría actual, previendo sus conexiones con el viario local de forma que sean capaces de absorber las diferencias altimétricas que eventualmente y en su caso se vayan a producir. La parcela delimitada permite definir en el tramo oeste dos carriles de 3,75m de anchura (uno por sentido de circulación), que se transforman en dos carriles de 3,6 m de anchura neta separados por una mediana de 1,2m de anchura al este de la glorieta. Además, en su lado sur, la rodadura lindará con franjas ajardinadas de 3,25 m de anchura, formalmente pertenecientes al sistema local de espacios libres (dimensionado muy por encima de los estándares mínimos obligatorios), que protegerán del tráfico rodado el paseo peatonal asociado y que, eventualmente, podrán acoger ajustes de los radios de encuentro que resulte necesario llevar a cabo.

Aparte de los accesos rodados a las calles Alei, Muinoa y Olagizonen, no se ha previsto ningún otro, y los accesos rodados a las nuevas parcelas residenciales se producen desde vías distintas a la avenida de Elizatxo. La conexión peatonal transversal norte-sur se producirá a través de los pasos peatonales actualmente existentes, proponiéndose uno más que enfrenta el parque Estonba con el pasaje que une la avenida de Elizatxo con la calle Auzolan, en un punto donde una nueva construcción actualmente en ejecución, exterior al ámbito, permitirá un significativo ensanchamiento de la acera norte. La diferencia altimétrica entre la rodadura y el paseo del lado sur, se salvará, mediante escaleras y rampa, ya dentro de la franja ajardinada que separa la zona de rodadura del paseo peatonal.

---

13

La pequeña disminución de superficie se debe a la propuesta de consolidación del límite sur de este viario que ha definido la urbanización del tramo del paseo de la avenida de Elizatxo situado al oeste de la calle Alei recientemente llevada a cabo por el Ayuntamiento y que, en todo caso, posibilita en ese tramo la materialización de una sección de rodadura de 7,5 metros de anchura neta.

**Calle Alei:** La calle Alei mantendrá su trazado, su altimetría y su sección, así como su funcionalidad de sentido único, proponiéndose el ensanchamiento y mejora de su acera este (en el lado de las parcelas de vivienda unifamiliar), así como la inversión del lado de aparcamiento (algo que podrá confirmar o desmentir el proyecto de urbanización, lo mismo que el sentido de circulación y, consiguientemente, el entronque de entrada desde la glorieta o de salida hacia ella). Se estima que pueden obtenerse ocho plazas de aparcamiento, alguna de las cuales deberá desaparecer como tal para dejar paso al vado preexistente. Se consolida la arboleda existente en su lado oeste, salvo la parte afectada por la nueva glorieta. En la parte no afectada podrá mantenerse el arbolado existente, salvo el desplazamiento de tres ejemplares de plátano, a fin de configurar correctamente la franja de acceso rodado a la nueva parcela RP-1. La calle Alei, su acera y aparcamientos del lado este se contienen en la parcela de calificación pormenorizada VL-1 de 459 m2.

**Calle Muinoa:** Igualmente, la calle Muinoa mantendrá su trazado, altimetría y sección actuales, así como su funcionalidad de sentido único de circulación, consolidándose su actual entronque con la avenida de Elizatxo, fruto de una reciente intervención urbanizadora del Ayuntamiento. Dentro del ámbito se pueden definir cuatro plazas de aparcamiento. En el caso de que, algún día, el Ayuntamiento acometiera el soterramiento de la avenida de Elizatxo que sugiere el PGOU, esta calle se convertiría en un fondo de saco que moriría contra el paseo peatonal asociado a la referida avenida, aunque sin tener que modificarse ni su trazado, ni su altimetría; En tal caso, y teniendo en cuenta el limitado tráfico que soportaría, debería decidirse si eliminar o mantener el aparcamiento en línea existente en uno de sus lados para posibilitar el tráfico en los dos sentidos que, en tal caso, sería necesario. El tramo de la calle Muinoa incluido en el ámbito “6.2.08 / Alei”, su acera y aparcamientos del lado oeste se contienen en la parcela de calificación pormenorizada VL-2 de 288 m2.

**Calle Olagizonen:** Se propone la redefinición del tramo sur de la calle Olagizonen en su encuentro con la nueva glorieta, consolidando la acera y el bidegorri de su lado este y reubicando la rodadura paralelamente a ambos. Asimismo se propone redefinir la altimetría de este último tramo mediante una pendiente descendente continua desde su entronque con la calle Auzolan hasta la nueva glorieta; dicho cambio altimétrico obligará a modificar el acceso a la parte trasera de las parcelas 20 y 22 de la avenida de Elizatxo donde se sitúan los accesos a los garajes así como un aparcamiento en superficie, debiendo configurarse una rampa dentro de la misma parcela que no afectará a la entrada de los garajes cerrados, pero que conllevará la pérdida de alguna de las plazas exteriores. El tramo de la calle Olagizonen afectado por esta intervención urbanizadora queda parcialmente incluido dentro de la parcela VE-1 que reproduce la zona de uso global sistema general viario delimitada por el PGOU, quedando otra parte afectada fuera del ámbito del Plan Especial.

**Aparcamiento:** El Plan Especial generará una dotación mínima de 71 plazas de aparcamiento en las parcelas privadas edificables definidas, lo que satisface el estándar legal concurrente. Además define unas doce plazas de aparcamiento público en superficie en la calle Alei y en el tramo incluido de la calle Muinoa: se trata de plazas de aparcamiento ya existentes en la actualidad que el Plan Especial mantiene.

**Red de itinerarios peatonales públicos:** El Plan especial dará continuidad al Paseo peatonal de la avenida de Elizatxo, integrándolo en las parcelas de espacios libres a las que se ha referido el apartado precedente de esta memoria, y que acogen franjas ajardinadas que lo protegen del tráfico rodado y lo separan de las parcelas privadas. Además, tanto las parcelas de viario local como la de viario general delimitadas, dan cabida a aceras que dan total continuidad a los recorridos peatonales que inciden en el ámbito, al tiempo que sirven a las nuevas parcelas residenciales definidas.

## I-06.5 ..... Las infraestructuras de servicios y el proyecto de urbanización

El artículo 69 LSU 2/2006 dice que los planes especiales (en general) establecen la ordenación del área a la que se refieran. Más específicamente, para los planes especiales de ordenación urbana, el artículo 70 LSU 2/2006 se limita a establecer que tienen por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada del área a la que se refieran. Por su parte, el artículo 56 LSU 2/2006 establece cuáles son las determinaciones de la ordenación pormenorizada sin hacer ninguna referencia a las redes de infraestructura. Para el caso de los planes parciales, tampoco contiene la Ley de Suelo 2/2006 mayores concreciones o exigencias respecto de las redes de infraestructura<sup>14</sup>.

Para actuaciones integradas, como es el caso del desarrollo previsto en el ámbito “6.2.08 / Alei”, la Ley de Suelo 2/2006 pospone la definición de las características y el trazado de las redes de servicios, al momento de formular el anteproyecto de urbanización que debe contener el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Así pues, la relevancia de la habitual definición esquemática de las redes de infraestructura en el planeamiento de desarrollo radica, sobre todo, en la necesidad de estimar el coste de la implantación de los servicios, y en la necesidad de detectar y resolver eventuales problemas de suministro o acometida de las redes. Pero resulta ocioso y reiterativo incluir en el planeamiento un nivel de detalle de tales esquemas que exceda dicho cometido.

Para la estimación del coste de implantación de los servicios, el Plan Especial se apoyará en un estudio de trazado de las distintas redes que tenga en consideración los eventuales puntos de suministro y de vertido, esquemas que quedarán recogidos en el plano III.-5 con un carácter meramente informativo y sin prejuzgar el anteproyecto ni el Proyecto de Urbanización que se formule y tramite más adelante, sino como mera expresión del soporte técnico en el que se basará la cifra de coste de implantación de los servicios que recoja el Estudio Económico del Plan Especial (Documento VI). La cifra resultante del referido estudio, así como su desglose por capítulos, se incluirá omitiendo las mediciones, los precios y la definición de partidas utilizados para llegar a dicha cifra, porque tal grado de detalle sería impropio de un plan especial, siendo propio del Anteproyecto o del Proyecto de Urbanización que en su momento se formule y tramite.

Los referidos proyectos, deberán garantizar el necesario nivel de servicio a las parcelas y usos ordenados, y respetarán las determinaciones vinculantes del Plan Especial, sin introducir servidumbres distintas de las previstas por éste, que limiten anormalmente el uso y la edificabilidad asignados a cada parcela. Se implantarán redes de abastecimiento de agua, gas, telefonía, electricidad y alumbrado público, de evacuación de aguas residuales y de aguas pluviales que observarán las directrices dictadas desde el Ayuntamiento y desde las compañías suministradoras, así como lo establecido al respecto en el Plan General y en la normativa sectorial concurrente.

---

<sup>14</sup> Sin perjuicio de su aplicabilidad o inaplicabilidad supletoria, el Reglamento de Planeamiento de 1.978 limita sus exigencias a este respecto a las *“Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan”* (Art. 45.1.g, por remisión de los artículos 77.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento)

## **I-0 6.06 ..... Estudio de Viabilidad Económico-Financiera**

El Plan Especial incluirá el Documento VI. "Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 69.3 LSU 2/2006. La imputación de los costes de urbanización se haga en ese Estudio conforme a lo determinado en el **artículo 11** de las Normas Urbanísticas del Plan Especial, excluirá los costes relativos a la intervención en los sistemas generales o en redes de suministro que, en su caso, no correspondan a los titulares de suelo y adjudicatarios de edificabilidad del ámbito. La estimación de los costes que contenga, tendrá en todo caso carácter orientativo y el grado de aproximación propio de una figura de planeamiento de desarrollo, si bien informará de los conceptos a incluir entre las cargas urbanísticas imputables. El aspecto esencial de este documento, es la estimación del coste de implantación de los servicios y su repercusión unitaria respecto a la edificabilidad urbanística ordenada.

## **I-06.07 ..... Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución**

El Plan Especial incluirá el Documento IV. "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" en cumplimiento de lo establecido en el artículo 69.3 LSU 2/2006. Como guion del contenido de dicho documento, se adoptará voluntariamente la relación de determinaciones que forman el contenido jurídico-urbanístico de los programas de actuación urbanizadora (art. 154 LSU 2/2006), y se establecerá, con el grado de precisión que le es propio, las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo urbanístico del ámbito "6.2.08 / Alei" mediante las siguientes directrices:

- IV.1 ..... RÉGIMEN DE ACTUACIÓN PÚBLICA O PRIVADA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
- IV.2 ..... DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- IV.3 ..... PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN
- IV.4..... PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- IV-5 ..... PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN (15%)
- IV-6..... PROGRAMA DE REALOJOS, EN SU CASO
- IV-7 .... PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN, DE LOS TERRENOS , ETC.
- IV-8 ..... COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
- IV-9 ..... DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES
- IV-9 ..... DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN IMPUTABLES

## I.06.08 ..... Normas Urbanísticas de Desarrollo del Plan General

También en cumplimiento de lo determinado en el Artículo 69.3 LSU 2/2006), el Plan Especial incluirá sus "Normas Urbanísticas" en el Documento V. Atendiendo a un elemental principio de coherencia, y al carácter de "desarrollo del Plan General" que les atribuye la Ley del Suelo 2/2006, al redactar las normas urbanísticas propias del Plan Especial, se partirá de la asunción de todas aquellas determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Irún que resultan o resultarán aplicables cuando, en virtud de la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización e instrumentos de gestión, y una vez ejecutada la referida urbanización, las nuevas parcelas ordenadas adquieran la condición de solar y el ámbito pueda ser considerado como suelo urbano consolidado. Se trata de no repetir y de no contradecir lo ya normado, reduciendo al mínimo necesario la normativa adicional: un principio comúnmente aceptado, que la Ley 2/2006 recoge y hace explícito al referirse a las normas urbanísticas de los planes especiales como "de desarrollo del plan general".

Pero, sin perjuicio de dicha aplicabilidad general, el Plan Especial introducirá la particularización necesaria de algunas de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que revisten rango de ordenación pormenorizada, de forma justificada y en coherencia con la ordenación establecida por el Plan Especial. Debe tenerse en cuenta que las Normas Urbanísticas del Plan General de Irún (las de todo Plan General en la práctica) regulan tanto aspectos de la ordenación estructural (art. 53 LS 2.2006) como aspectos de la ordenación pormenorizada (art. 56 LS 2.2006<sup>15</sup>). De la misma forma en que las determinaciones con rango estructural no pueden ser alteradas por los planes especiales, las determinaciones con rango de ordenación pormenorizada incluidas en un Plan General, si pueden serlo. El vigente régimen urbanístico de carácter general (LSU 2/2006) establece las oportunas diferencias en la forma de tramitar la modificación de unas y otras, admitiendo expresamente la modificación de las determinaciones de los planes generales que revistan rango de ordenación pormenorizada, por los planes especiales como será el caso<sup>16</sup>.

---

15

Art. 56 LS 2.2006: La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: a) Definición de los sistemas locales, b) Delimitación de actuaciones integradas, c) Categorización del suelo urbano, d) Determinación de solares en suelo urbano, e) Establecimiento de edificabilidades físicas pormenorizadas, f) Establecimiento de coeficientes de ponderación, g) Precisión de alturas, número de plantas, vuelos, aparcamiento y otros análogos, h) Fijación de alineaciones y rasantes, i) Identificación de elementos fuera de ordenación, j) criterios para la redacción de estudios de detalle, k) Establecimiento de condiciones de parcelación y parcela mínima y l) Otras que se consideren necesarias.

16

**El artículo 70 LSU 2/2006** referido concretamente a los planes especiales de ordenación urbana como el presente, establece expresamente que *"El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general"*

Por otro lado, el **artículo 30 del Decreto GV 105/2008 de medidas urgentes** (no derogado por el Decreto 123/2012), titulado *Modificación de la ordenación pormenorizada*, establece que *"La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006"*

**I.06.09 ..... Memoria de Sostenibilidad Económica**

Conforme a lo determinado en el artículo 22.4 del "REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana", el Plan Especial incluirá el Documento VII "Memoria de Sostenibilidad Económica".

**I.06.10 ..... Documento Ambiental Estratégico**

El punto 1 del artículo 97 LSU 2/2006 determina que los planes especiales de ordenación urbana no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental. Esta determinación se entiende "desplazada" por la más reciente Ley estatal 21/2013 de evaluación ambiental, que en su artículo 6 ("Ámbito de la aplicación de la evaluación ambiental estratégica"), establece que los planes y programas que se aprueben por una Administración Pública serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada. Sin perjuicio de lo que resuelva al respecto el órgano ambiental competente, se considera que el Plan Especial del ámbito "6.2.08 / Alei" cumplirá las condiciones necesarias para ser objeto de evaluación ambiental simplificada. Conforme al artículo 9.1 de dicha Ley, dicho plan deberá someterse a dicha evaluación ambiental simplificada "antes de su adopción, aprobación o autorización". De acuerdo con el art 29 LEA 21/2013, para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el presente documento de formulación deberá acompañarse de un "documento ambiental estratégico" que el Plan Especial incluirá como Documento VIII

## **I.07 ..... ADECUACION DEL PLAN ESPECIAL AL P.G.O.U. DE IRÚN**

El Plan Especial se ajustará en todo a lo determinado con carácter estructural por el Plan General de Irún, tanto en sus Normas Urbanísticas, como en la Norma Particular del ámbito “6.2.08 / Alei” que constituye su objeto. A continuación se justifica la referida adecuación utilizando la aludida Norma Particular como guion:

1. El Plan Especial se refiere efectivamente al ámbito “6.2.08 / Alei” delimitado con ese nombre por el vigente Plan General de Irún y que se describe en el **apartado 1** de la Norma Particular (Sin perjuicio de la posibilidad de reajustar tal delimitación que se ha explicado en el apartado I.06.1 de esta Memoria y que, por su limitado alcance y por lo establecido en el artículo 2.2.4 de las NNUU del PGOU de Irún, constituye una prerrogativa de este Plan Especial)
  
2. El Plan Especial asumirá e incorporará como propios los objetivos generales de ordenación establecidos en el apartado 2 de la Norma Particular: Ordenación del frente de la Avenida de Elizatxo mediante un programa de actuación pública, y regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo mediante el ensanchamiento de su acera Sur.
  
3. Este Plan Especial respeta todas las determinaciones propias del Régimen Urbanístico Estructural contenidas en el **apartado 3** de las Norma Particular:
  - 3.1.- Se reproduce la delimitación gráfica del ámbito con un ajuste prácticamente imperceptible, de forma que contiene 12.212 m<sup>2</sup>s, tan solo 36 m<sup>2</sup> más que los 12.176 m<sup>2</sup> a que se refiere la Norma Particular del PGOU, lo que representa una variación del 0,3 %.

- 3.2.- Se respetan las delimitaciones de las zonas globales "Sistema General de Espacios Libres (L)" y "Sistema General Viario (V)" (de 594 m<sup>2</sup>s y 3.552 m<sup>2</sup>s, respectivamente conforme al PGOU), definiendo las parcelas de calificación pormenorizada EL-1(SG) de 592 m<sup>2</sup>s y VE-1 (SG) de 3.439 m<sup>2</sup>s. La pequeña disminución de superficie de los sistemas generales que se propone, se debe a la voluntad de consolidar la urbanización que recientemente ha ejecutado el Ayuntamiento de Irún, especialmente en el lado sur del tramo oeste de la Av. de Elizatxo. Consecuentemente, se respeta también la delimitación de la zona Global Residencial definiendo parcelas de ordenación pormenorizada que conjuntamente suman 8.178 m<sup>2</sup>s (148 m<sup>2</sup>s más que los 8.030 delimitados por el PGOU).
- 3.3.- El Plan Especial ordenará una edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante que se ajusta a los máximos establecidos por el Plan General como puede comprobarse en el "Cuadro de Calificación pormenorizada y edificabilidad" del apartado I.10 de esta Memoria: La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante asciende en total a 5.040 m<sup>2</sup>t (igual al máximo establecido), en tanto que la edificabilidad urbanística ordenada bajo rasante asciende a 2.520 m<sup>2</sup>t (la mitad del máximo establecido que es de 5.040 m<sup>2</sup>t)
- 3.4.- La nueva edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada se destinará a usos residenciales protegidos, con arreglo a lo determinado en el PGOU. Se exceptúa la edificabilidad correspondiente a la parcela preexistente RU-1<sup>17</sup>.
- 3.5.- Tal y como ha previsto el PGOU, el Plan Especial no ordenará en su propio ámbito la reserva para alojamientos dotacionales que corresponde (5.040 x 1,5/100 = 75,60 m<sup>2</sup>s) (El PGOU deriva dicha reserva al ámbito "6.2.06 / Txenperenea" y el Plan Especial no interferirá con dicha previsión)
- 3.6.- En cuanto a las servidumbres aeronáuticas, el Plan Especial propondrá que ninguna construcción, incluidos todos sus elementos, rebasa la cota 50,00 sobre el nivel del mar, que es la que corresponde para el ámbito "6.2.08 / Alei", de entre las establecidas con carácter general por la autoridad competente. Para ello, se establecerán la rasante +48,00 y como máxima para el plano horizontal superior de la placa estructural de la última planta de la edificación y del alero de las nuevas edificaciones, lo que deja un prudente margen de 2 m para los elementos propios de una cubierta plana, casetones de ascensor, chimeneas, etc. Debe tenerse en cuenta que el establecimiento de la altura de las edificaciones ordenadas es una de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y, por lo tanto, cualquier referencia a esta cuestión en el PGOU carece de rango estructural y puede ser redefinida por un plan especial de ordenación urbana.
- 3.7.- El Plan Especial responderá específicamente a la exigencia del PGOU en cuanto a su formulación para determinar la ordenación pormenorizada, y se formula dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
- 3.8.- El Plan Especial establecerá los mecanismos de gestión necesarios para la obtención y financiación del suelo destinado a sistemas generales

<sup>17</sup> Como se explica en el apartado 7.8 de la memoria del PGOU ("Informe/Liquidación: Cumplimiento transferencias de edificabilidad residencial protegida", pags. 268 y 269 de 349), en el ámbito Alei se materializa un exceso de vivienda VPO respecto de los mínimos reglados, por lo que la adscripción de los 200 m<sup>2</sup>t de edificabilidad urbanística de la parcela RU-1 a vivienda no protegida resulta posible.

