

**AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN  
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA  
ANEXO: ESTUDIO DE ECIA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi  
estudio beldarrain s.l.  
ekolur asesoría ambiental s.l.l.  
arrue&Jáuregui abogados, s.c  
endara ingenieros asociados, s.l  
noviembre de 2007

## **INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO A**  
MEMORIA

**ANEXO**  
ECIA

**AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN  
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA  
ANEXO: ESTUDIO DE ECIA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi  
estudio beldarrain s.l.  
ekolur asesoria ambiental s.l.l.  
arrue&Jáuregui abogados, s.c  
endarra ingenieros asociados, s.l  
noviembre de 2007

**Documento A**  
memoria

## Documento A

memoria

### 1.Introducción

<b>1.1- Redactor y tramitación.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2- Antecedentes.....</b>	<b>1</b>
<b>1.3- Tramitación.....</b>	<b>1</b>
<b>1.4- Nuevo marco normativo. Ley 2/2006.....</b>	<b>2</b>
<b>1.5- Justificación del Plan de Sectorización</b>	
- Objeto.....	2

### 2. Información urbanística

#### 2.1. Información referida al lugar

2.1.1. Situación, delimitación y características del lugar .....	4
2.1.2. Estructura de la propiedad del suelo.....	4
2.1.3. Usos y edificaciones existentes.....	4
2.1.4. Situación viaria existente.....	5
2.1.5. Infraestructuras existentes.....	5

#### 2.2. Información referida al entorno

2.2.1. Estructura viaria .....	8
2.2.2. Estructura morfotipológica residencial.....	8
2.2.3. Sistemas de espacios libres y equipamientos.....	9

#### 2.3. Información referida a la Normativa

2.3.1. Determinaciones del Plan General vigente.....	10
2.3.2. Determinaciones de la Ley del Suelo 2/2006.....	14
2.3.3. Determinaciones del Reglamento de Planeamiento.....	14
2.3.4. Determinaciones Servidumbres Aeronáuticas.....	15
2.3.5. Determinaciones Servidumbres Autopista A-8.....	16

### 3. Propuesta de ordenación..... 18

#### 3.1. Objetivos..... 19

#### 3.2. Determinaciones del Plan de Sectorización

3.2.1. Determinaciones de la ordenación estructural.....	22
--	----

## Introducción

### 1.1. Redactor y promotor

El presente documento lo suscribe el arquitecto Juan Beldarrain Santos, colegiado con el número 244880 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, en representación del estudio beldarrain s.l, colegiado con el número 950381 en el COAVN, con domicilio laboral en la Calle Prim nº 27, 3º Izqda de San Sebastián, como director y coordinador del equipo de trabajo adjudicatario de los trabajos de asistencia técnica necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito de Txenperenea de Irún.

El Plan de Sectorización en el ámbito de Txenperenea, se formula a instancias del encargo de redacción del mismo por la Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A, y se presenta el Avance para su aprobación inicial y posterior tramitación.

### 1.2. Antecedentes

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

El ámbito 6.2.06: Txenperenea del Plan de Sectorización figura en el PGOU con la clasificación de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP). La superficie señalada para el ámbito asciende a 157.543 m<sup>2</sup> s.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día veintiséis de septiembre de 2.007, aprobó definitivamente la Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06: TXENPERENEA.

En el presente Avance del plan de sectorización, se adscribe al sector el viario privado de la parcela Egiluze necesario para la integración del ámbito en el sistema viario de la ciudad.

### 1.3. Tramitación

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

Antes de la aprobación definitiva de la Modificación y conforme a la Ley 2/2006, se remitió el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión del correspondiente Informe. Dicha Comisión acordó lo siguiente:

#### ***I.- En materia de Ordenación del Territorio***

***Informar favorablemente*** el expediente de "Modificación de elementos del Plan General en el ámbito 6.2.06: Txenperenea" del municipio de Irún, desde los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de

*Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Organos Forales de los Territorios Históricos.*

## **II.- En materia de Vivienda**

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

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

*Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental. (Anexo I)*  
*Dirección de Patrimonio Cultural. (Anexo II)*  
*Dirección de Suelo y Urbanismo. (Anexo III)*

En el documento de aprobación definitiva de la Modificación de PGOU de Irún en el ámbito de Txenperenea, se incluyeron las determinaciones de ordenación estructural a las que se obliga en el punto II (conforme al Informe Jurídico).

