

P.E.R.I.  
AMBITO 5.3.03 "BIDASOA"  
(Irun)

Texto Refundido II

Documento "A. MEMORIA"  
Documento "B. ORDENANZAS"  
Documento "C. PLAN DE ETAPAS"  
Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"  
Documento "E. ECIA"  
Documento "F. PLANOS" (Indice)

Abril, 2.007

**EQUIPO REDACTOR:**

ESTUDIO URGARI S.L.  
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arquitecto  
Ekhiñe Egiguren Azkune, arquitecto  
Monica Etxeberria Rios, arquitecto  
Ane Alkorta Iriarte, arquitecto

**COLABORADORES:**

Ekolur S.L. (Asesoria Ambiental)

DOCUMENTO "A". MEMORIA

ÍNDICE:

Pág.:

<b>1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO</b> .....	3
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	28
2.1 Descripción del territorio.....	28
2.2 Condiciones de la propiedad del suelo .....	28
<b>3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN</b> .....	28
3.1 Objetivos y criterios de ordenación.....	28
3.2 Régimen urbanístico general.....	28
3.3 Determinaciones de ordenación pormenorizada.....	29
3.4 Antecedentes de Planeamiento .....	29
<b>4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION</b> .....	30
Parcelas de uso residencial	
Parcelas de uso terciario	
Vías urbanas	
<b>5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.</b> .....	31
5.1 Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico .....	31
5.2 Condiciones generales de gestión y ejecución.....	31
5.3 Ejecución de la urbanización .....	31
5.4 Ejercicio de la facultad de edificar .....	31

<b>ANEJO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
1. Cuadro de Características generales .....	3
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada.....	4
3. Cuadro de Dotaciones .....	5
4. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las "parcelas de usos lucrativos" .....	6

<b>ANEJO II. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD</b>	
(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).	

<b>ANEJO III. RELACIÓN DE PROPIETARIOS</b>	
--------------------------------------------	--

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

EL Plan General de Ordenación Urbana de Irún establece los parámetros actuales de la delimitación del ámbito 5.3.03 Bidasoa.

Con fecha de 19 de Octubre de 2005 la Viceconsejería de Ordenación del Territorio y Biodiversidad del Gobierno Vasco emite la resolución por la que se formula el Informe Preliminar de Impacto Ambiental. En dicho informe se establecen una serie de consideraciones que se han tenido en cuenta en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del presente P.E.R.I..

2005 9:57 Ayuntamiento de Irun Urbanismo Nº3819 P. 3

**EUSKO JAURLARITZA**  **GOBIERNO VASCO**

LURRALDE ANTOLAMENDU  
ETA INGURUMEN SAILA

DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

<p><b>EBAZPENA, 2005eko urriaren 19koa, Lurralde Antolamendu eta Biodibertsitate Sallburuordetzarena, Irungo Udalak sustatutako "5.3.03: BIDASOA esparruko plan berezla" espedienteak Ingurumenean izango duen eraginari buruzko alde aurreko txostena egiten duona.</b></p>	<p><b>RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2005 de la Viceconsejería de Ordenación del Territorio y Biodiversidad por la que se formula Informe Preliminar de Impacto Ambiental sobre el "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03. Bidasoa" formulado por el Ayuntamiento de Irún.</b></p>
<p>Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 41. artikularen arabera, I eranskinaren A) paragrafoan azaltzen diren planek ingurumenean duten eraginari buruzko Ebaluazio Bateratua beharko dute, plangintzako lehen faseetan alternatiba egokienak aukeratzeko eta ingurumenean izango duten eraginaren analisisa eta balorazioa egiteko, jarduera desberdinen ondorio metagarri eta sinergikoak kontuan hartuz.</p>	<p>De conformidad con el artículo 41 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, los planes contemplados en el apartado A) del Anexo lquedan sometidos al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental con el objetivo, entre otros, de introducir en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis y valoración relativo a las repercusiones que sobre el medio ambiente se deriven de la aplicación del plan, teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.</p>
<p>Ingurumenaren gaineko eraginari buruzko Ebaluazio Bateratua arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 3. artikularen arabera bere aplikazio-eremua ere arautzen da eta horren barnean dago "5.3.03: BIDASOA esparruko plan berezia".</p>	<p>El Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, establece en su artículo 3 el ámbito de aplicación del mismo, en el que se encuadra el "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03. Bidasoa"</p>



1. Feb. 2006 11:05

Ayuntamiento de Irún Urbanismo

Nº4168 P. 4/11



Eusko Jauritzak du "5.3.03: BIDASOA esparruko plan berezia" onesteko funtsezko eskumena eta beraz, otsailaren 27ko 3/1998 Legearen 44. artikulua araber, Euskal Autonomia Erkidegoaren ingurumen-organari dagokio, ingurumen-ondorioetarako soilik, ingurumenaren gaineko eraginari buruzko txostena egitea. Bertan, proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko iritzia eta, eragin horri aurre hartu, zuzendu eta konpentsatzeko beharko liratekeen neurriak jasoko dira.

La competencia sustantiva para la aprobación del "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03. Bidasoa" reside en el Gobierno Vasco por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma la emisión del informe de impacto ambiental que exprese, a los solos efectos ambientales, su parecer sobre aquel, así como sobre las medidas de carácter preventivo, corrector o compensatorio que, en su opinión, debieran acompañar a la ejecución del mismo.

183/2003 Dekretuak ezartzen duenaren araber, planaren hasierako onespeneren aurretik derrigorrez egin beharko da planak ingurumenean izango duen eraginari buruzko atariko txosten bat. Txosten hori ingurumen-organon eskudunak egingo du planaren aurrelaburpena edo lehen dokumentua eta planak ingurumenean izango duen eraginari buruzko Ebaluazio Bateratuaren azterlana ikusi ondoren eta planari hasierako onspena emango dion organoak kontuan hartu beharko du.

El Decreto 183/2003 establece que, con carácter preceptivo y previamente a la aprobación inicial o primer acto aprobatorio del plan, el mismo debe someterse a la emisión de un Informe Preliminar de Impacto Ambiental. Dicho Informe será dictado por el órgano ambiental competente a la vista del avance o primer documento del plan y del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y habrá de ser tenido en cuenta por el órgano que apruebe el plan inicialmente.

Irúngo Udako Hirigintza Sailak, 2005eko abuztuaren 11an bidalitako idatzi bidez, Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailean 2005eko abuztuaren 18ko jaso zena, "5.3.03: BIDASOA esparruko plan bereziak" ingurumenean izango duen eraginari buruzko alde aurreko txostena

El Área de urbanismo del Ayuntamiento de Irún, mediante escrito de fecha 11 de agosto de 2005, con registro de entrada en el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del día 18, ha solicitado la emisión del Informe Preliminar de Impacto Ambiental en relación con el

1. Feb. 2006 11:06

Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 P. 5/11



eskatu du, eta horrela, hasiera eman zaio aipatutako dokumentuak ingurumenean izango diren eraginaren Ebaluazio Bateratuari.

"Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03. Bidasoa", dando con ello inicio al procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del referido documento.

Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren egitura organikoa ezartzen duen azaroaren 20ko 306/2001 Dekretuaren arabera, Lurralde Antolamendu eta Biodibertsitate Sailburuordetzari dagokio Plan eta Programek ingurumenean izango duten eraginari buruzko txostenak egiteko eskumena.

De conformidad con el Decreto 306/2001, de 20 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, corresponde a la Viceconsejería de Ordenación del Territorio y Biodiversidad la competencia para la emisión de los informes de Impacto Ambiental en relación con los Planes y Programas.

Aipatutako eskumenaren arabera, espedientearen agiriak aztertu ondoren eta Lurralde Antolamendu eta Biodibertsitate Sailburuordetzaren uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 9. artikuluan aurreikusitako izapideak betez, honakoa

De conformidad con la antedicha competencia, una vez examinada la documentación del expediente, y en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 9 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, la Viceconsejería de Ordenación del Territorio y Biodiversidad

#### EBATZI DU

#### RESUELVE

1. Ingurumen ondorioarako soilik, **Irungo Udalak** sustatutako "5.3.03: BIDASOA esparruko plan bereziak" ingurumenean izango duen eraginari buruzko aldeaz aurreko txostena egitea.
2. Txostena honakoa da:

1. Formular, únicamente a efectos ambientales, el Informe Preliminar de Impacto Ambiental del "Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03. Bidasoa" elaborado por el Ayuntamiento de Irún.
2. Establecer dicho Informe Preliminar en los siguientes términos:

1. Feb. 2006 11:06

Ayuntamiento de Irún Urbanismo

Nº4168 P. 6/11



## 2.1.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL PLAN Y DE SU ESTUDIO DE ECIA

### 2.1.1. Sobre Objetivos ambientales y alternativas

#### 2.1.1.1. Objetivos ambientales y alternativas del plan

Como instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico (P.G.O.U. de Irún), el P.E.R.I. plantea unos objetivos muy precisos, estrechamente relacionados con las actuaciones a desarrollar. Este hecho dificulta la incorporación de orientaciones ambientales y, por lo tanto, de cualquier alternativa ambiental al mismo.

Los objetivos del Plan no incluyen aspectos ambientales más allá de los reflejados para este ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, no sometido a ECIA, el cual da prioridad a las actuaciones de creación de vivienda en suelo urbano en detrimento de las actuaciones de creación de nuevo suelo residencial en la periferia de la ciudad, en consonancia con la orientación ambiental de *fomentar la renovación de la ciudad consolidada para mejorar sus condiciones de habitabilidad y su capacidad de reutilización* recogido en el *Manual para la redacción de Planeamiento Urbanístico con Criterios de Sostenibilidad (PUCS)*.

#### 2.1.1.2. Objetivos ambientales y alternativas de las actuaciones

El Estudio de ECIA recoge la necesidad de incorporar criterios de sostenibilidad ambiental en la construcción de las edificaciones propuestas:

Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones. Se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria mediante la utilización de captadores solares y acumuladores.

Los edificios propuestos tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación; más aislado al norte y abierto al sur.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser frecuentados.

Esta ordenación interna también tendrá en cuenta los posibles problemas de ruido existentes, de forma que los espacios más sensibles al ruido (habitación salón, etc.), se localicen lo más lejanos posible a los focos emisores de ruido, en este caso la carretera N-1 y los viales.

Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible.

Handwritten signature or mark on the left margin.

1. Feb. 2006 11:06

Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 P. 7/11



Realización de un estudio geotécnico integrado donde se identifiquen las condiciones constructivas de las áreas y se realicen las recomendaciones oportunas para la construcción de las diferentes edificaciones.

El Proyecto de Urbanización preverá espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

Esta Viceconsejería considera que los Proyectos de Urbanización tienen una capacidad importante de transformación física y de intervención en la ciudad consolidada y por lo tanto el Plan también debería incorporar orientaciones ambientales para una urbanización más sostenible ambientalmente.

Derribo de edificaciones declaradas fuera de ordenación:

- Exigir en los proyectos de derribo, excavación y urbanización la evaluación de los volúmenes y características de los materiales y una memoria de gestión para los mismos que recoja un tratamiento previsto en función de sus características.
- Perseguir el equilibrio en el movimiento de tierras en los procesos urbanísticos para evitar la generación de residuos y la necesidad de nuevos vertederos.
- Fomentar la reutilización de los residuos de construcción (sobrantes de construcción, demoliciones...), regulando su tratamiento, gestión, almacenaje, mediante ordenanzas municipales.

Eliminación de jardines y huertos:

- Se tenderá a conservar aquellos elementos naturales integrándolos en el nuevo paisaje urbano.

Urbanización del área:

- Integración en las tramas de espacios públicos y zonas verdes y en los ejes prioritarios peatonales y ciclistas.
- Protección respecto a los focos de ruido y las emisiones contaminantes.
- Priorizar la movilidad peatonal y ciclista y el transporte público.
- Promover redes separativas, integración de elementos para la recogida selectiva de residuos.
- Utilización de la vegetación como factor de refrigeración, sombra, protección frente al ruido, integración natural, fijación del carbono atmosférico, etc. Adopción de criterios de reducción del consumo de agua y mantenimiento y cuidado de las especies vegetales (hoja perenne o caduca, especies no alergénicas, etc).

x

1. Feb. 2006 11:07

Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 P. 8/11



### 2.1.2. Sobre el análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el Plan

El Estudio de ECIA describe el ámbito del P.E.R.I. como un asentamiento urbano de alta densidad colindante con la red viaria y ferroviaria de Irún. Se encuentra, por tanto, en un paisaje urbano, compuesto por villas con jardín y huertos, rodeado de una zona residencial de mayor altura y densidad edificatoria.

En general, el Estudio de ECIA considera al ámbito afectado por el P.E.R.I. como una zona donde no existe ningún recurso ambiental valioso en el entorno, desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

El Estudio de ECIA indica que los últimos estudios sobre la inundabilidad realizados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, descartan el riesgo de inundabilidad del ámbito objeto de estudio para periodos de retorno de 500 años.

También se ha consultado el "Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la CAPV" realizado por IHOBE en 1998. El inventario no identifica ningún emplazamiento que pudiera haber contaminado los suelos en el ámbito de estudio.

Por último, se debe indicar que el ámbito de estudio se encuentra en el límite de la denominada "Zona arqueológica de Oíasso", incluido en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de Irún. En esta zona se han encontrado restos arqueológicos de un asentamiento romano. Al objeto de valorar arqueológicamente el solar el estudio de ECIA propone la realización de una prospección arqueológica.

En definitiva, tanto el diagnóstico como la valoración ambiental realizada por el estudio de ECIA se consideran correctos, a falta de las consideraciones que estime oportunas la Dirección de Patrimonio Cultural y de los datos recabados en la prospección arqueológica, en lo que a Patrimonio Arqueológico del ámbito se refiere.

### 2.1.3. Sobre la identificación y valoración de los Impactos del Plan y de sus actuaciones

El Estudio de ECIA considera que el impacto derivado de los objetivos del Plan (reordenar y colmatar la zona Nordeste de la manzana configurada por las calles Bidasoa, Santiago, Tadeo Murguía y Legazpi) no tienen, en principio, ninguna implicación ambiental.

Esta Viceconsejería considera, sin embargo, que estos objetivos tienen un evidente impacto ambiental positivo ya que por una parte fomentan la renovación y rehabilitación de un lugar de la ciudad ya consolidado y, por otra, no consumen nuevo suelo de la periferia, logrando de esta manera un uso más sostenible ambientalmente del territorio.

1. Feb. 2006 11:07 Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 P. 9/11



Por otra parte, y en lo referente a los impactos derivados de las actuaciones del Plan, el Estudio de ECIA detecta una serie de potenciales impactos negativos en la fase de obras:

- Afección a la vegetación: directo/ sinérgico/ a corto plazo/ permanente/ negativo.
- Afección a la fauna: directo/ sinérgico/ a corto plazo/ permanente/ negativo
- Consumo de suelo: directo/ acumulativo/ permanente/ negativo
- Afección al paisaje: positivo.
- Generación de excedentes: directo/ acumulativo/ a corto plazo/ temporal/ negativo
- Contaminación atmosférica: directo/ acumulativo/ a largo plazo/ permanente/ negativo
- Generación de ruidos: directo/ acumulativo/ a corto plazo/ temporal/ negativo
- Generación de vibraciones: directo/ acumulativo/ a corto plazo/ temporal/ negativo
- Generación de polvo, olores, etc: directo/ a corto plazo/ temporal/ negativo
- Calidad del medio urbano: positivo
- Pérdida de productividad ecológica: directo/ acumulativo/ a corto plazo/ permanente negativo.
- Riesgos geotécnicos: directo/ sinérgico/ a largo plazo/ permanente/ negativo.
- La identificación y valoración de impactos realizada por el Estudio de ECIA se considera adecuada y ajustada a la realidad del ámbito.

#### 2.1.4. Sobre las medidas protectoras, correctoras y compensatorias

En el Estudio de ECIA se citan una serie de medidas para evitar afecciones a los distintos valores ambientales del ámbito durante la realización de las obras, entre las cuales destacan:

- Señalización de las superficies afectadas.
- Se prohibirán los vertidos de maquinaria a las aguas superficiales y se extremarán las precauciones en las zonas de acopio de productos peligrosos.
- Se cumplirán las determinaciones de la Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Irun en los trabajos en la vía pública.

EW

X

X

1. Feb. 2006 11:08

Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 P. 10/11



- Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales.

- Las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Plan se consideran adecuadas y ajustadas a la realidad del ámbito. Sin embargo, esta Viceconsejería quiere incidir en el interés de conservar la vegetación existente en los jardines y huertos evitando su eliminación, en consonancia con la meta 4 del Programa Marco Ambiental, como es: *Promover la integración de elementos naturales en el paisaje urbano como medida para mejorar su valor estético, incrementar la calidad ambiental mediante el aumento del confort climático, la absorción de ruidos, la generación de nuevas oportunidades de esparcimiento, etc.*

#### 2.1.5. Sobre el Programa de supervisión de los efectos del Plan

El Estudio de ECIA indica que la reurbanización deberá contar con el correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se recojan las medidas propuestas. Además indica que se deberá supervisar el cumplimiento de lo establecido en el proyecto y hacer un seguimiento de la adopción de las medidas correctoras y protectoras mediante el seguimiento de estos aspectos por técnicos del Ayuntamiento de Irun o persona o empresa especializada en la materia, en visitas periódicas, durante la fase de obras, al ámbito de actuación.

Sin embargo, no se han fijado indicadores de seguimiento de los objetivos del Plan, ni indicadores para el seguimiento de las medidas correctoras.

Deberán, por lo tanto, diseñarse indicadores (de tipo cualitativo y/o cuantitativo) que permitan valorar los impactos ambientales, tanto positivos como negativos, más importantes del Plan y de sus actuaciones – como p. ej. la calidad del aire urbano, el % población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS o la reutilización de materiales de construcción (%) - y, a su vez, el cumplimiento de las medidas de mitigación y corrección. Además, en aras a evitar duplicidades, se deberán especificar cuales, de estos indicadores, tendrán un seguimiento indirecto, esto es, mediante el seguimiento de otros indicadores que los aglutinen, y cuales no tendrán un seguimiento en este Plan, es decir, que lo harán en el marco de otro seguimiento ambiental, como Agenda Local 21 o el PMA.

#### 2.2. RESPUESTAS DE OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES

Dentro del plazo de elaboración del Informe Preliminar, se han realizado consultas a las siguientes direcciones del Gobierno Vasco: Aguas, Calidad Ambiental, Salud Pública, Patrimonio cultural y Atención de emergencias, así como a la sociedad pública IHOBE y a la Dirección general de medio ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, no habiéndose recibido respuestas en plazo.

Handwritten signature or initials.

1. Feb. 2006 11:08

Ayuntamiento de Irun Urbanismo

Nº4168 .....P. 11/11.....



### 2.3. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE DEBIERA INCORPORARSE AL ESTUDIO PREVIAMENTE A LA APROBACIÓN INICIAL DEL P.E.R.I.

Como síntesis de los apartados anteriores, la documentación aportada y su contenido se considera adecuada; en todo caso, y con la finalidad de aportar todos los elementos de juicio necesarios para realizar una correcta valoración de los efectos ambientales del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03 "Bidasoa", el Estudio de ECIA debe incorporar – previamente a la aprobación inicial del P.E.R.I. – lo siguiente:

- Consideraciones de la Dirección de Patrimonio Cultural, en lo que a Patrimonio Arqueológico del ámbito se refiere.
- Especificación de indicadores de control, para valorar los impactos ambientales, tanto positivos como negativos, más importantes del Plan y de sus actuaciones y, a su vez, el cumplimiento de las medidas de mitigación y corrección, y de cómo se realizará su seguimiento.
- Pautas para evitar la destrucción de la vegetación existente en los jardines y huertos delimitando aquellos elementos naturales de relevancia. En su caso optar por la revegetación de las zonas ajardinadas con especies autóctonas, y tomando en todo caso medidas que eviten procesos invasivos por parte de especies alóctonas.

Vitoria-Gasteiz 2005eko, urriaren 19a

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de octubre de 2005,

LURRALDE ANTOLAMENDU ETA BIODIBERTSITATE SAILBURUORDEA  
LA VICECONSEJERA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y BIODIVERSIDAD

ANA ISABEL OREGI BASTERRIKA

X

Con fecha 11 de mayo de 2006 se aprobó inicialmente el P.E.R.I. del ámbito 5.3.03. BIDASOA. Entre sus determinaciones se incluyeron las siguientes premisas:



**EXPEDIENTE: 2005PLES0008**

Con fecha 11 de mayo de 2006 por la Alcaldía-Presidencia, ha sido dictada la siguiente Resolución nº .1548, que convenientemente firmada y sellada obra en estas dependencias. Dice así:

**En relación con el expediente nº 2005PLES0008 relativo al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA**

**Resultando los siguientes hechos:**

-Se presenta para su tramitación el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA, promovido por Irunurpi, S.L..

-Estando sujeto el Plan a Evaluación conjunta de impacto ambiental se solicitó Informe Preliminar de Impacto Ambiental al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

En el Informe Preliminar, emitido con fecha 28 de octubre de 2005, se señala que el Documento de *Plan Especial* deberá incorporar de forma previa a su aprobación inicial una serie de condiciones que han sido introducidas en el nuevo Documento que se presenta para su tramitación.

Asimismo se ha emitido Informe técnico del Departamento de Cultura, Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco (6/4/2006) con relación al expediente de Evaluación Ambiental, dónde se recomienda que se aplique el régimen de protección del que son objeto los Bienes Culturales Calificados (art.45.5 de la ley 7/1990):

En este sentido, el ECIA incorporado al Proyecto ya propone la ejecución de una prospección arqueológica que valore arqueológicamente el solar de forma previa al Proyecto de Urbanización, siguiendo las directrices que marque el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

-El Plan General vigente delimita para el área objeto del presente *Plan Especial* el ámbito de intervención urbanística 5.3.03: BIDASOA con el objetivo de la *reordenación y colmatación de la zona Nordeste de la manzana configurada por las calles Bidasoa, Santiago, Tadeo Murguía y Legazpi*. Para ello señala como obligatorias las alineaciones que regularizan los límites de las manzanas.

Entre las condiciones de Régimen General establece.

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R) .....	2.239 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento edificatorio .....	4.500 m <sup>2</sup> tc
Número máximo de viviendas .....	40 uds.



Las determinaciones de ordenación pormenorizada señalan, con relación a la tipología de la nueva edificación, las edificaciones RV y RP, teniendo presente que la *nueva ordenación deberá mantener las características tipológicas del entorno de la calle Santiago*. En lo referente al perfil, se establece un perfil básico de PB+3, observando que *se permitirá incrementar el perfil de la edificación a PB+4 para resolver el encuentro entre la nueva edificación y el edificio nº 5 de la c/Bidasoa*.

Se establece la actuación como Sistemática y las condiciones particulares de gestión del ámbito se remiten a lo determinado por el planeamiento pormenorizado.

En cumplimiento de dichas determinaciones formulan el presente Plan Especial.

#### Considerando los siguientes argumentos:

-El *Plan Especial* delimita un área de actuación coincidente con la definida por el Plan General, si bien se ha ajustado en cuanto a su superficie según una reciente medición cartográfica.

El ámbito lo constituyen varias fincas privadas, quedando fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones. No obstante, la ordenación de las nuevas edificaciones rectifican ligeramente la alineación de la c/Santiago, incorporándose con derecho a aprovechamiento un suelo que hoy en día forma parte de la acera de dominio público (56,13 m<sup>2</sup>s).

La ordenación en el *PERI* establece la calificación pormenorizada de RV (Residencial vivienda libre con alineación a vial) y LL (Espacios Libres Peatonales), con un aprovechamiento edificatorio lucrativo de 4.500 m<sup>2</sup> c y un N<sup>o</sup> máximo total viviendas 40 uds.

Establece como sistema de actuación el de compensación.

-El *Plan Especial* recoge los criterios y objetivos del planeamiento general, reordenando la calle con una tipología de bloque lineal alineado, unido en medianera al entorno edificado y formalizando un uniforme frente de fachada que cierra en su totalidad la manzana.

Este mecanismo de uniformidad formal, si bien garantiza la regularidad de las alineaciones de forma directa, no permite resolver la ordenación urbanística con criterios de *mantener el carácter del entorno de la calle Santiago*, tal y como establece el Plan General vigente. Es evidente esto por cuanto no se documenta gráfica o fotográficamente un análisis de alturas y perfiles, de encuentros y detalles del entorno edificado en el que se inserta. Así, por ejemplo, se echa en falta un plano que relacione el frente edificado del tramo de calle ahora ordenado con el resto de la manzana (alturas y perfil detallado).

La ordenación residencial no estudia en profundidad ni los quiebros de la alineación de la manzana, ni los encuentros, detalles y aspectos edificatorios y urbanísticos que justifican la cota de alero y formalización de una fachada urbana conforme al valor histórico de la calle Santiago.



Así, el *Plan Especial* define la continuidad visual de la cota de alero desde una propuesta de descenso progresivo en altura, disminución absorbida no por el perfil de la edificación en su conjunto, sino por la altura libre de la planta baja, que pasa de 4,40 m (c/Santiago 51) hasta 3,80 m (c/Bidasoa 5). No se ha justificado en la ordenación esta altura para los bajos ya que no se ha relacionado con los edificios colindantes a los que se une en medianera.

Por último, se ordena un perfil que incluye una planta bajocubierta que podría ser sustituida por un ático según interpreta el equipo redactor. En relación a esto, se observa que no se podrá incrementar en ningún caso el perfil establecido por el Plan General vigente.

En lo referente a la parcela definida con aprovechamiento bajasante, ésta se corresponde con el nuevo patio de manzana ordenado. Se establece para uso de garajes y trasteros, con un único acceso desde el viario público a la altura del nº 5 de la calle Bidasoa. Sin embargo, la calificación de la parcela tal y como figura en el Documento, contradice la alineación máxima establecida por el propio *PERI* para las parcelas edificables en altura (*Plano 3.1 Ordenación General: alineaciones máximas*).

El aprovechamiento asignado coincide con el aprovechamiento establecido por el Plan General vigente. Se distribuye este aprovechamiento en una única parcela residencial identificándose geométrica y separadamente en su diseño 4 edificios.

Si bien las Ordenanzas no obligan a la redacción de un anteproyecto común de forma previa a la ejecución de las edificaciones, la parcela bajasante se define como única por lo que el diseño necesariamente ha de estudiarse en su conjunto. Teniendo en cuenta esto, y para garantizar un frente edificado ordenado, se habrá de determinar en el documento la obligatoriedad de la redacción de un Anteproyecto o Proyecto Básico único, de forma previa a la solicitud de la licencia.

Igualmente, no se regula la parcela mínima edificable a efectos de concesión de licencias y, dada la forma de la parcela ahora definida (en relación con su ocupación bajasante), sería aconsejable obligar a la tramitación de un Estudio de Detalle en el supuesto de que se quisieran definir otras nuevas parcelas.

El *Plan* determina un mínimo de aparcamientos de 55 plazas de aparcamiento, que supone un estándar de 1,375 pz/viv, lo cual teniendo en cuenta la ubicación del ámbito (casco urbano) y las características y posibilidades edificatorias del ámbito, se considera escaso, debiendo dar cumplimiento a un estándar de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables privadas previstas.

El aparcamiento se dispone bajasante, siendo un aprovechamiento que no computa.

Dada la escasa intervención en suelo público, será suficiente un *Proyecto de Obras de Urbanización* que, tramitado de forma simultánea al Proyecto de Edificación, habrá de integrar y completar adecuadamente la urbanización del encuentro entre la nueva ordenación residencial y las calles Santiago y Bidasoa.



-El presente planeamiento ha de cumplir con las determinaciones y contenido establecidos para los Planes Especiales de Reforma Interior en el Reglamento de Planeamiento, que en su art. 85 señala que deberán de contener aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persiguen.

Así se ha de dar cumplimiento a lo referente a estándares de equipamientos de servicios de interés, ya que el documento no lo menciona siquiera, debiéndose ceder un local para equipamiento social. En cuanto al destino comercial que prevé el *Plan Especial* para parte de las plantas bajas, se indicará la superficie destinada a tal fin y se incorporará un plano de usos en planta baja, dónde se señale el local de cesión al Ayuntamiento y el local o locales de uso comercial.

Asimismo se deberá subsanar el resto de deficiencias que se recogen en anexo adjunto.

-En lo referente a la aplicación de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda (Ley 17/94), el cumplimiento de esta exigencia se justifica desde el propio Plan General vigente, que determina para el presente ámbito el 100% de vivienda libre, remitiendo la implantación de VPO en otras partes del territorio.

-En relación con el cumplimiento de la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y del Decreto 68/2000 que la desarrolla, la nueva urbanización y las edificaciones del ámbito deberán ajustarse a sus determinaciones.

-Tal y como se ha señalado y dada la ubicación del ámbito en un suelo afecto a un entorno de presunción arqueológica, se deberá tener en cuenta la *Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco*, por lo que el documento deberá ser informado por la administración competente.

Teniendo presente el informe emitido recientemente, se elaborará un Proyecto Arqueológico y se tramitará ante el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, de la Diputación Foral de Gipuzkoa de forma previa a la licencia

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 17/94 de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**



**HE RESUELTO**

- 1º.- Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.*
- 2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de quince días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico y notificación individualizada.*

**Irun, 11 de mayo de 2006**

**EL SECRETARIO,**

Parcelas 1-2-4-7- IRUNURPI, S.L. Avda. Iparralde 44 – 1 izq.- 20302 IRUN  
Parcela 5- JULIO AMOSTEGI LAMY C/ Santiago 51-5ºB-20304 IRUN y J.LUIS AMOSTEGI LAMY C/ José Mª Franco 2 – 8B.-20304 IRUN  
Parcela 6- FERMIN EGUIGUREN AZCUE C/ Santiago 59-1º.- 20304 IRUN y D'ESPERANZA AZCUE ERREGUERENA y ZACARIAS EGUIGUREN.- C/ Santiago 59 bj- 20304 IRUN  
Parcela 8-ANTONIO MURIEL DOMINGUEZ C/ Santiago 51 bj dcha. 20304 IRUN



## ANEXO

- 1.- Se estudiará el nuevo frente edificado de la manzana de tal forma que se integre la propuesta en el entorno ya edificado, analizando la continuidad visual de los aleros, perfiles y la formalización de las plantas bajas con criterios de ordenación que permitan mantener el carácter del entorno de la calle Santiago, tal y como establece el Plan General vigente.

Por tanto, lo referido en las Ordenanzas, art. 2.1.1.2.- *Condiciones Específicas de la Forma de la Edificación* queda pendiente de definición.

Igualmente, se incluirá en las Ordenanzas Regulatoras la determinación de la obligatoria tramitación de un Anteproyecto común, de forma previa a la ejecución de las edificaciones.

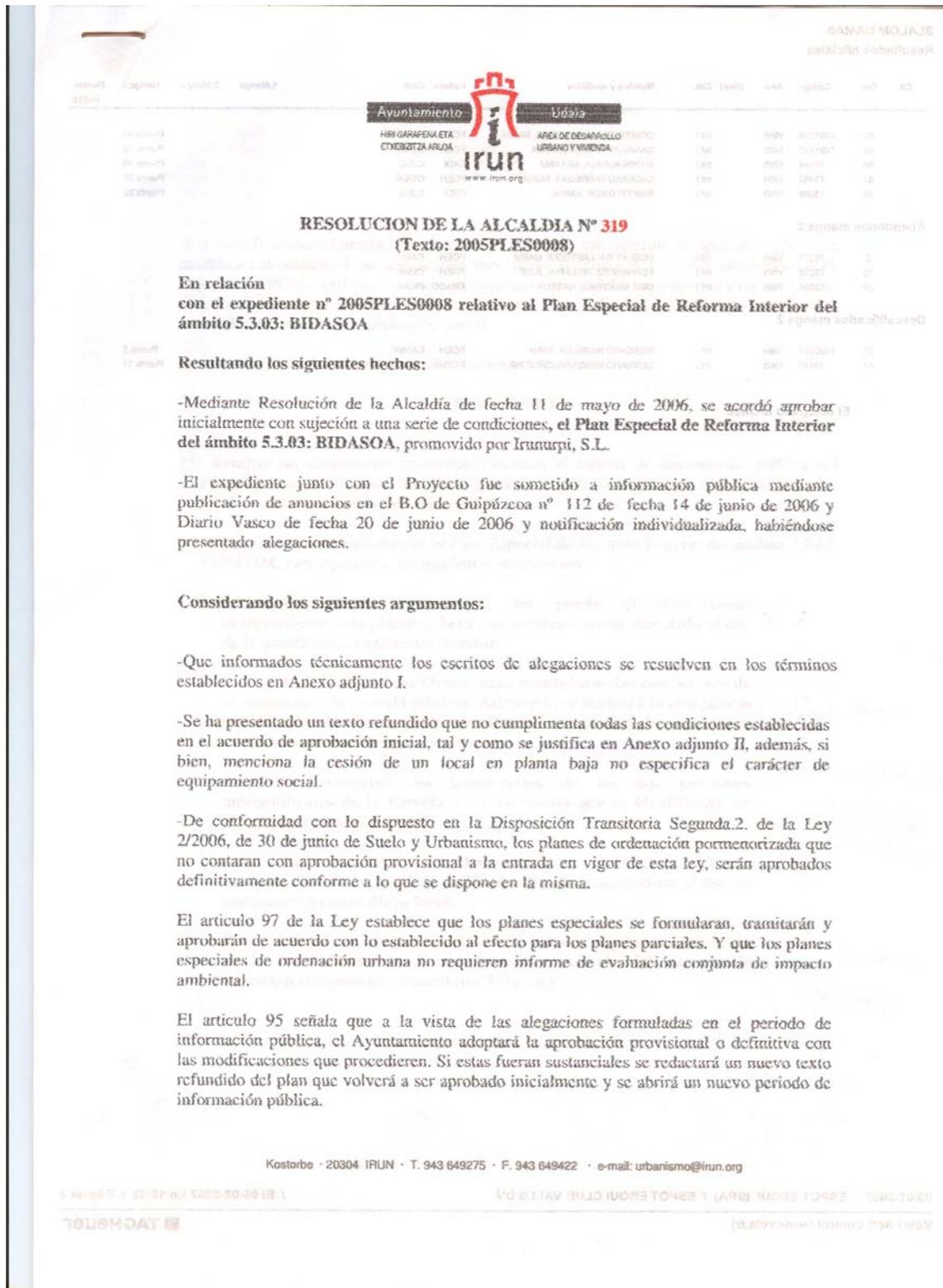
- 2.- Se definirá la parcela edificable bajorante de tal forma que la calificación pormenorizada de su suelo no contradiga las alineaciones de la ordenación residencial propuesta. Igualmente, se calificará el suelo del ámbito conforme a la denominación tipológica del Plan General.
- 3.- Se incluirá en las Ordenanzas Regulatoras las determinaciones que indiquen la parcela mínima a efectos de segregación y la obligatoria tramitación de un Estudio de Detalle para permitir otra parcelación diferente a la propuesta.
- 4.- Se cumplirá la previsión del estándar de aparcamiento de 2 pzs/viv. dentro de las parcelas edificables privadas.
- 5.- Se dará cumplimiento a los módulos mínimos de reserva tal y como se regula en el Reglamento de Planeamiento, debiéndose contemplar la cesión de un local de equipamiento social. Se reflejará en un plano de usos en planta baja la ubicación prevista para el mismo y para los locales de terciario comercial.
- 6.- Se deberá dar cumplimiento a la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como a la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.
- 7.- Se ajustará el Estudio Económico-financiero a las determinaciones establecidas en los artículos 63 y 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 8.- Se incorporará el Anexo a la Memoria a que se refiere el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico por tratarse de un Plan de iniciativa particular.
- 9.- Se regulará la implantación de los usos comerciales en planta baja.
- 10.- Se calificará pormenorizadamente la zona de dominio público.
- 11.- No resulta justificada la posibilidad que plantea el Proyecto de delimitar dos unidades de ejecución.



- 12.- Resolución de la contradicción existente en varias partes del documento sobre los plazos para solicitar licencias que en algún apartado se computa desde la aprobación del PERI y en otro desde la aprobación del Proyecto de Compensación.
- 13.- Previsión de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización.

### **Modificaciones introducidas en el documento Texto refundido II:**

Con fecha 11 de Mayo de 2006 mediante resolución de alcaldía , se acordó aprobar inicialmente con sujeción a una serie de condiciones, el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA, promovido por Irunurpi, S.L.





-Las modificaciones introducidas en el texto aprobado inicialmente se entienda como una modificación sustancial ya que recoge una nueva ordenación y siendo precisamente el objetivo del PERI reordenar la zona, se estima que aquella debe ser sometida a nuevo trámite de información pública. Además debe completarse el cumplimiento de todas las condiciones emanadas del acuerdo de aprobación inicial.

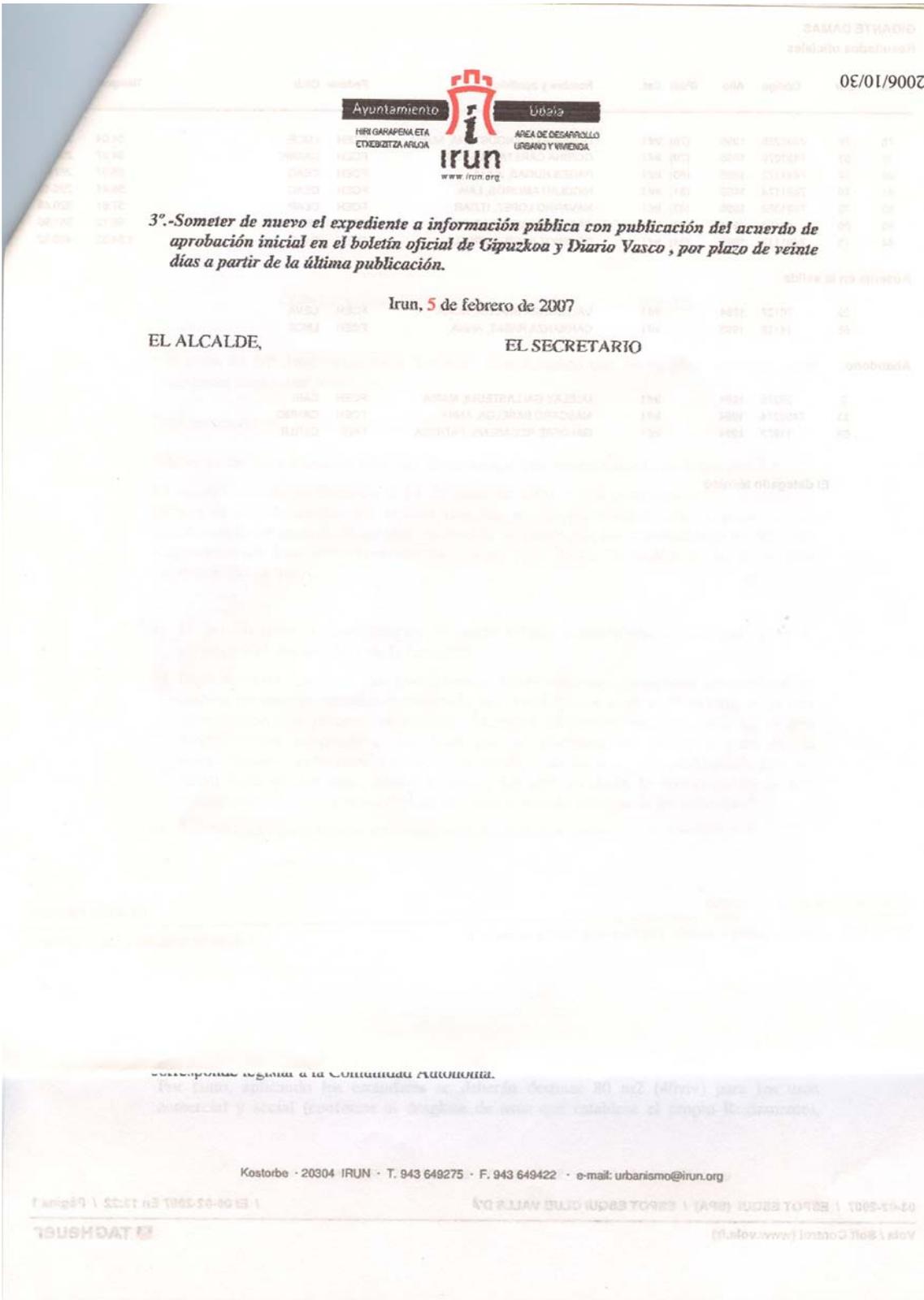
Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

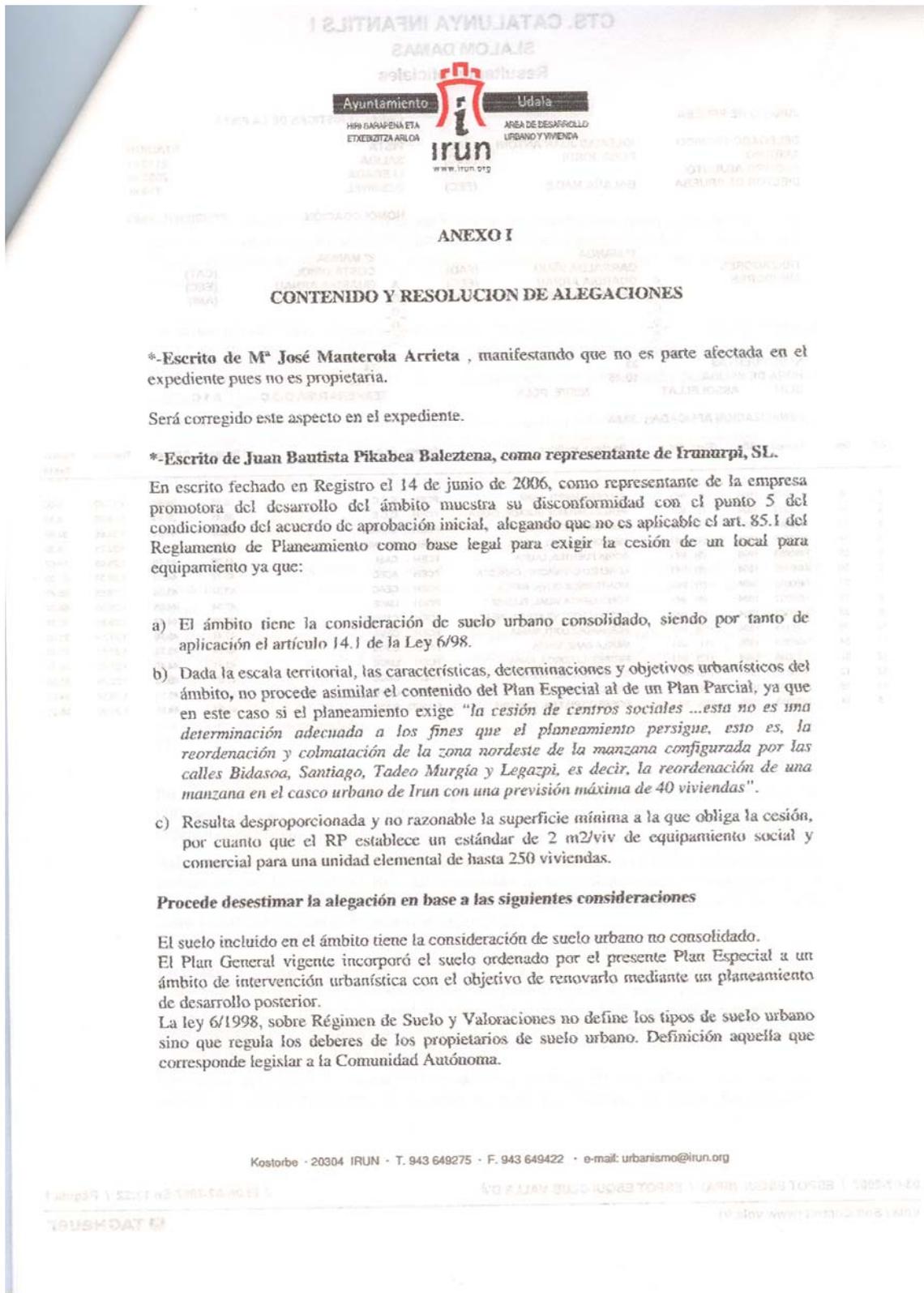
#### HE RESUELTO

1º.- Resolver las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA en el sentido y por los motivos expuestos en Anexo adjunto I.

2º.- Volver a aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.03: BIDASOA, con sujeción a las siguientes condiciones:

1. La planta bajocubierta no puede definirse como independiente, esta planta deberá contemplarse como vinculada al uso de la planta inmediatamente inferior. ✓
2. Se incluirá en las Ordenanzas reguladoras las condiciones de segregación y de parcela mínima. Asimismo, se indicará la obligatoria tramitación de un Estudio de Detalle si se resuelve con otra parcelación diferente a la propuesta. ✓
3. Se recogerán los propietarios de las dos porciones independientes de la Parcela 8, de tal forma que se identifiquen en plano las dos fincas 8A y 8B. →
4. Se recogerá en la Ordenanzas de la Parcela RV, la implantación de un local de cesión de 40 m<sup>2</sup>c, regulándose el uso de equipamiento para dicho local. ✓
5. Asimismo se ajustará el documento a la regulación contenida en la Ley 2/2006, de 30 de junio, en materia del sistema de actuación. (Disposición Transitoria Tercera.) →







En tanto se aprobó la legislación autonómica se ha considerado como notas diferenciadas del suelo urbano consolidado la inexistencia de cesiones e innecesariedad de proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas, circunstancias que concurren en el presente ámbito.

La definición de "suelo urbano no consolidado" ha quedado suficientemente clarificada por el art.11.3b: 1b y 2 ) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

De tal forma que el suelo que nos ocupa se considera "no consolidado" por concurrir en el ámbito la siguiente circunstancia:

B) *Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.*

2.- *Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.*

La Disposición Transitoria Primera de la citada Ley establece que desde la entrada en vigor de la Ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo, entre otras, con las siguientes reglas:

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano y tendrán la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones establecidas en este ley.....

Los terrenos incluidos en el ámbito no cumplen las condiciones de suelo urbano consolidado por encontrarse comprendidos en el supuesto del apartado anteriormente referido del artículo 11.

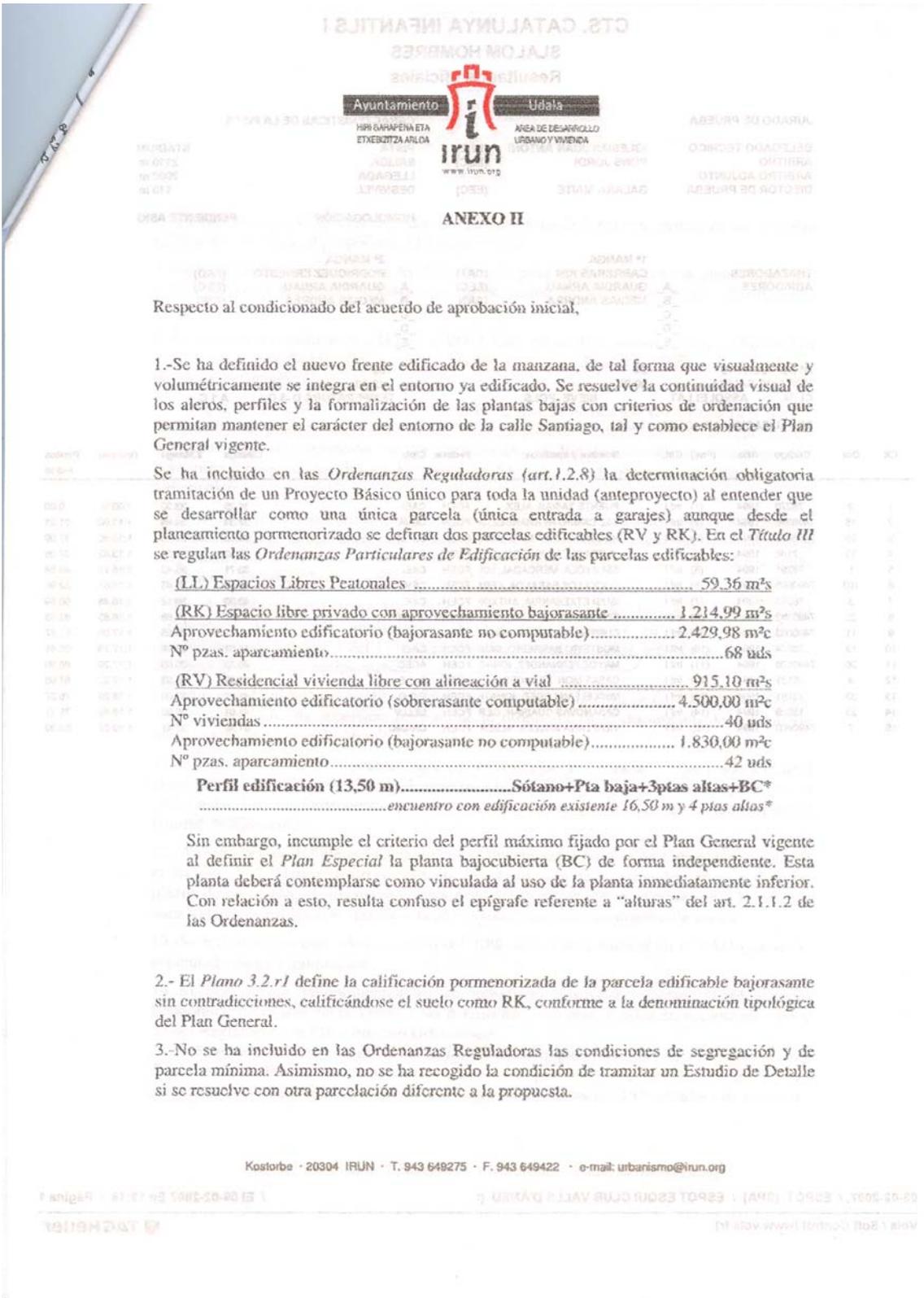
En coherencia con lo contestado en el epígrafe anterior resulta improcedente cuestionar las obligaciones que por ley les corresponde cumplir a los promotores de los suelos que se ordenan en el presente Plan Especial.

Así, conforme a la citada ley, y por efecto de esta clasificación, es exigible a los titulares del ámbito no sólo la cesión del 10% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada (artículo 27.3) sino también la compensación mediante la entrega de suelo dotacional correspondiente a dicho incremento (artículo 25.2).

En cuanto a la superficie mínima a la que obliga la cesión, y aún cuando el Reglamento de Planeamiento establece un estándar de dotación para servicios de interés público y social de 2 m<sup>2</sup>/viv para una unidad elemental de hasta 250 viviendas, la ley autonómica remite a un posterior desarrollo reglamentario, que a fecha de hoy en día aún no se ha producido, por lo que sería aplicable el estándar de 2 m<sup>2</sup>/viv.

Por tanto, aplicando los estándares se deberán destinar 80 m<sup>2</sup> (40viv) para los usos comercial y social (conforme al desglose de usos que establece el propio Reglamento),

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
																				<p>entendiéndose que para el equipamiento comercial se han de prever al menos 40 m<sup>2</sup> y que para el equipamiento social otros 40 m<sup>2</sup>.</p> <p>Por tanto, se desestima la alegación al entender que sí hay base legal para determinar que el suelo es "urbano no consolidado" y que puede solicitarse la cesión del local de equipamiento que se requiere.</p>																																																																															
																				<p>Kostorbe - 20304 IRUN - T. 943 649275 - F. 943 649422 - e-mail: urbanismo@irun.org</p>																																																																															



ORDEN	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	4.-Se cumple la previsión del estándar de aparcamiento de 2 pzs/viv. dentro de las parcelas edificables privadas, al proponerse 110 pzas/40 viv).	...	...	...	...	...	...	...	...
5	5.-Se ha previsto la cesión de un local de 40 m2c para equipamiento en la planta baja (art. 1.2.7 de las Ordenanzas), señalándose su ubicación en el Plano 3.2.r1: Zonificación Pormenorizada.	...	...	...	...	...	...	...	...
6	6.-Se señala el cumplimiento a la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como a la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones (Art.1.1.1. de las Ordenanzas).	...	...	...	...	...	...	...	...
7	7.-Aunque la Ley 2/2006 establece que es el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) el documento de planeamiento competente para el análisis y definición de la rentabilidad económica de la ordenación, se ha incorporado al Estudio Económico-financiero las determinaciones establecidas en los artículos 63 y 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.	...	...	...	...	...	...	...	...
8	8.-Se ha incorporado el Anexo a la Memoria a que se refiere el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sin embargo, no se han identificado las dos diferentes propiedades de la Parcela 8, tal y como se han producido las notificaciones del acuerdo aprobación inicial del presente Plan Especial.	...	...	...	...	...	...	...	...
9	9.-En el Título III se regulan las Ordenanzas Particulares de Uso. Allí se remiten las condiciones de uso de implantación de los usos terciarios en planta baja a las determinaciones generales del Plan General vigente, aunque no se señalan las condiciones del local de cesión de equipamiento.	...	...	...	...	...	...	...	...
10	10.-El Plano 3.2.r1 refleja la calificación pormenorizada de la zona de dominio público (L.L.). Se configura con una superficie mayor que la propuesta en el documento de aprobación inicial (pasa de 12,20 a 59,36 m2s).	...	...	...	...	...	...	...	...
11	11.-Aunque la Ley 2/2006 establece que es el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) el documento de planeamiento competente para la definición de las unidades de ejecución, el artículo 1.2.3 de las Ordenanzas adelanta que en todo caso, sólo será delimitada una única Unidad de Ejecución.	...	...	...	...	...	...	...	...
12	12.-Aunque la Ley 2/2006 establece que es el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) el documento de planeamiento competente para la fijación del sistema de actuación y de los plazos de ejecución, el documento ahora presentado avanza un programa sobre los plazos para solicitar licencias, que resulta aclaratorio sobre cualquier contradicción previa.	...	...	...	...	...	...	...	...
13	13.-Se refleja la correspondiente cesión del 10% de la edificabilidad en el PAU que se ha presentado para su tramitación.	...	...	...	...	...	...	...	...
14	14.-Si bien no se cumplimentan en su integridad dos observaciones (1.-El Estudio Económico-financiero no se ajusta a las determinaciones establecidas en los artículos 63 y 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.	...	...	...	...	...	...	...	...
2	2.-El Proyecto no contiene el Anexo a la Memoria a que se refiere el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, necesario por tratarse de un Plan de iniciativa particular), dado que debe formularse un Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo	...	...	...	...	...	...	...	...

Kostorbe - 20304 IRUN - T. 943 649275 - F. 943 649422 - e-mail: urbanismo@irun.org

En función de esta aprobación se han introducido las siguientes modificaciones:

- Artículo 2.1.1.2 de las Ordenanzas Regulatoras de las zonas de uso pormenorizado.  
Se incluye un epigrafe relativo a la vinculación de las planta bajo cubierta, a la planta inmediatamente inferior.
- Artículo 1.2.11 Condiciones de segregación y parcela mínima.
- En el plano 2.2 Parcelario la parcela 8 se divide en dos fincas independientes 8A y 8B.  
También se contempla esta división en la relación de propietarios, en el Anejo III de la memoria.
- Ordenanza particular de la parcela RV.
- Se ha ajustado el documento a la regulación contenida en la Ley 3/2006, de 30 de junio, en materia del sistema de actuación.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

El área de intervención tiene una superficie de 2.189,45 m<sup>2</sup> clasificado como suelo urbano en su totalidad.

Ubicado en parte de una manzana ya edificada, limita la zona Nordeste de la misma por las calles Bidasoa y Santiago. La delimitación al Norte, Oeste y Sur está marcada por edificación residencial colectiva existente.

En cuanto a la topografía del ámbito, las variaciones de rasante (+3.40 m) son mínimas.

### 2.2. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Dentro del área existen en la actualidad algunas edificaciones residenciales aisladas, así como otras en medianera con edificación contigua ya existente. La mayoría pertenecen a un único propietario, a la promotora IRUNURPI S.L., mediante contratos privados de compra.

## 3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

### 3.1. *OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN*

#### Objetivos

En este Ámbito de Intervención Urbanística se trata de reordenar y colmatar la zona Nordeste de la manzana configurada por las calles Bidasoa, Santiago, Tadeo Murguía y Legazpi.

#### Criterios de Ordenación

Regularización de los límites de las manzanas y adecuación de la edificación a los mismos.

#### Condiciones particulares de ordenación

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

(1)- Área de desarrollo residencial con alineaciones a la calle Santiago y Bidasoa. El planeamiento pormenorizado analizará la posible conservación de la edificación existente, o en su caso, la declaración de fuera de ordenación de parte o la totalidad de la misma.

La nueva edificación mantendrá el carácter del entorno de la calle Santiago.

(2)- Regularización de las alineaciones existentes en la calle Santiago y Bidasoa a partir de la prolongación de la alineación del edificio nº51 de la c/Santiago y nº5 de la c/Bidasoa.

### 3.2. *REGIMEN URBANISTICO GENERAL*

#### CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R)	Superficie:	2.239 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento edificatorio:		4.500 m <sup>2</sup> .
Nº máximo de viviendas:		40.

### ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Área de Reparto: ARDE 5.3.03.  
Aprovechamiento Tipo: 2,165 m2 utc/m2s (RV)

### CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

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

### 3.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

##### TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación residencial con alineación a vial (RV)  
Edificación residencial colectiva en parcela (RP)

La nueva ordenación deberá mantener las características tipológicas del entorno de la calle Santiago.

##### PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

Perfil básico: PB+3  
Se permitirá incrementar el perfil de la edificación a PB+4 para resolver el encuentro entre la nueva edificación y el edificio nº5 de la c/Bidasoa.

##### CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática:  
El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesarias para el desarrollo y ejecución del presente ámbito de intervención urbanística.

### 3.4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO:

#### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: 47  
Calificación: PLAN PARCIAL  
Edificabilidad: 8,779 m3/m2.

#### PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

Tipo de Planeamiento: PLAN PARCIAL  
Fecha de aprobación: 20-03-1.963  
Calificación Global: RESIDENCIAL  
Aprovechamiento: 8,779 m3/m2.  
Plazos de ejecución: No definido(1)

(1) El documento se remite al Ayuntamiento para fijar dichos plazos.

#### **4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN**

Manteniendo básicamente las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, se propone una ordenación que básicamente está constituida por los siguientes parámetros:

##### **- Parcelas de uso residencial**

Parcelas de edificación residencial con alineación a vial RV.  
Parcela libre privada con aprovechamiento bajo rasante RK.

La disposición de las edificaciones residenciales es similar a la dispuesta en la ficha del Plan General suponiendo el cumplimiento de los objetivos generales de ordenación reflejados en dicha ficha:

- Las alineaciones obligatorias hacia las calles Santiago y Bidasoa siguen la ya existente configurada por las edificaciones contiguas y mantiene los quiebros de la alineación para mantener el entorno de la calle Santiago.
- Las alineaciones obligatorias hacia el interior de manzana siguen también la marcada por edificación contigua existente. Sobre ellos se disponen libremente los vuelos y los portales de Planta baja
- El resto del ámbito se determina como área común con edificación bajo rasante.
- El perfil básico de la edificación será de PB+3, permitiéndose edificación a PB+4 para resolver el encuentro con edificación ya existente en C/Bidasoa.

En total se ordenan 40 viviendas, de las cuales 5 pueden ubicarse en planta baja hacia el patio de manzana. En planta baja y hacia la calle se contempla la implantación de locales de uso comercial o servicios.

##### **- Vías urbanas**

Aceras y paseos peatonales, (regularización).

## **5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.**

### **5.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El Ámbito 5.3.03 "Bidasoa" forma parte del suelo urbano clasificado en el Plan General de Irun.

El aprovechamiento edificatorio zonal normativo sobre rasante ordenado equivale a 4.500 m<sup>2</sup>(t) destinado a uso residencial.

De acuerdo con cuanto antecede, los aprovechamientos lucrativos asignados a las parcelas resultantes en desarrollo del presente P.E.R.I. son los reflejados en los cuadros del Anexo I de esta memoria.

### **5.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Conforme a la nueva Ley 2/06 de Suelo y Urbanismo, el ámbito constituye un Actuación Integrada, de tal forma que deberá ser objeto de una programación única.

Dicha programación corresponde al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU). Este instrumento urbanístico es el competente para definir la Unidad de Ejecución y para concretar las condiciones de gestión y urbanización de la ordenación propuesta por el presente Plan Especial.

Teniendo en cuenta que el PAU se esta tramitando de forma paralela a presente planeamiento, se remiten todas las determinaciones referentes al sistema de actuación al PAU, documento dónde se señala una única Unidad de ejecución (coincidente con el ámbito) y se establece para el desarrollo y gestión el sistema de Concertación.

La asignación de aprovechamientos y cargas de la unidad de ejecución se plasmará en el futuro proyecto de concertación.

Los actuales edificios, chabolas e incluso la villa que está en el interior del área quedan declarados fuera de ordenación.

### **5.3. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

El artículo 147 de la nueva ley de suelo indica las cargas de urbanización que han de ser asumidas por el promotor.

En todo caso, la definición y modificación del trazado de redes estará contenido en le proyecto de obras de urbanización complementaria que formará parte aneja del proyecto de ejecución.

### **5.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

Es el PAU el instrumento urbanístico que establece en el Plan de Etapas la programación de la ejecución, si bien cabe apuntar hitos diferenciados en el proceso, como son:

- Derribo de las edificaciones existentes
- Estudio arqueológico y geotécnico
- Anteproyecto

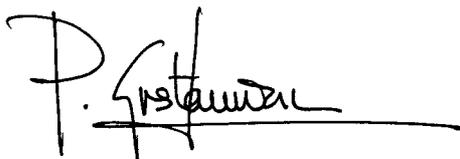
Así, en aplicación del el régimen de protección del que son objeto los Bienes Culturales Calificados (art.45.5 de la ley 7/1990), el Departamento de Cultura de la Exma. Diputación Foral de Gipuzkoa informó sobre la necesidad de elaborar un estudio arqueológico de forma previa a la edificación:

"... el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a la ejecución de cualquier tipo de obras..."

Igualmente, será necesaria la elaboración de un anteproyecto único de forma conjunta para toda la unidad y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente proyecto.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que las obras de urbanización del dominio público estén acabadas y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

Donostia – San Sebastiana, Abril de 2007  
ESTUDIO URGARI S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Gastaminza', with a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma  
Arquitecto

**ANEJOS A LA MEMORIA**

## ANEJO "I"

### CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. Cuadro de Características generales.....	3
2. Cuadro de Zonificación Pormenorizada .....	4
3. Cuadro de Dotaciones.....	5
4. Cuadro de Aprovechamientos asignados a las parcelas de usos lucrativos.....	6

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	<u>PROPUESTA</u>	<u>P.G.</u>
SUPERFICIE DEL AMBITO "BIDASOA"	2.189,45_m <sup>2</sup>	2.189,45 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO ORDENADO</b>		
Total AMBITO "BIDASOA"	4.500 m <sup>2</sup> (t)	4.500 m <sup>2</sup> (t)
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
<b>"Uso residencial ":</b>		
- Aprovechamiento de "uso vivienda" promoción libre: Parcela RV	4.500 m <sup>2</sup> (t)	4.500 m <sup>2</sup> (t)
- Total Aprovechamiento:	4.500 m <sup>2</sup> (t)	4.500 m <sup>2</sup> (t)
- N° máximo de viviendas promoción libre: Parcela RV	40 viv.	40 viv.
- Total N° de viviendas:	40 viv.	40 viv.
<b>"Uso Espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante":</b>		
Parcela RK	1.214,99 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup> (t)
- Total Aprovechamiento (bajo rasante):	2.429,98m <sup>2</sup> (t)	

## 2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

<b>ZONAS DE USO PORMENORIZADO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>% ÁREA</b>
	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>R. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
RV. Residencial con alineación a vial.	915,10	41,79%
RK. Espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante.	1214,99	55,49%
<b>Total R. Parcelas de uso residencial.</b>	<b>2130,09</b>	<b>97,28%</b>
<b>L. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>		
LL. Espacios Libres Peatonales.	59,36	2,71%
<b>Total L. Espacios Libres Públicos</b>	<b>59,36</b>	<b>2,71%</b>
<b>Total AMBITO 5.3.03 BIDASOA</b>	<b>2189,45</b>	<b>100,00%</b>

## 3. DOTACIONES

<b>DOTACIONES</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>ESTANDARES</b>
	P.E.R.I.	aparc./viv
<b>APARCAMIENTOS Y GARAJES</b>		
<b>GARAJES DE "USO PRIVADO"</b>		
"Parcela RV" y "Parcela RK"	110	
<b>Total garajes de "uso privado"</b>	<b>110</b>	
<b>APARCAM. / GARAJES "USO PÚBLICO"</b>		
Aparcamiento en vías públicas	0	
<b>Total aparcam. / garajes de "uso público"</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL APARCAMIENTOS Y GARAJES</b>	<b>110</b>	2,75

4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

PARCELA	RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	SUPERFICIE  m <sup>2</sup> (p)	APROVECHAMIENTOS			
			Vivienda		Garajes y anejos	Total
			nº	Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Sup. techo sot.m <sup>2</sup> (t)	Sup. Techo total m <sup>2</sup> (t)
RV	LIBRE	915,10	40	4500	1830,20	
RK	LIBRE	1214,99			2429,98	
<b>R</b>	<b>LIBRE</b>	<b>2130.09</b>	<b>40</b>	<b>4500.00</b>	<b>4260.18</b>	<b>8760.18</b>

**ANEJO "II"**  
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA  
VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**  
(LEY DEL PARLAMENTO VASCO 20/1.997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE  
LA ACCESIBILIDAD, Y DECRETO DEL GOBIERNO VASCO 68/2.000, DE 11 DE ABRIL DE  
NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LOS ENTORNOS  
URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y  
COMUNICACIÓN)

## **1. OBJETO**

El presente anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

## **2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS**

No se diseñan nuevos viales de dominio público.

### **2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

Se propone ampliar la acera de la C/ Bidasoa para regularizar la alineación de la edificación existente.

### **2.3 ESPACIOS LIBRES**

No se diseña ningún espacio libre de carácter público.

## **3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE**

No procede puesto que la reserva de viviendas en el caso de promoción libre, se realiza a partir de 50 viviendas (según el artículo 10.2.4 del Decreto 68/2.000 concerniente a las viviendas para personas usuarias de sillas de ruedas o movilidad reducida).

**ANEJO "III"**

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

## RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL ÁMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

### PROPIETARIOS:

- *Parcelas 1-2-4-7*

**IRUNURPI S.L.** .....Avda. Iparralde 44 1º IZDA.  
20.302 IRUN

- *Parcela 5*

**JULIO AMOSTEGI LAMY** .....C/ Santiago 51 5ºB.  
20.304 IRUN

**J.LUIS AMOSTEGI LAMY** .....C/ José Mª Franco 2 8B.  
20.304 IRUN

- *Parcela 6*

**FERMIN EGUIGUREN AZCUE**.....C/ Santiago 59 1º.  
20.304 IRUN

**Dº ESPERANZA AZCUE ERREGUERENA y  
ZACARIAS EGUIGUREN**.....C/ Santiago 59 bj.  
20.304 IRUN

- *Parcela 8-A*

**ANTONIO MURIEL DOMINGUEZ**.....C/ Santiago 51 bj. dcha.  
20.303 IRUN

- *Parcela 8-B*

**RAFAEL GUITERA GARCIA**..... Desconocido

- *Parcela 9*

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**.....Pl. San Juan Arria, 1.  
20.304 IRUN

**Documento "B. ORDENANZAS REGULADORAS"**

**ÍNDICE GENERAL:**

Pág.:

**TÍTULO PRELIMINAR**

<b>DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.E.R.I. ....</b>	<b>5</b>
---------------------------------------------------------------------------------------	----------

**TÍTULO PRIMERO**

<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA" .....</b>	<b>6</b>
----------------------------------------------------------------------------------	----------

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA" .....	6
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.R.I.....	7
--------------------------------------------------------------------------------	---

**TÍTULO SEGUNDO**

<b>ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO</b>	<b>8</b>
-----------------------------------------------------------------	----------

CAPITULO 2.1.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV) .....	11
---------------------------------------------------------	----

CAPITULO 2.2.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (RK) .....	11
----------------------------------------------------	----

CAPITULO 2.3.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (LL) .....	11
----------------------------------------------------	----

**TÍTULO TERCERO**

<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA" .....</b>	<b>19</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

**INDICE:**

Pág.:

**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION  
DEL P.E.R.I.**

<u>Artículo 0.1.</u>	Ambito de intervención .....	5
<u>Artículo 0.2.</u>	Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	5
<u>Artículo 0.3.</u>	Marco normativo del proyecto .....	5
<u>Artículo 0.4.</u>	Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.....	5

**TITULO PRIMERO**

**REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AMBITO 5.3.03  
"BIDASOA" .....** 6

**CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.....** 6

<u>Artículo 1.1.1.</u>	Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Ambito 5.3.03 "Bidasoa" .....	6
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---

**CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION  
DEL P.E.R.I. ....** 7

<u>Artículo 1.2.1.</u>	Régimen general .....	7
<u>Artículo 1.2.2.</u>	Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico .....	7
<u>Artículo 1.2.3.</u>	Determinación del régimen de ejecución .....	7
<u>Artículo 1.2.4.</u>	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación .....	7
<u>Artículo 1.2.5.</u>	Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.....	7
<u>Artículo 1.2.6.</u>	Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.....	8
<u>Artículo 1.2.7.</u>	Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.....	8
<u>Artículo 1.2.8.</u>	Condiciones de parcelación.....	8
<u>Artículo 1.2.9.</u>	Ejercicio de la facultad de edificar .....	8
<u>Artículo 1.2.10.</u>	Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización .....	9

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO**

<b>CAPITULO 2.1.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV)</b> .....	<b>11</b>
Artículo 2.1.1.- Regimen de edificación .....	11
Artículo 2.1.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	11
Artículo 2.1.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación ....	11
Artículo 2.1.2.- Regimen de uso .....	12
Artículo 2.1.3.- Regimen de dominio .....	12
<b>CAPITULO 2.2.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK)</b> .....	<b>12</b>
Artículo 2.2.1.- Regimen de edificación .....	12
Artículo 2.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	12
Artículo 2.2.2.- Regimen de uso .....	12
Artículo 2.2.3.- Regimen de dominio .....	12
<b>CAPITULO 2.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (LL)</b> .....	<b>12</b>
Artículo 2.3.1.- Regimen de edificación .....	12
Artículo 2.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	12
Artículo 2.3.2.- Regimen de uso .....	12
Artículo 2.3.3.- Regimen de dominio .....	12

**TÍTULO TERCERO**

**ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS  
PARCELAS EDIFICABLES EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA" ..... 11**

\* "Parcela RV." ..... 12

\* "Parcela RK." ..... 12

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL P.E.R.I.**

#### **Artículo 0.1.   Ámbito de intervención**

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el ambito 5.3.03 "Bidasoa" delimitado en el Plan General de Irun.

#### **Artículo 0.2.   Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente Proyecto de P.E.R.I. entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 0.3.   Marco normativo del proyecto**

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Irun.

#### **Artículo 0.4.   Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

1. Documentos constitutivos del P.E.R.I.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- \* DOCUMENTO "A". MEMORIA
- \* DOCUMENTO "B". ORDENANZAS REGULADORAS
- \* DOCUMENTO "C". PLAN DE ETAPAS
- \* DOCUMENTO "D". ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
- \* DOCUMENTO "E". ECIA
- \* DOCUMENTO "F". PLANOS (Indice)

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B. Ordenanzas Reguladoras", "C. Plan de Etapas" y los planos expresamente definidos como tales del apartado "3. Planos de Ordenación" del documento "E. Planos" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

### 3. Discordancias entre documentos

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

## TITULO PRIMERO

### REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL AMBITO 5.3.03 "Bidasoa"

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

##### Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Ambito 5.3.03 "Bidasoa"

1. El Ámbito 5.3.03 "Bidasoa" queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafizadas concretamente en el plano "3.2. Zonificación Pormenorizada" del mismo.
2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:
  - R. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
    - RV. Parcelas Residenciales con alineación a vial.
    - RK. Parcelas Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante.
  - L. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
    - LL. Espacios Libres Peatonales.
3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el P.G., la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, el cumplimiento de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos "Segundo" y "Tercero" del presente documento.

## **CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.**

### **Artículo 1.2.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.R.I. -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Determinaciones establecidas a ese respecto también vigentes el Plan General de Irun.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

### **Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico**

#### **1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:**

En relación con el aprovechamiento urbanístico asignado al Área, la Normativa Particular incluida en el P.G., lo establece en 4.500 m<sup>2</sup>(t).

### **Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución**

Conforme a la Ley 2/2006 el suelo del Plan Especial constituye constituye en una Unidad Integrada de tal forma que deberá ser objeto de una programación única mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que se esta tramitando de forma paralela al presente Plan Especial.

1. El PAU ha propuesto para la ejecución de la ordenación proyectada una única Unidad de Ejecución U.E. 5.3.03/1 "Bidasoa" a desarrollar mediante el sistema de Concertación y que se grafía en el plano "5. Condiciones de gestión y ejecución" del presente proyecto.

### **Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

### **Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes**

Las obras de urbanización previstas serán objeto de un único proyecto de obras complementarias de urbanización, proyecto técnico que se adjuntará como un anexo al que correspondiente a la edificación.

Pudiendo simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, se recuerda que resultan de aplicación los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística 41 y 42 en

relación con el artículo 40, dónde se regulan los requisitos que se deberán cumplir al solicitar las licencias de edificación necesarias.

#### **Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el PAU correspondiente.

#### **Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.**

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

En este caso se trata de la regularización de la acera de la C/ Santiago y de un local de cesión en planta baja para uso de equipamiento social con una superficie mínima de 40m<sup>2</sup>(t), tal y como se representa en el Plano 3.2.r1: Zonificación Pormenorizada.

#### **Artículo 1.2.8. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios, si bien con carácter previo será necesario proceder a los derribos y estudios arqueológicos necesarios.

a/ Formulación de un anteproyecto conjunto para al totalidad de la actuación, de forma previa a la presentación del proyecto básico, que igualmente será único.

b/ Coordinación de las edificaciones en subsuelo.

La parcela deberá configurar su uso bajo rasante (sótano) con un carácter unitario, unificando accesos.

c/ Concesión de licencias de obras de urbanización y edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

d/ Formulación del proyectos de ejecución.

#### **Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Ambito 5.3.03 "Bidasoa" estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.

### **Artículo 1.2.11 Condiciones de segregación y parcela mínima**

Se considera parcela mínima la parcela residencial (RV + RK).

Se establecerán subcomunidades y, a efectos de licencia de 1ª utilización, se podrá subdividir la actuación residencial por núcleos verticales y será única para la parcela RK.

Si se resuelve la parcelación de manera diferente a la propuesta será obligatoria la tramitación de un Estudio de Detalle.

## **TITULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO**

#### **CAPITULO 2.1- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV)**

##### **Artículo 2.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION**

###### **Artículo 2.1.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación**

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.2.1.1 del Plan General de Irun.

###### **Artículo 2.1.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación**

Según lo dispuesto en el artículo 4.2.1.2 del Plan General de Irun.

Se autoriza la disposición de vuelos de hasta 2,35 m de profundidad en las fachadas que dan al patio de manzana y de 0,90 m de profundidad en las fachadas de la calle Santiago.

Los vuelos de los aleros en la fachada del patio de manzana se fijan en 2,75 m, mientras que los de la calle Santiago en 0,90 metros.

Se propone una altura interior del uso de vivienda 2,60 m y un margen de hasta 3,10 m entre plantas terminadas para facilitar soluciones técnicas de aislamiento de forjados.

###### **- Alineaciones de edificación.**

Se propone dos tipos de alineaciones:

- Alineación obligatoria: debe mantener y regularizar las alineaciones existentes. En la C/ Bidasoa a partir de la prolongación de la alineación del edificio nº5 (C/Bidasoa) y en la C/ Santiago definiendo los quiebros de la alineación con el fin de mantener el carácter del entorno de dicha calle .
- Alineación máxima: el máximo fondo que puede llegar a tener la edificación según la alineación paralela a la C/Santiago.

###### **- Altura.**

El perfil y altura de alero queda definido en el plano 3.5: Secciones. La altura es de 13,50 m. (Pta baja+3) y 16,50 m. (pta baja+4), en todo caso, esta altura incluye la tolerancia de  $\pm 1,20$ m para poder hacer practicable los usos bajocubierta en la edificación de poco fondo.