4. El Plan Especial, al establecer la ordenación pormenorizada del ámbito "6.2.08 / Alei", satisfará todas las solicitudes que respecto de la misma contiene en el Plan General en **el apartado 4** de la Norma Particular:
  - 4.1.- Localizará en el interior del ámbito la totalidad de la reserva a definir para zonas verdes y espacios libres locales.
  - 4.2.- Definirá una parcela para "otras dotaciones públicas" de 630 m<sup>2</sup>s de superficie dentro del ámbito. Esta parcela tendrá capacidad para acoger 200 m<sup>2</sup>t construidos sobre rasante que podrán destinarse al equipamiento específico que decida el Ayuntamiento de Irún. De esta manera, se minimiza la necesidad de hacer uso de la posibilidad de su traslado parcial al ámbito "4.2.07 / Kostorbe" que expresamente permite el Plan General: Siendo el estándar reglado de 918 m<sup>2</sup> (el 20% de 5.040 m<sup>2</sup>t - 540 m<sup>2</sup>t), solo resultará necesaria la transferencia de 288 m<sup>2</sup>. (aún podría aumentarse esta parcela en 92 m<sup>2</sup> a costa de la LL-4, reduciendo así la cuantía de la transferencia)
  - 4.3.- El Plan especial propondrá la transferencia de la reserva mínima reglada de alojamientos dotacionales que corresponde, al ámbito "6.2.06/ Txenperenea" tal y como propone el PGOU
  - 4.4.- El Plan Especial propondrá una ordenación pormenorizada que se asemeja a la sugerida por el Plan General, ajustándose a los perfiles edificables que propone, pero eliminando uno de los bloques propuestos y generando, en consecuencia, más suelo público (parcela EX-1).
5. En cuanto al régimen específico de ejecución de la actuación urbanística proyectada a que se refiere el **apartado 5** de la Norma Particular, este Plan especial lo definirá en su Documento IV. "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" con el grado de precisión que resulta reglamentariamente exigible y sin perjuicio de lo que en su momento establezca el Programa de Actuación Urbanizadora a formular.
6. El Documento Ambiental Estratégico que acompaña a este Documento de Formulación tiene en cuenta todos los **condicionantes superpuestos** a la ordenación urbanística que concurren en el caso del ámbito "6.2.08 / Alei" y a los que hace referencia el **apartado 6** de la Norma Particular.

6.3.- Afecciones Acústicas: El Estudio de Impacto Acústico que acompaña a este Documento de Formulación, tiene en cuenta las afecciones acústicas que concurren así como la legislación sectorial aplicable. La ordenación pormenorizada establecida incluirá la normativa que obligue a que la edificación ordenada que se construya, adopte las medidas correctoras derivadas del referido estudio de impacto acústico.

6-5.- Servidumbres aeronáuticas: Sin perjuicio del informe de la Dirección General de Aviación Civil al que debe someterse, el Plan Especial cumplirá la normativa sectorial y legislación aplicable sobre servidumbres aeronáuticas. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo susceptibles de generar riesgos para las aeronaves que operen en el Aeropuerto de San Sebastián. Por otra parte y como ya se ha explicado, las edificaciones y sus elementos de coronación, quedarán en todos los casos por debajo de la cota establecida como máxima (+50) como consecuencia de hallarse el ámbito en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián.

Además del guion seguido (apoyado en la Norma Particular del ámbito “6.2.08 / Alei”) para justificar el cumplimiento por parte de este Plan Especial de lo determinado en el PGOU de Irún, debe hacerse referencia a algunas de sus Normas Urbanísticas generales que inciden en aspectos aquí regulados:

- Artículos 2.1.1 (Sistematización general de los usos urbanísticos) y 2.1.2 (Contenido de los usos urbanísticos): El Plan Especial se ajustará a la sistematización de usos establecida en el PGOU sin alterar el contenido de los usos que regula: uso residencial (vivienda y residencia comunitaria), uso de equipamiento comunitario (deportivo en espacio abierto acondicionado o en edificio específico), uso de espacios libres (áreas peatonales) y uso de comunicaciones (circulación rodada y peatonal y aparcamiento)
- Artículos 2.2.1 (Formulación del régimen de Calificación Global), 2.2.2 (Sistematización de la Calificación Global), 2.2.3 (Régimen general de edificación, uso y régimen jurídico aplicable a las zonas de uso global) y 2.2.4 (Vinculación y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global): El Plan Especial se ajustará a la sistematización y régimen de edificación, de uso y jurídico de las dos zonas de uso global delimitadas por el PGOU dentro del ámbito “6.2.08 / Alei” (zona de usos global Residencial y Sistema General de Comunicaciones y Sistema General de Espacios Libres). Asimismo, mantendrá la divisoria entre las distintas zonas que define el PGOU, con pequeños reajustes que encajan dentro de la tolerancia establecida a este respecto en el artículo 2.2.4 de las N.N.U.U.
- Artículos 2.3.1 (formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada), 2.3.2 (Sistematización de la Calificación Pormenorizada), 2.3.3 (Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos), 2.3.4 (Vinculación normativa y tolerancia admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada): El Plan Especial se ajustará a la sistematización y régimen de edificación, de uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado establecidas por el PGOU para los distintos tipos de parcelas de calificación pormenorizada que delimite dentro del ámbito “6.2.08 / Alei” (Residencial Colectiva en Parcela RP, Residencial Unifamiliar en Parcela RU, Otros equipamientos EX, Espacios libres peatonales LL, Viario Urbano Estructurante VE y Viario Urbano Local VL). La calificación pormenorizada establecida se amparará en lo regulado al respeto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco a la que se refiere expresamente el artículo 2.3.4 de las NN.UU. del PGOU.

- Artículos 3.1.1 (Terminología de conceptos), 3.1.2 (Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio), 3.1.3 (Criterios para la determinación del perfil de la edificación), 3.1.4 (Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura e fachada de las distintas pantas de los edificios), 3.1.5 (Condiciones de edificación aplicables con carácter general) 3.1.6 (Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas reguladoras), 3.1.7 (Limitación de la altura de los elementos sobre la cubierta en relación con las limitaciones de las Servidumbres Aeronáuticas): El Plan Especial asumirá como propias todas las definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas del Título Tercero de las N.N.U.U. del P.G.O.U. (Condiciones generales de edificación y uso de las parcelas edificables) que se contienen en su Capítulo 3.1 (Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas), sin establecer ninguna de las excepciones señaladas en el artículo 3.1.6 ya que el Plan Especial no tendrá el “carácter de planeamiento especial de protección o rehabilitación”. Así, por ejemplo, no se ordenarán más de dos plantas de sótano (3.1.5.1), las alturas en fachada de las plantas altas -excepto las de bajo-cubierta si se definieran- serán superiores a 2,80 metros (3.1.5.2) y la pendiente máxima de cubierta ordenada no superará el 40% (3.1.5.3), lo que se dice sin perjuicio de que, para agotar el perfil edificatorio normado y cumplir con la limitación de altura derivada de las servidumbres aeronáuticas, será preciso configurar cubiertas planas.
- Artículos 3.2.1 (Régimen general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial), 3.2.2 (Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano en Parcelas Residenciales), 3.2.3 (Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de nuevas edificaciones), 3.2.5 (Condiciones de uso de las plantas altas en Parcelas Residenciales) 3.2.6 (Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas en Parcelas Residenciales), 3.2.7 (Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante en Parcelas Residenciales): El Plan Especial se ajustará y asumirá como propias las condiciones generales de uso aplicables en las parcelas de uso residencial que establece el PGOU sin alterarlas. Así, por ejemplo, establecerá una dotación mínima de aparcamiento en las parcelas edificables que cumplirá el mínimo exigido tanto desde el Decreto 123 de estándares urbanísticos, como desde los artículos 3.2.1.4 y 3.6.2.3 de las NNUU del PGOU<sup>18</sup>

---

18

En las parcelas RB-1 y RB-2 está prevista, respectivamente, la construcción de 30 Y 27 viviendas de tamaño promedio de 85 m<sup>2</sup>t (menores de 110 m<sup>2</sup>t) y, por lo tanto, la dotación mínima conforme al PGOU de Irún es de 30 y 27 plazas de aparcamiento respectivamente. Conforme al Decreto 123 la dotación mínima debe ser de 36 y 33 plazas, lo que significa seis plazas de aparcamiento mas que las exigidas por el PGOU de Irún. En la parcela RU-1 se ordena un máximo de dos viviendas y un mínimo de 3 plazas de aparcamiento, nuevamente por encima de lo exigido por el PGOU de Irún.

- Artículos 3.3.1 (Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad), 3.3.2 (Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda), 3.3.3 (Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común), 3.3.5 (Condiciones de habitabilidad aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados. Usos comerciales y otros usos asimilados), 3.3.6 (Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje), 3.3.7 (Dotación de aparcamientos o garajes), 3.3.8 (Condiciones de funcionalidad en los locales destinados al uso de trasteros): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de habitabilidad aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro. Así, por ejemplo, las rampas de acceso a garajes a cielo abierto dibujadas de forma orientativa, cumplen con las condiciones que les serán exigibles (3.3.6.C), y la dotación mínima de aparcamiento establecida en las parcelas edificables, acorde con lo regulado en el decreto 123 de estándares urbanísticos, cumplirá también la exigencia de dotación mínima establecida al respecto por el artículo 3.3.7 de las NNUU del PGOU
- Artículos 3.4.1 (Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones), 3.4.2 (tratamiento de cubiertas), 3.4.3 (Tratamiento de los muros medianeros), 3.4.4 \*(Tratamiento de los tendedores), 3.4.5 (Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas), 3.4.6 (Rótulos y anuncios luminosos), 3.4.7 (Separaciones y cierres de fincas), 3.4.8 (Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificadas sobre rasante): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de habitabilidad aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU, estableciendo determinaciones que permiten su cumplimiento íntegro. Por otro lado, haciendo uso de la capacidad normativa propia de todo plan especial en cuanto a las determinaciones que revisten rango de ordenación pormenorizada, se singularizarán algunas de las condiciones de tratamiento estético contenidas en el capítulo 3.4 de las NNUU del PGOU tales como la proporción de macizo/hueco de las fachadas de planta baja, o la posibilidad de edificar los espacios privados no edificadas (posibilidad que el Plan especial prohibirá totalmente)
- Artículos 3.5.1 (Régimen general de dominio), 3.5.2 (Cesiones a dominio público), 3.5.3 (Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público), 3.5.4 (Colocación de elementos de servicio y señalización de fachadas), 3.5.5 (Servidumbres entre parcelas), 3.5.6 (Vinculaciones de propiedad obligatorias): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de dominio aplicables en los edificios de uso residencial que establece el PGOU en el capítulo 3.5 de las NNUU, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro.

- Artículos 3.6.1 (Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación), 3.6.2 (Condiciones generales de uso), 3.6.3 (Condiciones de habitabilidad aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados. Usos comerciales y otros usos asimilados), 3.6.4 (Condiciones de diseño de aparcamientos en superficie) 3.6.5 (Equipamientos higiénico-sanitarios en edificios públicos), 3.6.6 (Vallas publicitarias, rótulos y anuncios luminosos): El Plan Especial se ajustará, asumiéndolas como propias, a las condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso no residencial que establece el PGOU en el Capítulo 3.6 de las NNUU, estableciendo determinaciones que permitan su cumplimiento íntegro. Esto afecta a las parcelas de viario (general y local), a las parcelas de espacios libres (general y local) y a la parcela de equipamiento indeterminado EX-1, ya que no se delimitarán otro tipo de parcelas de uso “no residencial”. No procede, por tanto, referirse a los espacios de carga y descarga (3.6.2.2), ni a dotación de aparcamientos (3.6.2.3), ya que no se autorizará la implantación de usos de actividades económicas ni de equipamiento privado que los requieran.
- El Plan Especial cumplirá y permitirá cumplir todas las condiciones de accesibilidad establecidas en la reglamentación sectorial concurrente, sin que resulte de aplicación lo establecido en el **Capítulo 3.7** de las NNUU del PGOU (Condiciones Generales de Accesibilidad en Edificaciones Residenciales) porque se refiere a la accesibilidad de viviendas existentes, no a la de las viviendas previstas en el planeamiento y aún pendientes de ser ejecutadas.

El Plan Especial ordenará dos parcelas edificables de uso residencial colectivo y consolidará una de uso residencial unifamiliar que preexiste. Por su parte, las “Ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado” que se contiene en el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU, referidas al uso residencial, son aplicables a zonas concretas del término municipal (que en ningún caso incluyen el ámbito de este Plan Especial), o bien a edificaciones existentes o a parcelas definidas al amparo de planeamiento pormenorizado aprobado previamente al vigente PGOU de Irún. La concreta ordenación pormenorizada a establecer por el Plan Especial hace que las parcelas R.1 y R.2 puedan asimilarse, a las parcelas residenciales colectivas en parcela (RP), ya que cuentan con espacios no edificados sobre rasante, en tanto que la parcela consolidada RU-1 pueden asimilarse a las parcelas residenciales unifamiliares en parcela (RU). Sin embargo, se interpreta que no concurre la obligación de que las parcelas definidas encajen en una u otra de las categorías de ordenación pormenorizada contempladas en dicho Título Cuarto, ya que el establecimiento de la ordenación pormenorizada es, precisamente, el cometido del Plan Especial. Por ello, carece de objeto justificar el cumplimiento de una u otra de las concretas ordenanzas reguladoras de las zonas de uso pormenorizado que ofrece el PGOU, siendo necesario, en cambio, establecer la ordenanza propia de cada una de las nuevas parcelas definidas con un grado de precisión equivalente, lo que se hará en las Normas Urbanísticas del Plan Especial. Lo anterior puede predicarse igualmente de las parcelas de “otros equipamientos”, de comunicaciones viarias y de espacios libres que el Plan Especial ordenará.

**I.08 ..... ADECUACION DEL  
PLAN ESPECIAL A LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO  
JUNTO CON SU DESARROLLO REGLAMENTARIO, Y A LA LEY ESTATAL 7/2015  
(TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA):**

El Plan Especial se adecuará a todas las determinaciones concurrentes de la vigente legislación urbanística de carácter general: Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco junto con su desarrollo reglamentario, y Ley estatal 7/2015 (Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Muchas de dichas determinaciones se cumplen ya para el ámbito objeto del Plan Especial, desde el Plan General de Ordenación Urbana de Irún que lo delimita y que establece sus determinaciones de carácter estructural (Integración del desarrollo previsto para el ámbito en la estrategia general de la evolución urbana municipal, clasificación y calificación global del suelo con establecimiento del régimen global de usos admisibles, incidencia de los sistemas generales, estándares de vivienda protegida, fijación de la edificabilidad urbanística, aspectos esenciales de los sistemas locales, remisión del establecimiento de la ordenación pormenorizada a un plan especial, etc.)

A su vez, el Plan Especial contendrá la totalidad de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que establece el artículo 56 LSU /2/2006: definición de sistemas locales, delimitación de la correspondiente actuación integrada, categorización del suelo urbano como no consolidado, definición de las parcelas edificables como actuación aislada (podrá establecerse ese tipo de actuación para la parcela RU-1), establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, establecimiento de los coeficientes de ponderación, precisión de los elementos de las construcciones (alineaciones, rasantes, perfiles, alturas, vuelos, dotación de aparcamientos, etc.), identificación de las construcciones y edificaciones a declarar como fuera de ordenación, criterios para la posterior formulación de estudios de detalle etc. Muchas de estas determinaciones ya se contienen en el presente documento de formulación.

Por su parte, el Plan Especial (una vez completado tras el resultado de la tramitación del documento de formulación), será un instrumento de ordenación urbanística que responderá al tipo de los planes especiales de ordenación urbana regulados en el artículo 70 LSU 2/2006, incorporando todas las determinaciones y documentación regladas inherentes a tal instrumento de ordenación urbanística.

El artículo 79 de la LSU 2/2006 (“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable”) establece en su punto 1 que *“Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado”*<sup>19</sup>. Esta remisión al desarrollo reglamentario de la Ley para el suelo urbano no consolidado se concreta en el “Decreto 123/2012 de 3 de julio de, de estándares urbanísticos” que, en el punto 1 de su artículo 6 (*“Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad”*) establece los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en las que el uso predominante sea el residencial. Concretamente establece cuatro tipos de estándares (zonas verdes y espacios libres, otras dotaciones públicas locales, aparcamientos privados, y vegetación).

Ahora bien, en coherencia con el propio título del artículo 6, en su punto 6.3 se aclara que *“Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística”*<sup>20</sup> respecto de la *previamente materializada*”. A este respecto, debe tenerse en cuenta que en la actualidad existen varios edificios en uso en el ámbito, que incorporan una “edificabilidad materializada” de 450 m<sup>2</sup><sup>21</sup>. Así, las reservas mínimas a definir por este Plan Especial, son las siguientes:

1. Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie total del área excluidos los sistemas generales. La superficie total del área es 12.209 m<sup>2</sup>s, de la que 592 m<sup>2</sup>s se destinan a Sistema General de Espacios Libres, y 3.439 m<sup>2</sup>s se destinan a Sistema General Viario, restando 8.178 m<sup>2</sup>s (que se destinan a Zona Residencial. El 15% de 8.178 m<sup>2</sup>s es **1.227 m<sup>2</sup>s**, lo que constituye la reserva mínima de zonas verdes y espacios libres. Concretamente este Plan Especial destina a tal fin la superficie de **3.664 m<sup>2</sup>** en la forma de los espacios peatonales ajardinados<sup>22</sup> definidos en las parcelas de calificación pormenorizada LL-1 (837 m<sup>2</sup>), LL-2 (1.024 m<sup>2</sup>), LL-3 (879 m<sup>2</sup>) y LL-4 (368 m<sup>2</sup>), y en la forma del espacio libre urbano constituido por la arboleda de la calle Alei que queda incluida en la parcela de calificación pormenorizada LL-5 (556 m<sup>2</sup>).

<sup>19</sup> Conforme a lo regulado en el artículo 11 LSU 2/2006, el suelo urbano comprendido dentro del ámbito 6.2.08 /AleI” es un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada (11.3.b.2) y, a la vez, es un suelo urbano no consolidado por “carecer de urbanización consolidada” (11.3.b.1), y que forma parte, además, de una actuación integrada.

<sup>20</sup> Conforme a lo regulado en el artículo 35.3 LSU 2/2006 “Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado”

<sup>21</sup> El artículo 2 del Decreto 123/2002 (“Conceptos”), establece que “edificabilidad materializada” es la que habiendo sido construida con arreglo a la pertinente licencia no se encuentra en estado ruinoso, o aquellas respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

<sup>22</sup> Los espacios peatonales constituyen una de las modalidades de zonas verdes y espacios libres expresamente admitidos como tales en el artículo 6.1.a) del Decreto 123/2012.L

2. Otras dotaciones públicas locales: El estándar de reserva mínima es el 20% del incremento de edificabilidad urbanística ordenada, bien en parcela, bien en superficie edificada libre de costes de urbanización y edificación. Dado que, como se ha explicado, existe una "edificabilidad materializada" de 450 m<sup>2</sup>t el incremento de edificabilidad urbanística ordenado a considerar es de 4.590 m<sup>2</sup>t, y así la reserva para otras dotaciones públicas debe alcanzar como mínimo 918 m<sup>2</sup>. Este plan especial propone la parcela EX-1 de 630 m<sup>2</sup>, capaz de acoger una edificabilidad física de carácter dotacional de 200 m<sup>2</sup>t. Por razón de la limitación del suelo disponible en el ámbito (debido fundamentalmente por la gran ocupación del sistema general viario), los 288 m<sup>2</sup> de parcela necesarios para completar el estándar mínimo, deberán trasladarse al ámbito "4.2.07 / Kostorbe" como expresamente posibilita el PGOU. Ello dicho sin perjuicio de que la parcela EX-1 pueda aumentarse a costa de la LL-4 (en unos 90 m<sup>2</sup> aproximadamente), lo que disminuiría en otro tanto la necesidad de transferencia y lo que, en su caso, podrá decidir el Ayuntamiento de Irún en el momento de tramitar urbanísticamente el Plan Especial que desarrollará el presente borrador, una vez hecha la tramitación ambiental y las consultas a aviación civil, etc. para las que se formula.
3. Aparcamiento de vehículos: Debe establecerse una dotación de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada; dicho estándar debe aplicarse a la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada, lo que globalmente produce una dotación mínima de 71 plazas de aparcamiento (5.040:25 x0,35). El Plan Especial asigna un número mínimo de plazas de aparcamiento a cada una de las parcelas edificables, que es proporcional a la edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada en cada una de ellas y que, en conjunto superan en una plaza el estándar mínimo global señalado.
- Parcela RP.1 ( 2.540 m<sup>2</sup>t VPO / 30 viv máximo) ..... 36 plazas
  - Parcela RP.2 ( 2.300 m<sup>2</sup>t VPO / 27 viv máximo) ..... 33 plazas
  - Parcela RU.1 ( 200 m<sup>2</sup>t VL / 2 viv máximo) ..... 3 plazas
4. Vegetación: Debe plantarse o conservarse un árbol por cada nueva vivienda en suelo residencial (59<sup>23</sup>) o por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción (5.040:100 = 51). Este Plan Especial determina que el Proyecto de Urbanización deberá prever la plantación de al menos 59 árboles.

