

DOCUMENTO DE FORMULACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

Expediente:	MODIFICACIÓN N ° 22 DEL PLAN GENERAL
Ámbito:	ARBES 7.2.04
Asunto:	FORMULACION
Equipo Técnico Redactor:	GURBAIN S.L. – Arquitectura y Urbanismo

1.-PROPUESTA DE MODIFICACION DE PLAN GENERAL.

1.1.- Ámbito de la Modificación

La Propuesta de Modificación afecta a las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General vigente para el ámbito de intervención urbanística 7.2.04 Arbes.

1.2.- Objeto de la Modificación

Se formula la modificación nº 22 del Plan General que tiene por objeto la creación de un SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL en el ámbito 7.2.04 ARBES, calificado actualmente por el Plan General con la calificación global EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS y en el Plano 2 de Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano como EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

2.-PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Plan General de Ordenación Urbana vigente contempla el ámbito 7.2.04, denominado ARBES, con las siguientes determinaciones:

1. *Objetivos y Criterios de Ordenación.*

- *Objetivos.*

Mejorar el equipamiento deportivo de las zonas residenciales próximas al canal de Artia, teniendo en cuenta el incremento de viviendas propuesto en los ámbitos de intervención urbanística 7.2.01: Palmera-Montero y 7.2.02: Altzukaitz.

Posible ubicación de parte de las instalaciones deportivas existentes en el área de Plaiaundi.

- *Criterios de Ordenación.*

Potenciación de la regata de Artia como elemento estructurante peatonal entre el parque de Osinbiribil y la zona rural de Ibarla.

- *Condiciones Particulares de Ordenación.*

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

(1) Zona de desarrollo del Equipamiento deportivo.

(2) Espacio libre que resolverá la continuidad del paseo de borde de la regata de Artia y que será compatible con zonas de aparcamiento para el equipamiento propuesto.

2. Régimen Urbanístico General.

- *Calificación Global.*

Zona de Equipamientos y Servicios (E).

Superficie: 35.046 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 0,30 m²c/m²s.

- *Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.*

Área de Reparto: SIGE 7.2.04.

Aprovechamiento Tipo Promedio: 0,764 m² utc/m²s (U).

- *Condiciones de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Sistema General.

Programación: Tercer - Cuarto Año.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- *Condiciones Particulares de Uso y Edificación.*

- *Condiciones Particulares de Uso:*

El planeamiento pormenorizado deberá prever el aparcamiento necesario para resolver las necesidades que el nuevo uso provoque.

Así mismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

- *Condiciones Particulares de Gestión.*

Sistema General a expropiar en suelo urbano.

El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad de Ejecución" necesaria para la obtención mediante el "Sistema de Expropiación", de los terrenos destinados al Sistema General de Equipamientos y Servicios.

4. Antecedentes de Planeamiento.

- *Determinaciones del Plan General de 1965.*

Definidas por el expediente de "Modificación Puntual de Elementos del Plan General de 1965 de la zona de Arbes- Ibarla", que fue aprobado definitivamente el 22 de Marzo de 1994, con las siguientes determinaciones:

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Sistema General de Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: — m³/m².

3. –ANTECEDENTES y JUSTIFICACION de la MODIFICACION.-

En anteriores propuestas realizadas sobre la ordenación del ámbito se había considerado la posibilidad de la ubicación de un campo de fútbol o el traslado de las instalaciones de Plaiaundi, tal y como, entre otros objetivos, señala el Plan General.-“Posible ubicación de parte de las instalaciones deportivas existentes en el área de Plaiaundi”.