La determinación de las medidas correctoras y compensatorias propuestas en el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental se realizarán en documento de aprobación provisional del Plan de Sectorización. En este documento de Avance se adjunta en un anexo, el informe del impacto ambiental.

## **1.4. Nuevo marco normativo: Ley 2/2006**

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

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

## **1.5. Objeto del Avance de Plan de Sectorización**

El presente documento se formula con el objeto de establecer la ordenación urbanística estructural, que sectorice el suelo del ámbito AIU 6.2.06: Txenperenea, con el fin de posibilitar la implantación de un programa residencial acorde con los objetivos definidos en el documento de Modificación del Plan General del ámbito de Txenperenea.

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

El Plan de Sectorización va a definir la reserva para el sistema general de espacios libres en función de las necesidades del conjunto de la población con observancia de los mínimos públicos requeridos, de acuerdo con la edificabilidad establecida de 0,43 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Igualmente, se cumplimentará en este ámbito los mayores espacios de Zonas Verdes (Sistema General de Espacios Libres) necesarios para compensar el aumento de la densidad de población por el incremento en el nº de viviendas previsto en el Proyecto

de Modificación del Plan General en los números pares 8 al 18 de la C/ Santiago, en tramitación paralela a la presente Modificación que asciende a 234 m<sup>2</sup>.

El Plan de Sectorización, calificará suelo con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de acuerdo con los estándares y cuantías mínimas establecidas en la Ley 2/2006.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. Información referida al lugar**

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

#### **2.1.1- Situación, delimitación y características del lugar**

El área señalada para el ámbito de estudio del presente Plan de Sectorización figura en la ficha urbanística con una superficie de 157.543 m<sup>2</sup>. En el presente Avance del plan de sectorización, se adscribe al sector el viario privado de la parcela Egiluze necesario para la integración del ámbito en el sistema viario de la ciudad.

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

#### **2.1.2- Topografía**

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

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

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

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

#### **2.1.3- Estructura de la Propiedad del Suelo.**

El área incluida en el ámbito de Txenperenea tiene una superficie total de 157.543 m<sup>2</sup>s. A esta área se adscribe el área "Egiluze" como viario estructural de la ordenación, con una superficie de 3.424 m<sup>2</sup>.

<b>Propietario</b>	<b>Superficie</b>
A Antiguo Berri, S.A.	3.987 m <sup>2</sup>
B Jose Luis Fanjul	9.194 m <sup>2</sup>
C Hermanas Arruabarrena Sein (Promociones Altzulegarre)	29.181 m <sup>2</sup>
D Irunvi	17.440 m <sup>2</sup>
E <sub>1</sub> Juan y Tomas Eizaguirre	11.013 m <sup>2</sup>
E <sub>2</sub> Mercedes Zuzaya	271 m <sup>2</sup>
F Urbialdi Iru S.L.	4.643 m <sup>2</sup>
G Irunvi	13.474 m <sup>2</sup>
H 50 % Irunvi y 50 % Ayto. Irún	9.835 m <sup>2</sup>
I Urbialdi Iru, S.L.	24.807 m <sup>2</sup>
J Herederos de Antonio Herrera	14.613 m <sup>2</sup>
K Congregación Hijas de la Cruz	1.171 m <sup>2</sup>
L Francisco Chamorro	2.484 m <sup>2</sup>
M Hermanos Manterola	2.207 m <sup>2</sup>
N Gregorio Manterola	1.079 m <sup>2</sup>
O Gregorio Manterola	4.736 m <sup>2</sup>
P Ayto Irún	2.500 m <sup>2</sup>
Viales de dominio público	4.908 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>157.543 m<sup>2</sup>s</b>
<b>Area adscrita:</b>	
Q Congregación Hijas de la Cruz	3.424 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>160.967 m<sup>2</sup></b>

#### 2.1.4- Usos y edificaciones existentes

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

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

De estas 6 edificaciones sólo dos de ellas se dedican a tareas agrícolas y ganaderas, no estando todas ellas habitadas. La incorporación de unas y otras a la ordenación residencial prevista se tratará en el Plan de Sectorización y ordenación pormenorizada.