Además, y conforme a lo establecido en el artículo 22.1 y 4 del "REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", de ámbito estatal, el Plan Especial, como "Instrumento de ordenación urbanística" y como "instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística", incluirá la documentación correspondiente a la evaluación ambiental a la que debe someterse (Documento Ambiental Estratégico para la E.A.E. simplificada), y *"un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*. Dichos informes se materializarán como **DOCUMENTO VII** y **DOCUMENTO VIII** del Plan Especial

<sup>23</sup> El número máximo de viviendas establecido por este Plan Especial se ajusta al tamaño promedio mínimo fijado para las parcelas del tipo RP (Residencial Colectiva en Parcela) en el artículo 4.4.2.2 de las Normas Urbanística del PGOU de Irún, que es de 85 m<sup>2</sup>t (esto produce un máximo global de 59,30 viviendas, redondeado a 59) .

## **I.09 ..... INTEGRACIÓN DE LA ORDENACION EN EL ENTORNO URBANO**

La ordenación pormenorizada que se propone que establezca el Plan Especial para el ámbito "6.2.08 / Alei" de Irún, al cumplir con cuanto determina el vigente Plan General (ver apartado precedente), sigue los criterios básicos necesarios para su correcta integración en el entorno urbano, no limitando la accesibilidad ni el desarrollo de los usos previstos en las áreas colindantes, respetando los condicionantes superpuestos a la ordenación con incidencia en el ámbito o en sus proximidades, materializando los usos ordenados en la cuantía que no supera a la establecida como máxima, etc... Pero, además de ello, la concreta ordenación pormenorizada propuesta optimiza las posibilidades de integración del nuevo desarrollo en su entorno urbano. En conjunto, las medidas que se propone adoptar para alcanzar la referida integración, son las siguientes:

- Mejora viaria de la Avenida de Elizatxo: El Plan Especial genera el suelo necesario para materializar la nueva glorieta que resolverá la intersección de las calles Alei y Olagizonen con la Avenida de Elizatxo, facilitando el tráfico viario desde esta entrada a la ciudad hacia los barrios situados al norte y al sur de la misma, lo que constituye una eficaz medida de integración urbana de los mismos en la ciudad.
- Continuidad del paseo peatonal que une Oinaurre con el Parque de Alai-Txoko: El Plan Especial generará el suelo y la financiación necesarios para dar continuidad al Paseo peatonal que, procedente de la glorieta de Oinaurre llega hasta el Parque de Alai-Txoko y desde ahí al centro urbano: este paseo es, en sí mismo, una herramienta de integración urbana tanto a nivel funcional (tráfico peatonal), como de paisaje, ya que recorre diversos ámbitos.
- Creación de dotaciones que se unen al Parque de Alai-Txoko y los espacios libres alrededor de Martindozenea: La eliminación del bloque edificado sugerido por el PGOU al este de la calle Muinoa, permite generar una nueva parcela dotacional en una posición colindante al sistema general de espacios libres previsto por el PGOU y que el Plan especial materializará: La visibilidad y accesibilidad de esta parcela dotacional desde la avenida de Elizatxo y su proximidad a la zona de confluencia del parque de Alai-Txoko con los espacios libres de Martindozenea, hace que esta parcela trascienda el carácter local que formalmente reviste, para convertirse en una dotación de significación y potencial uso generales, contribuyendo a integrar el ámbito en el que físicamente se ubica, con el resto de la ciudad.
- Creación de parcelas residenciales que procuran la continuidad del frente edificado al sur de la Avenida de Elizatxo: Las dos nuevas parcelas residenciales creadas y adscritas enteramente a vivienda de protección oficial, tanto por sus dimensiones como por la regulación urbanística que les adscribirá el Plan Especial, aspiran a convertirse en referentes arquitectónicos del ámbito, con gran presencia en el eje de Elizatxo, lo que permitirá caracterizar y reconocer el ámbito dentro del entorno general de la ciudad.
- Consolidación de la edificación del nº 4 de la calle Beliz y de la arboleda de la calle Alei: El mantenimiento regulado de estos dos elementos preexistentes, persigue mantener la coherencia urbanística de un entorno consolidado, y dotado de su propio carácter urbano, renunciado a interferir en el mismo, lo que también constituye una medida de integración del nuevo desarrollo en el entorno urbano

**I.10 ..... CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION**

**CUADRO DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

Parcela	Tipo de parcela	Superficie (m2)	Edificabilidad urbanística s.r. (m2t VPO)	Edificabilidad s.r. para dotaciones (m2t)
RP-1	Residencial Colectiva en Parcela	1.599	2.540	0
RP-2	Residencial Colectiva en Parcela	1.174	2.300	0
RU-1	Residencial Unifamiliar en Parcela	366	200	0
EX-1	Otros Equipamientos	630	0	200
LL-1	Espacios Libres peatonales	837	0	0
LL-2	Espacios Libres peatonales	1.024	0	0
LL-3	Espacios Libres peatonales	879	0	0
LL-4	Espacios Libres peatonales	368	0	0
LL-5	Espacios Libre peatonales	556	0	0
EL-1	Sistema General de Espacios Libres	592	0	0
VE-1	Viario Urbano Estructurante (S.G.)	3.440	0	0
VL-1	Viario Urbano Local	459	0	0
VL-2	Viario Urbano Local	288	0	0
<b>Total ámbito "6.2.08 / Alei"</b>		<b>12.212</b>	<b>5.040</b>	<b>200</b>

**CUADRO DE CABIDA, VIVIENDAS Y APARCAMIENTO**

	RP-1	RP-2	RU-1	TOTAL
<b>PLANTA OCUPABLE</b>	<b>858</b>	<b>690</b>	<b>100</b>	<b>1.648</b>
<b>CABIDA EN PLANTAS ALTAS</b>	858 x 3 = <b>2.574</b>	690 x 3 = <b>2.070</b>	100 x 1 = <b>100</b>	<b>4.744</b>
<b>CABIDA EN PLANTA BAJA</b>	300 x 1 = <b>300</b>	450 x 1 = <b>450</b>	100 x 1 = <b>100</b>	<b>850</b>
<b>CABIDA VUELOS A ELIZATXO</b>	61 x 1,2 x 2 = <b>146</b>	59 x 1,2 x 2 = <b>141</b>	-	<b>287</b>
<b>CABIDA FÍSICA TOTAL S.R.</b>	<b>3.020</b>	<b>2.661</b>	<b>200</b>	<b>5.881</b>
<b>EDIFICABILIDAD NORMATIVA SR</b>	<b>2.540</b>	<b>2.300</b>	<b>200</b>	<b>5.040</b>
<b>EDIFICABILIDAD BR</b>	<b>1.500</b>	<b>820</b>	<b>200</b>	<b>2.520</b>
<b>VIVIENDAS</b>	2.540 : 85 = <b>30</b>	2.300 : 85 = <b>27</b>	200 : 85 = <b>2</b>	5.040 : 85 = <b>59</b>
<b>APARCAMIENTO</b>	2.540 x 0,35 / 25 = <b>36</b>	2.300 x 0,35 / 25 = <b>33</b>	200 x 0,35 / 25 = <b>3</b>	5.040 x 0,35/25 = <b>71</b>

**CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIE PÚBLICA/PRIVADA**

SITUACIÓN PREVIA		PLAN ESPECIAL	
PARCELA	SUPERF	PARCELA	SUPERF
SUELO PRIVADO GOBIERNO VASCO <sup>24</sup>	3.447 m2	RP-1	1.599 m2
SUELO PRIVADO AYUNTAMIENTO IRUN	828 m2	RP-2	1.174 m2
SUELO PRIVADO OTROS	2.247 m2	RU-1	366 m2
<b>TOTAL PRIVADO SITUACION PREVIA</b>	<b>6.522 m2</b>	<b>TOTAL PRIVADO PLAN ESP. (-3.383 m2)</b>	<b>3.139 m2</b>
<b>VIARIO PÚBLICO</b>	<b>5.690 m2</b>	EX-1	630 m2
		LL-1	837 m2
		LL-2	1.024 m2
		LL-3	879 m2
		LL-4	368 m2
		LL-5	556 m2
		EL-1	592 m2
		VE-1	3.440 m2
		VL-1	459 m2
		VL-2	288 m2
<b>TOTAL PUBLICO SITUACION PREVIA</b>	<b>5.690 m2</b>	<b>TOTAL PUBLICO PL. ESP. (+3.383 m2)</b>	<b>9.073 m2</b>

<sup>24</sup> En los 3.447 m2 propiedad del G.V. se han incluido los 1.116 m2 correspondientes a dos parcelas litigiosas

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

**ANEJO I ..... JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA  
PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y LA PROMOCION  
DE LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)**

## **ANEJO I ..... JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD (LEY 20/97 Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2000)**

### **Ley 20/97, para la promoción de la accesibilidad:**

El presente apartado da cumplimiento a lo prevenido en el artículo 3.2 de la ley 20/97 sobre promoción de la accesibilidad por lo que se refiere al Plan Especial, y de acuerdo con el nivel de detalle y el alcance de sus propias determinaciones. La accesibilidad a los espacios de uso público ordenados por el Plan (viales y aparcamiento) se resuelve en los términos que establece esta Ley y que se desarrollan en el Decreto 68/2000 cuyo cumplimiento se justifica a continuación. Ello dicho sin perjuicio de que sean los proyectos de urbanización de viales y espacios públicos, y los de edificación y urbanización complementaria de las parcelas edificables, los que lleven este cumplimiento al nivel de detalle adecuado a sus propias determinaciones. En relación con lo previsto en el artículo 7.2 de esta Ley, el proyecto de urbanización deberá definir al menos una plaza de aparcamiento público adaptada a usuarios minusválidos, lo que se establecerá, con carácter normativo, en las Normas Urbanísticas del Plan Especial (artículo 10).

### **(Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 23 de Marzo)**

El Decreto 68/2000 “*por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación*”, se articula en cuatro anejos:

1. El Anejo I se refiere a los parámetros antropométricos, definiciones y conceptos, que han sido tenidos en cuenta para la redacción de las normas técnicas y que deben ser tenidos en cuenta en su aplicación e interpretación, pero su cumplimiento no es susceptible de ser justificado en el presente apartado.
2. El Anejo II contiene las “*Normas Técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano*”, cuyo cumplimiento se justifica a continuación en este apartado, en relación con el grado de precisión y determinaciones propias de un Plan Especial, remitiendo al proyecto de urbanización para la justificación del cumplimiento de aquellas de sus normas que tienen que ver con el grado de precisión y determinaciones propias de éste último.
3. El Anejo III contiene las “*Condiciones Técnicas sobre accesibilidad en los edificios*”, por lo que su cumplimiento deberá ser justificado, en todo caso, en aquellos edificios que se construyan en el ámbito del Plan y conforme a sus determinaciones, pero no en el presente apartado.
4. El Anejo IV se refiere a la “*Accesibilidad en la Comunicación*” y regula elementos de señalización, iluminación, etc... que no son objeto de este Plan Parcial y serán, en su caso, el proyecto o proyectos de urbanización los que, por lo tanto, deberán justificar su cumplimiento.

## JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PLAN ESPECIAL, DEL CONTENIDO DEL ANEJO II DEL DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL (NORMAS TECNICAS SOBRE ACCESIBILADEN EL ENTORNO URBANO)

**Artículo 1:** Este Plan Especial ordena viales y espacios públicos que constituyen el objeto del Anejo II del Decreto 68/2000 *"por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación"*

**Artículo 2:** El presente Plan Especial se refiere al ámbito "6.2.08 / Alei" delimitada por el Plan General de Irún, que está dentro del ámbito de aplicación del Anejo II del Decreto 68/2000.

**Artículo 3:** No procede referirse a la justificación del apartado **3.1 (Definición)** ya que se limita a definir cuáles son los elementos de urbanización. En cuanto al apartado **3.2 (Itinerarios peatonales)** y por lo que se refiere a determinaciones propias de este Plan, se dirá que todos los itinerarios peatonales públicos que se han previsto dentro del ámbito podrán siempre tener 2m. de anchura y se desarrollarán a cielo abierto, lo que permitirá siempre cumplir la exigencia de 2,2 m. de altura mínima establecida. Por lo que se refiere a las pendientes de dichos itinerarios peatonales públicos, debe decirse que la mayoría de ellos son itinerarios preexistentes que presentan pendientes inferiores al 6%

Las determinaciones que contienen los puntos **3.3 (Pavimentos)**, **3.4 (Vados de vehículos)**, **3.5 (Pasos peatonales)**, **3.6 (Parques, jardines, plazas y espacios públicos)**, **3.7 (Escaleras)**, **3.8 (Rampas)**, **3.9 (Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores)** **3.10 (Pasamanos)**, **3.11 (Aparcamientos)** y **3.12 (Aseos públicos)** constituyen, en sus respectivos casos, materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos, cuando se dé el caso, la correspondiente justificación del cumplimiento. Por su parte este Plan Especial, sin carácter normativo, ha sugerido diversos vados, pasos peatonales, plazas de aparcamiento etc., que posibilitan el cumplimiento de su reglamentación específica y que, en cualquier caso, pueden ser redefinidos desde el proyecto de urbanización que se formule. La reserva obligatoria de plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos ha sido expresamente recogida en el artículo 10 de las Ordenanzas.

**Artículo 4:** las determinaciones que se contienen en este artículo se refieren al mobiliario urbano y constituyen materia propia de los proyectos de urbanización, debiendo contenerse en ellos la correspondiente justificación de su cumplimiento. En el artículo 09 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial, se establece la obligatoriedad de cumplir, por parte de los proyectos de urbanización que se formulen en desarrollo del mismo, cuantas determinaciones del citado Decreto y de sus Anejos resulten de aplicación.

De lo anterior se desprende que este Plan Especial cumple la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en los aspectos que son exigibles al caso, y con el grado de detalle, que le son propios.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

**ANEJO II ..... EXTRACTO  
DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE IRUN RELEVANTES EN RELACION CON EL ÁMBITO " 6.2.08 / ALEI "**

## **ANEJO II ..... EXTRACTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN RELEVANTES EN RELACION CON EL ÁMBITO " 6.2.08 / ALEI "**

El vigente PGOU de Irún 2015 es la Revisión del PGOU aprobado en 1.998 y cuyo Texto Refundido es de 1.999 (Previamente había estado en vigor el PGOU de 1.965) Los trabajos de Revisión se iniciaron en marzo de 2007. La revisión del Plan General de Irún en vigor cuando se formula el presente Plan Especial, fue aprobada definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de fecha 28 de Enero del año 2.015. El acuerdo fue publicado en los boletines oficiales nº 41 y nº 49 de 3 y 13 de marzo de 2018, respectivamente.

No hay referencias expresas al ámbito "6.2.08 / Alei" en el acuerdo propiamente dicho. Tampoco las hay en la *"Declaración expresa y comprensible para la población en general de la integración en el plan general de los aspectos ambientales"*; sin embargo, cuando esta *"Declaración"* se refiere a los objetivos que persigue la Revisión del PGOU, se citan dos que puede considerarse referidos, entre otros, al ámbito Alei:

- *"Oferta de Suelo para Viviendas: Aprovechar las parcelas aún disponibles dentro del tejido urbano de la ciudad, contribuyendo a regenerar alguna zona degradada y sustituyendo usos que puedan resultar problemáticos o molestos"* (la referencia a Alei se encontraría en la existencia de parcelas aún disponibles, no en cuanto a que se trate de una zona degradada o a que acoja usos problemáticos o molestos)
- *"Propone una utilización racional e intensiva del suelo, priorizando la utilización de suelos ya artificializados"*

Asimismo, en dicha *"Declaración"*, al hacer referencia a la forma de integración en el Plan General de los objetivos ambientales, se trata el asunto de la contaminación acústica, que debe interpretarse que afecta, entre otros, al ámbito de Alei por su colindancia con la avenida de Elizatxo que soporta una notable intensidad de tráfico:

- *En el documento de Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU se ha incorporado a las fichas de los ámbitos de nuevos desarrollos, la obligatoriedad de realizar estudios de impacto acústico que acompañen a los planes de desarrollo que se tramiten, con el objeto de garantizar que se cumplen los objetivos de calidad acústica marcados por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Además, en el artículo 0.2.8 de la normativa de la revisión del PGOU se incorporan las determinaciones del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

A continuación se reproducen los extractos relevantes en relación con el ámbito "6.2.08 / Alei" que se encuentran en la Memoria, en el Estudio de Viabilidad Económica-Financiera y en los Planos del Plan General. Asimismo, se reproduce íntegramente la Norma Particular correspondiente a dicho ámbito.

## ANEJO II.1: EXTRACTOS DE LA MEMORIA DEL DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA (WEB OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE IRÚN)

### CAPÍTULO 2.- LA PROPUESTA EN EL ÁMBITO SOCIOECONÓMICO

2.2.2 La evolución de la población en Irún (pag. 54 de 349) : *“Es necesario señalar a este respecto que la inmigración sigue representando actualmente más del 5 % de la población municipal, proviniendo un 30% de la Unión Europea y siendo un 70% es de origen extracomunitario, fundamentalmente de Ecuador, Colombia y Marruecos, siendo los barrios de Behobia, Elizatxo – Lapitze, Artia, Pinar y San Miguel los que proporcionalmente acogen mayor cantidad de población inmigrante. En términos absolutos los barrios de Elizatxo – Lapitze, Artia, Centro y Anaka son los que acogen mayor cantidad de población inmigrante.”*

2.2.2 La evolución de la población en Irún (pag. 58 de 349) *Los barrios con una proporción más importante de población mayor de 65 años son los de Pinar, Parte Vieja, Meaka - Ibarla y Elizatxo - Lapitze.*

### CAPÍTULO 3.- MEDIO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL

3.1.2 Los principales condicionantes medioambientales (pag 71 de 349) :*“Desde el punto de vista del ruido ambiental, destaca en Irún el producido por el tráfico de las vías interurbanas: autopista A-8, variante Norte, alguna calle principal”*

### CAPÍTULO 4.- EL MARCO Y LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

4.3.10 El Modelo de Movilidad y las redes de transporte y comunicaciones (pag. 116 de 349) : *los itinerarios peatonales y ciclistas recogidos en Irún: sobre la N-1, sobre la Av. Letxumorro, Paseo de Colón, Av. Elizatxo, Canal Dumboa y todo el frente de ribera del Bidasoa, son en gran parte coincidentes o muy similares con lo ya previsto desde el Plan General de Irún, de acuerdo con las detalladas propuestas del Plan de Movilidad Urbana Sostenible y las adoptadas por el propio Plan.*

4.3.13 El Modelo Viario del PTP a medio plazo y el acceso directo al Centro de Irún (pag. 119 y 120 de 349) *“La única intervención planteada en este sentido por el PTP consistiría en la apertura de un nuevo enlace completo en la A-8 a la altura de Arretxe-Oinaurre y la creación de una nueva infraestructura viaria de conexión directa entre el nuevo enclave estratégico del Centro de Irún y zona Sur de la Estación Ferroviaria con la red general exterior, configurándola como un elemento plenamente integrable posteriormente, en el futuro esquema de ordenación de la red general previsto a largo plazo ..... En contraposición con este modelo, la Revisión del Plan General propone la construcción de una Ronda Sur interior, que aparte de facilitar la conexión entre los nuevos barrios previstos en esta zona de Irún, tendrá la función de distribuir adecuadamente los tráficos de entrada provenientes del nuevo acceso a la autopista A-8. Precisamente se trata de evitar que un acceso de estas características acabe gravitando sobre un solo eje urbano, sobre una sola calle en definitiva, pues ello desequilibraría el normal funcionamiento de la malla viaria.”* El nuevo acceso al centro de Irún desde la A-8 y la Ronda Sur pueden afectar a las condiciones de tráfico de la avenida de Elizatxo (se interpreta que puede afectar positivamente)

4.3.23 El Área de carácter Estratégico del Núcleo Ferroviario y Zubieta (pag. 130 de 349): *“La realidad es que ninguna calle de la zona Sur de Irún tiene capacidad física de sección ni posibilidades de continuación, para absorber un incremento tan importante de tráfico; por ello la estrategia del Plan General de adoptar una solución de reparto de la futura accesibilidad en proveniencia de la A-8 a través de la nueva Ronda Sur.”*

4.3.25 La propuesta de parámetros del Parque Residencial (pags. 134 y 135 de 349): *“se comparten los criterios generales que se establecen sobre la priorización del crecimiento del parque residencial basado en una estrategia de desarrollo sostenible que se apoya en las operaciones de reordenación interna y en el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, en lugar de acudir a la ocupación de nuevos suelos ..... Igualmente, se comparten los criterios cualitativos que establecen que las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se planifiquen en los suelos más apropiados por su orografía, para la implantación de tipologías de densidades elevadas y sin excesivas cargas de urbanización, además de situarse en proximidad a los equipamientos comunitarios y a las redes de transporte público.”*

## CAPÍTULO 5.- ESTRUCTURA URBANA Y GESTIÓN DEL SUELO

5.1.4 Primer Objetivo: reordenación del espacio viario para favorecer la movilidad urbana (pag.155 y de 349): *“Pero también el cierre de un anillo distribuidor por el Sur era necesario, y por ello se plantea en el documento de Revisión la que se ha llamado Ronda Sur, que será una solución urbana de circunvalación interna en la que puedan canalizarse los movimientos de tráfico que hoy atraviesan el Paseo de Colón y todo el centro”*

5.1.7 4º Objetivo: Definición de nuevo suelo para viviendas: *“Un cuarto objetivo igualmente fundamental es crear nuevas oportunidades de suelo para uso residencial en zonas idóneas, habilitando más suelos calificados para viviendas de protección, para satisfacer una exigencia muy justificada y cumplir en todo caso con los mínimos que exige la nueva Ley. A pesar de las evidentes dificultades de disponibilidad de suelos libres adecuados para el uso residencial y a la vez aptos para su urbanización, accesibilidad, etc., se han propuesto nuevos emplazamientos que deberán responder a las demandas de los diversos tipos de viviendas de protección en el período de desarrollo del nuevo Plan. En consecuencia, se propone: Aprovechar las parcelas aún disponibles dentro del tejido urbano de la ciudad, contribuyendo a regenerar alguna zona degradada y sustituyendo usos que puedan resultar problemáticos o molestos”.*

5.1.10 Cuantificación general de la propuesta del Plan (pags. 164 y 166 de 349): en el cuadro de “Ámbitos s/PGOU 1999 actualizado, que no se han desarrollado y ámbitos creados de nuevo por la revisión”, se incluye el ámbito “6.2.08 / Alei” al que se le adscribe un uso global principal residencial y una superficie bruta de 12.176,01 m<sup>2</sup> de suelo. Estos mismos datos se incluyen en el cuadro resumen de todos los ámbitos que ya estaban definidos por el PGOU de 1.999 y los nuevos.