###### **- Cubiertas.**

Si bien se proponen todas las cubiertas inclinadas a dos aguas con el 40% de pendiente. Se aceptan soluciones puntuales singulares con el único objeto de ubicar instalaciones tales como paneles solares, sistemas de acumulación, calderas, etc., siempre hacia el faldón que da al patio de manzana.

###### **- Plantas Bajocubierta.**

La planta bajocubierta no puede definirse como independiente, esta planta deberá contemplarse como vinculada al uso de la planta inmediatamente inferior.

#### Artículo 2.1.2.- REGIMEN DE USO

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.1.2 del P.G.O.U. de Irun.

#### Artículo 2.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.**

Las parcelas con alineación a vial (RV)..... Superficie total: 915,10 m2s

### CAPITULO 2.2.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK).

#### Artículo 2.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

##### Artículo 2.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.9.1.1 del Plan General de Irun.

#### Artículo 2.2.2.- REGIMEN DE USO

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.9.2 del P.G.O.U. de Irun.

#### Artículo 2.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** La parcela con aprovechamiento exclusivamente bajo rasante (RK)..... Superficie total: 1.214,99 m2s

### CAPITULO 2.3.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (LL)

#### Artículo 2.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACIÓN

##### Artículo 2.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.25.1.1 del P.G.O.U. de Irun.

#### Artículo 2.3.2.- REGIMEN DE USO

Se remite a lo dispuesto en el artículo 4.25.2 del P.G.O.U. de Irun.

#### Artículo 2.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio público.** La ampliación y regularización de la actual acera de la calle Santiago y Bidasoa (LL) ..... Superficie total: 59,36 m2s

### TÍTULO TERCERO

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

#### ÍNDICE

Pág.:

* "Parcela RV" .....	13
* "Parcela RK" .....	14

**"PARCELA RV"**

<u>SUPERFICIE:</u>	<b>915,10 m<sup>2</sup>s</b>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	<b>* "Edificación residencial con alineación a vial (RV)"</b>  (Uso característico: "Vivienda")

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

* "Aprovechamiento edificatorio":	
- "Uso vivienda" ("a"):	<b>4500 m<sup>2</sup>(t)</b>
- "Usos garajes, trasteros":	<b>1830,20 m<sup>2</sup>(t)</b>
Total:	<b>6330,20 m<sup>2</sup>(t)</b>
* Regulación de la "forma de las construcciones":	
- "Perfil de edificación":	Perfil básico: PS+PB+3PT Encuentro con edificación existente: PS+PB+4PT
- Altura de edificación:	<b>13,50</b> (PB+3PT) C/ BIDASOA <b>16,50</b> (PB+4PT) C/ SANTIAGO
- Sótanos:	* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos.

**CONDICIONES DE USO:**

* Condiciones generales:	* Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el P.G. y en el plano nº6.
- Nº de viviendas:	<b>40 viv.</b>
- Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.	
* Unidad de Edificación "RV"	<b>40 viv.</b>
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento parcelas de <u>Uso Residencial "R"</u> :	<b>110 plz.</b>
* Unidad de Edificación "RV"	<b>42 plz.</b>
* Unidad de Edificación "RK"	<b>68 plz.</b>
- Uso terciario comercial en planta Baja.	
- Uso de Equipamiento social en planta Baja	<b>mínimo 40 m<sup>2</sup>(t)</b>

**"PARCELA RK"**

SUPERFICIE:

**1.214,99 m<sup>2</sup>s**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

**\* "Espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante (RK)"**

(Uso característico: "Garaje y anejos a vivienda")

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

\* "Aprovechamiento edificatorio":

- "Usos garajes, trasteros":  
Total:

**2.429,98 m<sup>2</sup>(t)**  
**2.429,98 m<sup>2</sup>(t)**

\* Regulación de la "forma de las construcciones":

- Sótanos:

\* Los sótanos y semisótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de un solo acceso para entrada y salida de vehículos.

CONDICIONES DE USO:

\* Condiciones generales:

\* Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el P.G. y en el plano nº6.

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento parcelas de Uso Residencial "R":

**110 plz.**

\* Unidad de Edificación "RV"

**42 plz.**

\* Unidad de Edificación "RK"

**68 plz.**

Documento "C. PLAN DE ETAPAS"

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN..	3
2- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN .....	3
3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES .....	3

**1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN**

Tal y como se describe en la Memoria del presente proyecto se plantea una unidad de ejecución que se desarrollará en una única etapa, en la cual van a existir unos hitos diferenciados.

**2. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Conforme a la nueva Ley 2/06 de Suelo y Urbanismo, el ámbito constituye un Actuación Integrada, de tal forma que deberá ser objeto de una programación única, y debiendo ser programada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

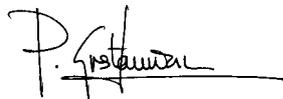
Este instrumento urbanístico es el competente para definir la Unidad de Ejecución y para concretar las condiciones de gestión y urbanización de la ordenación propuesta por el presente Plan Especial.

Teniendo en cuenta que el PAU se esta tramitando de forma paralela a presente planeamiento, se remiten todas las determinaciones referentes al sistema de actuación al PAU, documento dónde se señala una única Unidad de ejecución (coincidente con el ámbito) y se establece para el desarrollo y gestión el sistema de Concertación.

**3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

Se exigirá la adecuada terminación del frente de parcela y la plena funcionalidad de las infraestructuras.

Donostia – San Sebastián, Abril de 2007  
ESTUDIO URGARI S.L.



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL AMBITO 5.3.03 "BIDASOA" .....	2
2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS .....	3
3. INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO .....	3

## 1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO 5.3.03 "BIDASOA"

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 240.000 de Euros el P.E.C. de la urbanización complementaria.

Esta cantidad resulta del desglose que a continuación se describe en cumplimiento del Art. 55.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

- Movimiento de tierras, explanación interior y estructuras.....	7.200,00€
- Pavimentación y señalización.....	68.232,00€
- Jardinería.....	2.880,00€
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.....	14.640,00€
- Red de alcantarillado.....	28.800,00€
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado.....	36.000,00€
- Red de distribución de gas.....	2.256,00€
- Red telefónica y de telecomunicaciones.....	17.592,00€
- Otros varios, desarrollo de planeam. Y proy. e indemnizaciones..	62.4000,00€
TOTAL.....	240.000,00€

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a Abril de 2007. El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y será función tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

Finalmente la inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, considerando unos costos unitarios medios, de 720 Euros/m<sup>2</sup>(t) de uso residencial y 10.000 Euros por plaza de garaje, equivale a un total de 4.340.000 Euros.

$$(4.500 \times 720 = 3.240.000 \text{ €} / 110 \times 10.000 = 1.100.000 \text{ €})$$

El costo del desarrollo integral del área, considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de alrededor de 4.580.000,00 Euros (Cuatro millones quinientos ochenta mil Euros)

## 2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS

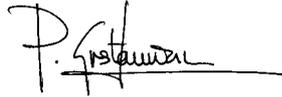
Partiendo de los valores de mercado actualmente vigentes conocidos para el entorno del área, se puede estimar un valor uniforme medio para cada metro cuadrado de techo sobre rasante ordenado, independientemente de su uso, de 800€/m<sup>2</sup>.

## 3. INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO

El valor de los terrenos ordenados en el presente documento, junto con los medios económicos con que cuentan los promotores y la colaboración crediticia de Entidades Financieras, permitirán alcanzar el cumplimiento de las previsiones del presente P.E.R.I. y su viabilidad está garantizada.

Todas las inversiones se irán realizando en el transcurso del tiempo, de acuerdo con la cadencia establecida en el Plan de Etapas del presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán ejecutar las obras de edificación.

Donostia – San Sebastian, Abril de 2007  
ESTUDIO URGARI S.L.



Fdo: Patxi Gastaminza Santa Coloma

Documento "E. ECIA"

DOCUMENTO "F. PLANOS"

## INDICE DE PLANOS

### INFORMACION

1.	SITUACION <i>KOKAPENA</i>	1/5000
2.	ESTADO ACTUAL <i>ORAINGO EGOERA</i>	
2.1.	Topográfico y delimitación <i>Topografikoa eta mugaketa</i>	1/2000
2.2.	Parcelario <i>Lurzatia</i>	1/250

### PROYECTO

3.	ORDENACION GENERAL. DEFINICION GEOMETRICA. <i>ANTOLAKETA OROKORRA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA.</i>	
3.1.1	Integración Urbana. Situación. <i>Hiri integrazioa. Kokalekua.</i>	1/1000
3.1.2	Integración Urbana. Planta General. <i>Hiri integrazioa. Oin orokorra.</i>	1/1000
3.1.3	Integración Urbana. Alzados, estado actual. <i>Hiri integrazioa. Altxaerak, oraingo egoera..</i>	1/300
3.1.4	Integración Urbana. Alzados, propuesta. <i>Hiri integrazioa. Altxaerak, proposamena.</i>	1/300
3.1.5	Integración Urbana. Fotografías estado actual. <i>Hiri integrazioa. Oraingo egoeraren argazkiak.</i>	
3.2	Zonificación Pormenorizada. <i>Zehaztutako zonaketa.</i>	1/250
3.3	Definición Geométrica de la Ordenación . <i>Antolaketaren Mugaketa Geometrikoa .</i>	1/250
3.4	Definición Geométrica de la Ordenación. Superpuesto a Topografía <i>Antolaketaren Mugaketa Geometrikoa. Topografía gainezarrita.</i>	1/250
3.5	Secciones. <i>Ebakidurak.</i>	1/250
4	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS. <i>HIRI-SERBITZUEN AZPIEGITURAK.</i>	
4.1	Red de abastecimiento de agua. <i>Ur-hornidura sarea.</i>	1/250
4.2	Red de saneamiento y drenaje. <i>Ur-zikinen eta euri-uren sarea.</i>	1/250
4.3	Red de suministro de energía eléctrica. <i>Elektrizitate sarea.</i>	1/250
4.4	Red de telefonía. <i>Telefonia sarea.</i>	1/250
4.5	Red de suministro de gas. <i>Gas hornidura sarea.</i>	1/250
5	CONDICIONES DE GESTION Y EJECUCION. <i>IHARDUERA ETA EXEKUZIO BALDINTZAK.</i>	1/250
6	CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USOS. <i>ERAIKINEN XEHETASUN, EREMU ETA ZORU-ERABILERAREN BALDINTZAK.</i>	
6.1	Planta sótano -1 y planta sótano -2. <i>-1 soto oina eta -2 soto oina.</i>	1/250

6.2	Planta baja <i>Behe oina.</i>	1/250
6.3	Planta primera, planta segunda y planta tercera. <i>Lehen oina, bigarren oina eta hirugarren oina.</i>	1/250
6.4	Planta ático y planta bajo cubierta. <i>Atiko oina eta estalki azpiko oina.</i>	1/250
6.5	Planta bajo cubierta. <i>Estalki azpiko oina.</i>	1/250
6.6	Secciones transversales. <i>Zeharkako ebakidurak.</i>	1/250
7	CONDICIONANTES AMBIENTALES. <i>INGURUMEN BALDINTZAK.</i>	
7.1	Patrimonio. <i>Ondarea.</i>	1/3000
7.2	Reportaje fotográfico. <i>Argazki erreportaia.</i>	1/750