#### 2.1.5- Situación viaria existente

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

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

### **2.1.6-Infraestructuras existentes**

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

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

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

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

#### **- Red de abastecimiento de agua**

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

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

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

#### **- Red de pluviales**

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

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

#### - Red de saneamiento de fecales

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

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

#### - Red de suministro eléctrico

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

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

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

#### - Red de alumbrado público

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

#### - Red de gas

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

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

## **2.2. Información referida al entorno**

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

Para el análisis se han incorporado las determinaciones de ordenación definidas para los ámbitos contiguos como el de Oinurre, que conecta con el ámbito estudiado.

### **2.2.1- Estructura viaria**

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

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

#### **- . Avenida de Euskal Herria**

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

El punto más cercano de conexión de la avenida Euskal Herria con Txenperenea se encuentra atravesando la calle Miguel de Ambulodi, paso estrecho, y con pendiente, por lo que puede absorber un tráfico limitado

#### **- . Conexión viaria con Oinaurre**

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

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

De los estudios de tráfico encargados por el Ayuntamiento se deduce la necesidad de una variante sur que conecte con los diferentes barrios de Irún.

### **2.2.2- Estructura morfotipológica residencial**

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

Junto al ámbito de Oinaurre se han desarrollado barrios de ciudad jardín mediante edificaciones unifamiliares aisladas durante los años treinta, con el objetivo de atender a las clases populares. Además para este ámbito se prevén bloques de PB+2+A en la zona más baja y próxima a la avenida de Elizatxo configurando un entorno más urbano que el previsto en la parte alta de la ordenación donde la edificación se va dispersando en edificaciones unifamiliares.

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

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

### **2.2.3- Sistemas de espacios libres y equipamientos**

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

En el extremo oeste, en el comienzo de la avenida de Elizatxo se localiza dos parques, el de Alai-Txoko y el de Barón de Oña, en la actualidad sin relación entre ellos debido a la condición de barrera urbanística de esta avenida. Hay un proyecto de soterramiento de la avenida de Elizatxo para permitir la conexión de estos dos parques.

En el extremo opuesto del ámbito se localiza el área ajardinada privada del convento de Hijas de la Cruz, que será parte del eje que estructurará la nueva ordenación con el parque lineal.

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

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

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

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

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

En la avenida Euskal-Herria se encuentra una sub-estación eléctrica que abastece a gran parte de la ciudad de Irún, estando previsto su traslado del núcleo urbano a otro ámbito.

## 2.3. Información referida a la normativa

### 2.3.1.DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE

El Ayuntamiento en Pleno aprobó definitivamente la Modificación de Plan General en el ámbito 6.2.06: TXENPERENEA.

La Modificación establece una nueva intensidad de uso de 0,43 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s para el ámbito, manteniendo la condición de este suelo como reserva de suelo urbanizable residencial no sectorizado y remitiendo al correspondiente Plan de Sectorización la definición de los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos necesarios para el desarrollo de planteamiento. Este planeamiento general para el ámbito de Txenperenea y en la ficha urbanística correspondiente establece las siguientes determinaciones:

#### FICHA URBANISTICA

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

###### Objetivos:

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

###### Criterios de ordenación:

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

###### Condiciones particulares de la ordenación:

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

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

##### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

###### Delimitación de la unidad urbanística:

**Superficie del ámbito: 157.543 m<sup>2</sup> s.**

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

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

###### Usos incompatibles:

*Usos rurales y de explotación.*

Usos ferroviarios.  
Usos aduaneros.  
Usos industriales.