## CAPÍTULO 6.- REDES DE COMUNICACIÓN

6.1.7 La Ronda Sur de circunvalación de la ciudad (pags. 197 y 198 de 349) y 6.1.8 El nuevo acceso a Irún desde la Autopista A-8 (pag, 199 de 349): Se remite directamente a estos apartados que tratan de la configuración de la proyectada Ronda Sur y su conexión con la A-8. Aunque no hay referencias concretas al ámbito Alei, se recogen aquí por la incidencia que la materialización de dichas Ronda Sur y nuevo acceso desde la autopista A-8 tendrán en la intensidad y la regulación del tráfico de la avenida de Elizatxo.

6.1.11 Especial consideración de los niveles sonoros de la A-8, N-638 y GI-636 (pag. 201 de 349) *"Se consideran específicamente los mapas estratégicos de ruido definidos en la Orden Foral 412-C/2008 sobre la A-8, N-1, N-638 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas. Para ello se incorpora la obligación de tener en cuenta las medidas correctoras pertinentes en las Fichas técnicas de los ámbitos a los que afectan, teniendo en cuenta los estudios de amplitud de las curvas que se lleven a cabo a estos efectos"*

6.4.3 Los aspectos del PMUS que inciden directamente en el Plan General (pag. 215 de 349): *" En cuanto a las medidas tendentes a reorientar los tráficos viarios, destaca la de canalización del tráfico de paso con la adaptación de un viario que sirva como distribuidor sur y la prohibición o restricción del paso de vehículos pesados por la GI-636 y la mejora del diseño de la llamada variante."*

6.4.4 Modo en que se recogen las recomendaciones del PMUS (pag. 217 de 349). *En relación con la Red de Itinerarios Peatonales, el Plan General los recoge físicamente en un plano específico denominado Plano T10 de Movilidad Sostenible. En el mismo se ha reflejado el conjunto de la Red peatonal como una malla continua, que se ha de entender como esquema vinculante del Plan General, de manera que se prevé la existencia de una vía peatonal en un determinado sector o tramo del espacio público viario, pero sin fijar aspectos concretos de secciones, tratamiento, señalización, etc.*

6.4.4 Modo en que se recogen las recomendaciones del PMUS (pag. 217 de 349) *En relación con la Red de Itinerarios ciclistas, y en particular los Itinerarios 1 y 7 del Plan Territorial Sectorial de Vías ciclistas de Gipuzkoa, el Plan General los recoge físicamente en el mismo plano específico de Movilidad Sostenible, reflejando el conjunto de la Red de itinerarios ciclistas también como una malla continua sin entrar al detalle de itinerarios por su denominación o descripción, por entender igualmente que para el Plan General la determinación que tiene carácter vinculante es el esquema de vías ciclistas a desarrollar sobre determinados viales o caminos del espacio público viario, pero sin fijar aspectos concretos de los diversos tipos y diseño de estas vías ni tampoco las secciones, el tratamiento, la señalización, etc.*

## CAPÍTULO 7.- USOS RESIDENCIALES Y VIVIENDA

7.3.2.- propuestas de nuevo suelo residencial en las zonas Oeste y Suroeste (pag. 233 y 234 de 349): *En la zona Suroeste de la ciudad se plantean algunas actuaciones de consolidación que permiten terminar de formalizar la avenida de Elizatxo regularizando su frente y aprovechando intersticios urbanos ocupados por usos que podrían dejar paso a pequeñas actuaciones residenciales ..... También y junto al soterramiento previsto para la avenida de Elizatxo frente al parque de Alai-Txoko, el nuevo ámbito denominado Alei, al este de la actuación residencial de Oñaurre, en una zona actualmente ocupada por pequeñas huertas localizadas en una posición central del municipio que también dejarían paso a una pequeña actuación residencial".*

7.5 Cuantificación de la propuesta residencial y del incremento de nuevas viviendas (pag. 250 de 349): En el cuadro titulado: *"Resto ámbitos con usos residenciales propuestos por el Plan. Superficies de suelo y superficies construibles"*, se consignan los siguientes parámetros para el ámbito 6.2.08 Alei:

- *Superficie del ámbito: 12.176 m<sup>2</sup>*
- *Total edificabilidad residencial m<sup>2</sup>t: 5.040 m<sup>2</sup>t*
- *Total edificabilidad que es incremento del techo residencial m<sup>2</sup>t: 5.040 m<sup>2</sup>t*
- *% Porcentaje de VPO respecto incremento de techo residencial: 100,00 %*
- *% Porcentaje de VTME-1,7 respecto incremento de techo residencial: 0,00%*
- *% Porcentaje VL respecto incremento de techo residencial: 0,00%*
- *Total estimado de incremento del n<sup>o</sup> de viviendas: 59*

7.7 Las viviendas en régimen de protección y los estándares aplicables / 7.7.3.- Cumplimiento de estándares de viviendas protegidas y alojamientos dotacionales. (pag. 266 y 267 de 349) En las Tabla de cuantificación de estándares dotaciones de vivienda de protección pública de la página 266 se consignan los siguientes datos para el ámbito Alei:

- Superficie de suelo urbano residencial: 8.029 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 5.040 m<sup>2</sup>t
- Incremento de edificabilidad: 5.040 m<sup>2</sup>t
- Viviendas libres (del incremento): 0 m<sup>2</sup>t
- Viviendas VPO (del incremento): 2.520 m<sup>2</sup>t
- Viviendas tasadas (del incremento): 2.520 m<sup>2</sup>t
- Total viviendas protegidas (del incremento): 5.040 m<sup>2</sup>t
- Total del incremento de edificabilidad (2.520+2.520) = 5.040 m<sup>2</sup>t
- Estándar mínimo VPO: 1.008 m<sup>2</sup>t
- Estándar mínimo VP tasada: 1.008 m<sup>2</sup>t

En la Tabla de cuantificación de estándares dotacionales de alojamientos dotacionales de la página 267 se consignan los siguientes datos para el ámbito Alei:

- Superficie de suelo urbano residencial: 8.029 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima: 5.040 m<sup>2</sup>t
- Incremento de edificabilidad residencial: 5.040 m<sup>2</sup>t
- Estándares mínimos (de alojamientos dotacionales): 76 m<sup>2</sup>t
- Situación: Txenperenea

7.8- Informe/Liquidación: Cumplimiento transferencias de edificabilidad residencial protegida (pags. 268 y 269 de 349): Tras referirse a los ámbitos de Almirante Arizmendi, Ikust-Alai y Panpinea que transfieren sus respectivas obligaciones de reservar superficie de techo edificable para vivienda protegida ( $350 + 1.660 + 720 = 2.730$  m<sup>2</sup>t), se señala lo siguiente: "**Ámbito que concentra las transferencias: 6.2.08 Alei:** En este ámbito es el que el Plan General ha designado para proponer la transferencia de la cuantía resultante de aplicar los estándares sobre el aprovechamiento asignado a los ámbitos señalados más arriba que se considera que supone un incremento de edificabilidad a los efectos de la aplicación y cumplimiento de los estándares de uso residencial de vivienda protegida de la Ley 2/2006. En este ámbito de Alei, al que la Revisión del PGOU asigna 5.040,00 m<sup>2</sup>t y al que ha aplicado que el 100% del uso residencial sea destinado al Régimen de Promoción Pública, y una vez descontada su propia reserva para edificabilidad protegida que es el 40% (2.016 m<sup>2</sup>t), queda disponible el 60% restante, 3.024 m<sup>2</sup>t, que como se puede apreciar en el cuadro siguiente, cubre completamente las edificabilidades pendientes de transferencia de los tres ámbitos mencionados al inicio de este Informe, tanto en lo que se refiere a la VPO como a la vivienda tasada VT. Efectivamente hay que señalar que aunque el Plan General establece para este ámbito de Alei, que la totalidad de la edificabilidad residencial sea en régimen de promoción pública, el cumplimiento legal de dicho régimen sólo alcanzaría a un mínimo del 50% del total, pudiendo destinarse en su caso parte o la totalidad del 50% restante al régimen, también protegido, de Vivienda Tasada VT si así lo acordase en su momento la administración correspondiente.

## CAPÍTULO 9. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

9.1 Los Espacios Libres Públicos (pag. 297 de 349): "En lo que se refiere a los Sistemas Locales, ya sea de equipamientos colectivos públicos como de Espacios libres, la misma legislación (LSU 2/2006) en el art. 79, impone unos estándares más detallados que son de obligado cumplimiento a la hora de realizar los planeamientos de desarrollo: Planes especiales y Parciales. Por ello, aunque el Plan General puede señalar la localización de algunas de estas dotaciones, pero (sic) no está obligado a señalar ni precisar las que surjan como cesiones obligatorias de los planes de desarrollo que se realizarán con posterioridad." En todo este capítulo no se dice nada de los espacios libres ni dotaciones locales del ámbito de Alei, pero se señala el vecino parque de Alai-Txoko con 9.797 m<sup>2</sup>s (clave 15) como sistema general ya previsto por el PGOU de 1.999, así como su ampliación el parque de Oña de 7.194 m<sup>2</sup> (clave 38) como sistema general de espacios libres propuestos por el nuevo PGOU.

## CAPÍTULO 10. REDES DE INFRAESTRUCTURA:

No hay referencias específicas al ámbito 6.2.08 Alei. ni en cuanto a la red de distribución de agua, ni a la de saneamiento, ni a la de electricidad, ni a la de gas, ni a la de Euskaltel, ni a la de telefonía.

## ANEJO II.2: DOCUMENTO D "MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA" DEL P.G.O.U.DE IRUN:

### 2.- ACTUACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL PREVISTAS POR EL PLAN

Tablas "Actuaciones de carácter estructural que se recogen en el Plan General (1, 2, 3 y 4)" (pag. 26, 27, 28 y 29 de 87) No se consigna la actuación correspondiente a la glorieta de intersección de la avenida de Elizatxo y la calle Olagizonen ni, por lo tanto, se hace una específica imputación del coste asociado a dicha actuación.

### 3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

3.1.6 Criterios específicos de aplicación y actualización de los coeficientes de ponderación (pag. 46 de 87): *"para aquellos ámbitos en los que resulte necesaria la redacción y tramitación de documentos de ordenación pormenorizada, los coeficientes de ponderación ahora establecidos constituirán el marco general de referencia, si bien, aquellos documentos podrán proceder a su reajuste y/o actualización, aplicando los mismos criterios metodológicos. En estos supuestos se entenderá de aplicación la previsión legal en relación al posterior reajuste o actualización de dichos coeficientes en el contexto de los expedientes que resulte necesario promover para su ejecución"*

3.2 Coeficientes de ponderación de usos y tipologías en función del uso característico (pag. 47 de 87) :

- VPO: 1,00 / Aparcamiento: VPO: 0,41
- VTM: 2,11 / Aparcamiento VTM: 0,41

### 4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS NUEVOS DESARROLLOS PROPUESTOS

4.3 Análisis previo de la viabilidad económica de los nuevos ámbitos de desarrollo (pag. 59 de 87). En la Tabla "Viabilidad de los nuevos ámbitos de planeamiento Con aprovechamiento lucrativo propuestos por el Plan General de Irún en suelo urbano y urbanizable sectorizado", se consignan los siguientes datos para el ámbito "6.2.08/Alei":

- Superficie total del ámbito: 12.176 m<sup>2</sup>s
- Superficie neta del ámbito: 8.030 m<sup>2</sup>s
- Superficie de S.G. vinculado al ámbito: 4.146 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de aprovechamiento neto del ámbito: 0,628 (5.040 m<sup>2</sup>s:8.030 m<sup>2</sup>s)
- Edificabilidad urbanística sobre rasante: 5.040 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad urbanística bajo rasante: 3.024 m<sup>2</sup>t (60% de 5.040)
- Total valor en venta: 15.088 M€
- Coste de la edificación: 6.625 M€
- Gastos totales suelo urbanizado: 3.685 M€
- Gastos de edificación más urbanización: 12.590 M€
- Repercusión suelo urbanizado sobre m<sup>2</sup>t s.r.: 731 €/m<sup>2</sup>t (3.685 : 5.040)
- Beneficio: saldo ventas menos costes: 2.498 M€ (15.088 – 12.590)
- Beneficio en % del precio de venta: 16,56% (2.498 : 15.088)

## ANEJO II.3: NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO "6.2.08/ ALEI" DEL P.G.O.U. DE IRUN:

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 9.6

**AMBITO: ALEI**

**6.2.08**

### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

#### 1.- DESCRIPCIÓN

Este ámbito se localiza en el lado Sur de la Avenida Elizatxo entre el nº 33 y el Parque de Alai Txoko. Se desarrolla sobre suelos de propiedad pública y en proporción similar de propiedad privada. El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea mediante la edificación de varios bloques residenciales de altura moderada, en correspondencia con las condiciones edificatorias del entorno.

Se contempla la formalización de una alineación para la avenida Elizatxo, resultado de considerar la prevista en Oñaurre, teniendo en cuenta favorecer la prolongación del paseo peatonal de borde previsto en esta avenida, con la construcción de varias edificaciones residenciales en bloque y en parcela.

En la actuación se incorpora la realización de una rotonda de intersección de la avenida Elizatxo con la calle Olagizonen, favoreciendo la continuidad de la estructura viaria municipal. Asimismo se facilitará un paseo de borde paralelo a la avenida Elizatxo y al Sur de la misma. Asimismo se plantea la preservación del arbolado (plátanos) existente en la Calle Alei allí donde no interfiera con la nueva rotonda planteada, considerando además la necesidad de realizar en este punto la apertura del acceso al espacio configurado por la calle Alei, favoreciendo de esta forma los recorridos de distribución interna al nuevo barrio de Oñaurre.

#### 2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Ordenación del frente de la Avenida de Elizatxo mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública.
- Regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo mediante el ensanchamiento de su acera Sur, hasta ahora ocupada de forma irregular por una serie de edificaciones y parcelas.

#### 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

##### - CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano ..... superficie : 12.176,01 m<sup>2</sup>s

##### - CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) ..... superficie : 8.029,73 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:
  - Sobre rasante ..... 5.040,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante..... 100 % de la edific. sobre rasante
- Régimen de Uso:  
En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
  - Edificabilidad urbanística máxima..... 5.040 m<sup>2</sup>t
  - Edificabilidad usos autorizados no residenciales ..... 0 m<sup>2</sup>t
  - Edificabilidad materializada ..... 0 m<sup>2</sup>t
  - Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 5.040 m<sup>2</sup>t
- Vivienda de protección pública ..... 100 %  
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 50% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.  
En el presente ámbito se contempla la ubicación de la vivienda de protección pública definida para los ámbitos 5.2.06 "Almirante Arizmendi" y 5.2.09 "Ikust Alaia", así como la posibilidad de localizar la vivienda de protección pública definida para el ámbito 5.3.14 "Papinea".
- Alojamientos dotacionales ..... 1,50 m<sup>2</sup>s /100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 75,60 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.
- **Sistema General de Espacios Libres (L)** ..... superficie : 594,31 m<sup>2</sup>s
- **Sistema General Viario (V)** ..... superficie : 3.551,97 m<sup>2</sup>s
- **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece 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, aerogeneradores, 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.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

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 un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario considerados en el presente ámbito se definen a los efectos de su obtención, ejecución y asunción de costes.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

Este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 1.008,00 m<sup>2</sup>s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

#### - OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.2.06 "Txenperenea".

Se ha previsto una ordenación residencial en base a cinco bloques residenciales, dos ubicados al oeste de la futura rotonda y tres al este. En correspondencia con las rasantes del terreno y con lo establecido respecto de las Servidumbres Aeronáuticas se define un perfil máximo de planta baja y tres plantas altas para los dos bloques a ubicar en posición más cercana a la rotonda y de planta baja y dos plantas altas para los más alejados.

#### 5.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

#### 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:**

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 504/1972 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.

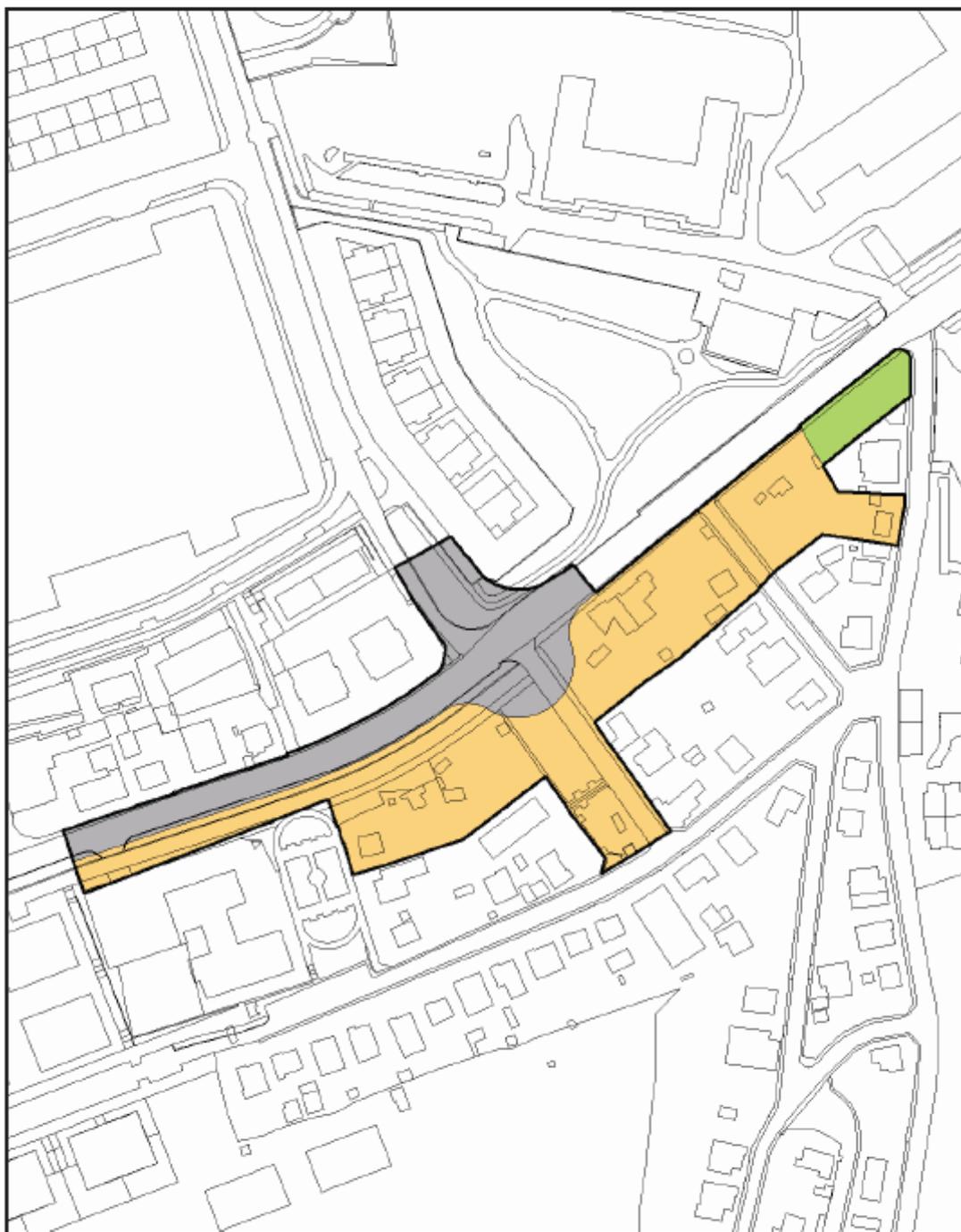
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