Sin embargo, estas propuestas se enfrentaban con las dimensiones del territorio que resultaban muy justas para albergar las instalaciones planteadas, además de no resolver las necesidades de las zonas residenciales próximas que constituye otro objetivo del Plan General que es “ *Mejorar el equipamiento deportivo de las zonas residenciales próximas al canal de Artia, teniendo en cuenta el incremento de viviendas propuesto en los ámbitos de intervención urbanística 7.2.01: Palmera-Montero y 7.2.02: Altzukaitz.*

Por ello, el programa deportivo ha sido redefinido dentro del documento del Avance del Plan de Equipamientos Deportivos de Irun (PEDI), elaborado por el Patronato Municipal de Deportes en el año 2003. Así, se plantea en este Plan un Equipamiento polivalente de barrio señalándose:

“El proyecto nace, de la necesidad de dotar al barrio de Arbes y alrededores de espacios deportivos donde desarrollar actividades físicas, fundamentalmente en su vertiente de participación. Se trata de una zona del territorio municipal donde se ha producido un importante desarrollo urbanístico y, por lo tanto, con un incremento sustancial de vecinos residentes en el entorno.

Dentro de las distintas tipologías descritas en Plan de Equipamientos, se trataría de un equipamiento de ámbito territorial Zonal (de barrio) orientado principalmente al ámbito de objetivo de práctica de participación: recreación, ocio, salud...

Las instalaciones están bien comunicadas por carretera, pudiéndose acceder a las mismas a través de la rotonda de Osinbiribil, dirección a Peñas de Aia o a través de la zona de Molino de Arbes. No obstante, se trata de una zona con buenos accesos desde Ibarla, la zona residencial de Palmera y otros puntos del barrio y sus alrededores. Debiera contemplarse la iluminación de los accesos a la instalación.

El conjunto de las instalaciones estaría compuesto de las siguientes áreas de funcionamiento:

- ✓ **ÁREAS DE PRÁCTICA DEPORTIVA:**
- 1. ***Pista Polivalente de 44x24m.***
- 2. ***Área de juegos populares. Toka, petanca.***
- 3. ***Zona de skate.***

- ✓ **ÁREAS DE APOYO Y SERVICIOS:**
- 1. ***Zona de juegos infantiles***
- 2. ***Zona verde***
- 3. ***Iluminación***
- 4. ***Equipamiento***

- ✓ **ÁREAS DE PÚBLICO:**
- No se plantean.”***

Por otra parte, atendiendo a las necesidades asistenciales que se producen en el conjunto de la ciudad, se deduce la necesidad de crear un complejo asistencial formado por una residencia y apartamentos para la tercera edad.

En este sentido, el Ayuntamiento de Irun ha trasladado a la Diputación Foral de Gipuzkoa una propuesta para el desarrollo de un equipamiento en el ámbito de ARBES que aglutine los siguientes recursos:

- Recursos residenciales para personas dependientes mayores de 65 años.
- Recursos residenciales para personas dependientes menores de 65 años.
- Apartamentos tutelados para personas mayores.
- Centro de día /centro social para personas con discapacidad
- Un centro de promoción de la autonomía para personas mayores autónomas frágiles.

Dependiendo de su capacidad y distribución, el nuevo equipamiento asistencial podría permitir la reordenación de algunos de los actuales recursos residenciales, considerando que el modelo actual de la Residencia Ama Xantalen resulta inadecuado por su estructura arquitectónica, su tamaño poco adecuado para una gestión eficiente y su déficit de financiación. Una nueva residencia, mucho más moderna y funcional, que comparta entorno y servicios, y genere sinergias con otros recursos, de forma que sea más eficiente, y con un nuevo modelo de gestión que no sea deficitario. ...

Respecto a los apartamentos que complementen la residencia, su cercanía permite hablar de apartamentos tutelados, con una dotación de servicios, al poder aprovechar los servicios de la residencia por lo que podría destinarse tanto a personas mayores como a personas menores de 65 años con algún tipo de discapacidad, sobre todo, si se considera que en Irun no hay ningún recurso de estas características.

La suma de un centro de día para personas con discapacidad y un centro social, además de los beneficios en las sinergias y eficiencia en la gestión facilitaría la respuesta a la petición formulada desde la Comisión de Dependencia del Consejo Asesor de Bienestar Social de un espacio para aglutinar programas de ocio para personas con discapacidad a la vez que se proporciona un respiro a los cuidadores habituales.

La reubicación de actuales plazas residenciales en un nuevo equipamiento permitiría liberar el espacio de la actual Residencia para el desarrollo de un nuevo equipamiento que contenga recursos y servicios para los diferentes niveles alojamiento de emergencia.

Así, se propone la construcción de dos edificios destinados respectivamente a residencia para la tercera edad y apartamentos tutelados. Ambos edificios deberán compartir un módulo de elementos comunes.

La residencia debería tener una capacidad de alrededor de 130 plazas, lo que permitiría el traslado al nuevo edificio de la actual residencia municipal que dispone actualmente de 75 plazas.

Respecto al programa de apartamentos tutelados, éste deberá ser similar al establecido en Lekaenea, no podrá ser superior a 50 apartamentos (dobles o individuales) según la normativa que regula este tipo de equipamiento (Decreto 195/2006 publicado en BOPV de 27 de octubre 2006).”

La propuesta de ubicar el equipamiento asistencial en el ámbito de ARBES se entiende compatible con los usos deportivos que como objetivo de mejora de las zonas residenciales próximas, establece el Plan General.

La determinación de la red de sistemas generales es una determinación de la ordenación urbanística estructural del Plan General, por lo que su creación requiere de una modificación de este planeamiento.

4.- PROPUESTA URBANISTICA Y ARQUITECTONICA.

4.1.- PROPUESTA URBANISTICA. IMPLANTACION EN EL TERRENO DEL PROGRAMA PROPUESTO.

- Se propone un **nuevo vial** por el Norte de la parcela de carácter urbano que permita el acceso y los aparcamientos al cuerpo edificatorio propuesto de residencias y ordene las zonas traseras de los edificios vecinos de Arbesko Errota Kalea.
- Dado que esta nueva calle deberá encontrarse con la calle Alzukuraitz y Arbesko Errota Kalea, además de con Artiga Ibilbidea, se propone como posibilidad la ejecución de una **glorieta de 20 mts de diámetro** que podrá solucionar perfectamente los 5 pinchazos viarios que supone el encuentro de estos viales. En esta nueva calle se proponen **42 aparcamientos en batería y 25 aparcamientos en línea**.
- El **conjunto edificatorio** se ubica en el ángulo superior izquierdo de la parcela, es decir, en la **zona más alejada de la autopista**, a una distancia aproximada de 150 mts, que **garantiza un aislamiento** correcto del posible **impacto acústico** de ella, a lo que hay que añadir que la **cota** por la que transcurre **es la altura aproximada del piso más alto del conjunto edificatorio** que se proyecta, lo que implica que el impacto sonoro va a ser **mínimo** dada la distancia y la altura del edificio respecto a la autopista.
- El resto de la parcela es **zona verde de parques y jardines** con ocupaciones de áreas para la **práctica deportiva, áreas de apoyo** y servicios y **áreas de público**.
- Así se proyectan para la **práctica deportiva** una **pista polivalente** de 44x24 mts, **tres áreas de juegos populares, petanca y toca** próximos a las zonas de la residencia, y **zona de skate**. Todo ello se complementa con una zona de **juegos infantiles**, equipamiento de **vestuarios y aseos** y el resto de **zonas verdes para estancia y paseo**.

- Además se proyecta un **bidegorri** que arrancando desde la glorieta recorre perimetralmente la parcela, con distintos trayectos, siendo el principal el que discurre desde Alzukuraitz siguiendo la ría y llegando hasta el encuentro de Ibarrola Hiribidea por la autopista.
- Se propone asimismo una penetración en el área verde de una zona de **aparcamiento temporal “blando”** que sirva fundamentalmente a las zonas deportivas, a las infantiles o que quieran partir desde aquí las distintas vías de paseo que esa zona posee.
- Evidentemente esta zona de aparcamientos también puede servir ocasionalmente a los centro de día o a los apartamentos tutelados.

4.2.- PROPUESTA ARQUITECTONICA Y FUNCIONAL.

RESIDENCIA PARA PERSONAS DEPENDIENTES, APARTAMENTOS TUTELADOS PARA MAYORES, CENTRO DE DÍA/CENTRO SOCIAL PARA DISCAPACITADOS Y CENTRO PARA LA PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA DE PERSONAS MAYORES FRÁGILES.

- Proponemos **un solo edificio** que **agrupe y concentre** la **residencia** para personas **dependientes**, tanto para mayores como menores de 65 años, **los apartamentos tutelados**, **el centro de día** y social para personas con **discapacidad** y **el centro de promoción de la autonomía** para personas autónomas **mayores frágiles**.
- Esta **concentración** nos permitirá el **uso** permanente de **zonas comunes** y diversos servicios tanto a los residentes dependientes como a los no dependientes y complementariamente a los usuarios de los centros de día.
- Sin embargo, se proyectan los **apartamentos tutelados** de personas mayores como **un cuerpo de funcionamiento autónomo**, tanto en accesos como en instalaciones propias, pero **con posibilidades de acceso directo** desde planta baja y 1ª **a todos los servicios** que ofrece y tiene tanto la residencia **como el centro de día y el centro social**.
- A su vez **la residencia de personas dependientes** mayores y menores de 65 años **incorpora** a sus propios **servicios** asistenciales las **derivadas del centro de día y del centro de promoción de la autonomía**, susceptibles de ser utilizados diariamente por todas aquellas personas internas o externas a los centros, si así lo necesitan.
- Con esta propuesta se trata de **ampliar y optimizar** la eficacia de los servicios de los residentes permanentes a las personas, dependientes o no, externas al “centro de asistencia”.
- Por otra parte, la **concentración de servicios** permite una propuesta racional y eficaz de instalaciones de usos comunes, con el consiguiente abaratamiento y eficacia en los rendimientos energéticos y en el orden laboral. **No hay duplicidad de funciones** al complementarse los usos de los distintos servicios.

Desarrollo arquitectónico del edificio.

- Se pretende conformar un edificio abierto que dialogue con su entorno: por un lado, al sur, con los espacios verdes, creando espacios intersticiales entre el parque y el edificio y enriqueciendo tanto arquitectónica como espacialmente.

Por otro lado, al norte, se han tenido en cuenta las torres y edificaciones existentes. También, a través de retranqueos y porches, se busca dialogar con ellos y mejorar la calle, con una escala más adecuada al peatón. Además se revitaliza la calle al colocar en ella las entradas a la nueva edificación.

- Se ha estudiado el conjunto edificatorio total próximo para que desde la ciudad o desde la autopista tenga una buena imagen compositiva.
- Se pretende, dado que el solar es un borde de la ciudad y que como tal se ve desde la autopista, que la actuación se entienda como un remate lo más digno posible a la ciudad.
- Se busca la integración del edificio en el parque como símbolo también de la integración de los mayores y minusválidos en la sociedad. Para ello se han aproximado a la residencia la vegetación y los espacios más propios de ellos como la petanca y juegos populares, alejando el skate y las pistas polideportivas, que pueden ocasionar más molestias a los mayores.
- Como resultado formal de los anteriores objetivos, se propone un complejo edificado en forma de “peine”, abierto al parque, limitado en sus lados por los módulos residenciales y dentro de su espacio interior distintos módulos de una sola altura o PB+1 que se despliegan asimétricamente conteniendo diferentes usos de servicio diurno y comunitario de la residencia, para mayor disfrute en contacto con la naturaleza que les rodea.

La residencia para personas dependientes:

- Las habitaciones se desarrollan en **dos cuerpos articulados** a través de un núcleo de comunicaciones verticales con dos ascensores aptos para minusválidos, escalera protegida, y núcleo de instalaciones. Con orientación Este-Oeste el cuerpo más perimetral se desarrolla en **PB+4**, ocupando el ala izquierda del conjunto edificado, mientras que el otro cuerpo se desarrolla en **PB+3**.
- Las habitaciones son todas exteriores con orientaciones Este (habitaciones del cuerpo bajo que da hacia el interior ajardinado del conjunto edificado) y orientaciones Oeste (habitaciones del módulo extremo y que dan hacia zona descampada).
- Se establecen 3 tipos de tipologías de habitaciones con las siguientes superficies:

- 1.- **Habitaciones Dobles para matrimonio: 30 hab. – 60 personas**
Sup. Constr. 30,0 m²
Sup. Util. 26,7 m²

2.- **Habitaciones Dobles: 25 hab. – 50 personas**

Sup. Constr. 32,0 m²

Sup. Util. 28,5 m²

3.- **Habitaciones Individuales: 38 hab. – 38 personas**

Sup. Constr. 22,0 m²

Sup. Util. 19,6 m²

Total: 93 Habitaciones – 148 personas

- Todas las habitaciones están compuestas por:
 - Vestíbulo de entrada
 - Vestidor y armarios
 - Cuarto de baño: duchas adaptadas a minusválidos
 - Salón-comedor con mirador
 - 1 ó 2 Dormitorios

- Cada planta de piso tiene **salas de estancia de día** en su extremo Sur hacia la zona verde, **zona de control** de planta, **despacho de gobernanta** (con aseo), y **baño gerontológico** (con aseo).

- **En planta baja** y en proyección del cuerpo de las habitaciones, se desarrolla parte del programa de uso de la residencia: **acceso** independiente a través de porche por la calle de nueva creación y por su extremo izquierdo, **vestíbulo, control y recepción**, zona **administración**, zona de **visitas y sala multiusos**.

En módulo independiente y desarrollado en PB+1 comunicado con el vestíbulo de acceso, se desarrolla una zona de estar amplia con **biblioteca** multiusos, y en su planta superior un **gimnasio** cubierto al que se accede por la planta 1ª de la residencia desde la **zona de fisioterapia y salas de rehabilitación, de curas, masajes y vestuarios**.

La **planta baja** de la residencia se completa con una zona de **comedores** en módulo de una sola altura y distintos **locales de servicio** (aseos, etc.)

- A su vez el **comedor general se comunica con otro complementario y el taller de alimentación del centro de promoción para mayores frágiles**, de forma que este centro de día pueda utilizar los servicios de la residencia en general, y sus servicios de preparación de comida en particular.

Apartamentos tutelados para mayores, que se desarrollan en 4 alturas de pisos, con el siguiente programa y distribución:

- A él se accede desde la calle nueva exterior pero permitiéndose el paso al interior del recinto ajardinado de la residencia de no válidos y a sus servicios, a través de una serie de porches cubiertos y terrazas.

Se pretende con ello que si bien la residencia de válidos sea autónoma e independiente del resto del conjunto edificatorio, **permita un acceso inmediato y cómodo a los servicios y usos que ofrece la residencia de no válidos** (por ejemplo los comedores, biblioteca, o salas de usos múltiples).

- Los **apartamentos tienen orientación Este o Sur.**

Los del Este hacia la ría y los del Sur hacia toda la zona verde deportiva. Sin interferencias de vistas ni luces.

- Un solo núcleo vertical (dos ascensores, escalera estanca protegida) que arranca del portal y comunica con los sótanos y pisos altos, hacia de rótula a los dos cuerpos ortogonales de apartamentos, cuyo desarrollo es el siguiente:

- **Tipología de apartamentos:**

Todos los apartamentos tienen un programa básico común:

- Vestíbulo de acceso. Armario
- Baño completo
- Cocina-comedor
- Salón
- Un dormitorio doble con armario
- Galería - terraza

Aseos:

La ducha se instalará sin plato, en pavimento continuo respecto al resto del baño, con un sumidero en el pavimento y con la pendiente necesaria para evitar el estancamiento de agua.

Para mayor comodidad, y para aprovechar mejor las superficies, se colocará una puerta corredera empotrada en tabique.

Los aseos constan de inodoro, bidé, lavabo, ducha muy amplia y un espacio para armario de aseo.