### **Características técnicas:**

**Intensidad de uso:**                      **0,43 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>s.**

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

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

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

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

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

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

### **Condiciones de desarrollo y ejecución:**

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

### **3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

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

#### **4.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

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

#### **5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**

##### **Determinaciones del Plan General de 1.965:**

Polígono: 31.12 – 31.13- 31.14- 31.15

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

Edificabilidad: 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>-0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (31.15)

##### **Planeamiento desarrollado:**

Tipo de planeamiento: Plan Parcial

Fecha de aprobación: 04/10/1974

Calificación Global: Residencial

Aprovechamiento: 62 viv/ hab.

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

##### **Otros proyectos:**

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

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

El ámbito de actuación definido por el presente Avance del Plan de Sectorización incluye en su delimitación el Área de Egiluze; se adscribe al ámbito como sistema general que posibilita la conexión del ámbito de Txenperenea con la calle Miguel de Ambulodi y la Avenida Euskal- Herria.

#### **DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE LA PARCELA RC-01: Egiluze**

Los parámetros urbanísticos se regulan según las Normas Urbanísticas en su Capítulo 4.7. Son suelos pertenecientes a parcelas de Residencia Comunitaria (RC) en las que la tipología de la edificación es aislada. Entre sus determinaciones destacan las siguientes:

##### **REGIMEN DE EDIFICACION**

##### **Descripción del Régimen de Edificación**

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta.

La parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

El perfil de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas de sótano, remitiéndose al planeamiento pormenorizado la posible redefinición de determinaciones específicas más restrictivas, así como la regulación del perfil de edificación sobre rasante y de la ocupación en planta de las construcciones en subsuelo, caso de modificarse el estado actual.

Cuando las parcelas destinadas a Residencia Comunitaria dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado -habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente.

## REGIMEN DE USO

### Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Residencia comunitaria** (En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).
- Usos autorizados.
  - **Vivienda.** (Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).  
  
**Terciarios.** (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). Garaje. (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
  - **Equipamiento** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)
- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus variantes no autorizadas).
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
  - **Depósitos de gases licuados.** (En el caso de no disponer de espacios no edificados en la parcela)

### Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Se asimilarán al régimen de las parcelas residenciales descritas en los capítulos precedentes, de acuerdo con la tipología de edificación correspondiente.

## REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado** con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero), y por el planeamiento pormenorizado.

### DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01	<b>Egiluze</b>	34.400	2.678	7.740	8	3

**Artículo 4.7.5.- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO:**

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>RC-01 Egiluze</b>	0,30
	<i>La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle</i>

**2.3.2. DETERMINACIONES DE LA LEY DE SUELO Y URBANISMO 2/2006**

El presente planeamiento se realiza al amparo de lo establecido por la vigente Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo; Son de obligado cumplimiento, las reservas mínimas de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, y generales.

Se considera una superficie del sector de 160.967 m<sup>2</sup>  
Sup. Construida máxima: 68.225 m<sup>2</sup>c

**Red dotacional de sistemas generales:**

Dotaciones públicas de la red de espacios libres

S > 5m<sup>2</sup>/habitante.....13.099,2+234= 13.333,2 m<sup>2</sup>  
1hab/25 m<sup>2</sup>c.....2.620 hab.

**Dotaciones de la red de sistemas locales**

- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales  
S ≥ 10 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>(t)

- Zonas verdes y espacios libres  
S ≥ 15% Sup. Sector ( 133.763,5 m<sup>2</sup>)

- Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada  
nº plazas ≥ 0.35 plazas/ 25 m<sup>2</sup>(t)

- Aparcamiento de vehículos en dotaciones públicas  
nº plazas ≥ 0.15 plazas/ 25 m<sup>2</sup>(t)plazas

- Equipamientos privados de la red de sistemas locales  
S ≥ 1 m<sup>2</sup>(t) / 25 m<sup>2</sup>(t)

- Plantación o conservación de arbolado  
nº árboles ≥ 1 por cada nueva vivienda

**2.3.3.DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

La distribución de usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales debe establecerse reglamentariamente. Ante la inexistencia de un nuevo Reglamento de Planeamiento que desarrolle la Ley2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el Plan de Sectorización contemplará lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el

desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

La actuación, como Unidad Integrada, deberá contemplar las siguientes reservas para dotaciones:

- Espacios libres de dominio y uso público  
S  $\geq$  21 m<sup>2</sup>s por vivienda
- Centros docentes. Guarderías  
S  $\geq$  2 m<sup>2</sup>s por vivienda
- Centros docentes. Otros  
S  $\geq$  10 m<sup>2</sup>s por vivienda
- Parque Deportivo  
S  $\geq$  6 m<sup>2</sup>s por vivienda
- Equipamiento social  
S  $\geq$  4 m<sup>2</sup>(t) por vivienda
- Equipamiento comercial  
S  $\geq$  2 m<sup>2</sup>(t) por vivienda

La existencia de diferentes conceptos y estándares de reserva establecidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y por el Reglamento de Planeamiento vigente, se deberá considerar la reserva de la totalidad de los conceptos establecidos por ambas legislaciones así como la aplicación de la superficie de mayores dimensiones.

#### **2.3.4.DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

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

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

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

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

- Cuando el objeto esté apantallado por otro objeto existente. O

- Cuando se determine tras un estudio aeronáutico que el objeto no comprometería la seguridad de la operación de las aeronaves.

*Esta determinación debe incluirse en el documento de Planeamiento.*

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

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

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

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

En el informe de AENA, concluye:

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

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

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

### **2.3.5.DETERMINACIONES SERVIDUMBRES AUTOPISTA**

El ámbito de Txemperenea queda delimitado al sur por el trazado de la autopista AP-8 Bilbao-Behobia (Autopista del Cantábrico), infraestructura viaria que

considerada "Red de Interés Preferente (Red Roja)" afecta al presente ámbito y que, por tanto, con una afección a ser tenida en cuenta en la futura ordenación.

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

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

### 3. Propuesta de ordenación

#### 3.1. Objetivos

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

- La creación de un programa adecuado de vivienda de protección oficial conforme al incremento de intensidad de uso ahora permitido.
- La continuidad de la trama urbana a pesar de la condición de ladera del lugar. Construir en Txenperenea una parte de ciudad permeable, integrándola en la trama urbana existente, asegurando la conexión y continuidad de los viales.
- La graduación en la densidad edificatoria, conforme las condiciones orográficas de la ladera, para integrar la tipología de vivienda colectiva en las partes más bajas de la ladera y, en consonancia con las restricciones de las servidumbres aeronáuticas del área.
- La conexión mediante un vial que comunicará la futura ordenación de Oinaurre con Txenperenea, y que recorrerá de oeste a este el área.

A continuación se exponen dos esquemas de ordenación ( a y b), que se han estudiado como alternativas que responden a los objetivos de ordenación.

La inclusión de un área de reserva asociado a la autopista, genera una tercera opción "c", que consideramos sin duda alguna la más adecuada y la que cumple los objetivos fijados.

#### Propuesta "a"

Existen dos factores importantes que debe respetar cada ordenación propuesta; Por una parte, la conexión del Oinaurre con Txenperenea y, por otra parte, la graduación de la densidad edificatoria debido a las restricciones producidas por las servidumbres aéreas.

Se propone un área de reserva para espacio libre que relacione dos zonas verdes existentes, como continuación natural del parque de Alay- Txoko. El parque acompaña al vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea, estructurando la ordenación y conectando las dos partes del ámbito, la zona alta al noroeste, y la zona baja del noreste.

En la parte baja del ámbito que parte de la C/ Miguel de Ambulodi, se sitúa la zona residencial de alta densidad, de acuerdo con la tipología existente en esa área.

Al otro lado del vial que conecta Oinaurre y Txenperenea y apoyado en él, se sitúa la zona de densidad media. La parte superior del ámbito y junto a los caseríos existentes se sitúa la zona de densidad baja.

En esta propuesta, con el fin de conectar la ciudad existente con el nuevo desarrollo residencial, Se extienden las vías inacabadas del barrio de Lapice.

Las dotaciones se sitúan a ambos lados del parque y cerca del barrio de Lapice.

## **Propuesta “b”**

Considerando los dos factores mencionados anteriormente, se propone una ordenación alternativa.

En este esquema de ordenación se propone la reserva de una zona verde transversal que respete parte del área de arbolado existente en el presente ámbito.

A continuación se ordenan las densidades edificatorias atendiendo a la topografía del lugar, respetando las servidumbres aéreas, y en consonancia a las tipologías residenciales próximas. De esta manera, la tipología de mayor densidad se situaría en la parte baja del ámbito. En la zona más próxima a Lapice se situarían las dotaciones.

La tipología residencial de densidad media, se situaría en una zona intermedia del ámbito, próxima al área dotacional, y al otro lado de la conexión Oinaurre-Txenperenea.

La tipología residencial de densidad baja se desarrollaría en la franja superior y más próxima a la autopista además de al otro lado del área arbolada, junto al límite oeste del ámbito, en la parte más alta de Txenperenea y en correspondencia con la tipología que se encuentra al otro lado de la calle Belitz.

El respeto de la zona de arbolado impide realizar movimientos de tierra importantes y dificulta la conexión transversal del ámbito, por ello se potencian las conexiones longitudinales que atraviesan el parque y conectan las zonas residenciales.

### **Propuesta "c"**

- Después de diversas reuniones con los técnicos del ayuntamiento, se llega a la conclusión de la necesidad de un área de reserva asociada a la autopista, además de un área de reserva para prever la posible conexión de una variante sur con el ámbito de Txenperenea. En los planos se ha estudiado minuciosamente la forma de acometer esta conexión, llegando al esquema que aquí se presenta.

La superposición de estas áreas de reserva a las dos propuestas presentadas anteriormente, nos indican el camino a seguir en esta tercera propuesta ("c").

En la propuesta "b" las áreas de reserva asociadas a la autopista y la conexión viaria del ámbito invaden el parque. Además la conexión obligatoria entre Oinaurre y Txenperenea, divide el parque en dos zonas. La existencia de este parque en transversal fracciona el ámbito y no se logra la cohesión necesaria.

En la propuesta "a", el área de reserva asociada a la autopista, divide las áreas residenciales de media y baja densidad. Las conexiones transversales planteadas en esta propuesta fracciona el parque lineal, y se pierde la continuidad deseada.

Nos preocupa, por otra parte, el mantenimiento del arbolado existente, y la forma de integrarlo en nuestra propuesta de ordenación. Por ello se pide a Ekolur, empresa encargada de realizar el análisis del impacto ambiental de las propuestas, que analice el arbolado existente y lo clasifique en categorías de mayor a menor valor medioambiental. A continuación se incluye el informe redactado por Ekolur:

*Las manchas de vegetación de cierto interés se han identificado y delimitado, realizando posteriormente una valoración de las mismas. En total las manchas se han agrupado en 4 categorías:*

#### **Unidad 1**

*Es la mancha de mayor extensión. Se trata de una mancha constituida por 50% de fresnos y 50% de acacias. Son árboles de buen porte, no demasiado añosos, en buen estado, de 15-20 m de altura. La mancha tiene un sotobosque denso y enmarañado dominado por el bambú: 70% de bambú + 30% de laurel, cornejo, avellano, zarza, sobre todo en la orla del bosque.*

*En cuanto a su valoración, podríamos considerarla de un valor medio en atención a su composición (dominancia de especies exóticas, acacias y bambú) lo que le resta valor. Tiene posibilidades de regeneración.*

#### **Unidad 2**

*Son más bien manchas en forma de setos o alineaciones. Tienen la composición de bosque mixto (fresnos, avellanos, acacias, arces, olmos... y algún roble aislado) pero con una importante proporción de plátanos de sombra, lo que les resta valor.*

*Tiene una valoración media-baja desde un punto de vista botánico por su escasa extensión y su composición poco adecuada. Sin embargo, tienen un innegable valor paisajístico y podrían constituir la base de los espacios verdes conectores.*

#### **Unidad 3**

*Es una pequeña zona en la que existen tres robles de gran tamaño junto con un olmo de dimensiones también notables.*

*Pese a su pequeña extensión, es la que tiene una valoración mayor (alta) debido al porte de los robles existentes, los únicos verdaderamente reseñables en el ámbito de actuación.*

#### **Unidad 4**

*Es la mancha que va paralela a la autopista. Su composición es similar a la de la unidad 2 pero en algún punto tiene una anchura algo mayor.*

*La valoración también es similar a la de la unidad 2, destacando desde el punto de vista paisajístico por su situación.*

El análisis realizado por Ekolur hace una valoración baja del arbolado existente, y la única mancha de arbolado con cierto interés sería la perteneciente a la unidad 3.

En la nueva propuesta, el parque lineal absorbe parte del arbolado existente en la Unidad 1, y en las parcelas dotacionales se hace una reserva de suelo no edificable para respetar el área de arbolado. Se eliminan las conexiones transversales para favorecer la continuidad del parque.

El área de arbolado situado en el área de reserva asociada a las comunicaciones también se conservará ya que no se interviene en esa área.

Creemos que la continuación a través de un parque lineal del parque de Alay Txoko hasta la finca de Egiluze favorece el desarrollo de la biodiversidad; además se harán plantaciones de árboles de especies autóctonas en el parque.

A continuación se explican los criterios tenidos en cuenta en la ordenación "c", en cuanto a estructura viaria y distribución de las zonas de uso.

Criterios de ordenación referidos a la Estructura Viaria:

1. Adscripción del camino que sube a la parcela de Egiluze en el Sector como vial estructurante, y ampliación de dicho trazado en correspondencia con el carácter estructurante de este viario y con los usos previstos.
2. Vial que atraviesa de oeste a este el ámbito y conecta la calle Belitz y el ámbito de Oinaurre con el vial que sube a la parcela de Egiluze
3. Conexión del área de actuación mediante rotonda en la confluencia de la calle Miguel de Ambulodi con la vía que sube a la parcela de Egiluze
4. Conexión mediante rotonda en la confluencia de la continuación de la calle del General Freire con el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.
5. Reserva de suelo de asociada a la autopista y para una posible conexión con el ámbito de Txenperenea y Lapice a través de la rotonda situada en el vial de conexión entre Oinaurre y Txenperenea.

Criterios de ordenación referidos a la distribución de las zonas de uso:

1. Localización de un parque público lineal como eje articulador de la ordenación, resuelve la ladera y conecta zonas verdes existentes como el parque Alay Txoko y la zona verde privada de la parcela de Hijas de la Cruz.
2. Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja y media del ámbito.  
Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera.
3. Localización de las dotaciones públicas en la parte intermedia del ámbito, próximas al desarrollo residencial de Lapitze y al parque lineal.

## 3.2 Determinaciones del plan de sectorización

### 3.2.1. Determinaciones de la ordenación estructural

El presente ámbito de actuación tiene una superficie total de de 160.967 m<sup>2</sup>. De este total, 157.543 m<sup>2</sup> se incluyen en el Sector 1, Txenperenea y 3.424 m<sup>2</sup> en el Area 2, Egiluze.

El aprovechamiento total definido para las parcelas residenciales es de **68.225 m<sup>2</sup>(t)**. La edificabilidad definida para la unidad de actuación urbanística de Txenperenea resulta de 0,43 **m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>s**, la misma que estaba establecida en la Modificación de Plan General de referencia.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se destina el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial a vivienda sometida al régimen de protección pública (47.697 m<sup>2</sup>(t)) que se desglosa en un 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial (34.978 m<sup>2</sup>(t)), y en un 20% (12.719 m<sup>2</sup>(t)) de vivienda de protección oficial de régimen tasada.

**equipo de proyecto:**

estudio  
**beldarrain**

Juan Beldarrain Santos, arquitecto

**colaboradores:**

itziar combarros garcía  
marta badiola laínsa  
nestor asurmendi saizar  
diana canedo vásquez  
olatz ocerin ibañez

**asesores:**

Arrúe & Jáuregui abogados, s.c  
Endara ingenieros asociados, s.l  
Ekolur asesoría ambiental s.l.l

San Sebastián, noviembre de 2007

Juan Beldarrain Santos, arquitecto

**Anexo**  
estudio de ECIA