**ÁMBITO: ALEI**

**6.2.08**

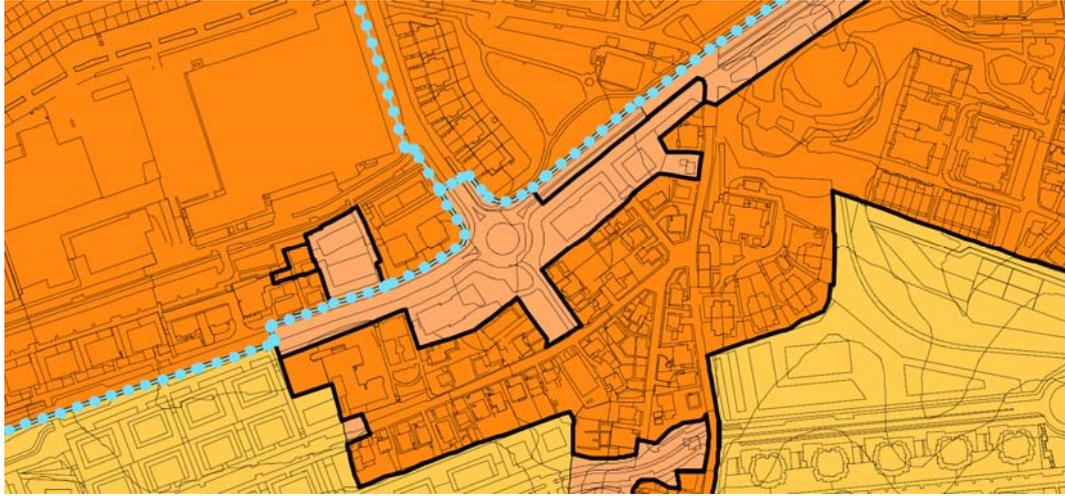


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**



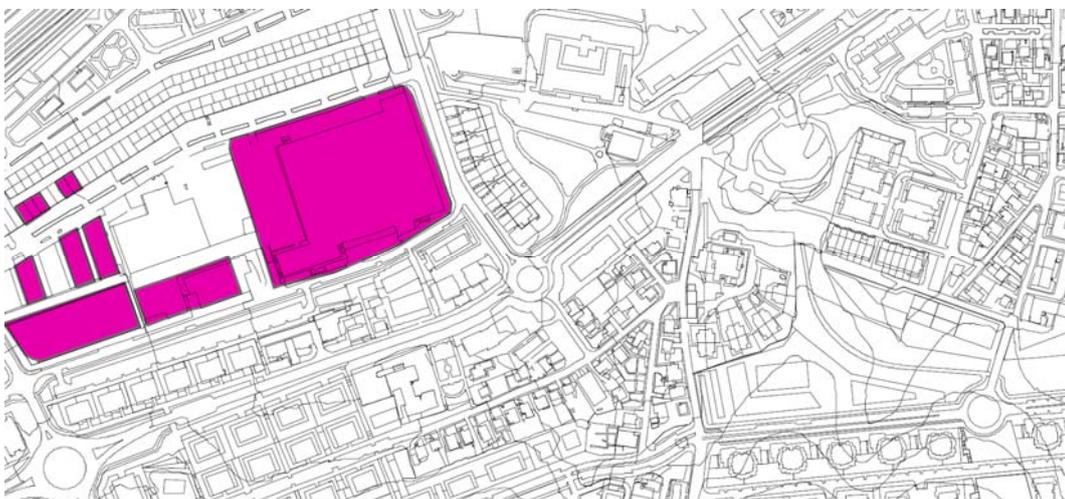
**PLANO E02/ ESTRUCTURA GENERAL:** EN COLOR AMARILLO, ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R) / EN COLOR AZUL, ZONAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A) / EN COLOR VERDE, ESPECIOS LIBRES (L) / EN COLOR NARANJA, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E) / EN COLORES GRIS CLARO Y OSCURO, COMUNICACIONES VIARIAS



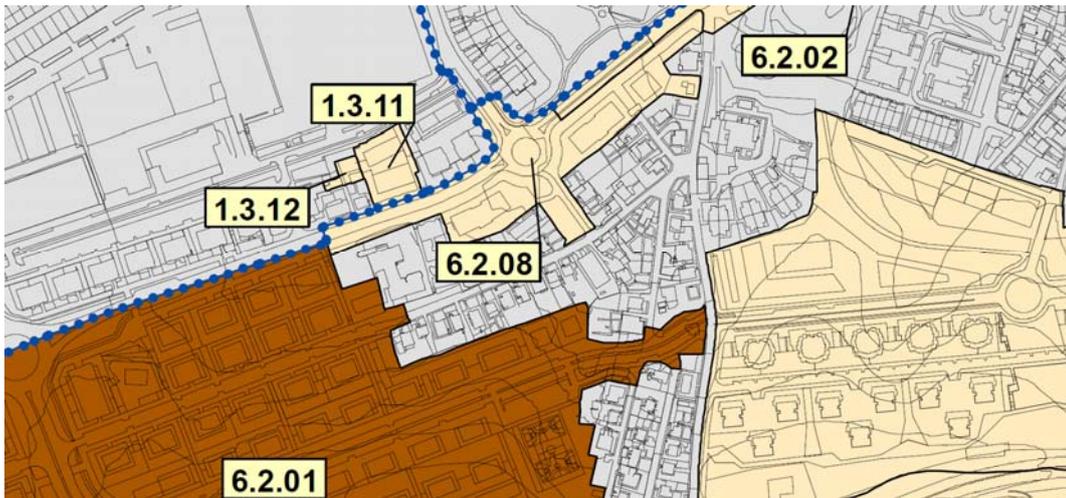
**PLANO E03- E3 / CLASIFICACION DE SUELO Y ÁMBITOS:** EN COLOR NARANJA CLARO, SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA REMITIDA A PLAN ESPECIAL (TODO EL ÁMBITO) / EN NARANJA OSCURO, SUELO URBANO CON ORDENACION PORMENORIZADA DEFINIDA / EN AMARILLO, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



**PLANO E04-E4.1 / CONDICIONANTES SUPERPUESTOS I:** TRAMA RAYADA AZUL TURQUESA: VEGETACIÓN DE INTERÉS / TRAMA RAYADA VERDE OLIVA: HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO



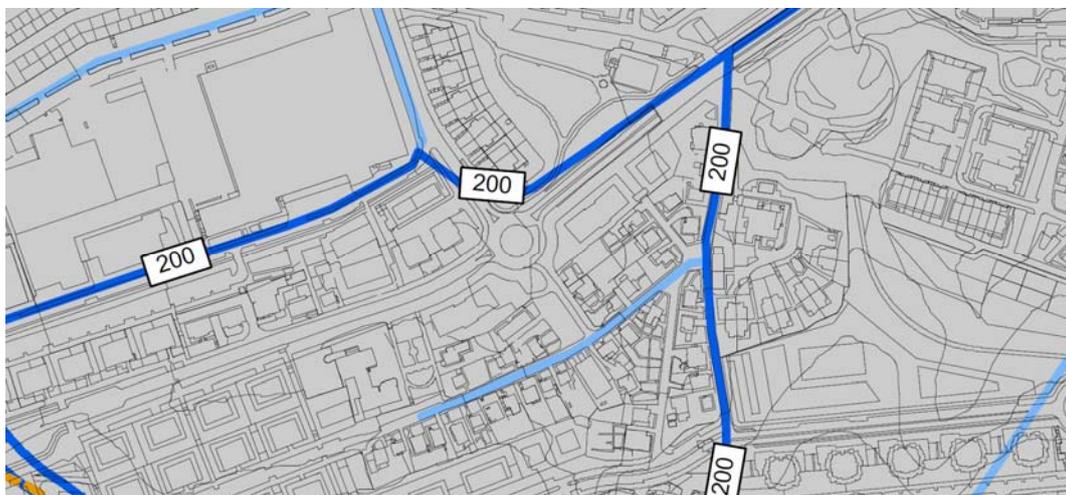
**PLANO E04-E4.2 / CONDICIONANTES SUPERPUESTOS II:** EN COLOR MAGENTA, SUELO POTENCIALMENTE CONTAMINADO POR ACTIVIDADES DISTINTAS DE LA DE VERTEDERO (NO SE SEÑALAN EN EL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI")



**PLANO E05 P1 / ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO:** EN COLOR AMARILLO CLARO "ÁMBITOS PROPUESTOS" / EN LINEA AZUL A PUNTOS, LÍMITES DE UNIDADES TERRITORIALES / EN COLOR MARRÓN: ÁMBITOS DEFINIDOS POR EL PGOU 99 Y EN EJECUCIÓN



**PLANO E06 P2 / CALIFICACIÓN PORMENORIZADA :** EN COLOR OCRE, RESIDENCIAL / EN COLOR GRIS CLARO, VIARIO / EN COLOR VERDE, ESPACIOS LIBRES / EN COLOR ROSA, EQUIPAMIENTO / EN COLOR AZUL, INDUSTRIAL / NO HAY LEYENDA PARA EL COLOR GRIS OSCURO, LO QUE SE INTERPRETA COMO ZONA EN LA QUE SE REMITE AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.



**PLANO E07 S1 /RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA :** EN COLOR AZUL OSCURO, RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN (SISTEMA LOCAL) / EN AZUL CLARO, RED SECUNDARIA (SISTEMA LOCAL)



**PLANO E08 S2 /RED DE SANEAMIENTO :** EN COLOR MAGENTA, RED SECUNDARIA (CALLE ALEI Y AVDA. ELIZATXO)



**PLANO E09 S3 /RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA :** EN COLOR MORADO, LÍNEA SUBTERRÁNEA DE 30 KV (SISTEMA LOCAL) / TRIÁNGULO CON CÍRCULO INSCRITO, CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (SISTEMA LOCAL)



**PLANO E10 S4 /RED DE GAS :** EN COLOR MAGENTA, RED URBANA (SISTEMA LOCAL) NO SE SEÑALA EN EL ÁMBITO



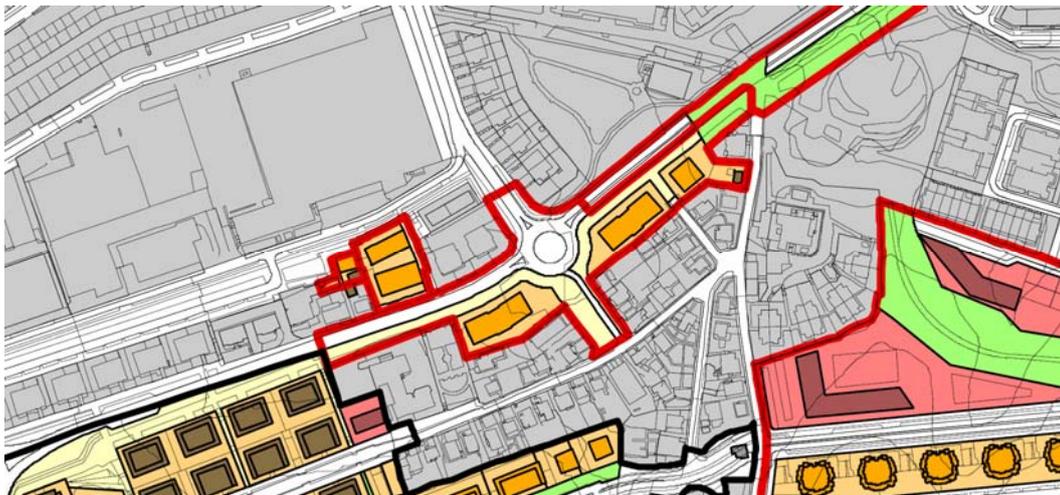
**PLANO E11 S5 /RED DE EUSKALTEL :** EN COLOR ROSA, RED TRONCAL (SISTEMA LOCAL) / EN COLOR AZUL, RED CAPILAR (SISTEMA LOCAL). NO SE SEÑALA EN EL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI)



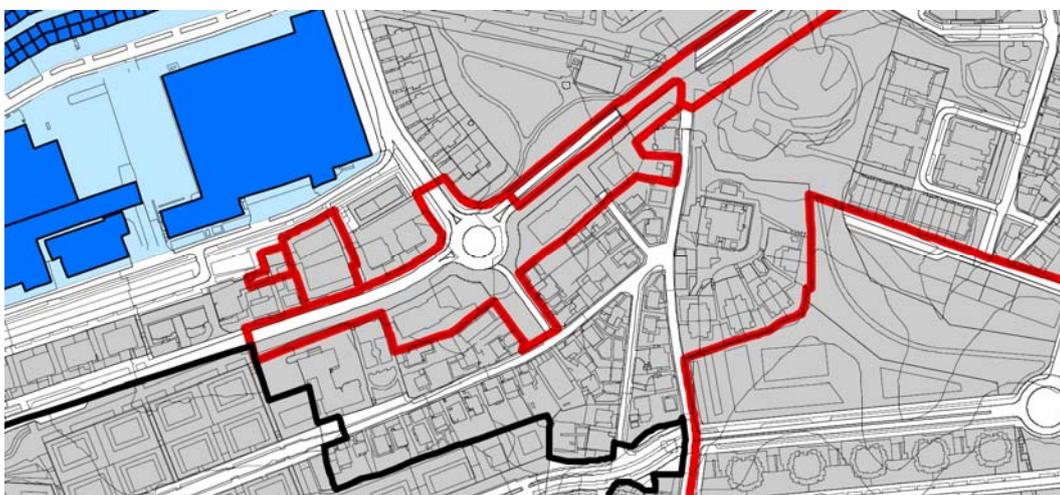
**PLANO E12 S6 /RED DE TELEFONÍA :** EN COLOR OCRE, CANALIZACIÓN (SL) / EN COLOR MAGENTA, CABLES (SL)



**PLANO E13 T1 /IMAGEN URBANA :** EN LA LEYENDA DEL PLANO NO SE INCLUYEN LOS COLORES REPRESENTADOS EN EL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI". PUEDE DUDIRSE QUE EL COLOR OCRE REPRESENTA LA NUEVA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SUGERIDA POR EL PGOU, EL COLOR AMARILLO CLARO, ACERAS,



**PLANO E14 T2 /ACTUACIONES PROPUESTAS :** EN COLOR NARANAJA Y AMARILLO CLAROS, EDIFICIOS RESIDENCIALES Y ACERAS ASOCIADAS SUGERIDOS POR EL PGOU, EN COLOR VERDE, ESPACIOS LIBRES



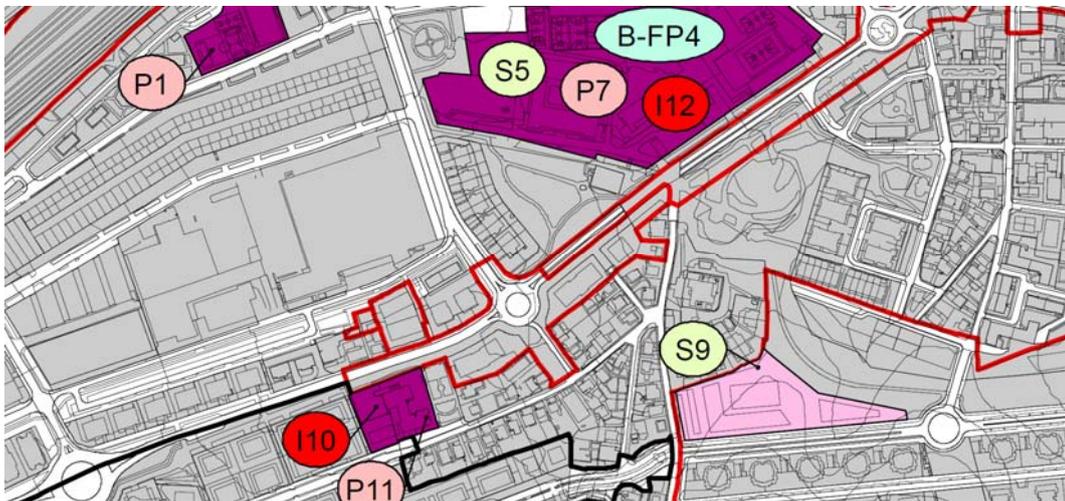
**PLANO E15 T3 / USOS PRODUCTIVOS Y TERCIARIOS:** NO SE INCLLUYEN USOS DE ESTE TIPO EN EL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"



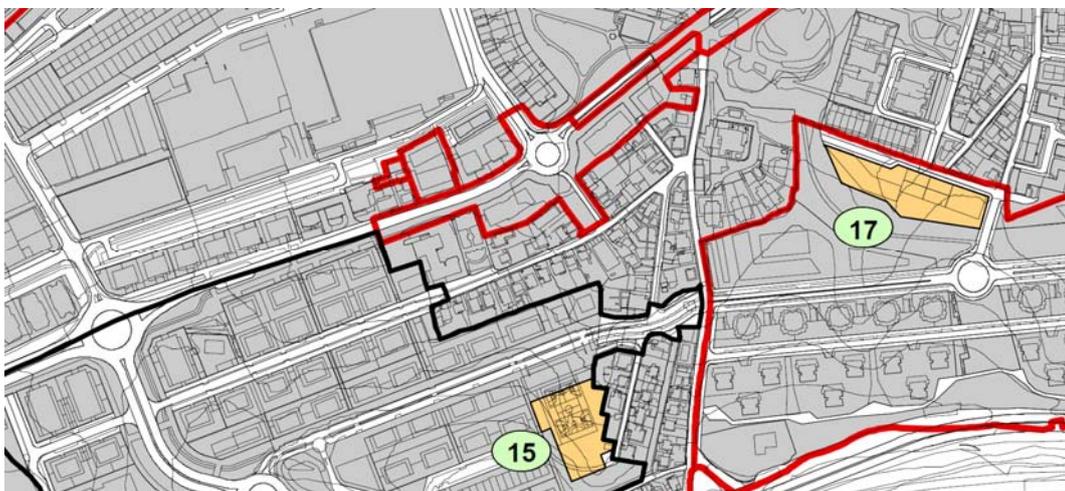
**PLANO E16 T4 /USOS RESIDENCIALES :** EN COLOR NARANAJA Y AMARILLO CLAROS, EDIFICIOS RESIDENCIALES SUGERIDOS POR EL PGOU Y ACERAS ASOCIADAS



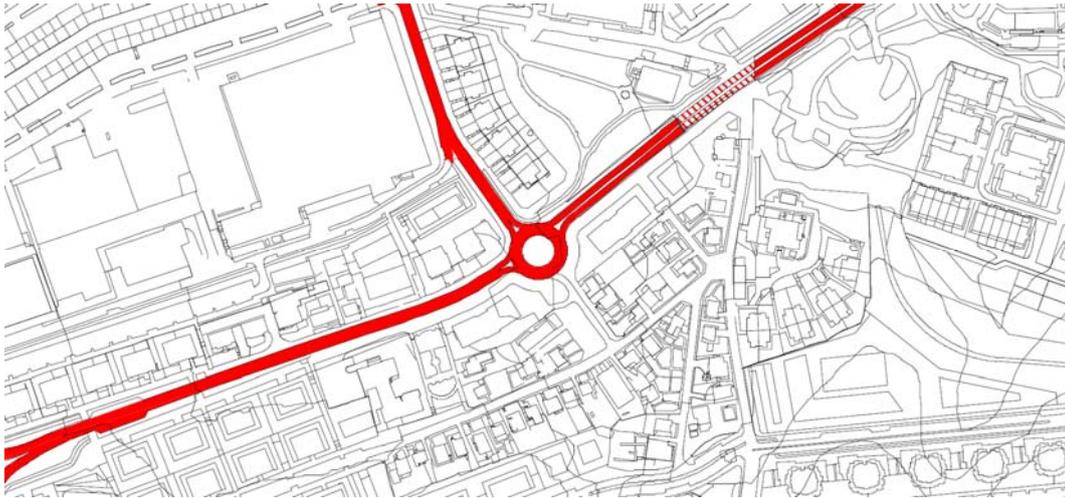
**PLANO E17 T5 / ESPACIOS LIBRES:** EN COLOR VERDE CLARO ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL (NO SE DEFINEN)/ EN COLOR VERDE OSCURO ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL:SE DEFINE UNA PARTE DEL IDENTIFICADO COMO (15) PARQUE DE ALAI-TXOKO



**PLANO E18 T6 / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO:** NO SE INCLUYEN EQUIPAMIENTOS DE ESTE TIPO NI EN EL ÁMBITO 6.2.08, PERO EN SU ENTORNO PRÓXIMO SE ENCUENTRAN LOS SIGUIENTES: CEPI SANTA TERESA (110), CPEIP SAN MARCIAL (112), CEP BELASKOENEA (P.1), C. SAN MARCIAL (P.7), C. SANTA TERESA (P.119), CPES IRUNGO LASALLE (S5), NUEVO CENTRO EN TXENPERENEA (S9), IRUNGO LASALLE (B-FP4)