Salón y cocina-comedor.

Integrados en un solo espacio. Puede proponerse una mampara plegable o móvil de separación.

La cocina se entiende completa y preparada para todos los aparatos electrodomésticos habituales de cualquier vivienda.

El salón se proyecta con dos ambientes: a continuación de la cocina una zona de estar (biblioteca, TV...) y junto a la fachada una zona de lectura, zona de comer, etc. conectada directamente con la galería-terraza.

Zonas de dormir.

Con capacidad para dos camas de 0,90 m. de ancho, unidas o separadas, dos mesillas de noche y armarios.

Total de apartamentos proyectados:
48 apartamentos dobles – 96 personas

Sup. Construida / apartamento: 58 m²
Sup. Util / apartamento: 54 m²

- La planta baja, en la proyección de los apartamentos tutelados, está ocupada por el centro para la promoción de la autonomía de personas mayores frágiles y el centro de día/centro social para discapacitados

El centro de promoción de la autonomía para personas mayores frágiles:

- Este centro de día para mayores frágiles se integra, tal como se ha dicho, con la planta baja de la residencia y se desarrolla su volumen en planta baja exclusivamente y a lo largo de la calle nueva que se proyecta.
- Ocupa el lado Norte de la parcela, con el siguiente programa:
- Acceso independiente a través de vestíbulo por la nueva calle.
- El centro se articula en torno a un pasillo central longitudinal que lo divide en dos zonas: hacia la nueva calle se disponen las zonas de apoyo y servicio, que serían: **baños gerontológicos, enfermería, despacho médico, zona de aseo y limpieza, vestíbulo y recepción, guardarropa, administración, asistenta social u orientador**, usos múltiples: **peluquería y podología**.
- Hacia la zona ajardinada Sur se sitúan las áreas principales de estancia, que podrían ser: sala de **ludoterapia**, sala de **descanso, gimnasio**, sala de **laborterapia, taller** de alimentación y **“comedor”** que es por donde se comunica físicamente el centro con la residencia y así poder compartir los servicios de ésta.
- El resto de la planta baja que completa el peine en forma de “U”, lo ocupa el acceso independiente a los apartamentos tutelados para mayores con entrada doble al portal (por la calle y por la zona ajardinada) y

El centro de día / centro social para personas discapacitadas, con el siguiente programa:

- Acceso por vestíbulo por el Este del edificio a través de la nueva calle.
- Su programa se articula a través de un pasillo central que divide la planta en dos: hacia la fachada Este las áreas de apoyo y servicio, que serían: el despacho **médico y enfermería**, la **recepción y guardarropa, administración, asistente social-orientador, usos múltiples, peluquería, podología, baños asistidos, aseos y oficinas** de limpieza, entre otros.

Hacia la fachada Oeste, que es la zona de porches y jardines, se situarían las salas principales, como sala de **laborterapia**, sala de **ludoterapia**, sala de **descanso y comedor**.

- En el testero de la planta y hacia el Sur un **gimnasio de rehabilitación** y mantenimiento.

Planta sótano:

- **Es común** para todo el conjunto edificatorio y utilizable tanto por las dos residencias y por los dos centros de día.
- **Acceso de vehículos** por el extremo izquierdo de la nueva calle a través de rampa de doble carril.
- Vía doble de acceso a los aparcamientos: **30 para residentes dependientes o trabajadores** de residencia y **48 para residentes de los apartamentos tutelados** con trasteros incorporados.
- **Tanatorio** junto al acceso de vehículos con **aparcamiento propio** para furgonetas. Acceso directo al tanatorio desde el núcleo de ascensores de la residencia.
- **Almacén general**, almacén **textil**, **lavandería**, **vestuarios** de personas masculino y femenino, almacén de **limpieza**.
- En proyección de las zonas de estar en planta baja, se proyectan las **cocinas** con sus zonas de trabajo, **cocción, preparación, lavado, 3 cámaras** (vegetales, carnes y pescado), **almacén vajilla, almacén víveres, vestuarios** del personal y aseos.
- La **carga y descarga de mercancías** se ejecuta directamente desde el garaje con acceso directo a la zona de cocinas y a sus almacenes frigoríficos. De igual forma, las basuras se sacan directamente a la zona de garaje.
- Comunicación vertical a través de montacargas de los servicios de comida con el comedor general.
- Se propone a modo de uso independiente y en proyección bajo el comedor de planta baja, un gran espacio de uso múltiple que puede ser utilizado como **salón de actos, sala de baile**, etc., don sus propios **aseos, almacén para mobiliario y guardarropa**. Puede tener acceso independiente desde el exterior.
- Todas las zonas de trabajo del sótano, fundamentalmente las de las cocinas, están iluminadas y ventiladas a través de espaciosos patios ingleses que garantizan una correcta iluminación y ventilación de estos espacios.
- Asimismo, el salón de usos múltiples del sótano antes descrito, que tiene acceso directo desde la zona ajardinada exterior, estará iluminada por una generosa terraza al aire libre rehundida respecto a la zona de jardín, lo que garantiza también una correcta iluminación y ventilación de dicho salón.

SUPERFICIES PROYECTADAS:

Sup. Construida Residencia s/rasante	5.690 m ²
Sup. Construida Residencia b/rasante	2.060 m ²
Sup. Constr. Apartamentos Tutelados s/rasante	3.580 m ²
Sup. Constr. Apartamentos Tutelados b/rasante.....	1.280 m ²
Sup. Constr. Centro Día Mayores Frágiles.....	615 m ²
Sup. Constr. Centro Día Discapacitados	615 m ²
Total Sup. Constr. s/rasante	10.500 m ²
Total Sup. Constr. b/rasante	3.340 m ²

5.-ACUERDO DE FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

De acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde al Ayuntamiento acordar la formulación de la Modificación de Plan General relativa al ámbito 7.2.04 ARBES.

El artículo 84 de la referida ley señala que en el acuerdo de formulación se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar **la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana** en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Así, en el artículo 90 se señala que, acordada su redacción, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural **la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación**, la cual se suministrará acompañada de su justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses.

Respecto al programa de participación ciudadana, el artículo 108 establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en el que según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de elaboración.

No se plantea la formulación del documento de Avance de planeamiento, siendo este documento optativo cuando se trata de una modificación del Plan General según lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

6-SOLICITUD DE INFORMACIÓN.-

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, deberá solicitarse información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deberán tenerse en cuenta en la reordenación del ámbito a las siguientes instituciones:

- Dirección General de Cultura (Servicio Patrimonio Histórico) de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Centro Patrimonio Cultural Vasco. Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Viceconsejería de Medio Ambiente, Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- Protección Civil. Departamento Interior del Gobierno Vasco.
- Dirección Medio Natural. Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

7.- PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA.-

La Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, plantea que el acuerdo de formulación de la Modificación deberá estar acompañado de un Programa de Participación Ciudadana.

Así, se plantea:

- a) Divulgación de la formulación a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento.
- b) Posteriormente y aprobado inicialmente el proyecto de *Modificación*, se someterá a información pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en Kostorbe, en horario de oficinas.
- c) Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.

8. - ADMINISTRACIONES SECTORIALES AFECTADAS

Infraestructuras viarias.

El ámbito queda delimitado al sur por el trazado de la autopista AP-8 Bilbao-Behobia. Deberá solicitarse informe de la Diputación Foral.(Artículo 94 de la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido) inmediatamente de otorgarse la aprobación inicial y, en todo caso, antes de la aprobación provisional.

Dominio público hidráulico.-

El ámbito linda con la Regata de Artia.

Deberá solicitarse informe de la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

En Irun, a 8 de Mayo de 2008.

Por GURBAIN S.L.



JOSE MIGUEL MARTIN HERRERA
Arquitecto.

JORGE UNCETA-BARRENECHEA SISTIAGA
Arquitecto.