

**MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02
(SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN**

-AVANCE-

Marzo 2006

**MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN
-AVANCE-**

INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

- 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**
- 2. ESTADO ACTUAL DEL AVANCE**
 - 2.1. DELIMITACIÓN.**
 - 2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL.**
 - 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EL PARCELARIO.**
 - 2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.**
 - 2.4.1. Saneamiento.**
 - 2.4.2. La red de distribución de agua potable.**
 - 2.4.3. La red de distribución de energía eléctrica y la red de alumbrado.**
- 3. EL MARCO LEGAL. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN.**
 - 3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN**
- 4. LA ORDENACION PROPUESTA.**

ANALISIS Y VALORACION DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

 - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.**
 - 4.2. ALTERNATIVA A**
 - 4.3. ALTERNATIVA B**
 - 4.4. VALORACION Y ELECCION DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACION A DESARROLLAR.**
- 5. LA ORDENACION PROPUESTA**
 - 5.1. EL TRATAMIENTO DE LA AVDA. DE IPARRALDE**
 - 5.2. EL PASEO DE RIBERA DEL RIO BIDASOA**
 - 5.3. EL EJE DE UNION**
 - 5.4. EL PLANEAMIENTO DEL TRAFICO Y EL APARCAMIENTO**
 - 5.5. LAS ZONAS VERDES**
 - 5.6. LA VIVIENDA**
- 6. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**
- 7. LA GESTION**

DOCUMENTO 2.- PLANOS

DOCUMENTO 1. MEMORIA

MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

-AVANCE-

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO

La ubicación fronteriza del Municipio de Irún ha condicionado de forma determinante su crecimiento urbano, con un importante peso territorial de las infraestructuras ligadas al transporte y la actividad aduanera.

Estas implantaciones de infraestructura han ocupado en ocasiones espacios centrales de la ciudad, como es el caso de las grandes explanadas ferroviarias, o se han localizado en áreas estratégicas por su relación con los pasos fronterizos, como en el caso de las instalaciones aduaneras y de transporte.

Con esta lógica, se han ocupado en la historia reciente los terrenos entorno a la Avda. de Iparralde, que constituye el acceso directo entre el Puente Internacional de Santiago y el centro de la Ciudad de Irún. Esta ocupación ha propiciado usos diversos a ambos lados de la Avda. De Iparralde, entre el cruce con la Carretera Nacional 1 y el Puente Internacional. Así, se explica la aparición de la gran explanada aduanera que ocupaba el oeste de la Avda. de Iparralde y que hoy constituye un espacio ocupado por FICOBA. Al este, la implantación de usos heterogéneos, en donde se mezclan actividades deportivas, como el Stadium Gal, con la implantación de actividades económicas ligadas al transporte (DOMAN), lo que supone un cierto caos urbano donde conviven pequeñas parcelas de uso rural o de servicio con la aparición de instalaciones de hostelería o de las gasolineras de REPSOL sobre la propia calle, vivienda y edificaciones de uso terciario ocupados por empresas de transporte.

La supresión de las aduanas introdujo una modificación sustancial en los usos del suelo, ya que proporciona la posibilidad de reutilización de extensas áreas de propiedad pública, posibilitando nuevas implantaciones que introduzcan actividades económicas que aprovechen las condiciones de accesibilidad y rentabilidad de la zona en el conjunto del corredor San Sebastián-Baiona, su implicación en el esquema de comunicaciones y su proximidad al entorno natural privilegiado del Parque de Txingudi.

El Plan General vigente en Irún divide la zona en diversas áreas urbanísticas del suelo urbano estableciendo las pautas a seguir y los límites máximos de los aprovechamientos urbanísticos de cada pieza, garantizando la coherencia general mediante la obligación de la redacción de un documento de ordenación conjunto a nivel de Avance.

Últimamente se han producido ya iniciativas de transformación y reurbanización de la zona, como la construcción de FICOBA ocupando la gran extensión aduanera que se extendía al Oeste de la Avenida Iparralde.

En su día se elaboró un documento de “Estudios Previos para la reordenación integrada del Sector de la Avda. de Iparralde”, que en cumplimiento de las determinaciones de la Revisión del Plan General, garantizaba una coordinación entre las distintas áreas urbanísticas, y proponía las determinaciones de ordenación y de diseño para el desarrollo separado de cada una de las unidades de planeamiento.

Dentro de esta estrategia de planificación del área se iniciaron los trabajos de redacción de un Plan Especial de Ordenación del Ambito 4.2.03 IPARRALDE-GAL por encargo del Ayto. de Irún, en Julio de 2001, con el objetivo de fijar en un marco legal las determinaciones urbanísticas que permitan la acción urbanizadora y de construcción en la zona, ante la demanda de la iniciativa privada de construir un área de ocio en esta zona.

Recientemente se han producido unas nuevas circunstancias que tienden a definir de forma precisa los usos del área y permiten ya una ordenación más concreta y pormenorizada. Por un lado la posibilidad real de traslado de las instalaciones de la empresa DOMAN, que supone la eliminación de los últimos usos de transporte pesado en el área, y la disponibilidad de una importante superficie para otros usos.

Dada la situación de dispersión del transporte público, en Irún, con numerosos puntos de salidas y llegadas de las diversas compañías, el Ayto. ha considerado conveniente la construcción de una nueva estación de autobuses ubicada en este ámbito, con las indudables ventajas de accesibilidad desde la red viaria exterior, accesos peatonales y vinculación con el centro de la ciudad, relación con FICOBA, etc. ...

Asimismo, se pretende la ubicación de un nuevo Frontón Profesional que cubra la necesidad del Municipio, ya que el actual Frontón URANZU, construido en 1.935 se encuentra saturado de actividades deportivas y culturales, y requiere

una adaptación importante a los nuevos requerimientos de retransmisiones deportivas, aforos, evacuaciones, etc. ...

Además la adquisición reciente por el Ayuntamiento de los terrenos ocupados por las instalaciones aduaneras junto al puente de Santiago permite un tratamiento adecuado al área del puente.

Por último, se ha redactado ya por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa el proyecto de nueva solución de la variante para el nudo de Kostorbe, que incluye un nuevo trazado en este tramo, y la construcción de las glorietas, cuya ejecución, a punto de comenzar, supondrá la solución definitiva del esquema viario general en esta zona, y su conexión con la Avda. de Iparralde.

En este contexto, se elaboran dos propuestas de ordenación de los terrenos situados al Este de la Avda. de Iparralde en una delimitación que comprende los ámbitos 4.2.02 (Santiago-Zubia), 4.2.03 (Iparralde-Gal), las parcelas de equipamiento deportivo ED-08: Stadium Gal y ED-09: Santiagotarrak y los suelos urbanos consolidados que por se ven afectados por la nueva ordenación al ubicarse como enclaves en la zona. Este documento de Avance de Modificación de elementos del Plan General se presenta para su exposición pública en cumplimiento del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

Con la aprobación de sus criterios y objetivos, podrá redactarse la preceptiva modificación de elementos del Plan General con el suficiente detalle como para permitir la construcción del área.

2. EL ESTADO ACTUAL DEL AREA

2.1. DELIMITACION

Con objeto de abordar una solución integral de ordenación del área, se incluyen en una misma delimitación el conjunto de los terrenos situados al este de la Avda. de Iparralde, con excepción de la zona 4.2.06 Kostorbe-Alde y sus alrededores.

Forman parte de esta nueva unidad la totalidad de los terrenos de los ámbitos 4.2.02 Santiago-Zubia y 4.2.03 Iparralde-Gal, y las zonas urbanas consolidadas en el Planeamiento general, como el Stadium Gal, y las edificaciones residenciales situadas en la trasera de las instalaciones de Santiagotarrak.

La delimitación del área es la siguiente:

- Al Norte el río Bidasoa y el vial de acceso al puente Internacional.
- Al Sur la zona Kostorbe-Alde, las propiedades privadas a lo largo del paseo de Kostorbe-alde y el área 4.2.05 Santiago Urtizbera.
- Al Este el río Bidasoa.
- Al Oeste la Avda. Iparralde y las áreas 4.2.04 Recondo Iparralde y las áreas de suelo urbano consolidado junto a Iparralde-Kostorbe.

La superficie así delimitada es de 103.394,78 m² según medición efectuada sobre planos de proyecto.

2.2. DESCRIPCION GENERAL

El área comprende una serie de terrenos privados y públicos de diversos usos y con diferentes grados de construcción.

En primer lugar en el ángulo sur de la Avda. Iparralde se encuentra una edificación aislada sobre parcela privada, compuesta de planta baja y dos plantas, en cuyos bajos se localiza el bar Kostorbe.

Junto a esta edificación se inicia el paseo que conduce al río Bidasoa, Kostorbe Alde, que sirve de acceso a una pequeña urbanización de viviendas unifamiliares.

Entre este paseo y el acceso al Stadium Gal se encuentra la parcela propiedad de la empresa DOMAN, destinada a la actividad del transporte y ocupada en parte por una nave industrial.

En el otro extremo del área hay que destacar la existencia de la gasolinera de REPSOL, y junto a ella la localización de un edificio de oficinas en cuyos bajos-sótano se encuentra el restaurante Kostorbe.

Junto a las instalaciones del club de remo se sitúa el nuevo edificio de Aguas de Txingudi, que alberga la estación de bombeo y unas parcelas privadas ocupadas por edificaciones aisladas con usos de vivienda y terciarios ligados al transporte.

Entre ambos extremos se extienden varias parcelas sin uso, o con usos agrícolas, pequeñas huertas, etc. ...

En cuanto a la estructura urbana el área resulta articulada por la calle Patricio Arabolaza, que discurre en dirección norte junto al Stadium Gal, y que sirve de acceso a las instalaciones deportivas. El acceso a esta calle se realiza desde la Avda. de Iparralde mediante la calle Tren Txikito, un vial que desciende desde la Avenida franqueado por dos hileras de plátanos de gran porte.

En general todo el área tiene una lectura de terrenos de uso agrícola (huertas) en sus inicios, absorbidos por el crecimiento de la ciudad, y en donde se han implantado usos residuales con actuaciones aisladas de edificación en base a la parcelación existente, en un proceso de ocupación que deja abundantes áreas sin edificar.

La edificación más importante lo constituye sin duda la tribuna del stadium, con una fuerte presencia en la zona tanto por su altura como por la expresión de la estructura portante de la marquesina que cubre el graderío.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EL PARCELARIO.

El estado actual de la propiedad del suelo queda recogido en el plano Parcelario. Como quiera que existen contradicciones en la medición de algunas parcelas entre los datos municipales y los derivados de las mediciones del plano, se adjuntan las dos mediciones en el siguiente cuadro:

MEDICIONES DE PLANO

MEDICIONES AYUNTAMIENTO

- DELIMITACION DEL AREA
- DELIMITACION DE FINCA
- PROPIEDADES MUNICIPALES
- PROPIEDADES PRIVADAS
- PROP. PRIVADAS CONSOLIDADAS

- DELIMITACION DEL AREA
- DELIMITACION DE FINCA
- PROPIEDADES MUNICIPALES
- PROPIEDADES PRIVADAS
- PROP. PRIVADAS CONSOLIDADAS

Orden	Ref. Catastr.	PROPIETARIO	Sup. total m 2 p.	Sup. Reparcelar m 2 p.
1				
2				
3				
5				
6				
7a				
7b				
8				
9	2547202	MERINO CANDANEDO, Milagros y otro	475,00	475,00
10	2547201	DOMAN, S.A.	351,00	351,00
11			207,00	207,00
12	2647F02	Hnos. CONCEPCION ARISTEGUI VIDAURRE	747,00	747,00
13		ESTADIO UNGAL	1.116,00	1.116,00
14	2647203	DOMAN	13.777,00	13.777,00
15	2047121	AYTO. IRUN	568,00	568,00
16	2047123	AYTO. IRUN	1.015,00	1.015,00
17	2047D03	AYTO. IRUN	260,00	260,00
18	2047122	AYTO. IRUN	1.089,00	1.089,00
19	2047120	AYTO. IRUN	1.112,00	1.112,00
20	2047118	ECHEPARE	188,00	188,00
21	2047118	AYTO. IRUN	319,00	319,00
22	2047A18	BEUNZA BEUNZA, Francisca	395,00	395,00
23	2047119	ESTADO ESPANOL	973,00	973,00
24	2047117	AYTO. IRUN	357,00	357,00
25	2047115	AYTO. IRUN	427,00	427,00
26	2047116	AYTO. IRUN	482,00	482,00
27	2047113	AYTO. IRUN	1.011,00	1.011,00
28	2047114	AYTO. IRUN	847,00	847,00
29	2047111	BEUNZA BEUNZA, Francisca	1.155,00	1.155,00
30	2047112	AYTO. IRUN	1.257,00	1.257,00
31	2047110	KOSTORBE OCIO Y RECREO S.A.	542,00	542,00
32	1547105	Estado-Gasolinera	542,00	542,00
33				
34	1547103	BEUNZA BEUNZA, Francisca	546,00	546,00
35	1547109	SUNUNDEGUI MARTIARENA, José Antonio	476,00	476,00
36	1547108	AUSIN GARBIZU, Margarita	861,00	861,00
37	1547107	Hnos. GORTARI BEINER	418,00	418,00
38	1547102	Coprop. Nº 46, 48, 50 y 52	603,00	603,00
39	2046001	AGUAS DEL TXINGUDI	244,00	
40	2046A01	AYTO. IRUN	358,00	
41	2046002	AYTO. IRUN	2.027,00	
42	2046A02	AYTO. IRUN	183,00	
43	2046B02	AYTO. IRUN	642,00	
44	2046C02	AYTO. IRUN	72,00	
45	2046004	Estadio UNGAL	85,00	85,00
46		AYTO. IRUN	706,00	
47		AYTO. IRUN	9.178,00	9.178,00
48		AYTO. IRUN	5.960,00	5.960,00
49			760,00	760,00
50			672,00	672,00
51			689,00	689,00
52			603,00	603,00
53			132,00	132,00
54		AGUAS TXINGUDI	137,00	137,00
55			226,00	226,00
56			661,00	661,00
57			240,00	240,00
58		ESTADIO UNGAL	20.638,00	2.638,00
59		LANDART ALDACO, Josefina	487,00	487,00
Dominio Público			26.578,78	
TOTAL			103.394,78	

Orden	Ref. Catastr.	PROPIETARIO	Sup. total m 2 p.	Sup. Reparcelar m 2 p.
1				
2				
3				
5				
6				
7a				
7b				
8				
9	2547202	MERINO CANDANEDO, Milagros y otro	475,00	475,00
10	2547201	DOMAN, S.A.	351,00	351,00
11			324,00	324,00
12	2647F02	Hnos. CONCEPCION ARISTEGUI VIDAURRE	1.098,00	1.098,00
13		ESTADIO UNGAL	992,00	992,00
14	2647203	DOMAN	13.446,00	13.446,00
15	2047121	AYTO. IRUN	594,00	594,00
16	2047123	AYTO. IRUN	1.017,00	1.017,00
17	2047D03	AYTO. IRUN	260,00	260,00
18	2047122	AYTO. IRUN	1.089,00	1.089,00
19	2047120	AYTO. IRUN	1.112,00	1.112,00
20	2047118	ECHEPARE	238,00	238,00
21	2047118	AYTO. IRUN	269,00	269,00
22	2047A18	BEUNZA BEUNZA, Francisca	395,00	395,00
23	2047119	ESTADO ESPANOL	973,00	973,00
24	2047117	AYTO. IRUN	357,00	357,00
25	2047115	AYTO. IRUN	427,00	427,00
26	2047116	AYTO. IRUN	481,00	481,00
27	2047113	AYTO. IRUN	1.010,00	1.010,00
28	2047114	AYTO. IRUN	846,00	846,00
29	2047111	BEUNZA BEUNZA, Francisca	1.155,00	1.155,00
30	2047112	AYTO. IRUN	1.257,00	1.257,00
31	2047110	KOSTORBE OCIO Y RECREO S.A.	542,00	542,00
32	1547105	Estado-Gasolinera	542,00	542,00
33				
34	1547103	BEUNZA BEUNZA, Francisca	546,00	546,00
35	1547109	SUNUNDEGUI MARTIARENA, José Antonio	476,00	476,00
36	1547108	AUSIN GARBIZU, Margarita	861,00	861,00
37	1547107	Hnos. GORTARI BEINER	418,00	418,00
38	1547102	Coprop. Nº 46, 48, 50 y 52	580,00	580,00
39	2046001	AGUAS DEL TXINGUDI	244,00	
40	2046A01	AYTO. IRUN	359,00	
41	2046002	AYTO. IRUN	2.027,00	
42	2046A02	AYTO. IRUN	183,00	
43	2046B02	AYTO. IRUN	459,00	
44	2046C02	AYTO. IRUN	72,00	
45	2046004	Estadio UNGAL	83,00	83,00
46		AYTO. IRUN	706,00	
47		AYTO. IRUN	9.779,00	9.779,00
48		AYTO. IRUN	5.737,00	5.737,00
49			760,00	760,00
50			672,00	672,00
51			689,00	689,00
52			603,00	603,00
53			132,00	132,00
54		AGUAS TXINGUDI	137,00	137,00
55			226,00	226,00
56			661,00	661,00
57			240,00	240,00
58		ESTADIO UNGAL	20.638,00	2.638,00
59		LANDART ALDACO, Josefina	484,00	484,00
Dominio Público			26.372,78	
TOTAL			103.394,78	

2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES

2.4.1. Saneamiento

El área objeto de este documento de Avance se encuentra atravesado por el interceptor general de \varnothing 2.000, que discurre bordeando el Stadium Gal para verter sus aguas a la caseta de bombeo ubicada junto al edificio de Santiagotarrak. Desde este punto parten dos emisarios de trazado paralelo de \varnothing 500 con dirección perpendicular a la Avda. de Iparralde hasta alcanzar la gasolinera de Repsol, desde donde toman la dirección de la Avda. de Iparralde en dirección al puente de Santiago.

A este interceptor general vierten las aguas servidas que en diferentes ramales captan los vertidos de la zona procedentes de las viviendas y edificios existentes.

La red de pluviales, con trazado muy superficial que captan las aguas de lluvia de los diferentes viales, vierten directamente al río en cuatro puntos: Dos junto al edificio de Santiagotarrak y otras dos a ambos lados del Stadium Gal. La cercanía al río hace que en marea alta y grandes lluvias resulte inundable por debajo de la cota 3,10.

2.4.2. La red de distribución de agua potable.

Esta formada por el ramal de la Avda. Iparralde de \varnothing 150 y un anillo cerrado por el ramal que discurre paralelo a la variante de \varnothing 110 y por el borde del río, hasta el área de la explanada del puente internacional.

Desde este anillo dos ramales de 100 y 110 alimentan a Stadium Gal y las áreas residenciales existentes junto a la variante.

2.4.3. La red de distribución de energía eléctrica y la red de alumbrado.

Existe una red de transporte de alta tensión aérea a lo largo de la autovía, con postes de apoyo metálicos.

La alimentación a la zona se realiza mediante canalización aérea de media tensión con trazado paralelo a la Avda. Iparralde desde el puente de Kostorbe hasta la Gasolinera de Repsol. Un ramal aéreo paralelo al vial Tren Txikito Kalea alimenta el centro de Transformación existente en el lateral del Stadium Gal, y a la caseta de bombeo de la Mancomunidad de Txingudi.

El suministro a las viviendas existentes junto a Santiagotarrak se efectúa desde el transformador del Puente Internacional mediante canalización de tramos aéreos y subterráneos.

3. EL MARCO LEGAL. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN.

3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN

El presente Avance de Modificación nº 16 de Plan General se refiere a dos ámbitos colindantes entre sí, a dos parcelas de equipamiento deportivo, además de una parte de suelo urbano consolidado que se ve rodeado por la nueva ordenación y, por tanto, afectado.

3.1.1- PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-08: STADIUM GAL

Parcela de *Equipamiento Deportivo* de 22.620 m²s y con una regulación definida con régimen normativo singularizado, tal y como se señala en el *Capítulo 4.26* de las *Normas Urbanísticas*. Se establece para la totalidad de la parcela una edificabilidad de 0,20 m²tc/m²s.

3.1.2- PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-09: SANTIAGOTARRAK

Parcela de *Equipamiento Deportivo* de 2.375 m²s y con una regulación definida con régimen normativo singularizado, tal y como se señala en el *Capítulo 4.26* de las *Normas Urbanísticas*. Se establece para la totalidad de la parcela una edificabilidad de 0,80 m²tc/m²s.

3.1.3- AREA 4.2.03 IPARRALDE-GAL

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

OBJETIVOS:

Ordenación del territorio comprendido entre la Avda. de Iparralde y el Stadium Gal con un programa Terciario y de Equipamientos complementario de los usos propuestos en el ámbito 4.2.01: IPARRALDE-KOSTORBE y que tenga en cuenta la situación del área como uno de los accesos principales a la ciudad, así como la integración del Stadium Gal en la trama urbana de la Avda. de Iparralde.

Integración del río Bidasoa en la estructura urbana propuesta.

Potenciación de los elementos peatonales a lo largo de la Avda. de Iparralde como vial principal de conexión con Hendaia.

Conexión de una zona deportiva junto al río Bidasoa, entre el Stadium Gal y el club Santiagotarrak, como complemento y ampliación de los mismos.

CRITERIOS DE ORDENACION

- La ordenación de la edificación garantizará desde su disposición y características de ocupación frente a la Avda. de Iparralde, la permeabilidad visual del paisaje del río Bidasoa y su relación con el Equipamiento propuesto en el ámbito 4.2.01.
- Disposición de un paseo arbolado a lo largo de la Avda. Iparralde, con una anchura mínima de 15 metros, que permita la conexión peatonal con el puente de Santiago.
- Disposición de trazados urbanos entre la Avda. Iparralde y el río Bidasoa, potenciando los accesos peatonales a la ribera del mismo.
- Creación de zonas de aparcamiento que resuelvan las necesidades planteadas, tanto por el equipamiento deportivo existente, como por los futuros usos propuestos.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION

El presente Plan General no formula condiciones particulares de ordenación al margen de los objetivos y criterios señalados anteriormente, remitiéndose la concreción de los mismos a los “Estudios Previos de Ordenación” que deberán de redactarse de forma conjunta para los ámbitos 4.2.01: IPARRALDE-KOSTORBE; 4.2.02: SANTIAGO ZUBIA; 4.2.03: IPARRALDE-GAL Y 4.2.04: RECONDO-IPARRALDE.

2. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CALIFICACION GLOBAL:

Zona de uso TERCIARIO (T)	Superficie:	45.195 m ² s
Aprovechamiento edificatorio:		0,40 m ² c/m ² s

ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

Area de Reparto:	ARDE 4.2.03
Aprovechamiento Tipo:	0,473 m ² utc/m ² s (TH)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION:

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION:

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:

El Planeamiento Pormenorizado definirá las tipologías necesarias para recoger los diferentes usos compatibles, así como los parámetros de la forma de la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

La zona situada junto al río Bidasoa, entre el Stadium Gal y el club Santiagotarrak, se destinará a usos deportivos como complemento y ampliación de las instalaciones existentes.

El Planeamiento Pormenorizado analizará la consolidación o no de la edificación existente, dependiendo de su compatibilización con la nueva ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION:

Actuación Sistemática.

El Planeamiento pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesaria para el desarrollo y ejecución del presente ámbito, concretando igualmente el sistema de actuación.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono:	46 – 47.1 – 47.2 – 17.13 – 47.15
Calificación:	DEPORTIVO – CIUDAD JARDIN – ZONA VERDE ESTACIONAMIENTO – CIUDAD JARDIN
Edificabilidad:	3 m ³ /m ² (sólo 47..1 y 47.15)

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

En el polígono 47.1 se desarrolló un Plan Parcial con las siguientes determinaciones:

Fecha de aprobación:	7-12-1.965
Calificación Global:	RESIDENCIAL
Aprovechamiento:	1,25 m ³ /m ²
Plazos de ejecución:	5 años

(1) A partir de la Aprobación definitiva del Plan Parcial”

3.2.4- AMBITO 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Recuperación de las instalaciones fronterizas y viarios asociados existentes junto al puente de Santiago, como un área de espacios libres y esparcimiento compatible con usos recreativos, turísticos y comerciales.

Potenciación del conjunto de espacios verdes configurado por las islas, el río y el parque de Oxinbiribil.

Formalización del acceso a la ciudad desde Hendaia y el puente Santiago, teniendo en cuenta los nuevos usos propuestos en los ámbitos 4.2.01: Iparralde- Kostorbe y 4.2.03: Iparralde-Gal.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Reordenación de los espacios fronterizos y el viario de acceso a la ciudad, potenciando el uso de zona verde y estancia compatible con usos terciarios recreativos, turísticos y comerciales.
- Prolongación del paseo de ribera hasta el puente de Santiago.
- Reordenación de la estructura viaria de acuerdo con la ordenación prevista en los ámbitos 4.2.01 y 4.2.03.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

(1)Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre. El ámbito incluye, a efectos de la ordenación, una pequeña zona de dominio público marítimo-terrestre.

(2)Zona de Tránsito del dominio público marítimo-terrestre.

(3)Zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

(4)Espacio libre de 15 metros de sección mínima, que permita la continuidad del paseo peatonal que se desarrolla a lo largo del canal Dumboa.

De forma previa al desarrollo de los ámbitos 4.2.01: Iparralde-Kostorbe; 4.2.02: Santiago Zubia; 4.2.03: Iparralde-Gal y 4.2.04: Recondo Iparralde, deberá redactarse un "Estudio Previo de Ordenación de toda la Unidad Territorial que establezca las condiciones particulares de ordenación, así como un esquema viario adecuado completo y coherente con la actuación que se propone en el enlace entre la Avda. Iparralde y la variante de la N-1, que requerirá la conformidad de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso Terciario (T).	Superficie:	16.684 m2s
Aprovechamiento edificatorio:		0,30 m2c
Sistema General de Comunicaciones Viarias (V).	Superficie:	6.000 m2s

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Area de Reparto:	ARDE 4.2.02
Aprovechamiento Tipo:	0,300 m2 utc/m2s (TH)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

El Planeamiento Pormenorizado definirá las tipologías necesarias para recoger los diferentes usos compatibles, así como los parámetros de la forma de la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

Igualmente, el Planeamiento Pormenorizado concretará la localización de los usos permitidos, consolidando o no la edificación existente, y estableciendo la magnitud y distribución de las superficies necesarias para el desarrollo de los usos propuestos.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática:

El Planeamiento Pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesarios para el desarrollo y ejecución del presente ámbito, concretando igualmente el sistema de actuación.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1965:

Polígono: 20.

Calificación: Aduana.

Edificabilidad: ——— m3/m2.

5. OBSERVACIONES

En abril de 1996 se presentó el "Proyecto de Intervención Transfronteriza", a desarrollar entre Irún y Hendaia, afectando al presente ámbito de intervención urbanística.

4. LA ORDENACION PROPUESTA.

ANALISIS Y VALORACION DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Para el desarrollo de esta zona se han estudiado dos alternativas en base a los siguientes criterios:

- Ubicación de un programa de usos públicos definidos por el Ayto. de Irún, que comprende la ubicación de una estación de autobuses de doce dársenas, y la construcción de un edificio de frontón para la celebración de competiciones de pelota, con frontón de diez cuadros y graderío de espectadores.
- Desaparición de los usos actuales relacionados con el transporte, y en concreto con la actividad de la empresa DOMAN, como medio para eliminar del área el tráfico pesado.
- Construcción de un amplio paseo peatonal a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, que suponga un acceso cualificado entre Hendaya e Irún con una sección de doble arbolado. El Plan General fija una sección mínima de quince metros, que permite una amplia acera peatonal, bidegorri, y espacios ajardinados de separación y estancia.
- Ubicación en el área de un cierto número de viviendas con un doble objetivo. Por un lado propiciar una mezcla de usos que garantice una cierta actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana en periodos de baja actividad.

Por otro lado buscar la Viabilidad Urbanística de las grandes inversiones que supone el traslado de DOMAN, los derribos de edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, y el coste de una urbanización que se pretende sea de gran calidad.

En base a estos criterios se ha elaborado dos soluciones de ordenación que difieren en el grado de incidencia y transformación de los usos y edificaciones existentes.

4.2. ALTERNATIVA “A”

Se plantea una ordenación que ordena básicamente el frente de la Avda. de Iparralde con una sección de 16 m.

Las edificaciones se ubican principalmente a lo largo de este eje. El primer edificio entrando desde Hendaya es el edificio del Frontón, de planta triangular, definiendo el límite del espacio ajardinado frente al puente internacional, antiguamente ocupado por las aduanas.

A continuación se plantea la estación de autobuses, sobre la que se construye un edificio de oficinas y de viviendas que define la alineación de la Avenida.

El acceso se efectúa desde un vial interior de servicio de dirección única que parte de la Avda. y tiene salida a la rotonda central.

El eje de penetración desde la Avda. Iparralde modifica su trazado, y se dispone perpendicular al edificio de gradas de Stadium Gal. Por último unas edificaciones residenciales de alineación continua ubicadas en el solar de DOMAN, dibujan el resto de la Avda. Iparralde y definen el vial de acceso al Stadium.

En el interior del solar de DOMAN unas edificaciones aisladas de planta cuadrada de 22 x 22 m. delimitan un espacio interior ajardinado permitiendo una cierta relación visual con el resto del área.

Para la ejecución de esta ordenación se precisan los derribos del edificio del bar Kostorbe y del edificio de oficinas situado junto a la Gasolinera de Repsol. Se mantiene en esta propuesta las actuales instalaciones del Stadium Gal, y las nuevas construcciones del Club de Remo Santiagotarrak.

Esta propuesta ocupa únicamente los terrenos no edificados de la zona, minimizando así los costos por indemnizaciones y derribos. Como principales cargas cuenta con el traslado de DOMAN y con el costo de urbanización de todo el área. No supone por tanto una transformación en profundidad y deja el paseo del río Bidasoa con las secciones y tratamientos existentes.

El número de viviendas previsto en el área es de 266 viviendas distribuidas en 53 viviendas de VPO y 213 viviendas libres.

Se proyecta además 2.400 m² de oficinas para hacer frente al derribo del edificio existente y 936 m² de comercio para conseguir una dotación mínima de servicios de proximidad y de actividad urbana en el área.

Las alturas son de planta baja, en la que se admite vivienda con jardín, cuatro plantas de piso y un ático retranqueado.

4.3. ALTERNATIVA DE ORDENACION “B”

Se ha estudiado una segunda alternativa de ordenación que se basa en el traslado y construcción de un nuevo Stadim Gal en una ubicación distinta a la que ocupa en la actualidad.

Por un lado, la adecuación del estadio existente a las nuevas normativas, y la necesidad de aumentar el número de espectadores requiere una fuerte inversión para la remodelación de sus instalaciones. Por otro lado su situación de ubicación junto al río Bidasoa y en concreto la construcción de la grada este han supuesto una importante degradación del paseo de ribera, con la aparición de una fachada trasera hacia este espacio.

Se propone un emplazamiento de un nuevo estadio en el solar DOMAN, de forma que ocupe una posición adosada a la nueva variante, con el graderío principal definiendo el nuevo frente de la Avda. Iparralde. Con objeto de mantener la actividad de la calle y dotarla de una fachada urbana se propone la construcción de un bajo comercial y un entresuelo debajo del graderío principal.

Esta nueva ubicación resuelve el encuentro del área con la variante ya que sirve de separación entre ésta y los nuevos usos urbanos, y proporciona una gran libertad para la solución del resto del área. La dirección del campo y el graderío coincidente con la alineación de la calle introduce un nuevo orden y evita los espacios muertos existentes en la actualidad.

En el lado opuesto, junto al puente internacional, se mantienen las instalaciones del Club de Remo Santiagotarrak recogiendo el edificio actualmente en construcción y las nuevas alineaciones del edificio a construir sobre el solar procedente del derribo de las instalaciones actuales.

En el extremo norte de la Avda. Iparralde se ubica el edificio del frontón de competición, y a continuación la estación de autobuses, configurando entre ambos el último tramo de la Avenida.

La estación de autobuses se plantea ya como un edificio exento, no ligado a las viviendas, y sobre el que se construye un edificio de usos terciarios de tres plantas que define la alineación de la nueva Avenida. El acceso, como en la solución anterior, se resuelve a través de un vial de un solo sentido que parte de la glorieta de FICOBA, y tiene su salida a la glorieta central, (Recondo), desde donde se accede a la variante en cualquier dirección.

La Avda. de Iparralde queda así definitivamente planteada como un eje de dotaciones urbanas constituido por FICOBA en su lado oeste y por el Stadium-Gal, la estación de autobuses y el frontón de competición en su lado este.

Desde la rotonda central de Recondo, se diseña un amplio eje de 25 m. de sección, que con un trazado perpendicular a la Avda. constituye la unión urbana con el frente del río, y que se utiliza como eje central de la ordenación de uso residencial del área.

Este ordenación, resuelta con bloque abierto define en su primer tramo un espacio público tipo plaza vinculado al eje de conexión con el río.

El paseo de ribera del Bidasoa se diseña con una anchura de 20 m. a lo largo de todo el tramo de ribera, constituyendo una unión peatonal y de bicicletas entre el puente internacional y la calle Santiago.

Al acercarse al borde del paseo la edificación abandona la tipología de bloque abierto utilizada en la primera zona junto a la Avda. Iparralde, para presentar una fachada más fragmentada y quebrada con edificación de edificios de planta cuadrada de 20 x 22 con menor escala e impacto sobre el río.

4.4. VALORACION Y ELECCION DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN A DESARROLLAR

SOLUCION A

Se trata de una solución urbanística de parcheo que utiliza el terreno disponible aceptando la situación de ocupación existente y que ordena minimamente el territorio.

La valoración de esta solución se hace en base a los siguientes criterios:

- Consolida la situación actual de las instalaciones existentes, manteniendo la situación de marginalidad del paseo de ribera y el carácter improvisado y aleatorio de las edificaciones.
- No permite una conexión amplia entre la Avda. Iparralde y el paseo del río.
- No permite la construcción de un importante paseo de ribera que solucione definitivamente el problema ya que conserva edificaciones que suponen un estrechamiento en la sección del paseo.

- Supone una mezcla de usos a lo largo de la Avda. Iparralde cuya sección queda configurada en una gran extensión por edificios residenciales.

SOLUCION B

- Aborda una nueva solución integral de ordenación del área al plantearse desde el principio el problema de la ubicación en la zona del campo de fútbol.
- Su situación junto a la variante y enfrente del aparcamiento de FICOBA supone el aprovechamiento del potencial de aparcamiento creando sinergias de uso y optimizando las inversiones ya realizadas.
- La dirección del campo paralelo a la directriz de la Avenida supone el establecimiento de un orden urbanístico que elimina espacios residuales y ordena todo el área.
- Proporciona una Avenida de conexión peatonal entre la Avda. Iparralde y el paseo del río, de gran valor urbano y ambiental, que parte de la rotonda central (Recondo) utilizando así las inversiones públicas en la mejora de esta infraestructura.
- Permite la urbanización de un importante tramo de paseo de ribera del Bidasoa, conectando el parque de las aduanas junto al puente internacional con el centro urbano a través de la calle San Juan. Elimina los edificios residenciales que reducen la sección.
- Proporciona un tratamiento residencial al nuevo frente del río, adecuado tanto por su escala como por las actividades residenciales.
- Propone la creación de espacios comunitarios entre bloques residenciales con usos recreativos o deportivos.

Proporciona la ejecución de nuevos servicios tales como el nuevo Stadium, la estación de autobuses y el nuevo Frontón Profesional de Competición.

Incremento de las áreas destinadas a zonas verdes, tanto las de uso comunitario privado, como las áreas de uso y propiedad públicas, con la aparición de una nueva plaza peatonal ligada al paseo de conexión con el río.

Por todas estas razones se opta por la **ORDENACIÓN B** cuyo detalle pasamos a describir a continuación.

5. LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. EL TRATAMIENTO DE LA AVDA. IPARRALDE

Se propone una sección de acera de 16 m. a partir del borde exterior de la calzada existente, lo que proporciona un gran espacio peatonal lineal, en el que se prevee una separación de seto de 1,5 m. arbolada con árboles de gran porte, bidegorri de 2,50 m. y una sección de 6 m. de paso junto a la alineación de las edificaciones.

Este reparto de la sección proporciona un espacio de otros 6 metros en donde se dibuja una franja ajardinada, con pequeñas áreas de estancia, con bancos etc. ...

Este tratamiento se dibuja de forma continua entre el paso inferior bajo la nueva variante y el parque final junto al puente de Santiago. Esto es posible porque se cuenta con el traslado de la gasolinera de REPSOL, al nuevo emplazamiento propuesto por el Ayto. de Irún, en la zona de Kostorbe-Recondo.

Los usos a lo largo de esta Avenida son básicamente públicos, con el frontón de competición en la cabecera de la Avenida junto al parque, seguido de la estación de autobuses. En el extremo opuesto se ubica el nuevo Stadium-Gal, con el graderío principal definiendo la nueva alineación. Bajo el graderío se ubican bajos comerciales con acceso desde la acera peatonal, en un intento de conservar la actividad comercial en este frente, evitando la fachada sin usos del fondo de los graderíos.

La altura de este frente es sensiblemente uniforme, correspondiendo a un bajo de 5 m. y tres plantas de pisos de oficinas en el caso de la estación de autobuses.

5.2. EL PASEO DE RIBERA DEL RIO BIDASOA

Se plantea un paseo que respete el retiro de 20 m. impuesto por la Ley de Costas entre el deslinde del DPMT (Dominio Público Marítimo Terrestre) y las alineaciones de las edificaciones. Esta distancia se reduce a 0 m. en la zona de la parcela de Santiagotarrak.

El carácter de este paseo es peatonal y su escala y actividad se vinculan al desarrollo residencial del área. El frente edificado se fragmenta mediante el empleo de edificios aislados de 20 m. de frente con diferentes orientaciones y con un perfil de bajo y tres plantas. En las plantas bajas se disponen viviendas con un pequeño jardín privado que las aíslan del paseo, lo que proporciona una imagen de baja densidad.

El tratamiento propuesto consiste en la conservación de una primera franja arbolada junto al borde exterior, en la que se disponen bancos mirando hacia fuera, una zona de paseo peatonal adoquinado de 4 m., una franja verde de separación de 2 m., paseo de bicicletas de 2,5 m. y franja verde de separación con los jardines privados.

5.3. EL EJE DE UNION

En base a la glorieta central que forma parte del proyecto de la Diputación Foral de Gipuzkoa para el nuevo trazado de la variante, se proyecta un eje perpendicular a la Avda. Iparralde que resuelve la unión entre ésta y el paseo de ribera.

Este nuevo eje tiene un carácter de vial de tráfico en su primer tramo, y se concibe como eje peatonal en el tramo de conexión con el paseo de ribera. En este punto se propone una ampliación de la zona urbanizada para albergar un edificio exento de una sola planta que contiene un pequeño bar-restaurante, que dinamiza el uso del paseo de ribera.

En su primer tramo, junto al encuentro con la Avda. Iparralde se dispone un espacio urbano de uso público, a modo de plaza urbana, arbolada, y pavimentada, que proporciona un área de estancia vinculada a la conexión con el paseo del río.

5.4. EL PLANTEAMIENTO DEL TRAFICO Y EL APARCAMIENTO

El esquema básico de tráfico propone el trazado de un anillo de un solo sentido que parte de la glorieta de FICOBA y con un recorrido paralelo a la Avda. Iparralde, sale a la glorieta central (Recondo). Este vial resuelve el acceso rodado a la estación de autobuses, y su salida a la glorieta permite una conexión directa con los ejes exteriores.

Desde esta glorieta parte un segundo eje dirección hacia el río, de doble dirección, que gira en dirección sur vez rebasado el nuevo Stadium-Gal, para empalmar con el actual camino que da acceso al área de Kostorbe-Alde.

Este esquema básico se completa con una serie de calles peatonales, o de coexistencia, que permiten el acceso a la totalidad de las edificaciones, y con un esquema de sótanos de garaje accesibles desde las zonas de rodadura.

En cuanto a los aparcamientos se disponen sobre la red viaria un total de 102 plazas, y un pequeño aparcamiento para el club de remo de 22 plazas.

Esta dotación se entiende para visitantes, ya que se prevén la construcción de un sótano bajo las edificaciones de vivienda con una dotación mínima de dos plazas por vivienda.

Esta capacidad de aparcamientos atiende exclusivamente a las necesidades generadas por las viviendas. Las dotaciones públicas que se proponen, tanto el frontón como la estación de autobuses o sobre todo el Stadium, requieren áreas de aparcamiento de gran capacidad. Para ello se cuenta con el aparcamiento tanto de superficie como subterráneo que se ha construido en FICOBA tratando de rentabilizar una dotación en gran parte infrautilizada.

5.5. LAS ZONAS VERDES

Se propone la construcción de un parque urbano en la antigua zona aduanera, junto al puente internacional con arbolado de gran porte, planteado como un mirador sobre el estuario del Bidasoa y las islas, con objeto de proporcionar una gran calidad ambiental al punto de conexión con Iparralde. Este parque se concibe como final del paseo de ribera, y de los recorridos peatonales vinculados al eje de la Avenida.

Además se disponen dos espacios peatonales de estancia con arbolado. La plaza vinculada al eje de unión con el río en su primera parte, más cercana a la Avda. de Iparralde, y un segundo espacio triangular en el encuentro con el paseo de ribera.

Las superficies destinada a estas áreas verdes cumplirá con los estándares de superficie de Sistema General de Espacios Libres que se requiere en caso del incremento de población (18 m²/viv); si bien el número máximo de viviendas se cifra en 451, el incremento que se produce sobre las previstas en la zona por el vigente Plan General es de 438 uds:

$$438 \text{ vivi} \times 18 = 7.884 \text{ m}^2$$

- Parque junto al puente (lado este)	=	2.000,00 m ²
- Parque junto al puente (lado oeste)	=	5.960,00 m ²
TOTAL (≥ 7.884 m²)	=	7.960,00 m²

Como zonas verdes de uso público local se disponen dos plazas ubicadas sobre el vial de conexión entre la Avda. Iparralde y el río, con las siguientes superficies:

- Jardín urbano Avenida.	=	1.666,53 m ²
- Jardín urbano Paseo Ribera	=	1.719,50 m ²
TOTAL	=	3.386,03 m²

Además de estos espacios de uso público, en las ordenaciones que dan frente al río se disponen en el centro de las mismas dos espacios privados de uso comunitario con carácter de zona verde de 3.005,30 m². de superficie.

5.6. EQUIPAMIENTOS SIN DEFINIR

El margen este de la avenida, dando frente al río Bidasoa, se presenta como un espacio con singular localización en el límite fronterizo: un lugar con una fuerte impronta simbólica: desaparecida la frontera político-administrativa, se reconoce en el sitio una frontera natural y cultural que con el paso del tiempo puede convertirse en un punto de experiencia compartida entre ambos lados del Bidasoa. Por estas circunstancias se considera el lugar más adecuado para la ubicación del proyecto MUGARTE: un Centro de Arte y Cultura.

Teniendo en cuenta esta localización, el edificio MUGARTE se podría constituir en un referente simbólico de la ciudad y la comarca y, contribuiría a la proyección de una nueva imagen de Irun en el exterior y en las gentes que circulen por el paso de Santiago. La intención del Ayuntamiento de Irun, en el marco de los objetivos definidos en el Plan Estratégico Cultural (PEC) es la creación de un ambicioso programa cultural que dé respuesta a las necesidades en el ámbito del arte y la cultura contemporánea, además de un servicio público, así como una acción sinérgica con otros sectores sociales:

- *“Configurar Irun como cabecera cultural de la comarca del Bajo Bidasoa y su área de influencia, tanto por las oportunidades formativas y de creación, como por la agenda cultural de actividades y eventos ... disponer de equipamientos culturales tanto para la formación, como para la creación y difusión que otorguen centralidad comarcal a la ciudad”.*

5.7. SISTEMA GENERAL VIARIO

Se consolida el estado actual del definitivo trazado de N-I-H en su prolongación de la Avda. Iparralde hacia al puente de Santiago, tras la demolición de las instalaciones de la Aduana, la ejecución del viario de acceso y la transferencia de la carretera a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Esta consolidación es la que define los dos espacios generados a ambos márgenes del vial (mencionados en el epígrafe anterior) y que posibilitan las condiciones para la nueva propuesta reurbanizadora.

5.8. LA VIVIENDA

El área de vivienda ocupa la parte central del área, y el frente del paseo de ribera entre las instalaciones del club de remo y el ámbito de Kostorbe-Alde.

El diseño de la ordenación se hace en base a dos tipologías diferentes: La de bloque abierto y lineal de 14 m. de fondo que permite una vivienda con doble orientación, y el edificio aislado, de planta sensiblemente cuadrada, de 20 x 22 m. que aloja cuatro viviendas por planta.

Las primeras se disponen formando líneas paralelas a la Avda. Iparralde, en dirección norte-sur, definiendo el anillo de tráfico, las dársenas de la estación de autobuses y el nuevo estadio

El bloque aislado se emplea para definir la alineación del eje transversal, ocultando el lateral del nuevo Stadium y para definir una alineación quebrada con diversas orientaciones del paseo de ribera.

En todos los casos, se plantea vivienda en planta baja con jardines de separación de las aceras públicas vinculadas a la vivienda.

EL perfil general es de planta baja, cuatro plantas de pisos y ático retranqueado. Este perfil exige una altura a la coronación de fachada de 13,50 m. Únicamente, un edificio de 20 x 18 m. junto a la glorieta central tiene seis plantas de altura, y señala el punto de encuentro con el eje transversal.

Los bloques del frente del río se resuelven con un perfil de planta baja y tres plantas de pisos, buscando un menor impacto en el frente marítimo con una altura total de 10,50 m.

En todas las viviendas se permitirán terrazas corridas de 2,50 m. de fondo, en todo el frente de la edificación.

El número total de viviendas es de 451 viviendas con una superficie total construida para este uso de 50.051 m².

La densidad bruta sobre el conjunto del área es de 43,66 viv/hectárea.

La densidad neta sobre superficie de parcela aportada es de 58,72 viv/hectárea.

En aplicación de la Ley vigente, el 20% de las viviendas serán de VPO, lo que supone un total de 91 viviendas, por lo que el resto de 360 viviendas serán de venta libre.

Para el cálculo de viviendas de VPO se aplica un baremo de 90 m² construidos por vivienda.

6. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

En el cómputo de aprovechamiento urbanístico incluimos únicamente los aprovechamientos lucrativos. No se contabilizan por tanto los edificios de uso o propiedad públicos, tales como el edificio del Frontón, o el nuevo Stadium Gal y la Estación de Autobuses.

En el caso de la Estación de Autobuses no se consideran los aprovechamientos de las superficies directamente vinculadas a la estación. Sí son contabilizados sin embargo, los usos comerciales en los bajos, y los tres pisos de usos administrativo o terciario (oficinas) de la construcción en altura, que van a servir para hacer frente a los realojos o indemnizaciones de los edificios fuera de ordenación y cuyo derribo es necesario.

El conjunto de aprovechamientos lucrativos sobre rasante son:

- Uso vivienda	=	50.051 m ²
- N° de vivienda	=	451 viv.
- Densidad bruta	=	43,66 viv/hectárea
- Densidad neta	=	58,72 viv/hectárea
- Superficie de bajos comerciales	=	1.220 m ²
- Superficie terciario (oficinas)	=	2.736 m ²
- Superficie total área	=	103.394,78 m²

San Sebastián, Marzo 2006

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ
Arquitecto

DOCUMENTO 2. PLANOS

MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

-AVANCE-

DOCUMENTO 2. PLANOS

INDICE DE PLANOS

A.- INFORMACION

- A-01 SITUACION
- A-02 ESTADO ACTUAL. Topográfico
- A-03 DELIMITACION Y PARCELARIO
- A-04 ESTADO ACTUAL Y PROYECTO DE VARIANTE DE DIPUTACION
- A-05 ESQUEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y SERVIDUMBRES
- A-06 ESQUEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- A-07 ESQUEMA GENERAL DE ENERGIA ELECTRICA
- A-08 SITUACION EN PG. IRUN

B.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION

- B-01 ORDENACION A. Planta Baja
- B-02 ORDENACION A. Planta Alta
- B-03 ORDENACION B