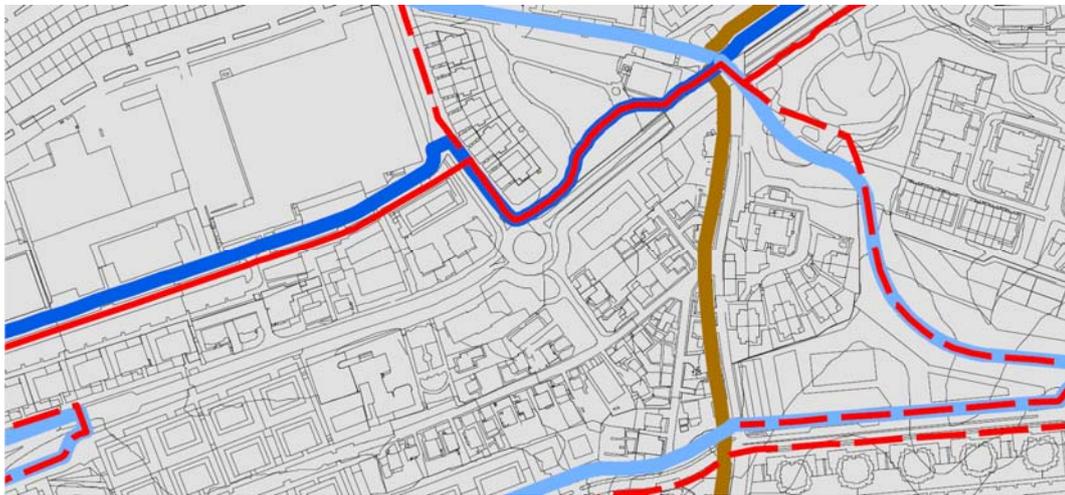


**PLANO E19 T7 / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO:** NO SE INCLUYEN EQUIPAMIENTOS DE ESTE TIPO EN EL ÁMBITO 6.2.08 / ALEI. EN SU ENTORNO PRÓXIMO SE ENCUENTRAN LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE CARÁCTER LOCAL DE OÑAURRE (15) Y LAS DE TXENPERENEA (17)

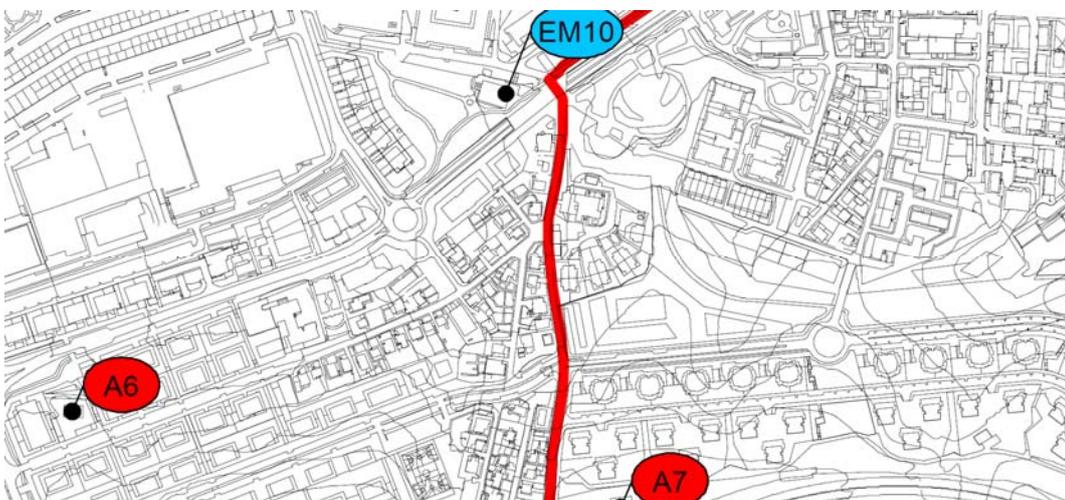


**PLANO E20 T8 / ESQUEMA GENERAL VIARIO PROPUESTO:** LA RED DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA (COLOR ROJO) ATRAVIESA EL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI". SE SEÑALA EL TRAMO DE LA AV. DE ELIZATXO QUE SE PROPONE SOTERRAR

**PLANO E21 T9 / ESPACIO FERROVIARIO:** EL ESPACIO FERROVIARIO NO ALCANZA AL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"



**PLANO E22 T10 / MOVILIDAD SOSTENIBLE:** EN AZUL OSCURO, ITINERARIOS PEATONALES PRINCIPALES / EN AZUL CLARO, ITINERARIOS PEATONALES SECUNDARIOS / EN COLOR OCRE, CAMINO DE SANTIAGO / EN COLOR ROJO LÍNEA CONTINUA, BIDEGORRI EXISTENTE / EN COLOR ROJO A TRAZOS, BIDEGORRI PROPUESTO EN EL PMUS

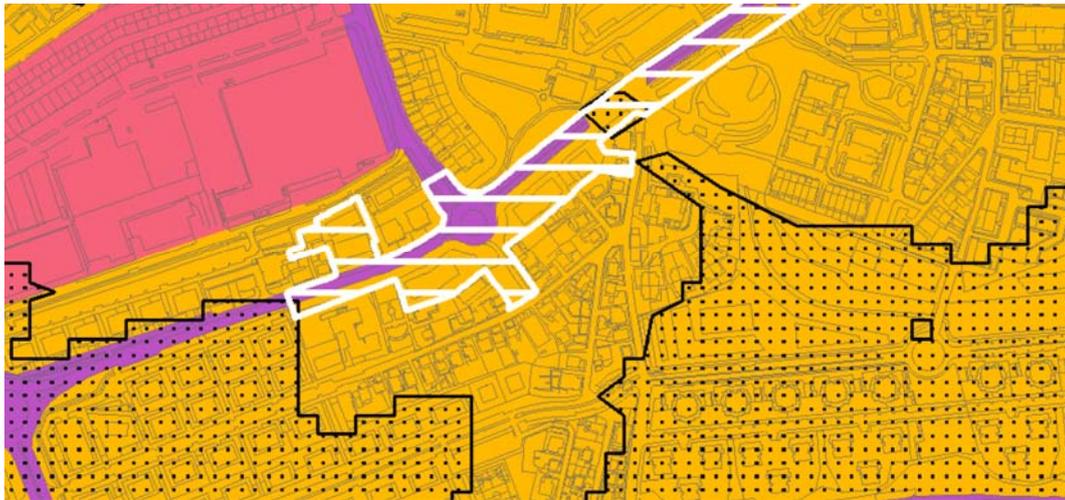


**PLANO E23 C1 / PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO:** NO SE IDENTIFICA PATRIMONIO H.A. DENTRO DEL ÁMBITO. EL ELEMENTO PROTEGIDO MÁS PRÓXIMOS ES EL EDIFICIO MONUMENTAL MARTINDOZENA (EM 10)

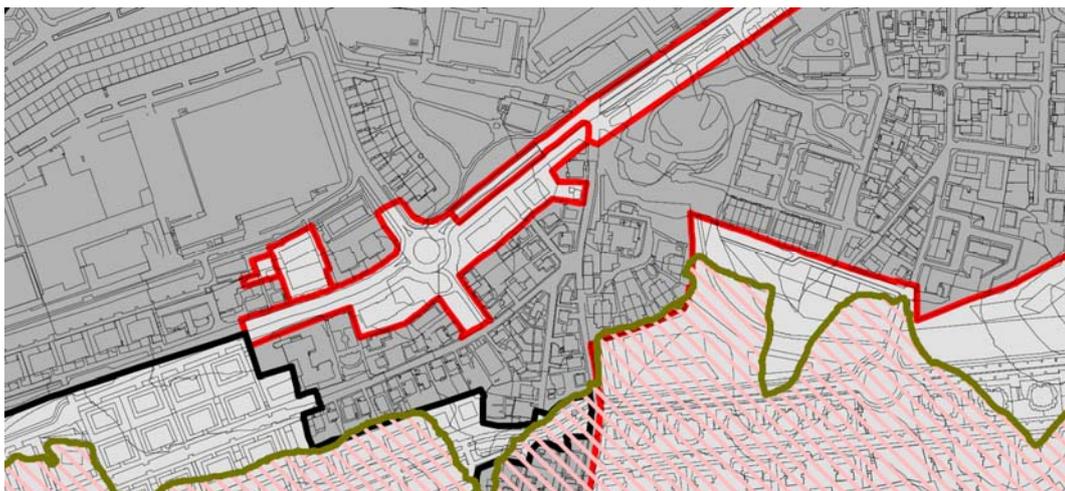
**PLANO E24 C2 / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:** NO SE IDENTIFICA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL ÁMBITO 6.2.08 / ALEI, NI EN SU ENTORNO

**PLANO E25 MPC / MAPA DE LA CIUDAD PROHIBIDA:** NO SE SEÑALAN "PUNTOS ANALIZADOS" DENTRO DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI".

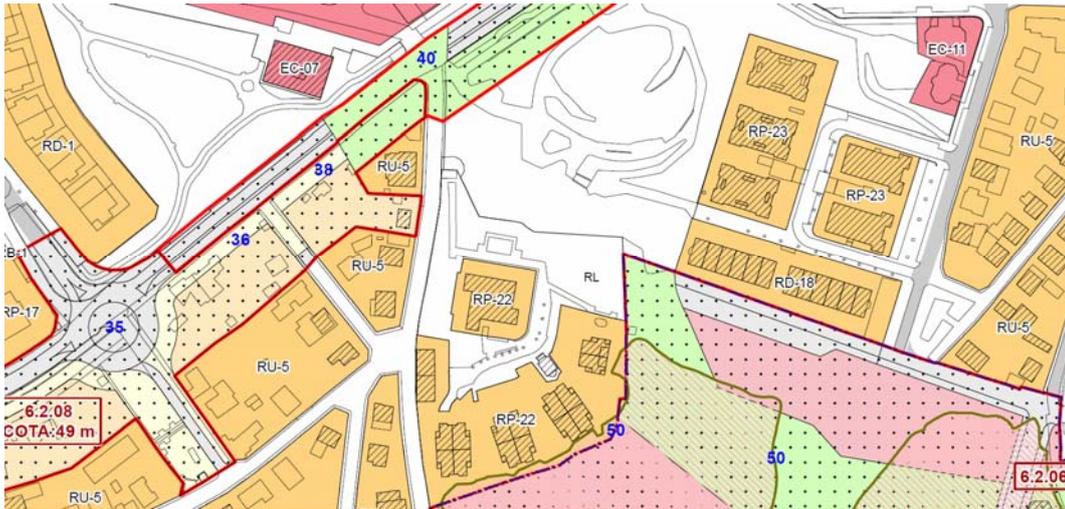
**PLANO E26 A1 / AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTES:** TODO EL ÁMBITO 6.2.08 / ALEI SE TRAMA COMO "SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROPUESTO": NO SE IDENTIFICAN EN ÉL AFECCIONES DE LA LEY DE COSTAS



**PLANO E27-A2 (GENERAL) Y E28.A2.1 (DETALLE) / ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE IRÚN Y PLANO E29 A2-2 (DETALLE):** EL ÁMBITO 6.2.08/ALEI NO SE ENCUENTRA DENTRO DE NINGUNA ZONA DE AFECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (TRAMA TIPO REJILLA DE PUNTOS) / SE ENCUENTRA DENTRO DE UN SECTOR DEL TERRITORIO CON PREDOMINIO DE SUELO RESIDENCIAL (TRAMA AMARILLO. OCRE) / Y SE DELIMITA COMO "ÁMBITO PROPUESTO POR LA REVISIÓN DEL PGOU" (ZONA DELIMITADA Y RAYADA EN COLOR BLANCO) / LA AVENIDA DE ELIZATXO SE TRAMA EN EL COLOR MORADO CORRESPONDIENTE "ÁMBITOS DEL TERRITORIO AFECTADOS A SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, U OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS QUE LOS RECLAMEN (F)"



**PLANO E32 A3 / SERVIDUMBRES AÉREAS SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE:** EL ÁMBITO SE DELIMITA COMO UNO DE LOS "ÁMBITOS PROPUESTOS" (PERÍMETRO ROJO), Y COMO SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROPUESTO (TRAMA GRIS)



**PLANO E38 A4-6 /DETALLE DE AFECCIONES AERONÁUTICAS:** EL ÁMBITO 6.2.08 / ALEI SE DELIMITA COMO "ÁMBITO PROPUESTO" (LÍMITE EN ROJO Y REJILLA DE PUNTOS INTERIOR) / SE ESTABLECEN LAS COTAS DE SUELO: +35 EN LA GLORIETA, +36 Y +38 AL NORDESTE DE LA GLORIETA Y +38 AL SUROESTE DE LA GLORIETA. / SE ESTABLECE LA COTA +49 COMO "ALTURA DE SUPERFICIES LIMITADORAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS A APLICAR EN ÁMBITOS PROPUESTOS" / NO SE SEÑALAN NI "VULNERACIONES DEL TERRENO", NI "VOLUMENES EDIFICATORIOS EXISTENTES QUE VUELNERAN LAS LIMITACIONES DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS" /

**PLANO E55 A5 / AFECCIONES PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES:** NO SE SEÑALAN AFECCIONES DEL PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES EN EL ÁMBITO 6.2.08 / ALEI



**PLANO E56 ORDENACIÓN PORMENORIZADA:** SE SEÑALA Y DELIMITA EL ÁMBITO 6.2.08, PERO NO SE SEÑALA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA NI ALTURAS MÁXIMAS (PERFIL), NI ALINEACIONES MÁXIMAS, NI DESLINDE D.P.M.T., ETC.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

**ANEJO III .... FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"**









**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "6.2.08 / ALEI"  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN, (GIPUZKOA)**

**DOCUMENTO DE FORMULACIÓN NOVIEMBRE 2018**

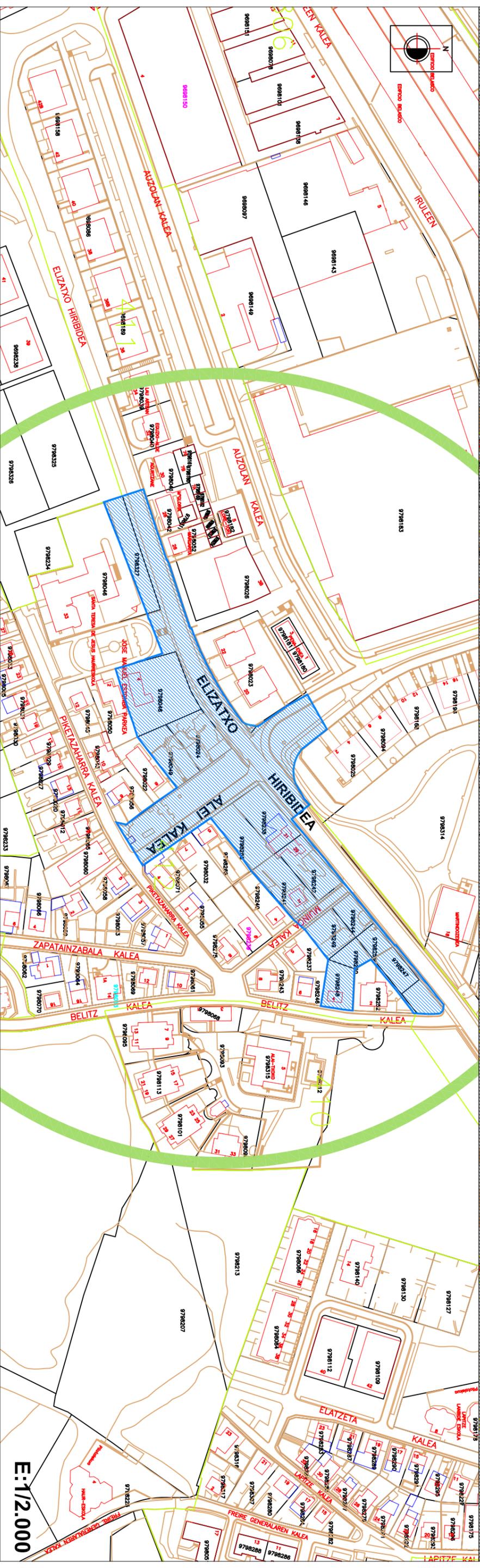
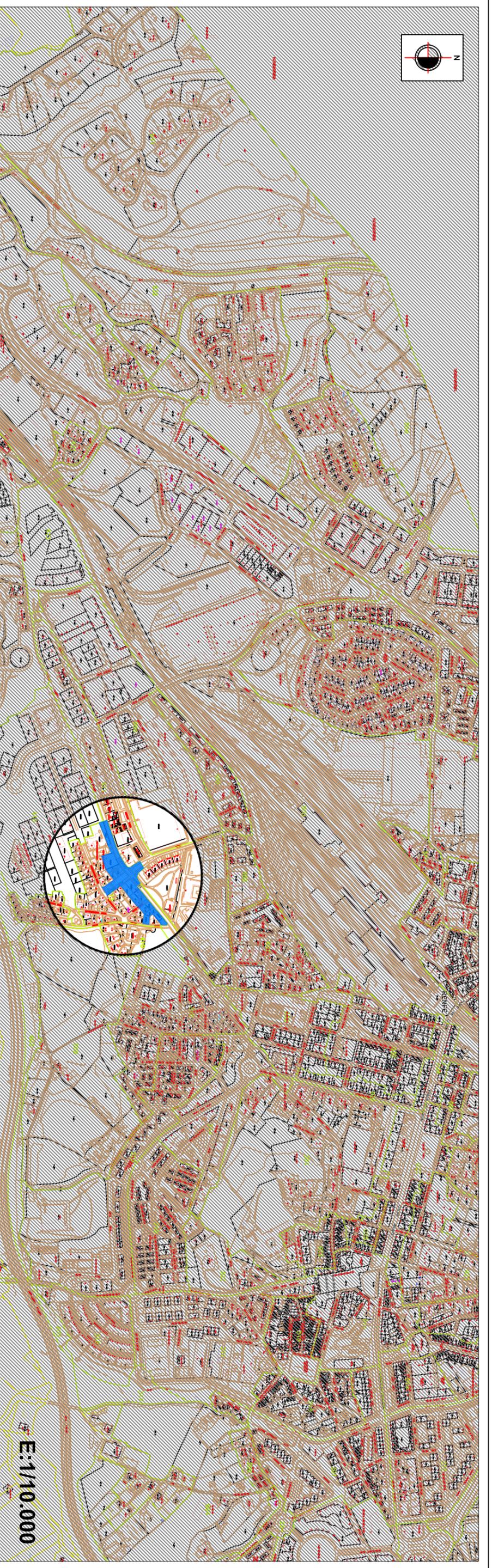
**PLANOS INCORPORADOS AL DOCUMENTO DE FORMULACIÓN**

**PLANOS DE INFORMACION**

II.1.- Situación y emplazamiento .....	1/2.000Y 1/10.000
II.2.-Usos y edificaciones existentes .....	1/1.000
II.3.- Parcelario .....	1/1.000
II.4.- Secciones del estado actual .....	1/500
II.5.- Instalaciones Existentes .....	1/2.000

**PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA**

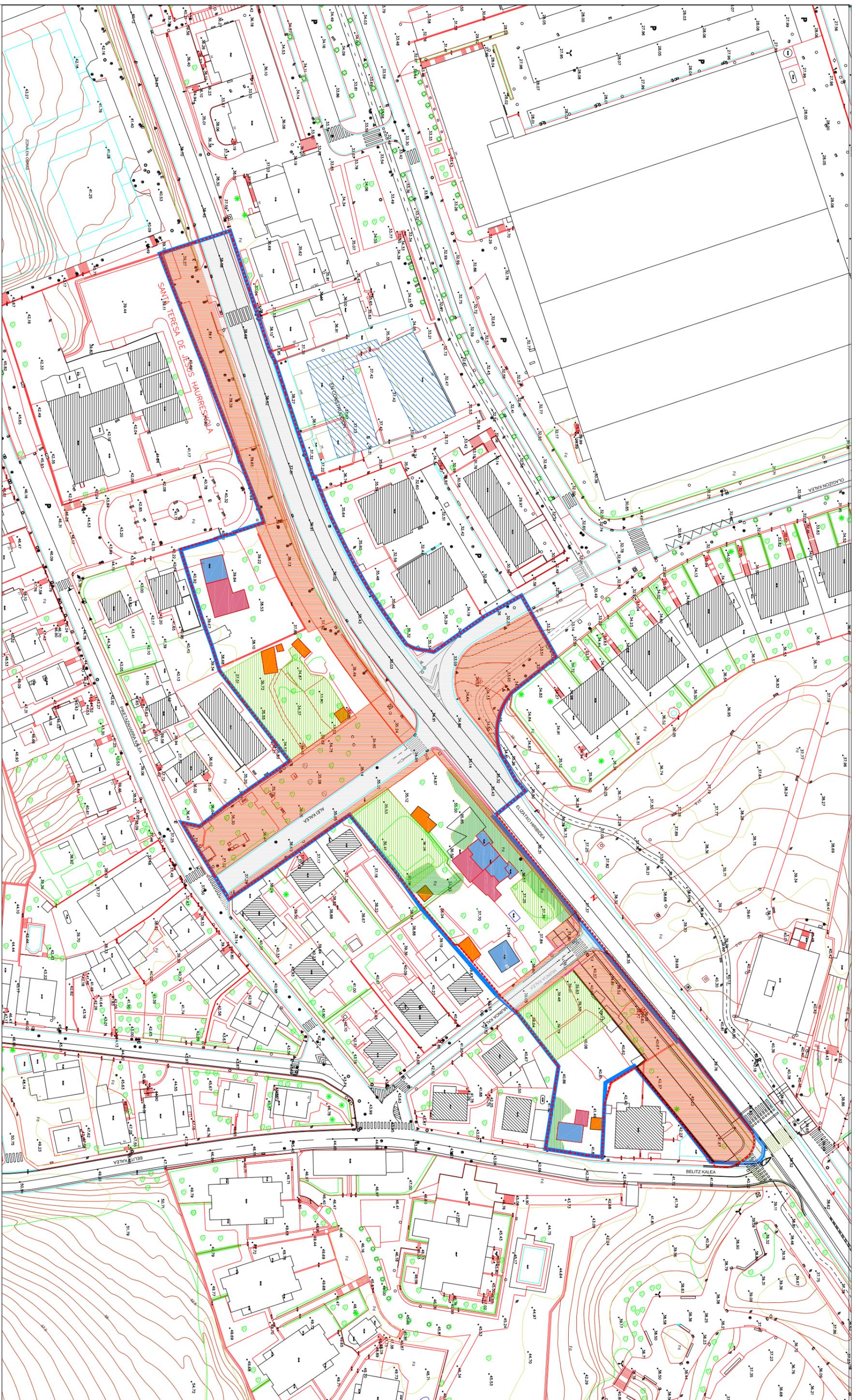
III.0.- Ordenación (Planta y Alzado) .....	1/1.000
III.1.- Calificación pormenorizada .....	1/1.000
III.2.- Definición geométrica y condiciones mínimas de la urbanización (planta) .....	1/1.000
III.3.- Definición geométrica (Secciones ) .....	1/500
II.4.- Instalaciones Proyectadas (esquema) .....	1/2.000
III.5.- Condiciones de Gestión del Plan Especial .....	1/1.000
III.6.- Imagen urbana orientativa .....	1/1.000



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

# 11.01:SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ESCALAS VARIAS

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
REDACTA:.....BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



- - - **NUEVO LÍMITE DEL ÁMBITO REAJUSTADO PROPUESTO POR PE**
- **LÍMITE DEL ÁMBITO SEGUN PGOU**
- **EDIFICACIONES EXISTENTES**
- **AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES**
- **COBERTIZOS**

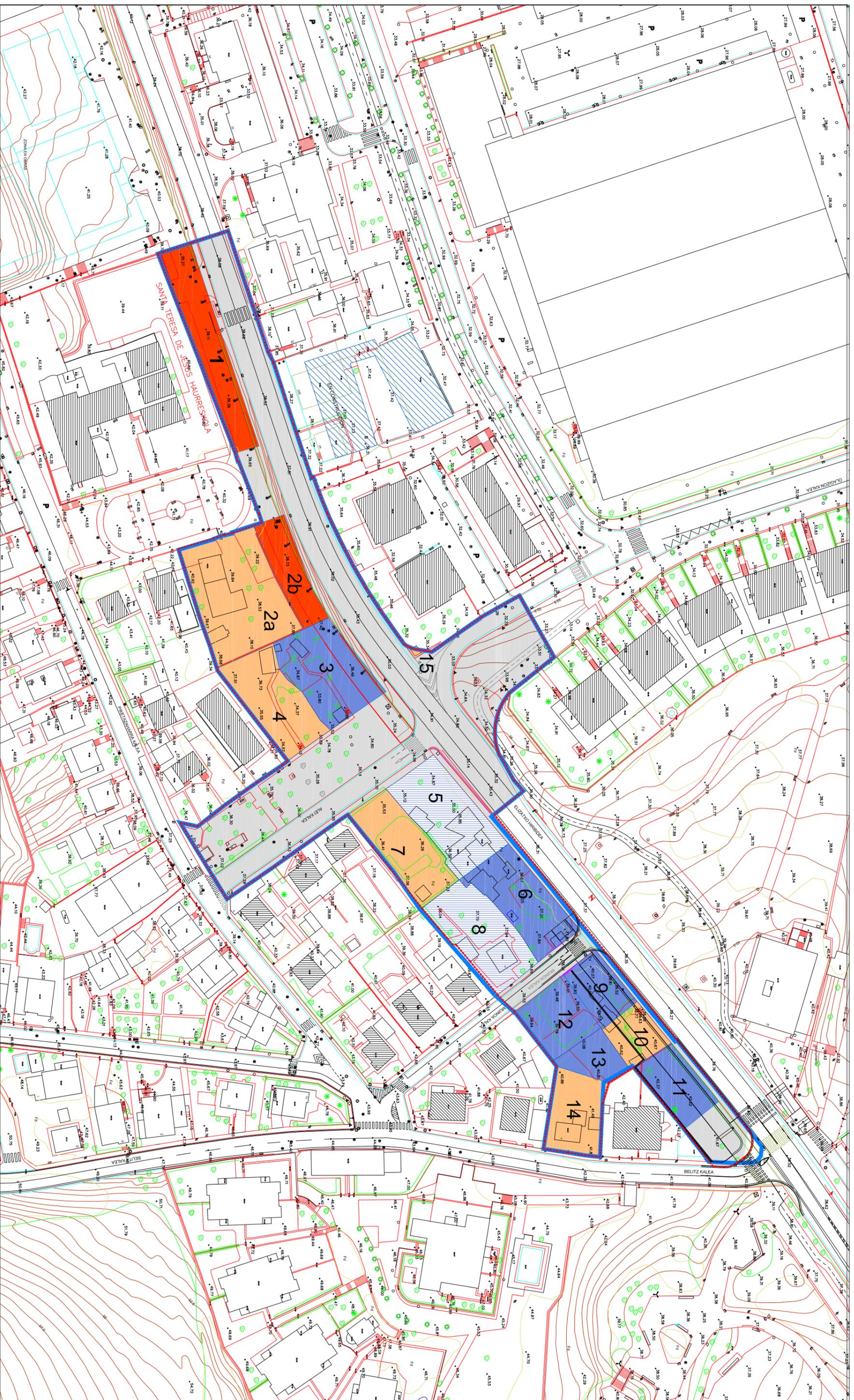
- **ARBOLADO**
- **HUERTAS**
- ▨ **USO DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL**
- ▨ **USO DE ESPACIO PÚBLICO RODADO**

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
 6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZAYO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

## II.02:USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

ESCALA  
 1/1.000

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
 REDACTA:.....BLAS URIBIZU ZABALETIA, ARQUITECTO



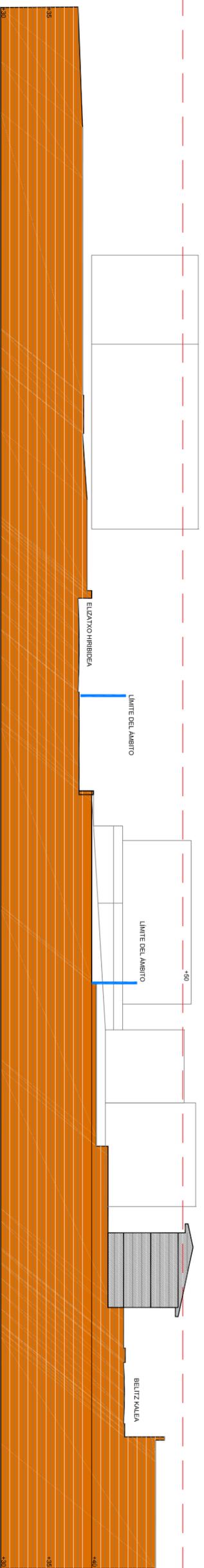
- NUEVO LIMITE DEL AMBITO REAJUSTADO PROPUUESTO POR EL PEOU
- LIMITE DEL AMBITO SEGUN PGOU
- PARCELA PROPIEDAD DEL GOBIERNO VASCO
- PARCELA PROPIEDAD DEL GOBIERNO VASCO DE TITULARIDAD LITIGIOSA
- PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO
- PARCELA PROPIEDAD DE PARTICULARES
- SUELO DE DOMINIO Y USO PUBLICOS

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL AMBITO URBANÍSTICO  
 6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA)..... NOVIEMBRE 2018

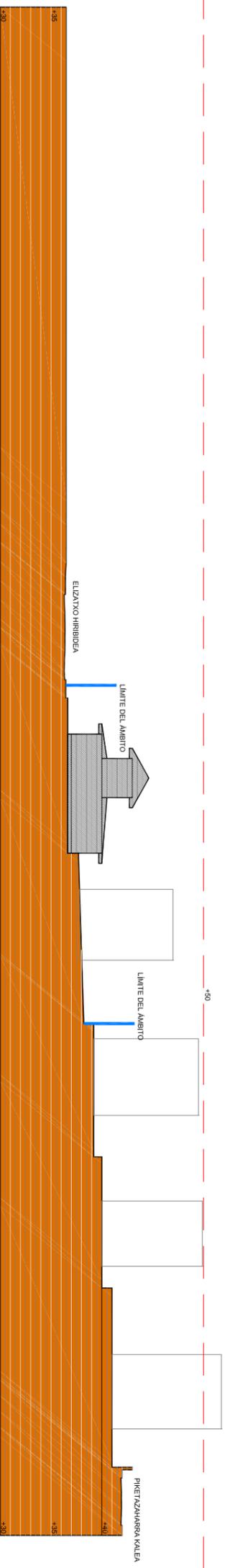
# II.03 : PARCELARIO

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
 REDACTA:..... BLAS URBIZU ZABALETIA, ARQUITECTO

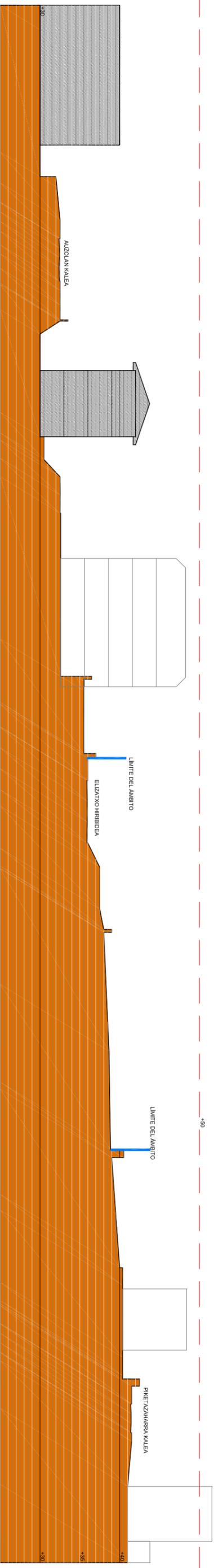
ESCALA  
 1/1.000



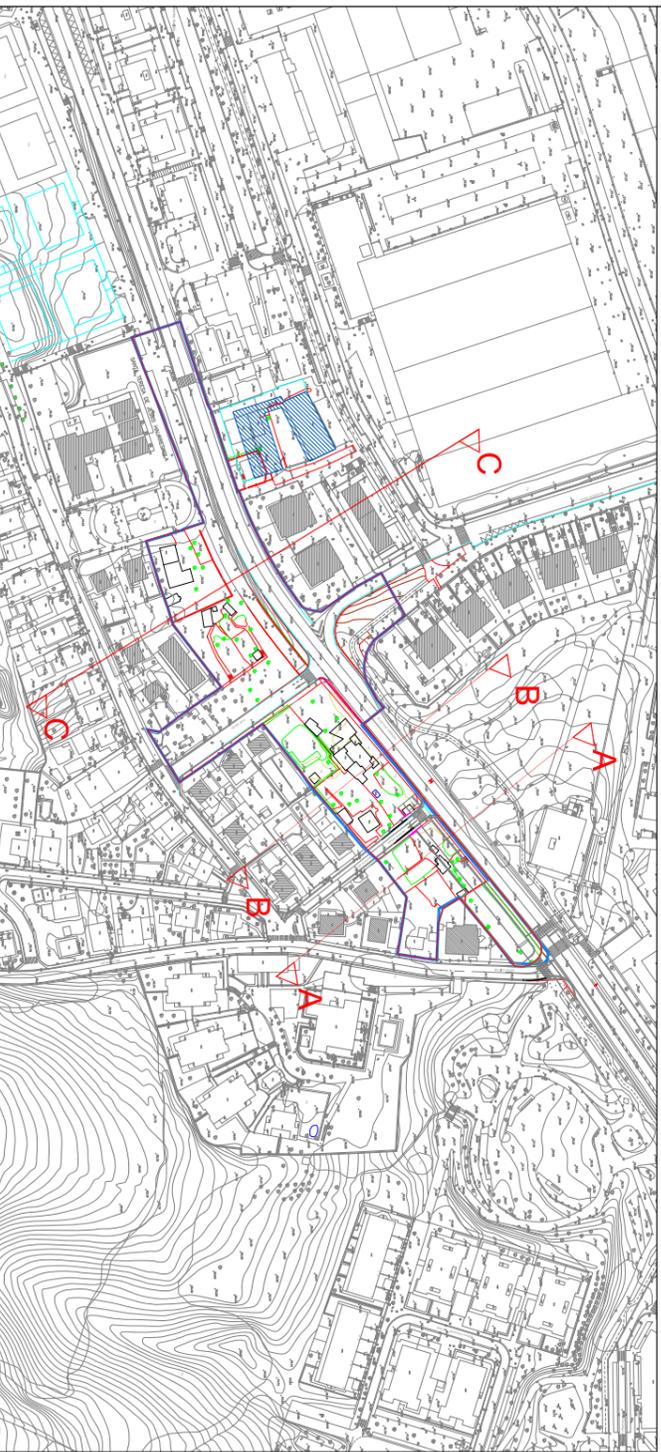
SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION C-C

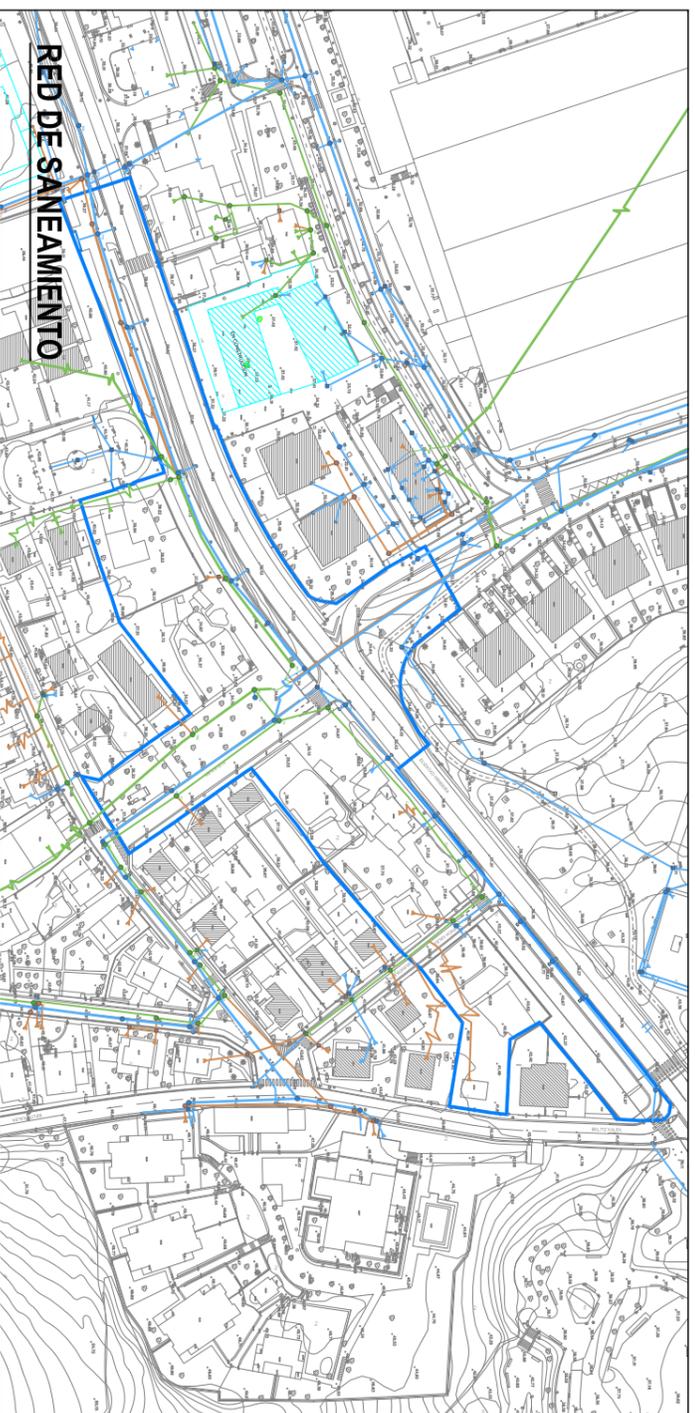


DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
 6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

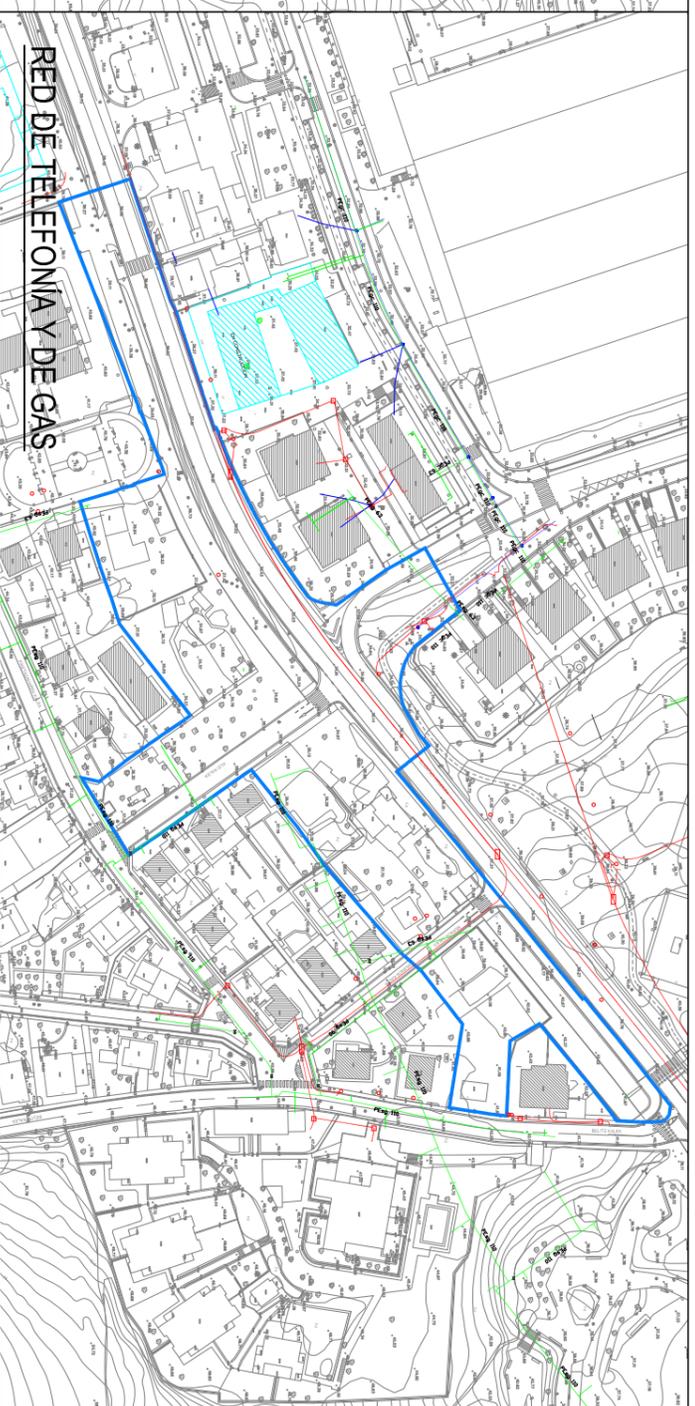
**II.04 : SECCIONES ESTADO ACTUAL**

ESCALA  
 1 / 5 0 0

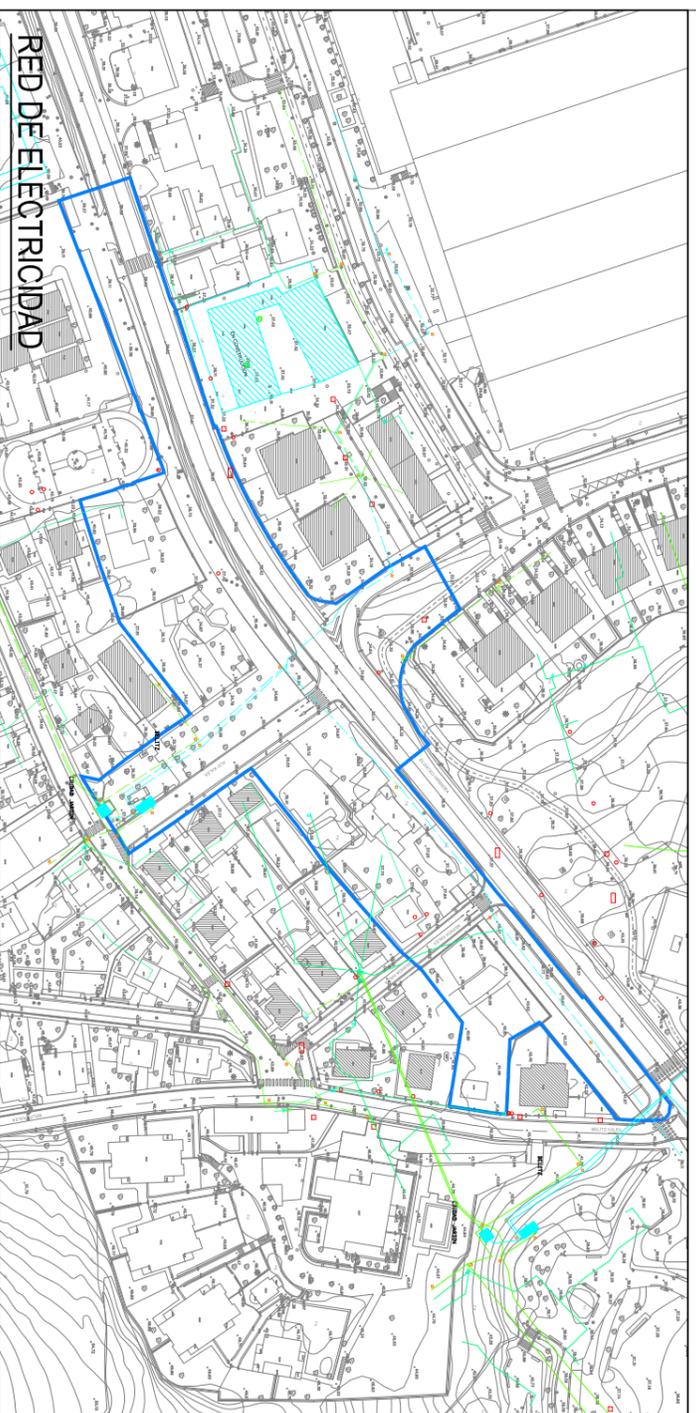
PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
 REDACTA :..... BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO



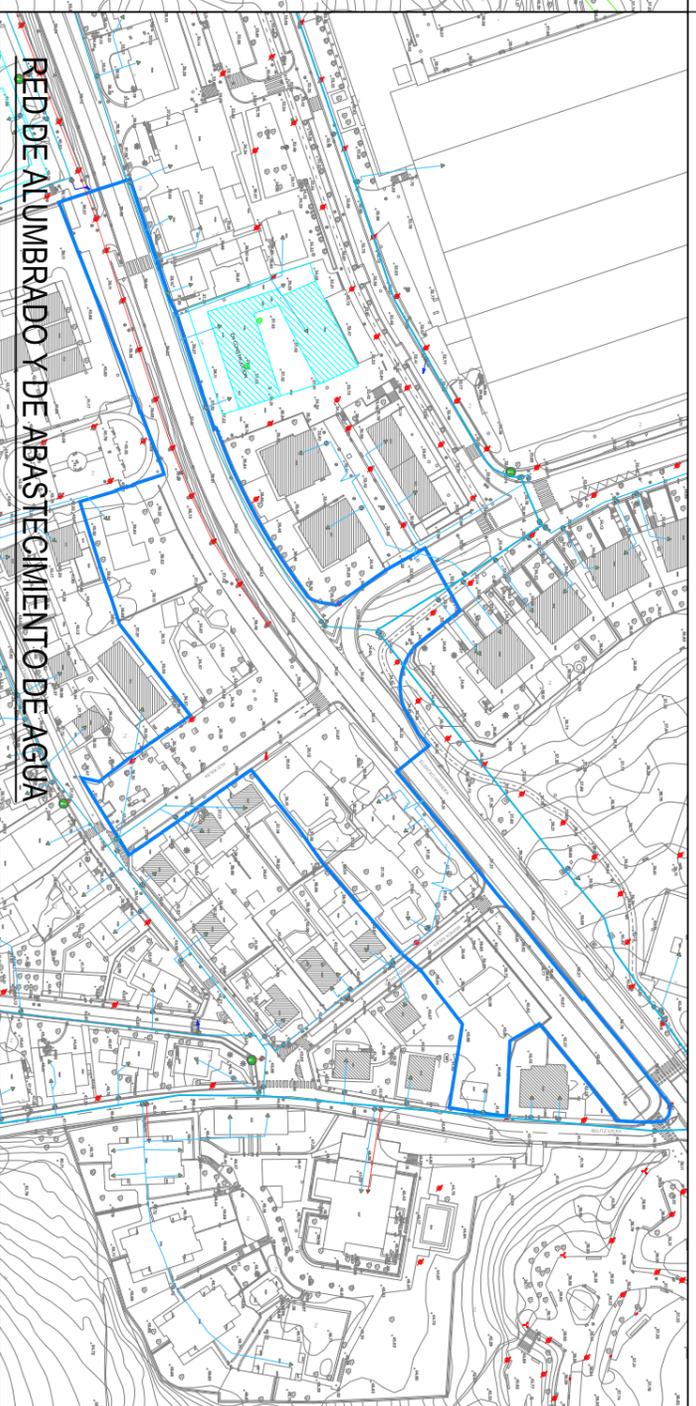
- PLUVIALES
- FECALES
- UNITARIAS
- POZO TAPA CIRCULAR
- POZO TAPA RECTANGULAR
- SUMIDERO



- TELEFONICA
- TELEFONICA - POSTE
- TELEFONICA - ARQUETA
- TELEFONICA - CÁMARA DE REGISTRO
- EUSKALTEL
- EUSKALTEL - ARQUETA
- NORTEGAS
- NORTEGAS - VÁLVULA



- BT AÉREA
- BT SUBTERRÁNEA
- MT AÉREA
- MT SUBTERRÁNEA
- IBERDROLA MANIOBRA
- IBERDROLA ARQUETA
- IBERDROLA TRANSFORMADOR

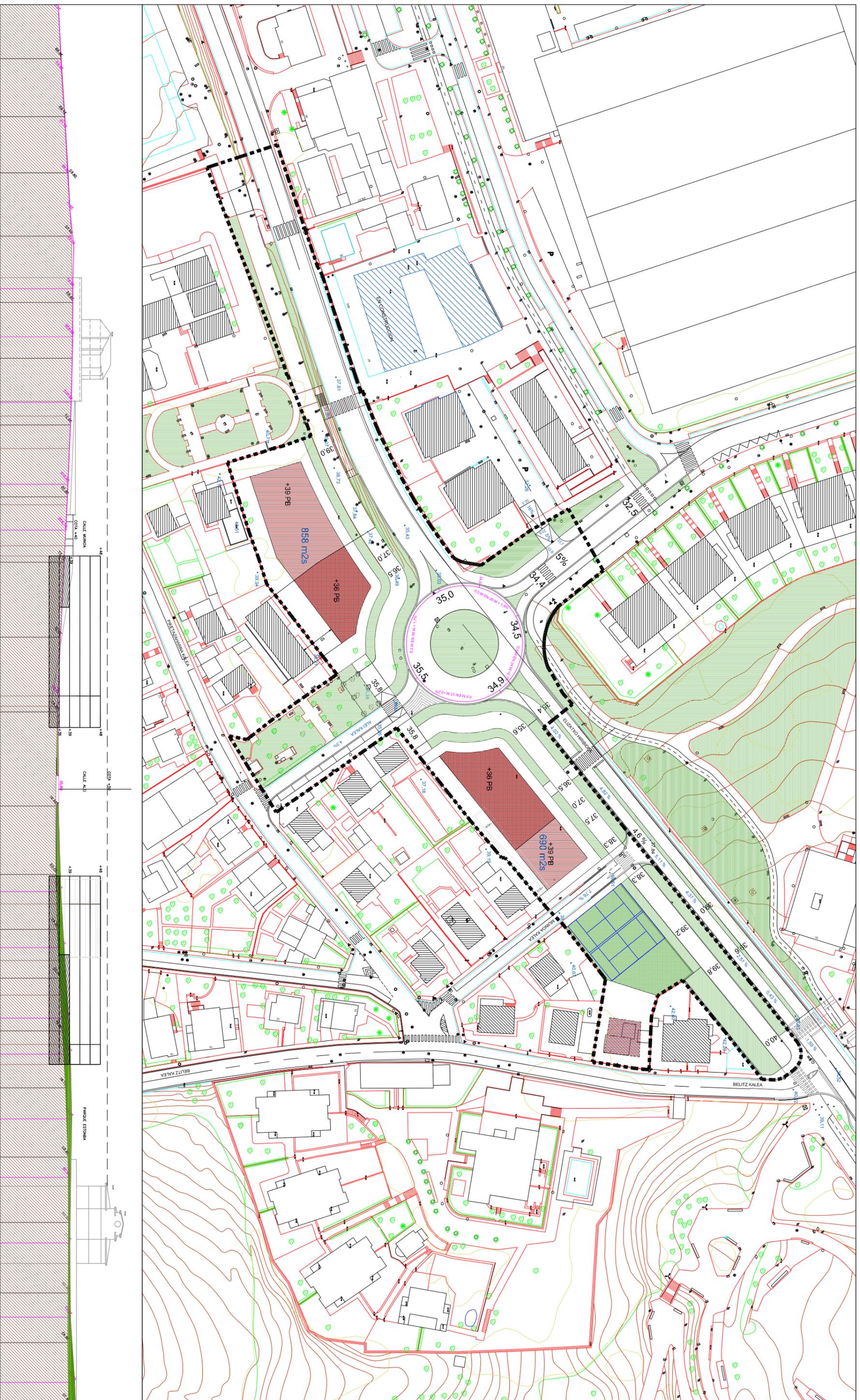


- ABASTECIMIENTO AGUA
- ABASTECIMIENTO INCENDIOS
- LÍNEA DE ALUMBRADO
- VÁLVULA ACOMETIDA
- VÁLVULA ACOMETIDA CERRADA
- ACOMETIDA
- HIDRANTE
- ▲ ACOMETIDA INCENDIOS
- ALUMBRADO
- BÁCULO

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

**11.05: INSTALACIONES EXISTENTES** ESCALAS 1/2.000

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

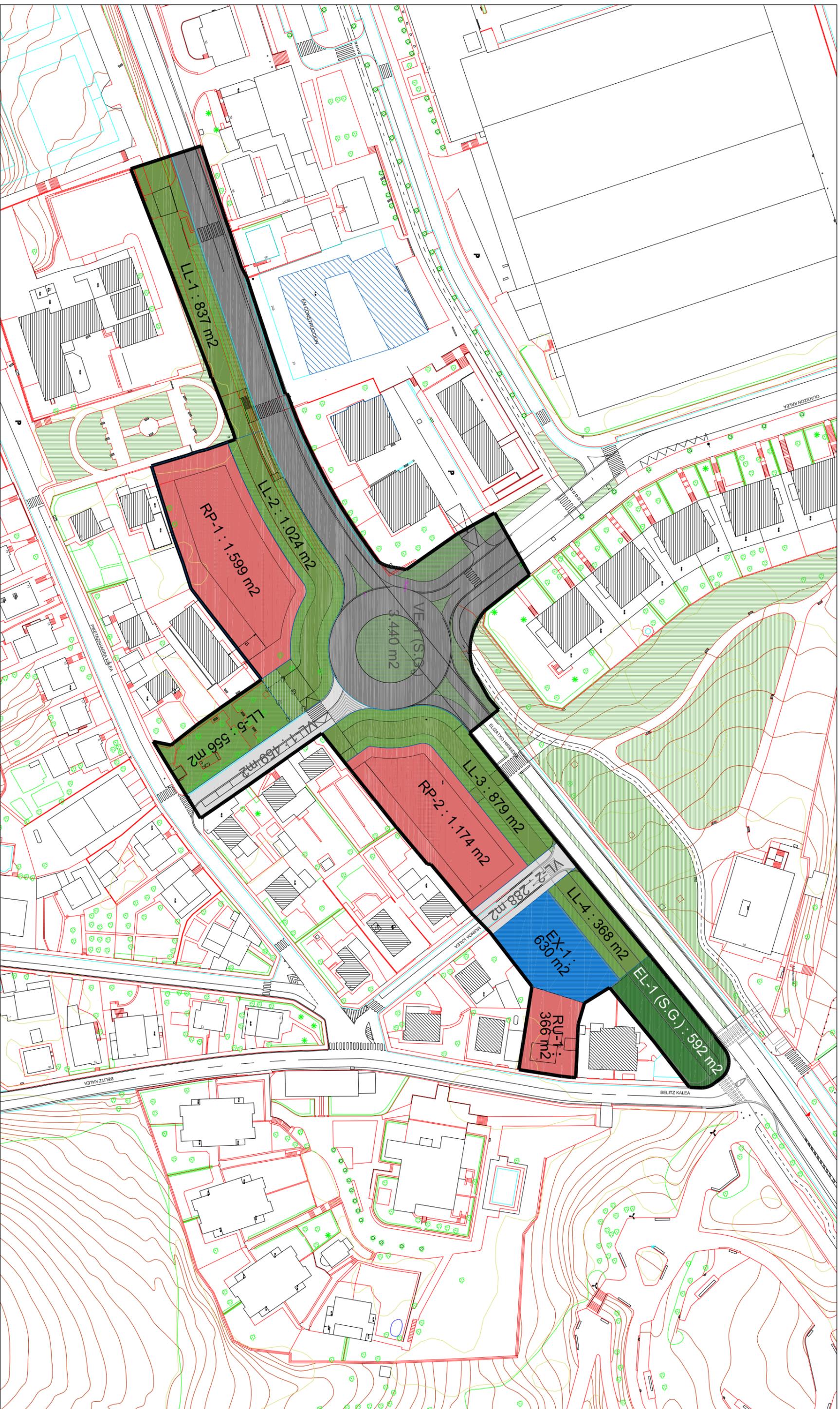


DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
 6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

### III.01 : ORDENACIÓN. PLANTA Y ALZADO

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
 REDACTA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

ESCALA  
 1/1.000



— NUEVO LÍMITE DEL ÁMBITO REAJUSTADO PROPUESTO POR PE

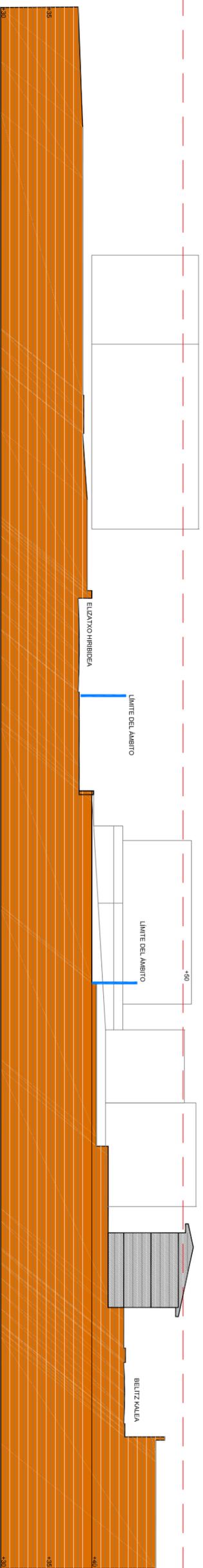
- RP- RESIDENCIAL COLECTIVA
- RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- EX- OTROS EQUIPAMIENTOS
- LL- ESPACIOS LIBRES PEATONALES
- EL- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- VE- VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE
- VL- VIARIO URBANO LOCAL

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

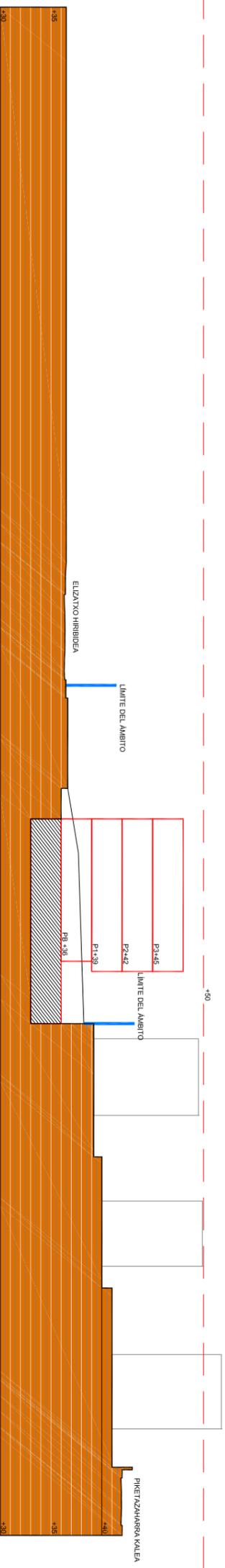
### III.02 : CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
REDACTA: ..... BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

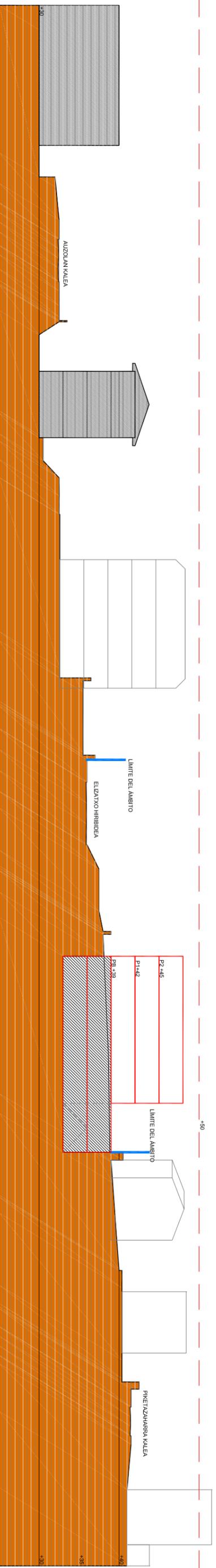
ESCALA  
1 : 1000



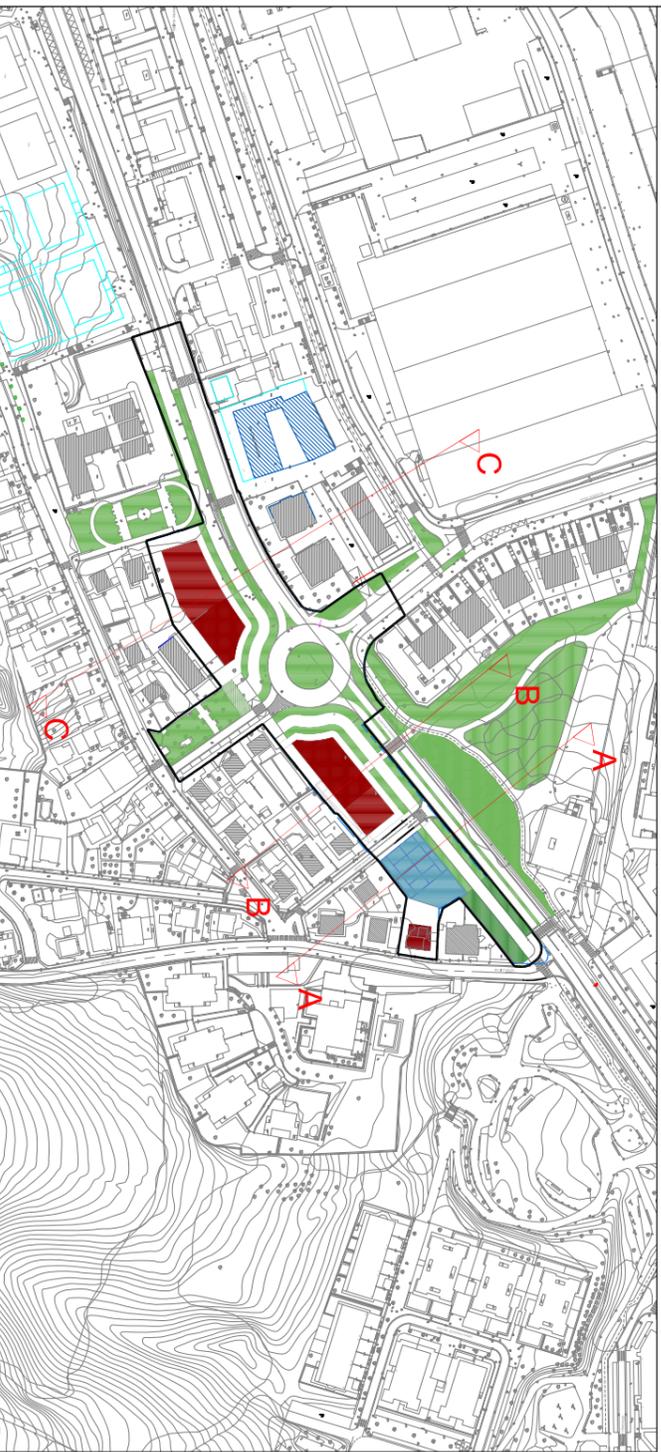
SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION C-C



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
 6.3.08/ALEI (BARRIO DE ELIZATXO-LAPICE, IRUN, GIPUZKOA).....NOVIEMBRE 2018

**III.03 : ORDENACIÓN: SECCIONES**

ESCALA  
 1 / 5 0 0

PROMUEVE: DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO  
 REDACTA..... BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO