

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN



**AVANCE DE PLANEAMIENTO
NOVIEMBRE 2008**



**FICHAS DE ÁMBITOS DE
PLANEAMIENTO**

**Documento Avance
Exposición Pública
(Resolución n°2891, 20/11/2008)**

INDICE GENERAL

MEMORIA

FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DEL CATÁLOGO DE PATRIMONIO

PLANOS DEL AVANCE

INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MEMORIA

PLANOS DE CONDICIONANTES AMBIENTALES

AVANCE DE PLANEAMIENTO

NOVIEMBRE 2008



FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

INDICE DE FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

- Actividades Económicas

- 1.1.10 Prolongación Araso Norte
- 1.1.11 Prolongación Oiantzabaleta
- 1.1.12 Araso Sasikoburua
- 2.1.08 Zabaleta
- 2.1.09 Urdanibia - Zubieta
- 9.1.02 Entorno Olaberria

- Actuaciones sobre la Estructura Urbana

- 0.1.01.01 Entorno Estación (Alternativa 1)
- 0.1.01.02 Entorno Estación (Alternativa 2)
- 1.2.02 Calle Araba
- 1.2.13 Ventas Centro
- 1.3.10 Edificio Belasko
- 1.3.11 Arretzeko Malda
- 6.2.07 Rataplan
- 6.2.08 Alei
- 7.1.03 Paseo de Artia
- 7.2.08 Matxalagain
- 8.2.05 Blaia
- 8.2.06 Gazteluberri
- 8.3.04 Lastaola Postetxea
- 8.3.05 Mendipe
- 8.3.12 Pausu

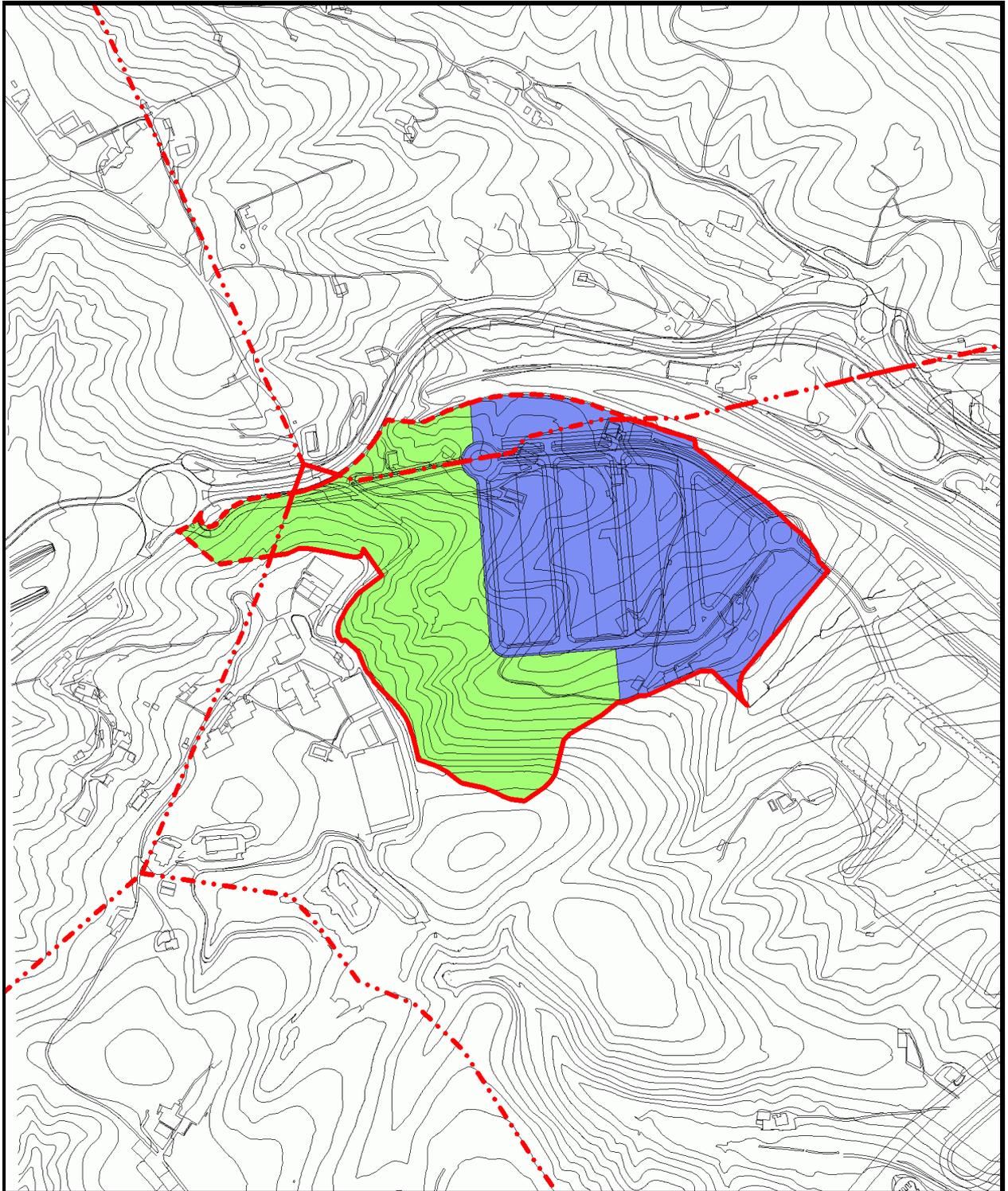
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE

1.1.10

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/8.000

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE**1.1.10****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio, a continuación del polígono de Araso Norte ya previsto y se extiende hasta prácticamente el alto de Gaintxurizketa teniendo como límite septentrional la traza de las vías férreas.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito, en parte terrenos privados y en parte públicos, se plantea como prolongación de la implantación de actividades económicas de tipo industrial del polígono industrial de Araso Norte con una extensión que deberá disponerse previsiblemente en dos o tres terrazas y apoyado en la prolongación del viario central del mencionado polígono.
- 3) La ordenación ofrecerá grandes manzanas ocupables en su totalidad con el objeto de permitir la construcción de edificios contenedores que aprovechen al máximo el espacio edificable y disponible para alojar los nuevos usos industriales.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El principal objetivo de esta actuación es ampliar y completar el suelo disponible para usos de actividades industriales en una zona del municipio al Norte de la Autopista que se está destinando de forma mayoritaria a este tipo de usos.
- 2) Es también objetivo de la actuación preservar y calificar como espacio libre especialmente protegido el entorno afectado por el paso del corredor de enlace entre Jaizkibel y Aiako Harria, y que en parte coincide con terrenos municipales, circunstancia que ha orientado su incorporación al ámbito de actuación.
- 3) Igualmente la ordenación contempla la preservación de los valores ambientales de las masas de robledales y de la zona de contacto con la parte del corredor que queda fuera del ámbito.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Se actuará solamente en las zonas bajas del ámbito como forma de preservar la topografía de todas las zonas de borde al Sur, que es donde se sitúan las masas de robledal.
- 2) Será necesario realizar terraplenados para adaptar la topografía del terreno a la superficie horizontal de las plataformas.
- 3) Los accesos principales se desarrollarán a través del vial central del nuevo polígono de Araso Norte y del enlace de éste con la red de carreteras N-1 y A-8.
- 4) Será necesario compatibilizar esta propuesta con el planeamiento municipal de Lezo pues uno de los accesos se realiza en ese término, y con el planeamiento de Hondarribia, ya que el linde Norte afecta a este término municipal.
- 5) Asimismo se prevé el enlace con la nueva rotonda sobre la N-1 en el alto de Gaintxurizketa, ya en el término municipal de Lezo.
- 6) Será necesario prever el enlace con las redes de servicios del polígono de Araso Norte y el probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento de agua.

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE**1.1.10**

- 7) Se incorpora la condición de recuperar ambientalmente los terrenos del vertedero de inertes situado en la ladera este de Arburusasieta para incorporarlos al mencionado corredor de enlace entre Jaizkibel y Aiako Harria.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) La superficie total del ámbito es de 242.042 m². La superficie incluida en el término municipal de Irun es de 214.478 m², estando el resto del suelo incluido en los términos municipales de Lezo y Hondarribia. La ficha urbanística recoge los datos referidos al término municipal de Irun. La edificabilidad urbanística referida a la superficie total del ámbito (242.042 m².) y en aplicación del índice de edificabilidad definido resultaría de 96.817 m²t.
- 2) En el ámbito existen varias edificaciones, algunas de las cuales podrían quedar afectadas por esta nueva ordenación industrial. Será objeto del planeamiento correspondiente el establecimiento de las condiciones de consolidación, en su caso, de estas edificaciones.
- A este respecto, entre los municipios afectados y previo acuerdo de la ordenación estructural propuesta, se deberá coordinar la totalidad de la actuación a través de un Plan de Compatibilización de ordenación pormenorizada.

ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE**1.1.10**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- | | |
|--|---|
| - Clasificación Urbanística | Suelo Urbanizable |
| - Determinación de Ordenación Pormenorizada | Plan de Compatibilización |
| - Régimen General de Programación y Ejecución: | |
| - Régimen de programación general | |
| - Plazos planeamiento de desarrollo | |
| - Régimen obtención sistemas generales | |
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 214.478,00 m ² s |
| - Edificabilidad urbanística sobre superficie total | 85.791,19 m ² t |
| - Índice edificabilidad sobre superficie total | 0,400 m ² s/m ² t |

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
I	Industrial	120.802,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	93.676,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

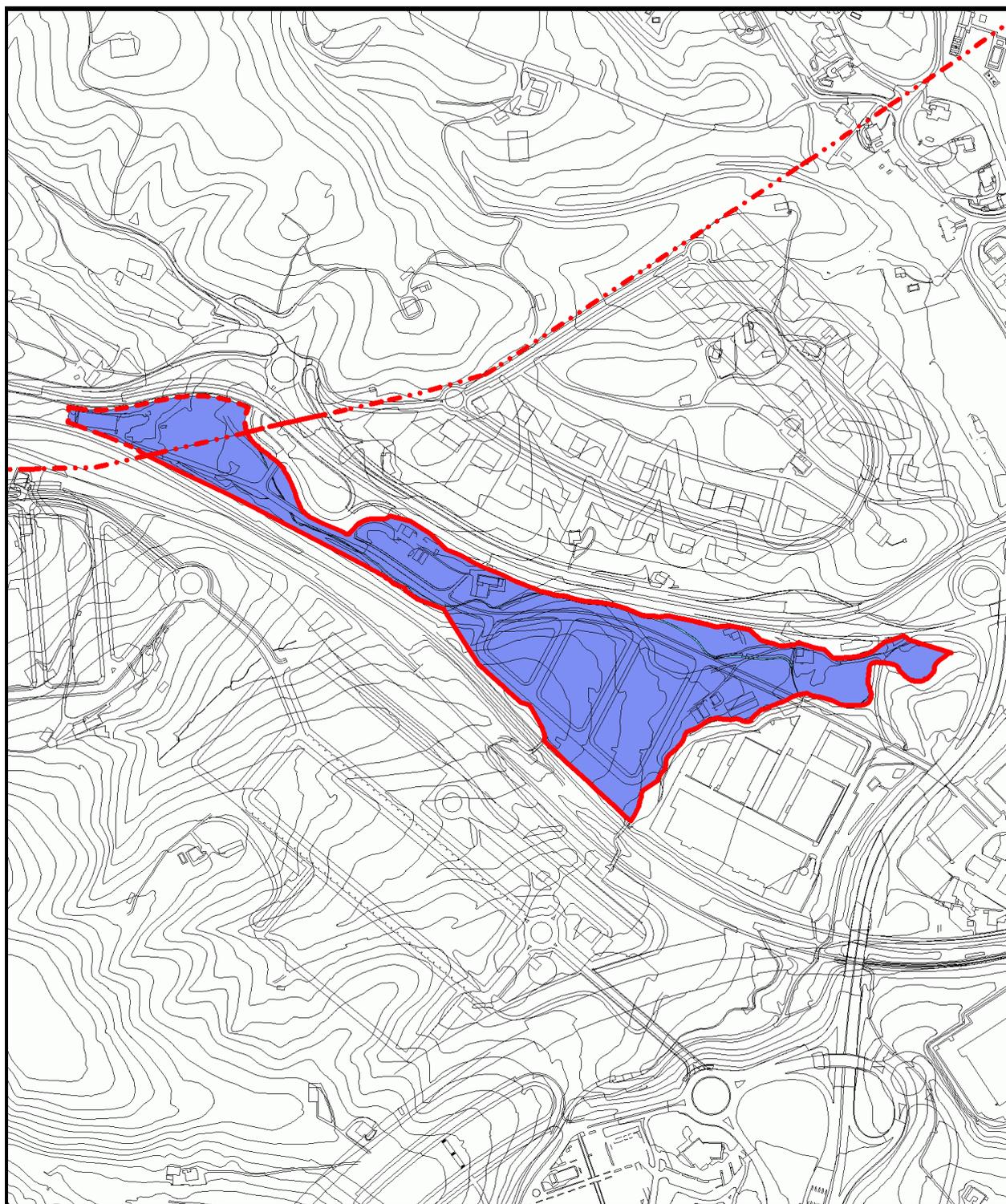
Uso Global Característico	Industrial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,710 m ² t/m ² s
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo
	17.158,24 m ² t

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA

1.1.11

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/8.000

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA**1.1.11****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio, desarrollándose a continuación del polígono de Oiantzabaleta y limitado a ambos lados por la traza de la carretera nacional al Norte y las vías férreas al Sur, ubicándose en su práctica totalidad en terrenos privados.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente como un polígono apto para acoger actividades productivas.
- 3) En un primer planteamiento se concibe este ámbito enfocado a la definición de una parcela adecuada que esté directamente relacionada con las vías del ferrocarril para permitir la salida o entrada de mercancías transportadas por ese medio. Su diseño requeriría la regularización de la actual topografía con el objeto de obtener una superficie continua a la misma cota. En este supuesto el acceso rodado sería exclusivamente por el extremo Noroeste a través de la glorieta de Zaldunborda sobre la N-1, quedando una posibilidad de conexión sólo a nivel peatonal o secundaria con el actual polígono de Oiantzabaleta.
- 4) Un segundo planteamiento alternativo para este ámbito sería el diseño de un polígono concebido como prolongación del actual polígono de Oiantzabaleta con una extensión que podría realizarse en una terraza adaptada al terreno y apoyada en la prolongación del viario central de dicho polígono.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El primer objetivo de esta actuación es el de ampliar y completar el suelo disponible para usos de actividades industriales en una zona de Irun situada al Oeste y Norte de la Autopista que está siendo destinada de forma mayoritaria a este tipo de usos.
- 2) Es también objetivo de la actuación el proponer una alternativa de suelo apta para la eventual reubicación de asentamientos industriales que fuese necesario relocalizar dentro de Irun.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario preservar una parte importante del ámbito a la finalidad de protección medioambiental debido a la presencia de la regata Loiola y a la propia topografía de los bordes.
- 2) En la alternativa de conexión del ámbito con el trazado ferroviario será necesario adaptar la ordenación en función de las facilidades de acceso a nivel de las vías realizando un importante terraplenado para eliminar las zonas sobreelevadas y adaptar la topografía del terreno a la superficie horizontal de la plataforma.
- 3) En esta primera alternativa será necesario conectar con la N-1 mediante la rotonda prevista como acceso a los posibles desarrollos en la zona de Zabaleta, (la rotonda de Zaldunborda) situada junto con sus enlaces al Norte de la N-1 y ya en terrenos del término municipal de Hondarribia.

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA**1.1.11**

- 4) En la segunda alternativa que no plantea la conexión con el trazado ferroviario sería necesario procurar una ordenación que ofrezca grandes manzanas contenedoras para alojar los usos posibles, que podrían tener una forma trapezoidal adaptada a los límites de este ámbito.
- 5) En esta segunda alternativa se deberá disponer un enlace a través del viario de borde del polígono de Oiantzabaleta y del enlace de éste con la red viaria urbana de los polígonos industriales de Aranibar, Telleria y Primauteko Errota.
- 6) Será necesario compatibilizar esta propuesta con el planeamiento municipal de Hondarribia, ya que una pequeña parte de este ámbito, en el extremo Oeste, coincide con la antigua zona de Zaldunborda.
- 7) Será también necesario tener en cuenta las afecciones debidas a la carretera N-1.
- 8) Será necesario prever un enlace con las redes de la zona industrial de Aranibar y considerar la necesidad del probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) La mayor parte de las edificaciones existentes podrían mantenerse quedando absorbidas en la ordenación. Se remite al planeamiento de desarrollo el establecimiento de las condiciones de consolidación, caso de considerarse, de estas edificaciones.
- 2) La superficie total del ámbito es de 129.239 m². La superficie incluida en el término municipal de Irun es de 117.539 m²., estando el resto incluido en término municipal de Hondarribia. A este respecto, previo acuerdo de la ordenación estructural prevista, se deberá coordinar la totalidad de la actuación a través de un Plan de Compatibilización de ordenación pormenorizado.
- 3) La ficha urbanística recoge los datos referidos al término municipal de Irun. La edificabilidad urbanística referida a la superficie total del ámbito (129.239 m².) y en aplicación del índice de edificabilidad definido resultaría de 51.696 m²t.

ÁMBITO: PROLONGACION OIANTZABALETA**1.1.11**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- | | |
|--|---|
| - Clasificación Urbanística | Suelo Urbanizable |
| - Determinación de Ordenación Pormenorizada | Plan de Compatibilización |
| - Régimen General de Programación y Ejecución: | |
| - Régimen de programación general | |
| - Plazos planeamiento de desarrollo | |
| - Régimen obtención sistemas generales | |
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 117.539,00 m ² s |
| - Edificabilidad urbanística sobre superficie total | 47.015,60 m ² t |
| - Índice edificabilidad sobre superficie total | 0,400 m ² s/m ² t |

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
I	Industrial	117.539,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

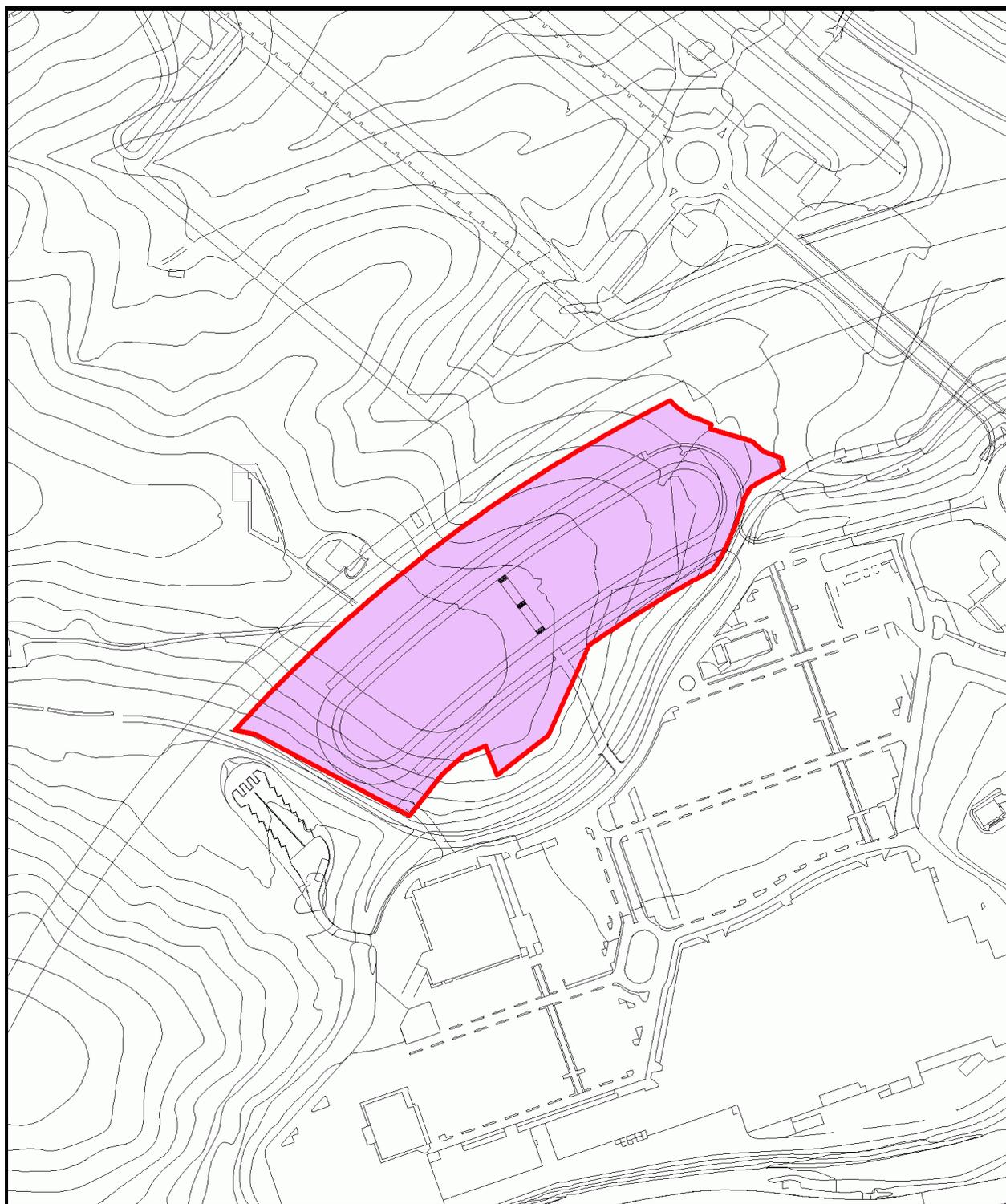
Uso Global Característico	Industrial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,400 m ² t/m ² s 47.015,60 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 28.209,36 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo 9.403,12 m ² t

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA

1.1.12

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/4.000

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado al Noroeste del polígono terciario de Araso, siendo colindante con el mismo a través de la regata Sasiko. Se extiende por la bolsa de terreno que se ha formado entre Araso y la banda de reserva establecida para la vía de entrada del tren de alta velocidad a la estación de Irun.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante una única manzana alargada alineada longitudinalmente, apoyada en un vial principal de acceso en forma de anillo que la rodea completamente y que enlaza directamente con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El primer objetivo de esta actuación, que coincide con una primera alternativa para el uso de este ámbito, consiste en complementar la oferta de usos de grandes superficies comerciales existentes en la zona en la actualidad aprovechando la instalación de otra dotación de tipo también comercial en una zona que podría beneficiarse precisamente de los servicios ya ofrecidos por el actual polígono comercial de Araso.
- 2) Como segundo objetivo alternativo se contempla la posibilidad de destinar el ámbito a usos terciarios pero excluyendo los de carácter comercial, apoyándose para ello en el carácter también terciario que ya tiene el polígono de Araso.
- 3) Como tercer objetivo alternativo, que en este caso habría que considerar como una tercera opción, se plantea la posibilidad de destinar el ámbito a usos productivos, complementando con ellos los propuestos en toda la zona Oeste del municipio.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario regularizar el terreno, situado en ladera, así como proteger el curso de la regata de Araso que luego forma la regata Sasiko, y que discurre por el borde de esta actuación y en colindancia con el polígono de Araso.
- 2) El ajuste de la delimitación de este ámbito está diseñado de tal modo que permita la ubicación del "Garbigune" en la zona Oeste.
- 3) Será necesario articular el enlace directo con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso que a su vez gravita sobre la rotonda distribuidora existente.
- 4) Será necesario prever el enganche con las redes de la zona comercial de Araso estudiando el probable reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento y teniendo en cuenta asimismo la posible actuación de ampliación de Araso Norte.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Dada la geometría del terreno será conveniente prever la ocupación de las manzanas con edificaciones en dos plantas para aprovechar mejor las disponibilidades de este ámbito.

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12**

- 2) No existen edificaciones en los terrenos objeto de esta actuación. Se trata en su práctica totalidad de terrenos privados.
- 3) Para optar por la primera alternativa, que es el objetivo principal, se deberá intentar resolver con el Gobierno Vasco el condicionante derivado de la normativa del Plan Territorial Sectorial, que limita a 25.000 m² la superficie total de cada uno de los centros comerciales aunque sean existentes y cuya aplicación, entendida en sentido estricto, impediría este uso en el ámbito propuesto. La solución sería considerar este ámbito como un centro comercial independiente del de Araso.
- 4) Asimismo se deberá contemplar el condicionante derivado del techo máximo comercial para la comarca del Txingudi establecido por el Departamento de Comercio e Industria del Gobierno Vasco, si bien es previsible que esta disposición dejaría margen suficiente para ampliar la superficie comercial en este ámbito.
- 5) Para la segunda y tercera alternativas no existen en principio condicionantes legales ni normativos.
- 6) Se incluye parte de suelo urbano definido como espacio libre por el ámbito 1.1.01 Araso con el objeto de favorecer la reordenación conjunta del mismo.

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- | | |
|--|---|
| - Clasificación Urbanística | Suelo Urbano/Urbanizable |
| - Determinación de Ordenación Pormenorizada | Plan Parcial |
| - Régimen General de Programación y Ejecución: | |
| - Régimen de programación general | |
| - Plazos planeamiento de desarrollo | |
| - Régimen obtención sistemas generales | |
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 40.561,00 m ² s |
| - Edificabilidad urbanística sobre superficie total | 25.000,00 m ² t |
| - Índice edificabilidad sobre superficie total | 0,616 m ² s/m ² t |

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
T	Terciario	40.561,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

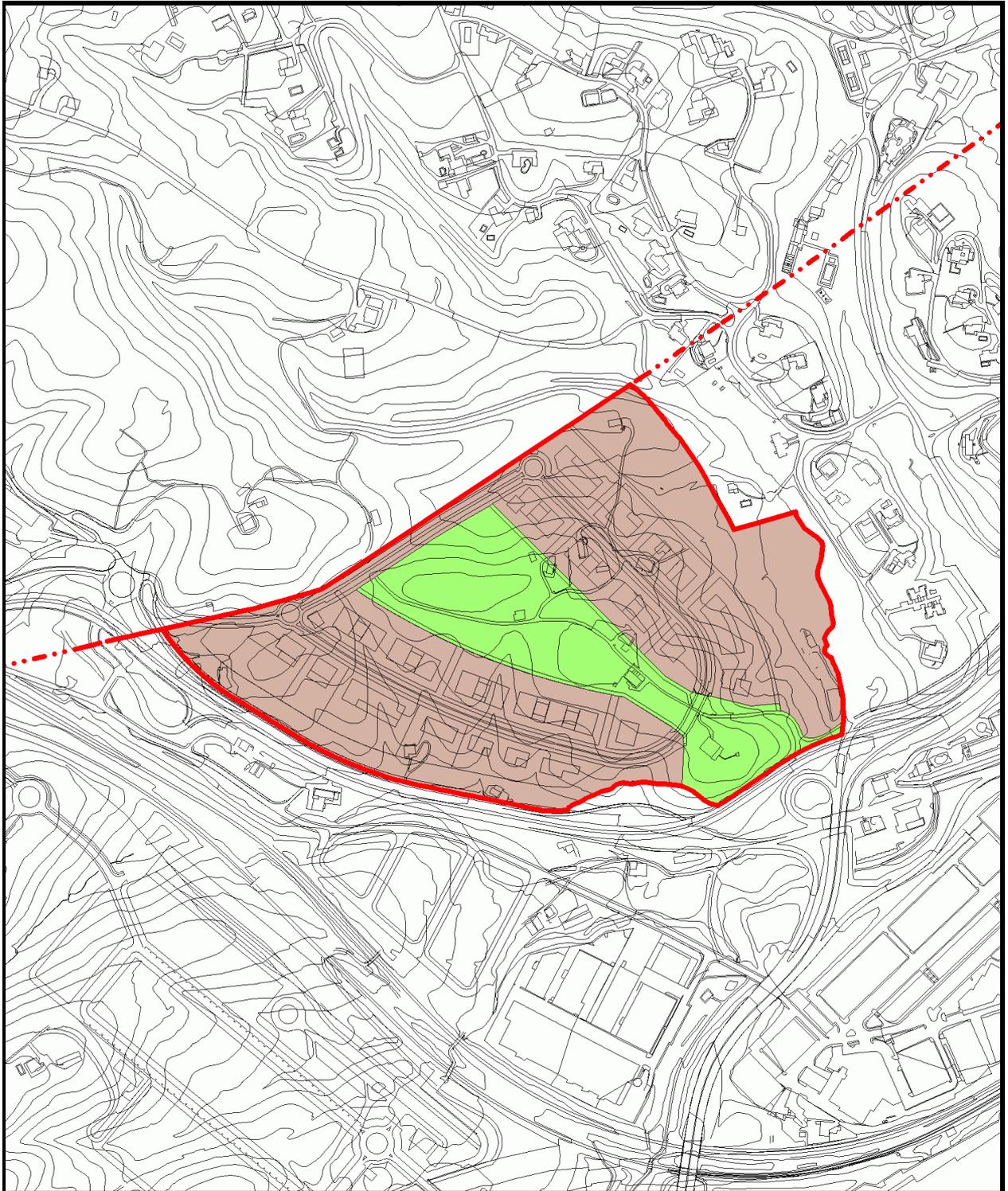
Uso Global Característico	Terciario
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,616 m ² t/m ² s 25.000,00 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante 25.000,00 m ² t

ÁMBITO: ZABALETA

2.1.08

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/8.000

ÁMBITO: ZABALETA**2.1.08****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito, constituido en su totalidad por terrenos privados, está situado entre el trazado de la N-1 en el primer tramo de su recorrido por Irun y el enlace de ésta con la autopista A-8, la Urbanización Jaizkibel al Nordeste, y limita al Noroeste con terrenos del término municipal de Hondarribia en una zona compartida cuya clasificación como ámbito también está prevista en su planeamiento general.
- 2) El vial principal de acceso arranca de la nueva rotonda sobre la N-1 y dará también entrada en Hondarribia al futuro ámbito que será en parte prolongación del irunés.
- 3) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante la ordenación en base a un vial sensiblemente horizontal que, siguiendo las curvas de nivel con el objeto de minimizar impactos en el paisaje, forma un anillo que se cierra con el vial de acceso.
- 4) En cuanto a los usos preferentes se concibe este ámbito enfocado a la definición de un parque tecnológico o de tipo empresarial, o mixto, no existiendo en principio condicionantes legales o normativos de carácter específico.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El principal objetivo de esta actuación es el de aprovechar la oportunidad que brindan estos terrenos para completar la oferta de suelo disponible para usos no residenciales al Oeste de Irun y Norte de la Autopista por estar ubicada en una zona que está siendo destinada de forma mayoritaria a este tipo de usos.
- 2) Este objetivo se refuerza con la opción adoptada en Hondarribia de destinar también a un tipo de usos similar los terrenos limítrofes a este ámbito, al ser una de las pocas opciones de terrenos aptas para ser urbanizadas al Norte de la autopista.
- 3) El objetivo más concreto de la actuación es posibilitar la disposición del suelo necesario para la ubicación de una superficie destinable a parque tecnológico o empresarial muy bien comunicado con las principales redes de comunicación.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Al tratarse de una zona de ladera será necesario disponer la urbanización y edificación con la máxima adaptación al terreno teniendo en cuenta la necesidad de preservar la topografía y los valores medioambientales del entorno.
- 2) La actuación deberá ser muy cuidada en su formalización arquitectónica, dada la gran visibilidad que tendría tanto desde la entrada por la N-1 como por el acceso a Irun desde la autopista.
- 3) En este mismo sentido será necesario establecer las condiciones para lograr un diseño adecuado del vial principal de acceso y de la zona de borde con la N-1 por la disposición que presenta en relación a las principales vías de acceso a Irun.
- 4) En correspondencia con la tipología prevista será necesario resolver la transición hacia la Urbanización Jaizkibel con el objeto de preservar la zona de la vaguada y la articulación con las viviendas existentes que se decidiera mantener.

ÁMBITO: ZABALETA**2.1.08**

- 5) Se deberá definir un gran espacio verde en el parte alta, con el objeto de preservar la parte más visible de la actual forma del territorio y favorecer el reconocimiento topográfico del lugar, así como de formalizar un gran espacio central de relación.
- 6) La articulación con la ciudad de Irun se realizará a través del enlace con la N-1 en el término municipal de Hondarribia próximo al alto de Gaintxurizketa (nudo de Zaldunborda).
- 7) Será necesario conectar con las redes urbanas de Irun, a través de Aranibar.
- 8) Será necesario prever la posibilidad de prolongación y conexión con la actuación que se realice en Hondarribia.
- 9) Se deberá actuar en coordinación con el término de Hondarribia con el objetivo de plantear una actuación compatible de características parecidas en el ámbito previsto en el tramo de ladera adyacente de este municipio.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Esta actuación puede organizarse y promoverse de manera independiente de la prevista en la zona limítrofe de Hondarribia considerando, además, la solución de los accesos y redes de infraestructuras de servicios desde Irun.
Por otra parte, caso de considerarse la necesidad de actuar conjuntamente con el Ayuntamiento de Hondarribia y previo acuerdo de la ordenación estructural propuesta, se deberá coordinar la totalidad de la actuación a través de un Plan de Compatibilización de ordenación pormenorizada.
- 2) En el caso de destinarse a una combinación de usos de Parque Empresarial y Parque Tecnológico, éste último podría estar ubicado preferentemente en la banda más próxima a la N-1, desarrollado con piezas arquitectónicas diferentes tratando en todo caso de evitar la formación de una edificación continua en este frente.
- 3) Algunos de los caseríos existentes podrían quedar integrados en la nueva actuación y aprovechar esta opción para reducir costes de urbanización, lo que en todo caso sería objeto de un análisis posterior más pormenorizado.

ÁMBITO: ZABALETA**2.1.08**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- | | |
|--|---|
| - Clasificación Urbanística | Suelo Urbanizable |
| - Determinación de Ordenación Pormenorizada | Plan de Compatibilización |
| - Régimen General de Programación y Ejecución: | |
| - Régimen de programación general | |
| - Plazos planeamiento de desarrollo | |
| - Régimen obtención sistemas generales | |
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 292.618,00 m ² s |
| - Edificabilidad urbanística sobre superficie total | 73.154,00 m ² t |
| - Índice edificabilidad sobre superficie total | 0,250 m ² s/m ² t |

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
P	Parque Tecnológico	222.800,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	69.818,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

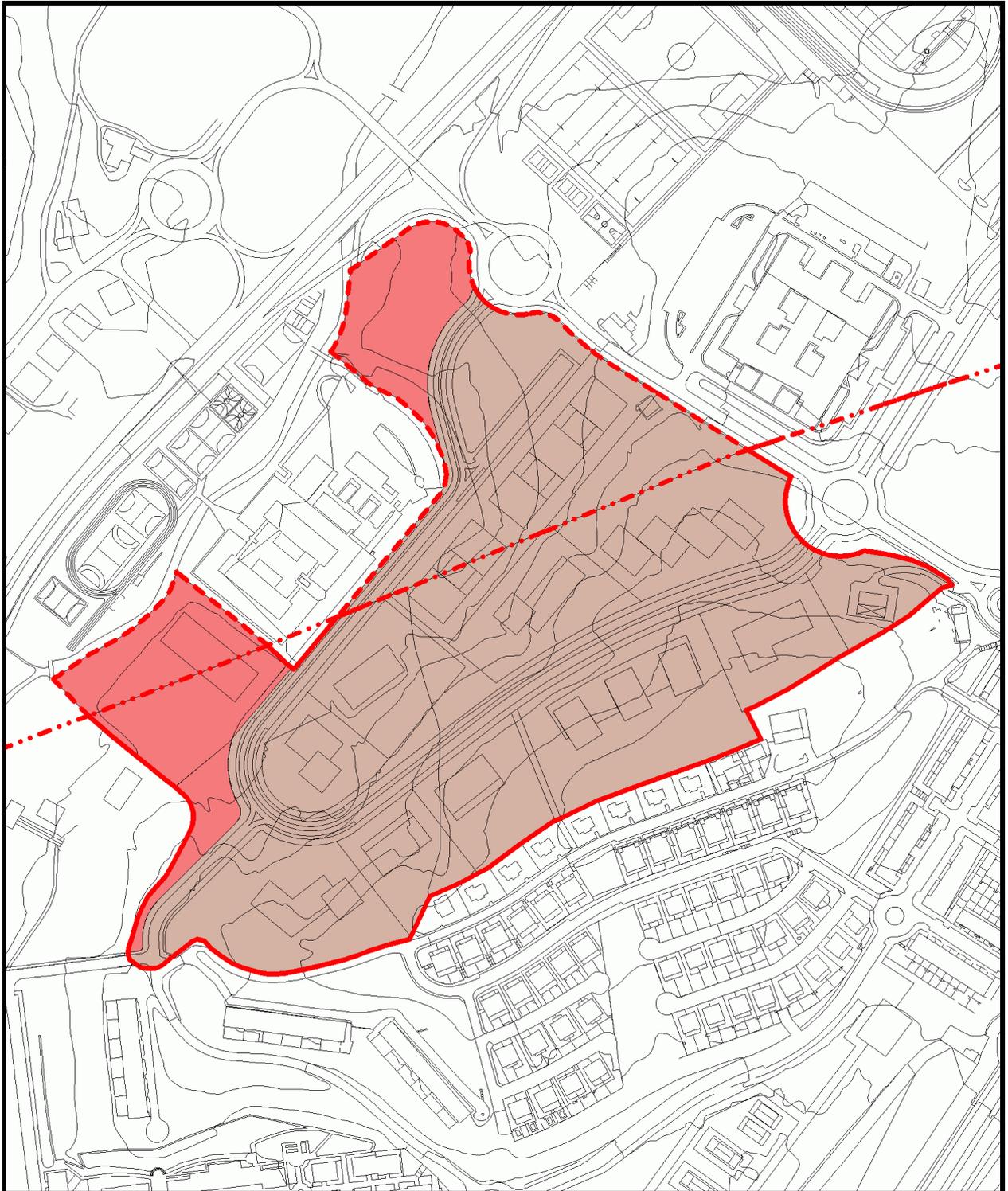
Uso Global Característico	Parque Tecnológico
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,328 m ² t/m ² s
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo
	14.630,80 m ² t

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA

2.1.09

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/4.000

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado entre el palacio de Urdanibia y el Hospital Comarcal, en los terrenos junto a la Ikastola Txingudi y al Norte del barrio de Puiana, en una zona compartida con terrenos del término municipal de Hondarribia con la que tiene total continuidad.
- 2) Aprovechando el nuevo acceso de la Av. del Hospital que va a ser completamente remodelado, se plantea organizar dos rotondas de enlace, la primera de ellas dando acceso al presente ámbito y a la Ikastola y una segunda glorieta, con acceso a la parte alta de este ámbito y que además debe permitir la entrada al ámbito destinado también a Parque Tecnológico y ubicado en el entorno de Zubieta en el término de Hondarribia. Entre estas dos rotondas se contempla el actual acceso al Hospital.
- 3) El vial interior será en forma de semianillo conectado con las dos entradas y formando una curva en el extremo Sur, disponiéndose a ambos lados las parcelas en terraza con suficiente amplitud para admitir la implantación de los usos previstos.
- 4) La delimitación de este ámbito ha incorporado en un principio los terrenos actualmente ocupados por la Hípica, que en la actualidad tienen una superficie de 38.600 m², de los que 33.124 m² están en el término de Irun, siendo una actividad que al quedar rodeada de viario convendría trasladar a otra posición más idónea y con mayores posibilidades de relación con el entorno rural.
- 5) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente enfocado a la ubicación de actividades económicas de tipo terciario: un Parque Empresarial como alternativa preferente, o un Parque Tecnológico. En todo caso se considera como la localización prioritaria para la ubicación de un Parque Tecnológico en Irun.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El primer objetivo de esta actuación es aprovechar la disponibilidad de unos terrenos compartidos con Hondarribia que han ido quedando rodeados de viarios y zonas ya ocupadas por diversos usos y que son muy accesibles tanto directamente desde Irun como desde el municipio vecino y el conjunto de la comarca, aprovechando en este caso el acceso directo desde la N-1.
- 2) Este objetivo coincide con el claro objetivo de Hondarribia de destinar también al mismo uso el resto de los terrenos de la zona de Zubieta, limítrofes con Irun.
- 3) El objetivo más concreto es ofrecer, en conjunto y coordinación con Hondarribia, una actuación de gran dimensión superficial para ubicar bien un Parque Empresarial como primera alternativa, bien un Parque Tecnológico como segunda, o incluso una oferta mixta combinando ambos usos.
- 4) En todo caso es un objetivo esencial el actuar en coordinación con el término municipal de Hondarribia para establecer una ordenación continua y coherente en el conjunto de los terrenos, incluyendo el adyacente que está bajo la jurisdicción de este municipio.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario realizar una actuación en ladera adaptada a los desniveles existentes

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09**

disminuyendo al máximo posible el movimiento de terrenos y reduciendo el impacto paisajístico al mínimo.

- 2) Es indispensable diseñar una ordenación conjunta con la prevista en el nuevo planeamiento general de Hondarribia en los terrenos limítrofes, de manera que se persiga homogeneidad de la trama, de los criterios tipológicos así como de accesos y resolución de enlaces con las redes, lo que junto a otras determinaciones referentes al borde con este municipio, obliga a incluirlas en el protocolo con el Ayuntamiento de Hondarribia.
- 3) Para realizar el traslado de la Hípica será necesario contemplar la reubicación de estas instalaciones en otra zona más apta, lo que viene facilitado por el hecho de que el Ayuntamiento de Irun es el propietario de las mismas así como del terreno.
- 4) Se precisará la localización de un viario de servicio en paralelo a la variante N-1 que facilite los accesos a esta nueva área y solucione el problema suscitado por la eliminación del acceso central según el proyecto de desdoblamiento.
- 5) Aprovechando esta actuación se realizará el inicio de apertura de un vial de conexión con Jaizubia, para permitir una salida de esta zona hacia el Norte y a la variante.
- 6) Será necesario resolver y compatibilizar las redes de servicios conjuntamente con el Ayuntamiento de Hondarribia.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) La superficie total del ámbito es de 126.543 m². La superficie incluida en el término municipal de Irun es de 90.916 m², estando el resto del suelo incluido en el término municipal de Hondarribia.
A este respecto, previo acuerdo de la ordenación estructural propuesta, se deberá coordinar la totalidad de la actuación a través de un Plan de Compatibilización de ordenación pormenorizada.
- 2) La ficha urbanística recoge los datos referidos al término municipal de Irun. La edificabilidad urbanística referida a la superficie total del ámbito (126.543 m².) y en aplicación del índice de edificabilidad definido resultaría de 31.636 m²t.
- 3) En esta actuación y preferentemente en la parte baja junto a la Ikastola, se podría contemplar una zona suficientemente amplia, destinada a la sede de la dotación docente de la universidad.
- 4) Se podrá contemplar la integración, como equipamientos de carácter cultural, del palacio de Urdanibia, Molino y Ferrería, con la forma de gestión que mejor convenga.
- 5) Se incluye la parte de suelo urbano correspondiente a la parcela de la hípica a los efectos de contemplar la ordenación conjunta del ámbito.

ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano/Urbanizable
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan de Compatibilización
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	90.916,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	22.729,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,250 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
P	Parque Tecnológico	82.972,00 m ² s
E	Equipamientos y Servicios	7.944,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Equipamientos y Servicios
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,600 m ² t/m ² s 4.766,40 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 2.859,84 m ² t

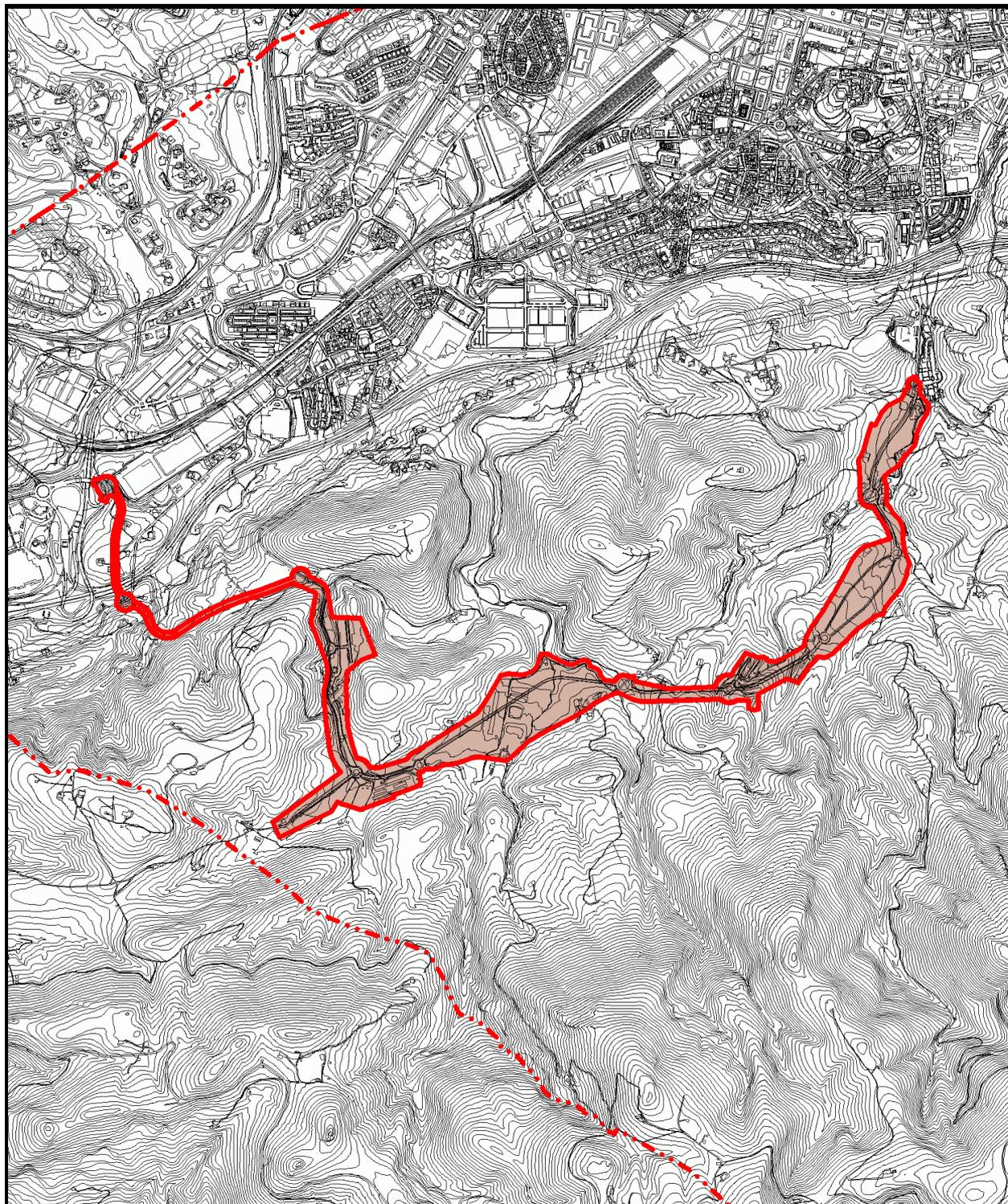
Uso Global Característico	Parque Tecnológico
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,274 m ² t/m ² s 22.729,00 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante 22.729,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo 4.545,80 m ² t

ÁMBITO: ENTORNO OLABERRIA

9.1.02

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/25.000

ÁMBITO: ENTORNO OLABERRIA**9.1.02****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- Referencia de Regulación: Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- A.- Ubicación y Descripción General

- 1) Este ámbito es en realidad un conjunto de varias propuestas de actuación que están situadas de forma discontinua a lo largo del denominado corredor de Olaberria, un recorrido semicircular que comienza una vez cruzada la A-8 detrás de Ribera, en el valle de Olaberria y vuelve a atravesarla más al Oeste llegando a Ventas.
- 2) Las dos actuaciones más próximas a la ciudad dentro de este corredor son dos ámbitos de suelos topográficamente en suave ladera, ámbitos de Igiñiz y Zamora, éste último con una instalación agroganadera obsoleta, y que el Plan General de 1999 consideraba para ámbos la condición de no urbanizables.
- 3) Además se proponen nuevas actuaciones en diversas localizaciones en zonas más interiores donde se sitúan antiguas instalaciones de transformación, almacenaje y desguace como son las de Urantzuri, Urune y San Nartziso.
- 4) La ordenación se organizaría mediante una serie de actuaciones formalmente independientes que incluso podrían tener un desarrollo individualizado pero coordinado, todas ellas conectadas mediante un viario central, independiente de la actual carretera en la mayor parte de su recorrido, desde el que se accedería a cada una de las nuevas zonas urbanizables, situadas todas ellas en posición de borde respecto al curso de la regata.
- 5) Se contempla por lo tanto la disposición de dos sistemas de relación, la actual carretera de Olaberria, que seguiría siendo el acceso a las edificaciones existentes, complementada con recorridos peatonales y carriles bici, y un segundo sistema viario de acceso rodado a los suelos destinados a actividades económicas, a desarrollar mayoritariamente de forma independiente de la carretera de Olaberria.
- 6) Los espacios libres y áreas de equipamiento se ubicarían fundamentalmente a lo largo de la regata principal y arroyos tributarios.
- 7) El planteamiento inicial de este ámbito conjunto es el de actuar solamente sobre zonas que ya estaban ocupadas anteriormente por usos no directamente vinculados al agroforestal, con el objeto de no afectar al resto del suelo rural ni al conjunto del territorio. En su mayoría se trata de terrenos privados, si bien algunos como los de Urune son de propiedad municipal.

- B.- Objetivos Generales de la Actuación

- 1) El principal objetivo de esta actuación es ofrecer una segunda alternativa complementaria al resto de los ámbitos previstos en el Avance al Norte y Noroeste, para el desarrollo de actividades económicas del tipo Parque Tecnológico o Parque Empresarial, en una zona de características bastante distintas a las de esos ámbitos, por estar más vinculada al entorno rural y al Sur de la autopista.
- 2) Un objetivo complementario de esta actuación es la posibilidad de ubicar un uso de equipamiento que requiriese una mayor vinculación con la zona rural y que podría coincidir con la reubicación de la hípica, así como la preservación y potenciación de los espacios naturales, recorridos y asentamientos rurales existentes en el corredor.

ÁMBITO: ENTORNO OLABERRIA**9.1.02**

- 3) Es también un objetivo principal aprovechar la oportunidad de una serie de terrenos que tuvieron en su día un uso productivo o que tienen en la actualidad usos de escaso aprovechamiento económico para incorporarlos a la oferta general de suelos para los usos económicos mencionados.
- 4) Otro de los objetivos básicos de la forma en que se concibe esta actuación es no introducir nuevas afecciones medioambientales en un territorio cuya naturaleza se plantea proteger.

- C.- Criterios de Ordenación Urbanística

- 1) Las labores de desmonte o terraplenado que sería necesario realizar deberán limitarse a la parte más plana de los terrenos actuales.
- 2) La parte más significativa de los terrenos, en particular la situada en torno a la regata y arroyos tributarios, deberá preservarse de la urbanización por su valor medioambiental.
- 3) En todo caso será necesario contemplar todo el curso de la regata de Olaberria como elemento a proteger, incorporándolo como zona verde y habilitando la total permeabilidad y paso a través de la misma.
- 4) Será necesario mantener la gran mayoría de caseríos existentes, incorporándolos a la ordenación.
- 5) Para iniciar la ejecución de esta actuación resulta necesario que se haya regularizado el tramo de carretera desde la vega de Eguzkitza hasta la zona del ámbito de Igiñiz.
- 6) Igualmente será necesario construir el acceso principal desde la zona de Ventas, para lo que podrá utilizarse en parte el actual recorrido de la carretera de Olaberria regularizando algunos tramos pero construyendo un nuevo vial específico como una alternativa en paralelo distinta que atraviese las nuevas actuaciones.
- 7) Desde el punto de vista de la ordenación en su conjunto no es preciso que todas las actuaciones contempladas deban destinarse a un mismo tipo de uso, pero sí es necesario contemplar de forma unitaria el sistema de accesos y las redes de servicios.
- 8) En cada una de las actuaciones se deberán reducir al máximo los impactos paisajísticos aplicando en todo caso unas alturas moderadas de los edificios y adaptando la forma de las edificaciones al entorno rural predominante.
- 9) Será necesario analizar y acondicionar una red conjunta que resuelva de forma integrada y unitaria las necesidades de abastecimiento de agua y saneamiento y prever en su caso el reforzamiento de las redes generales existentes, teniendo en cuenta la posible actuación en Igiñiz.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Será necesario valorar las consecuencias de la inclusión de parte de estos terrenos en el PTS Agroforestal.
- 2) En principio se trata de suelos susceptibles de tener algún tipo de contaminación, estando incluidos en el inventario de IHOBE de suelos contaminados, por lo que su empleo para usos urbanos, industriales o productivos obligará a la recuperación y saneado de los mismos.
- 3) Existen viejas instalaciones agroindustriales en desuso que en todo caso deberían eliminarse.

ÁMBITO: ENTORNO OLABERRIA**9.1.02**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- | | |
|--|---|
| - Clasificación Urbanística | Suelo Urbanizable |
| - Determinación de Ordenación Pormenorizada | |
| - Régimen General de Programación y Ejecución: | |
| - Régimen de programación general | |
| - Plazos planeamiento de desarrollo | |
| - Régimen obtención sistemas generales | |
| - Superficie total ámbito (incluso sistemas generales) | 600.882,00 m ² s |
| - Edificabilidad urbanística sobre superficie total | 150.220,50 m ² t |
| - Índice edificabilidad sobre superficie total | 0,250 m ² s/m ² t |

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
P	Parque Tecnológico	600.882,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Parque Tecnológico
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,250 m ² t/m ² s
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo
	30.044,10 m ² t

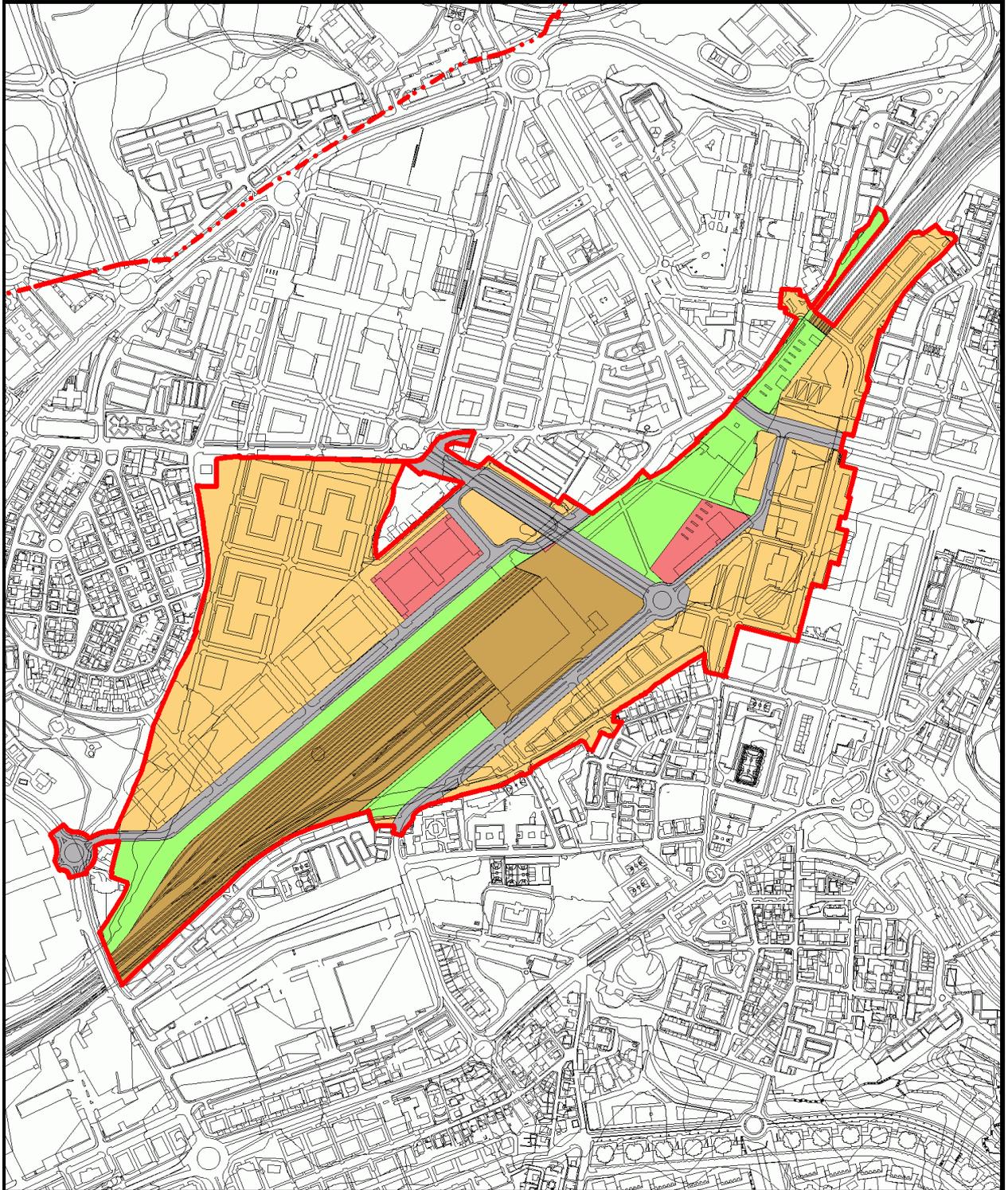
ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)

0.1.01.01

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/8.000

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)**0.1.01.01****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- Referencia de Regulación: Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- A.- Ubicación y Descripción General

- 1) La presente alternativa se refiere a la ordenación del entorno de la estación incorporando los suelos industriales y actualmente ocupados por la empresa CAF, y considerando la calificación global residencial de los mismos.
- 2) Este ámbito agrupa un conjunto de posibles actuaciones y se sitúa en las zonas ferroviarias entre el puente de Txanaleta y el de Eraustieta a la altura de Soroxarreta abarcando el entorno de las estaciones de Irun de Renfe y de Paseo de Colón del Euskotren y ambos márgenes de los haces de vías.
- 3) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea como diversas intervenciones de remodelación, si bien debido a la distinta naturaleza de las propiedades y situación de los terrenos objeto de intervención, a efectos de facilitar su gestión podría dar lugar a una subdivisión en varios Ámbitos de Actuación independientes, aunque a nivel de la propuesta de ordenación, en la actualidad se considera necesario plantear el ámbito como un conjunto coordinado.
- 4) En la propia zona de la Estación de Renfe, que seguirá bajo administración del Ente ferroviario, se plantea una resituación de la misma desplazándola hacia el Sur, ganando una amplia explanada al Norte que permitirá incorporarla como un salón de entrada a la ciudad desde las nuevas dotaciones de acceso.
- 5) En la zona del antiguo edificio de la Aduana se plantea otra intervención que permita construir un borde de fachada hacia la ciudad consolidada, manteniendo la cabecera del antiguo y emblemático edificio que podría ser destinado a algún tipo de equipamiento público.
- 6) En la zona de Belaskoenea y en unos terrenos en forma de cuña, se plantea construir una serie de edificaciones de uso mayoritario residencial que completen esta área actualmente sin uso aportando una fachada continua y uniforme hacia la zona de la Estación.
- 7) En la zona actualmente ocupada por la estación del Topo y localizada al norte del Paseo Colón se prevé la formalización de un frente residencial al nuevo espacio ferroviario, así como la realización de un nuevo viario de conexión con la calle Lope de Irigoyen.
- 8) En la zona de López de Becerra se mantendría la actual propuesta del Plan General de acometer la remodelación, una vez se haya eliminado el paso de las vías de Euskotren que serán llevadas en paralelo a las de Renfe.
- 9) En la zona de Vías Nuevas, en la que la afección de las servidumbres aeronáuticas permite una cierta altura, se plantea un aprovechamiento intensivo para ordenar en pequeñas manzanas de bloque cerrado, con alturas que podrían llegar hasta un máximo de 7 plantas según la zona concreta en la que se ubiquen.

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)**0.1.01.01**

- 10) La presente alternativa prevé la completa remodelación de los terrenos actualmente ocupados por la CAF, alternativa que debería estar vinculada al mantenimiento de las instalaciones y actividad en el propio municipio en una zona a definir por el Plan General. En este caso habrá que tener en cuenta que la ordenación urbanística posible estaría limitada por las afecciones del aeropuerto que en esta parcela limitan la altura máxima de las edificaciones.
- 11) La definición de los usos (residencial, terciario, comercial, etc) de cada una de las actuaciones y su porcentaje del aprovechamiento total se definen en el Avance de manera provisional aunque limitando desde el Plan General el volumen total máximo edificable.

- B.- Objetivos Generales de la Actuación

- 1) El principal objetivo de esta actuación es el de completar el crecimiento interno de la ciudad de Irun aprovechando la oportunidad que se plantea, después de muchas décadas, de una menor necesidad de ocupación de los espacios ferroviarios para el uso al que estaban destinados hasta ahora.
- 2) Este objetivo estaría vinculado al de acometer un esfuerzo por la racionalización del funcionamiento de las estaciones ferroviarias adaptándolas a las nuevas exigencias del servicio de cercanías y a la entrada de la vía de alta velocidad.
- 3) Complementario con estos objetivos estaría la incorporación de los suelos que quedarían disponibles para destinarlos a una oferta mixta de usos residenciales, terciarios y de equipamientos, tratando de aportar a la ciudad un espacio de centralidad con la mezcla de usos necesaria para asegurar su función.
- 4) Con este conjunto de remodelaciones se podrá lograr además el objetivo de reducir de manera significativa la barrera que ha supuesto el paso de las vías de ferrocarril por la ciudad, estructurando una malla que completará la trama urbana existente y resolviendo satisfactoriamente la comunicación viaria y funcional a ambos lados de las vías y entre los barrios colindantes separados hasta ahora.
- 5) En todo caso y dado el carácter de nueva centralidad que se le quiere dar a este conjunto de actuaciones, desde el Plan General se adopta como objetivo garantizar unas cantidades o porcentajes mínimos de usos terciarios de los diversos tipos de comercial de mediana superficie, comercial en plantas bajas, oficinas, servicios hoteleros, así como otros compatibles con su localización en zona urbana. Se considera asimismo la posible localización de un área prevista para equipamiento universitario, así como el destino dotacional del edificio de la antigua aduana.

- C.- Criterios de Ordenación Urbanística

- 1) Aunque la configuración de los terrenos no plantea especiales problemas en esta actuación conjunta será necesario tener en cuenta algunos desniveles y los condicionantes para el paso de vías elevadas salvando el gálibo de las vías.
- 2) Será imprescindible garantizar el enlace de toda esta actuación con el resto de la malla urbana a ambos lados del trazado del ferrocarril, asegurando la conexión de los viarios existentes así como de los futuros.
- 3) En este sentido es necesario realizar la cubrición de una parte importante de la futura estación ferroviaria, en la medida que con esta nueva plataforma sobreelevada se establecerá la nueva cota del suelo que ha de servir como zona de unión entre las dos partes de la ciudad.

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)**0.1.01.01**

- 4) Al coincidir con terrenos privados, terrenos públicos del Estado y algún terreno municipal, la gestión de esta actuación resultará bastante compleja, por lo que será imprescindible establecer una labor de tutela de todo el proceso que deberá ser liderada por el Ayuntamiento en un particular esfuerzo de coordinación.
- 5) Asimismo deberá tenerse en cuenta la existencia de determinadas zonas que exigirán una estrategia de realojos.
- 6) Debido a la afección del aeropuerto sobre algunas zonas, lo que limita las posibilidades de desarrollo en altura sobre esos terrenos, se impone la conveniencia de realizar una gestión previa en conjunto de todos los suelos del entorno de la Estación, incluyendo lógicamente todos los terrenos tanto si están muy afectados como los que lo estén menos.
- 7) Será necesario prever los enganches con las redes principales de infraestructuras así como la capacidad de las mismas para absorber la nueva demanda de servicio.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Es especialmente importante en esta intervención, la propuesta de ordenación concreta y las formalizaciones arquitectónicas que se realicen, pues de ellas dependerá aprovechar al máximo las posibilidades de conexión con la ciudad así como la nueva imagen que se pueda ofrecer de la misma.
- 2) La intervención sobre esta extensa zona es de importancia capital para la recuperación y revitalización del centro urbano de la ciudad y por tanto los importantes esfuerzos de gestión que es previsible que sean necesarios, deberán valorarse en función del beneficio final.
- 3) Son múltiples las zonas de conexión que se plantean con la ciudad por lo que dará lugar a diversas soluciones según cada punto de relación.
- 4) La casi totalidad de los terrenos objeto de remodelación están ocupados por otros usos, por lo que uno de los principales problemas a resolver es el traslado de aquellos que están en funcionamiento incluidos los de carácter ferroviario así como la eliminación de aquellos usos que se consideren obsoletos.
- 5) Con el objeto de facilitar el entendimiento de los datos generales de la ficha urbanística, se acompaña una descripción de los datos de edificabilidad y uso ordenados por posibles ámbitos de actuación:

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)**0.1.01.01**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	386.924,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	247.061,27 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,639 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	174.220,00 m ² s
E	Equipamientos y Servicios	15.836,00 m ² s
F	Sistemas Ferroviarios	87.263,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	55.336,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	54.269,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	1,414 m ² t/m ² s 246.412,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 147.847,20 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
E Equipamientos y Servicios	1,05 % máximo 2.587,33 m ² t
T Terciario	26,25 % máximo 64.683,15 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	179.124,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	60,00% / m ² t Δ 107.474,40 m ² t (*) 1.194 viv(*)
- Vivienda Protegida	20,00% / m ² t Δ 35.824,80 m ² t (*) 421 viv(*)
- Vivienda Tasada	20,00% / m ² t Δ 35.824,80 m ² t (*) 421 viv(*)
- Alojamientos Dot.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 2.686,86 m ² t (*) 32 viv(*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 1)**0.1.01.01**

Uso Global Característico	Equipamientos y Servicios
---------------------------	---------------------------

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante	0,800 m ² t/m ² s	12.669,00 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante	12.669,00 m ² t

Uso Global Característico	Sistemas Ferroviarios
---------------------------	-----------------------

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante	0,185 m ² t/m ² s	16.183,00 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante	16.183,00 m ² t

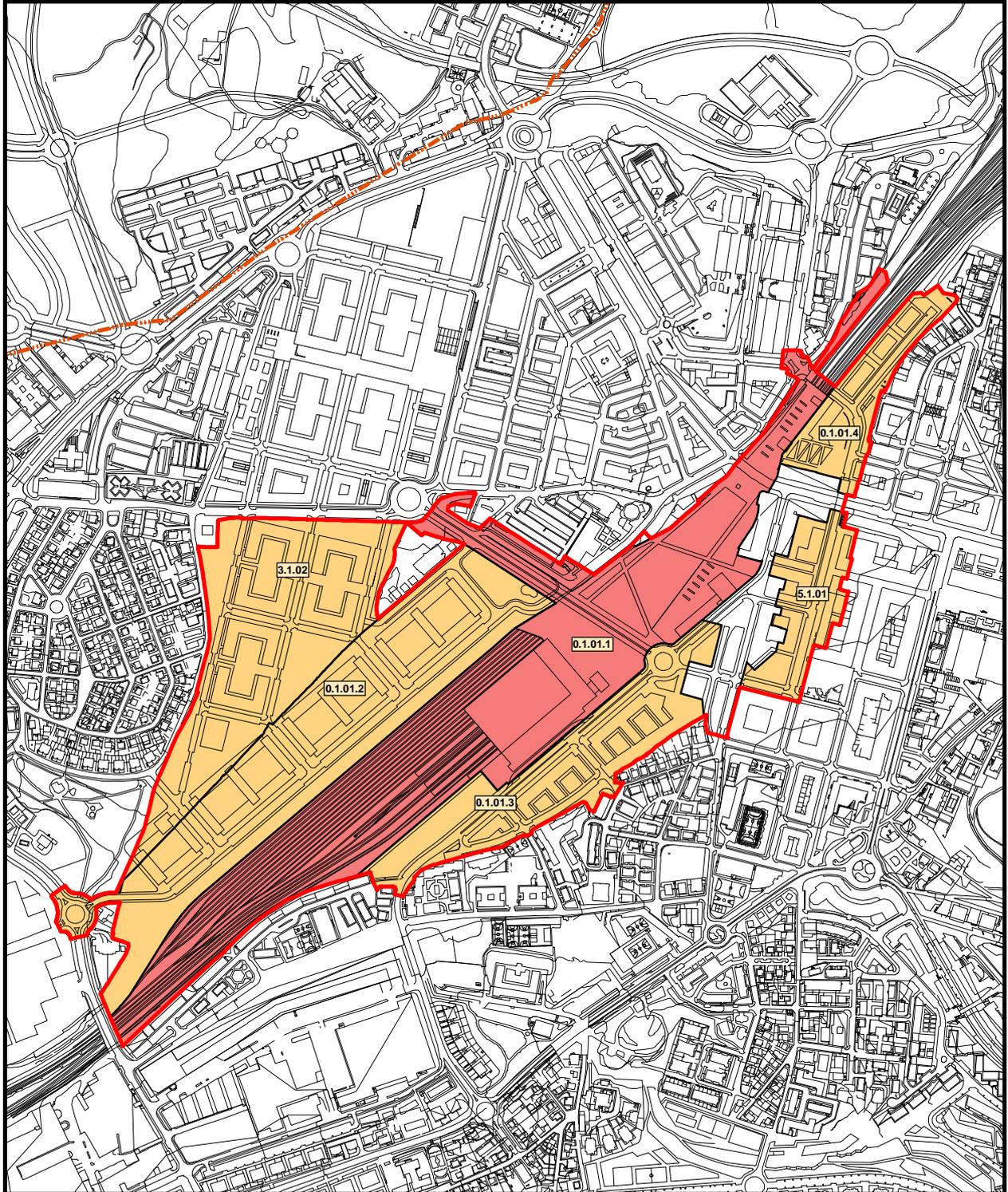
- Usos Autorizados Compatibles

T Terciario	20 % máximo	3.236,60 m ² t
-------------	-------------	---------------------------

ÁMBITO: ENTORNO ESTACION DE IRUN (ALTERNATIVA 1) 0.1.01.01

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Ámbitos de Ordenación

Escala: 1/8.000

ESPACIO FERROVIARIO**0.1.01-1**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 3.236 m²t

Uso Global Característico**Sistema Ferroviario****PARCELA ESTACION**

- Superficie Parcela 26.972 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre Rasante 0,60 m²t/ m²s 16.183 m²t
 - Bajo Rasante 100 % sobre rasante 16.183 m²t
 - Uso Autorizado Compatible:
 T Terciario 20 % máximo 3.236 m²t

Uso Global Característico**Equipamiento****PARCELA ANTIGUA ADUANA:**

- Superficie Parcela 6.202 m²s
 - Edificabilidad Física:
 - Sobre Rasante 0,80 m²t/ m²s 4.962 m²t
 - Bajo Rasante 100 % sobre rasante 4.962 m²t

BELASKOENEA**0.1.01-2**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 51.370 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física:
 - Sobre Rasante m²t/ m²s 51.370 m²t
 - Bajo Rasante 60 % sobre rasante 30.822 m²t
 - Uso Autorizado Compatible
 T Terciario 16,95 % máximo 8.710 m²t
 - Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 42.660 m²t (*)
 - Vivienda libre 60 % / m²t Δ 25.596 m²t (*) 300 viv (*)
 - Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 8.532 m²t (*) 100 viv (*)
 - Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 8.532 m²t (*) 100 viv (*)
 - Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 640 m²t (*) 8 viv (*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ESTACIÓN TOPO**0.1.01-3**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 18.190 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante m²t/ m²s 18.190 m²t
 - Bajo Rasante 60 % sobre rasante 10.914 m²t

- Uso Autorizado Compatible

T Terciario 21,33 % máximo 3.880 m²t

- Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 14.310 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % / m²t Δ 8.586 m²t (*) 96 viv (*)
 - Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 2.862 m²t (*) 32 viv (*)
 - Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 2.862 m²t (*) 32 viv (*)
 - Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 215 m²t (*) 3 viv (*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

VÍAS NUEVAS**0.1.01-4**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 92.090 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física

- Sobre Rasante m²t/ m²s 92.090 m²t
 - Bajo Rasante 60 % sobre rasante 55.254 m²t

- Uso Autorizado Compatible

T Terciario 40 % máximo 36.863 m²t

- Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 55.254 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % / m²t Δ 33.154 m²t (*) 368 viv (*)
 - Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 11.050 m²t (*) 130 viv (*)
 - Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 11.050 m²t (*) 130 viv (*)
 - Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 828 m²t (*) 10 viv (*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

Uso Global Característico**Equipamiento****PARCELA UNIVERSIDAD**

- Superficie Parcela 9.634 m²s

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante 0,80 m²t/ m²s 7.707 m²t
 - Bajo Rasante 100 % sobre rasante 7.707 m²t

C.A.F.**3.1.02**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 55.838 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física

- Sobre Rasante m²t/ m²s 58.432 m²t

- Bajo Rasante 60 % sobre rasante 35.059 m²t

- Usos Autorizados Compatibles

T Terciario 21,33 % máximo 11.168 m²t

E Equipamiento 4,43 % máximo 2.594 m²t

- Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 44.670 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % / m²t Δ 26.802 m²t (*) 300 viv (*)

- Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 8.934 m²t (*) 105 viv (*)

- Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 8.934 m²t (*) 105 viv (*)

- Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 670 m²t (*) 8 viv (*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

LOPEZ DE BECERRA**5.1.01**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 26.330 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante m²t/ m²s 26.330 m²t

- Bajo Rasante 60 % sobre rasante 15.798 m²t

- Uso Autorizado Compatible:

T Terciario 15,57 % máximo 4.100 m²t

- Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 22.230 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % / m²t Δ 13.338 m²t (*) 150 viv (*)

- Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 4.446 m²t (*) 50 viv (*)

- Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 4.446 m²t (*) 50 viv (*)

- Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 333 m²t (*) 4 viv (*)

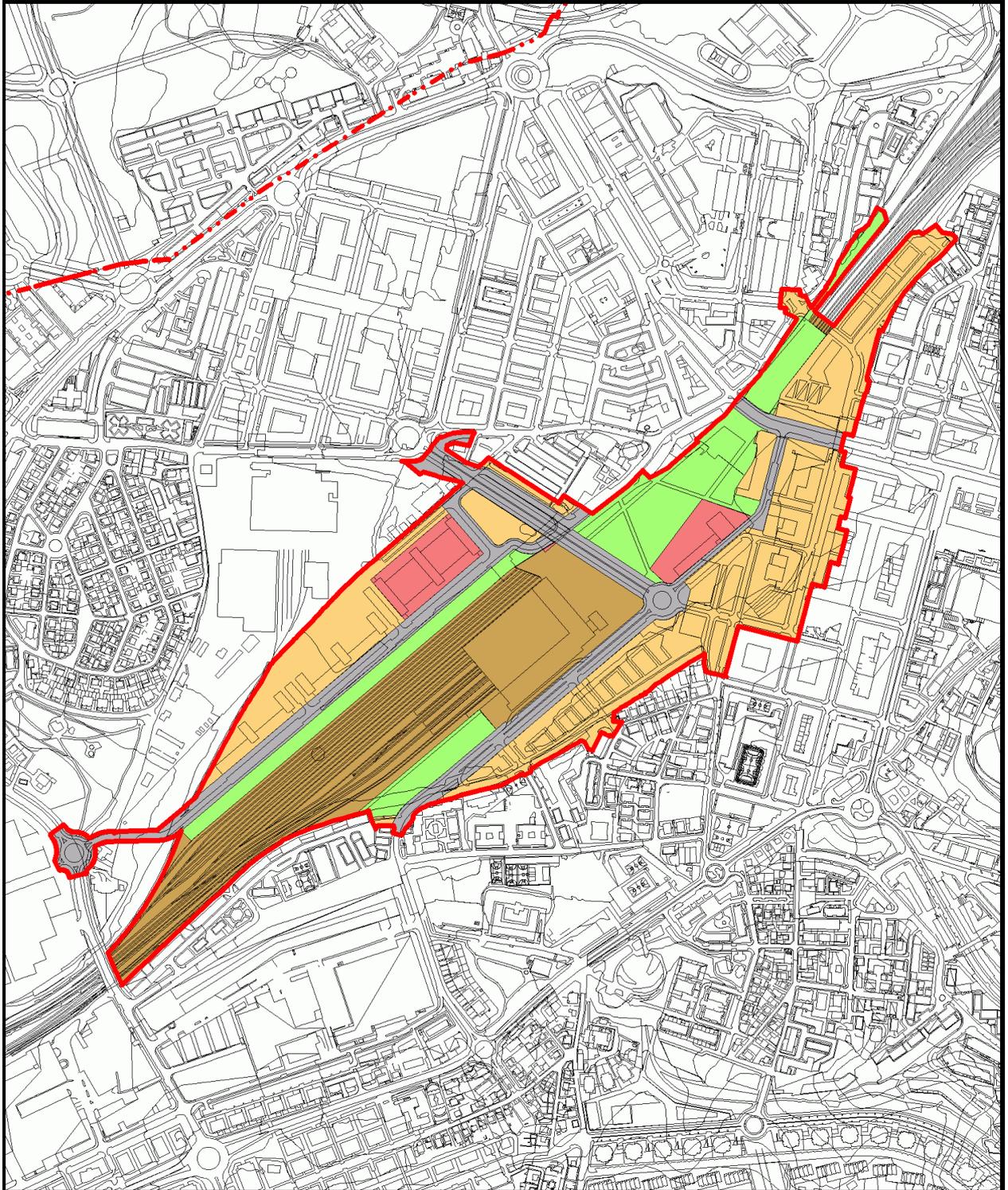
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 2)

0.1.01.02

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/8.000

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 2)**0.1.01.02****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) La presente alternativa se refiere a la ordenación del entorno de la estación excluyendo la parcela de la empresa CAF, y manteniendo su actual uso para actividades industriales, así como el enlace con la red ferroviaria.
- 2) Se mantienen el resto de determinaciones previstas para el resto de ámbitos en la alternativa anterior, a excepción de lo definido para la zona de Vías Nuevas, que como consecuencia de la consolidación de esta parcela industrial se impide el desarrollo completo de las condiciones de ordenación previstas para esta área.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) Se mantienen los objetivos generales ya definidos para la alternativa 1.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Se mantienen las determinaciones de ordenación urbanística estructural ya definidas para la alternativa 1.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Con el objeto de facilitar el entendimiento de los datos generales de la ficha urbanística, se acompaña a continuación una descripción de los datos de edificabilidad y uso contemplados ahora para la zona de Vías Nuevas. Estos nuevos datos, así como el criterio de consolidación del uso industrial establecido para la parcela de CAF, son las únicas determinaciones que modifican lo ya definido por la alternativa 1 para este ámbito del entorno de la estación.

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 2)**0.1.01.02**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	310.782,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	130.466,73 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,420 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	98.078,00 m ² s
E	Equipamientos y Servicios	15.836,00 m ² s
F	Sistemas Ferroviarios	87.263,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	55.336,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	54.269,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	1,297 m ² t/m ² s 127.238,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 76.342,80 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	22,97 % máximo 29.226,57 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	98.008,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	60,00% / m ² t Δ 58.804,80 m ² t (*) 653 viv(*)
- Vivienda Protegida	20,00% / m ² t Δ 19.601,60 m ² t (*) 231 viv(*)
- Vivienda Tasada	20,00% / m ² t Δ 19.601,60 m ² t (*) 231 viv(*)
- Alojamientos Dot.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 1.470,12 m ² t (*) 18 viv(*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: ENTORNO ESTACIÓN (ALTERNATIVA 2)**0.1.01.02**

Uso Global Característico		Equipamientos y Servicios
- Edificabilidad Física:		
- Sobre Rasante	0,800 m ² t/m ² s	12.668,80 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante	12.668,80 m ² t

Uso Global Característico		Sistemas Ferroviarios
- Edificabilidad Física:		
- Sobre Rasante	0,185 m ² t/m ² s	16.143,66 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante	16.143,66 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles		
T Terciario	20 % máximo	3.228,73 m ² t

VÍAS NUEVAS**0.1.01-4**

- Edificabilidad Urbanística sobre superficie total 31.348 m²t

Uso Global Característico**Residencial**

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante m²t/ m²s 31.348 m²t

- Bajo Rasante 60 % sobre rasante 18.808 m²t

- Uso Autorizado Compatible:

T Terciario 40 % máximo 12.540 m²t

- Incremento (Δ) de Edificabilidad destinada a Uso Residencial 18.808 m²t (*)

- Vivienda libre 60 % / m²t Δ 11.284 m²t (*) 126 viv (*)

- Vivienda protegida 20 % / m²t Δ 3.762 m²t (*) 44 viv (*)

- Vivienda tasada 20 % / m²t Δ 3.762 m²t (*) 44 viv (*)

- Alojamientos dot. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 282 m²t (*) 4 viv (*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

Uso Global Característico**Equipamiento**

PARCELA UNIVERSIDAD:

- Superficie Parcela 9.634 m²s

- Edificabilidad Física:

- Sobre Rasante 0,80 m²t/ m²s 7.707 m²t

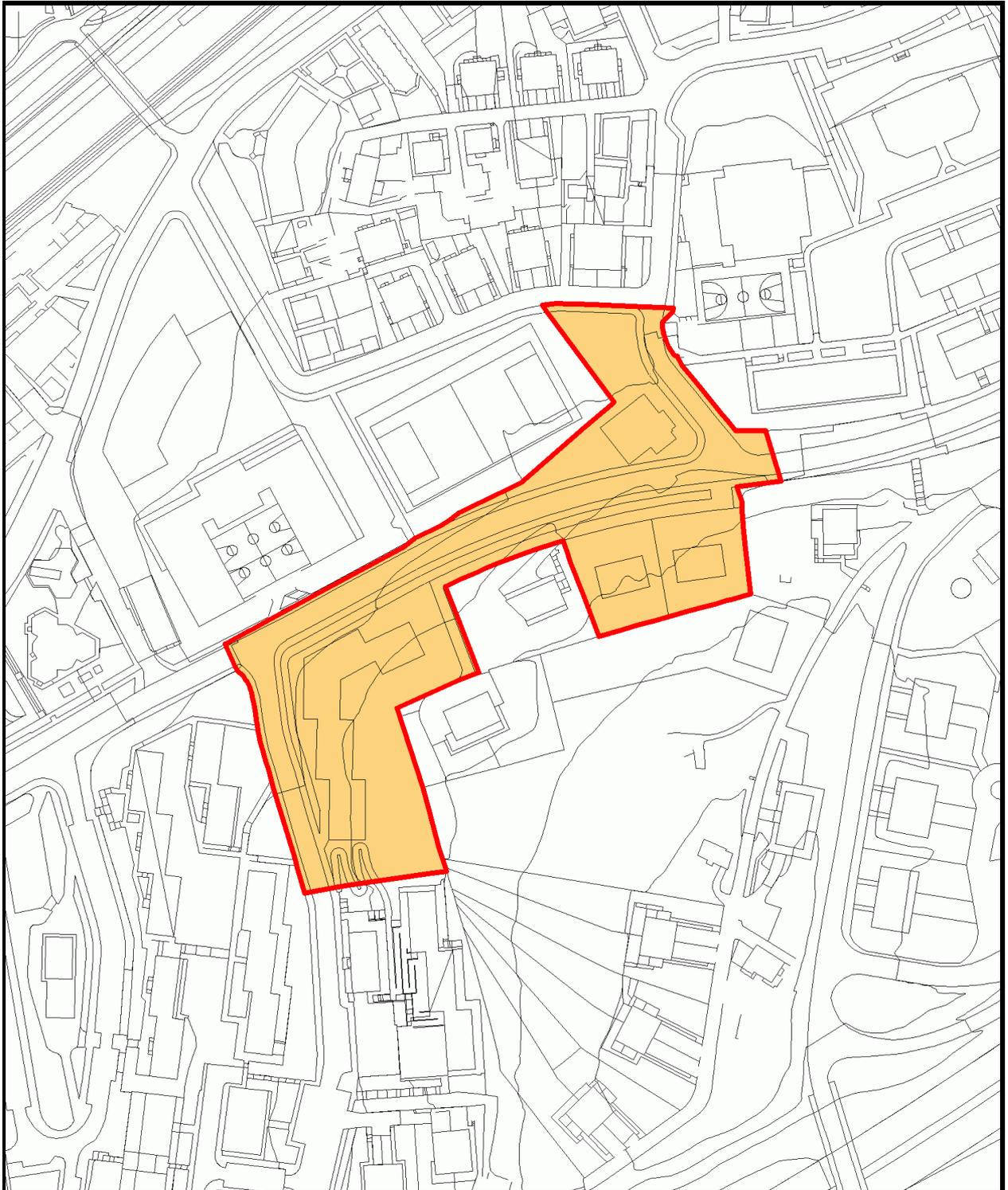
- Bajo Rasante 100 % sobre rasante 7.707 m²t

ÁMBITO: CALLE ARABA

1.2.02

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: CALLE ARABA**1.2.02****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado en el barrio Katea-Ventas, a lo largo de Araba Kalea/Calle Araba cuyo tramo intermedio está aún sin concluir a pesar de constituir un vial indispensable para cerrar un anillo de circunvalación en torno a este barrio y completar así su trama viaria.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea a través de la ejecución de una edificación residencial en bloques de cuatro plantas, que permitiría la construcción de nuevas viviendas.
- 3) Los terrenos donde se ubicará la actuación residencial son públicos, si bien parte de los necesarios para la total apertura de Araba Kalea son privados.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo principal de esta actuación con usos residenciales es el de posibilitar la ampliación de Araba Kalea, regularizando su trazado y urbanizándola para que pueda constituirse como alternativa de viario de circunvalación del barrio Katea/Ventas.
- 2) Además se considera el objetivo de dotar a esta zona de una construcción residencial que permita aportar una oferta de este uso y que a la vez tiene como objetivo público fundamental la financiación de las actuaciones y labores de urbanización necesarias para la apertura del tramo inconcluso de la calle Araba.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario plantear una solución técnica satisfactoria a la problemática definida por las diferencias de rasante existentes entre el actual trazado de Araba Kalea y los accesos a las edificaciones existentes al sur de esta calle y en la parte alta.
- 2) La solución de rectificación del trazado de la calle con una sección continua de la misma que permita una calzada con dos sentidos de circulación y el acceso a las villas existentes en la parte alta en ladera del frente Sur de la calle obligan al derribo y realojo de dos edificaciones con un total de dos viviendas.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) La actuación residencial se realiza sobre terrenos municipales que actualmente están calificados como Equipamiento sin definir, dotación que se plantea compensar con el nuevo espacio público y equipamiento que surgiría de la actuación prevista para el centro de Katea/Ventas.
- 2) Se podrá considerar la posible consolidación del caserío Altzolaran. Los datos de edificabilidad considerados en la ficha urbanística no contemplan la superficie construida de esta edificación. Asimismo en la ficha urbanística se ha considerado el realojo de dos viviendas con una superficie construida total de 344 m², las cuales quedan afectadas por la solución viaria prevista.
- 3) En principio no existen problemas especiales para el enganche con las redes generales de servicios e infraestructuras.

ÁMBITO: CALLE ARABA**1.2.02**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	12.008,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	4.942,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,412 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	12.008,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	4.942,00 m ² t
- Bajo Rasante	2.965,20 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	988,40 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	4.598,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	31 viv(*)
- Vivienda Protegida	11 viv(*)
- Vivienda Tasada	11 viv(*)
- Alojamientos Dot.	1 viv(*)

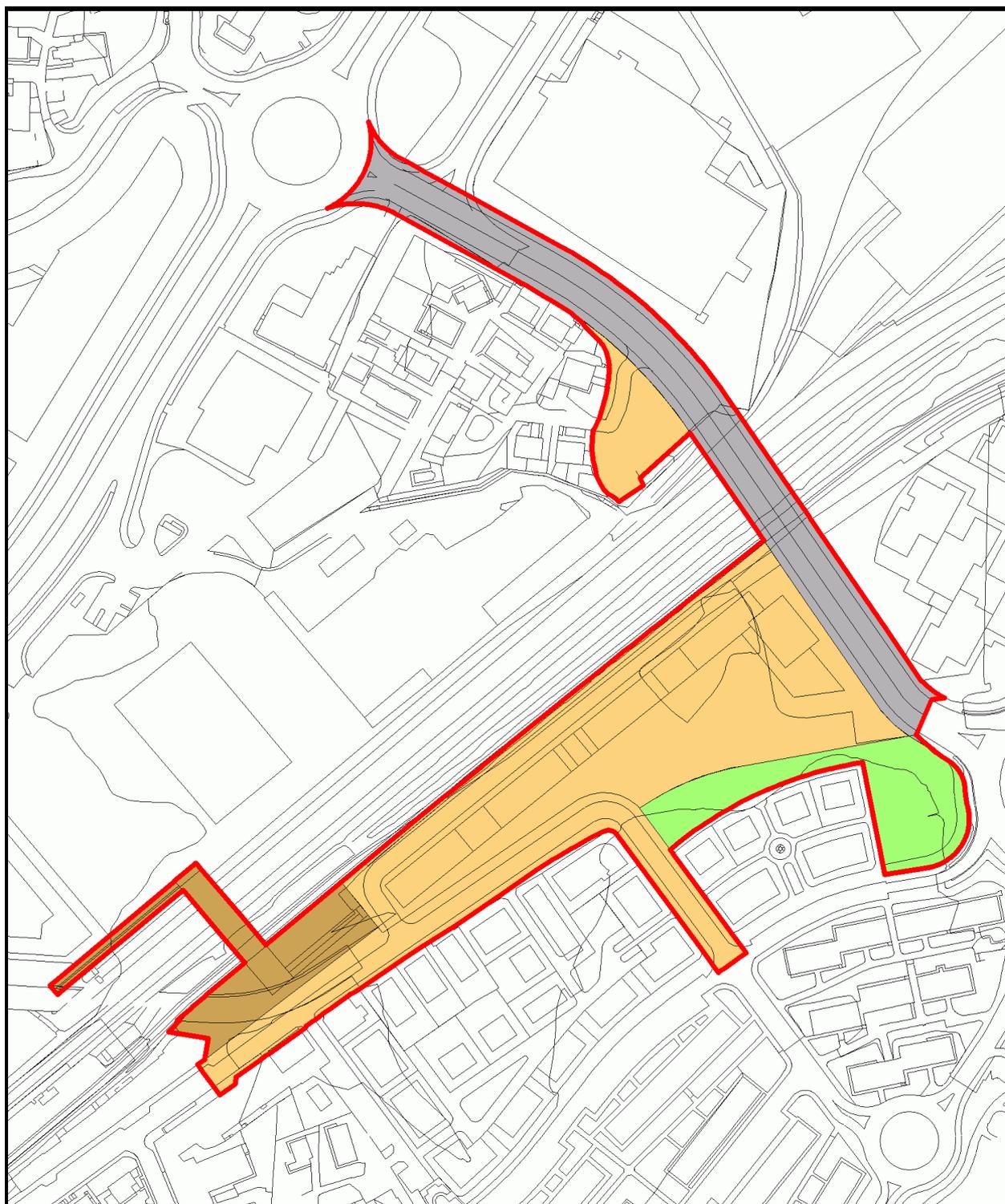
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: VENTAS CENTRO

1.2.13

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.500

ÁMBITO: VENTAS CENTRO**1.2.13****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado en zona Nordeste del núcleo de Katea/Ventas y al Sur de las vías del ferrocarril y se desarrolla sobre suelos de propiedad pública en su mayoría, debiendo estudiarse las condiciones de participación e inclusión del resto de suelos de propiedad privada.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante la edificación de varios bloques residenciales de pequeñas dimensiones con una altura de planta baja y cuatro plantas altas, contemplando un posible edificio de remate con un perfil de planta baja y seis alturas.
- 3) La actuación se complementa con la creación de un espacio libre peatonal a modo de plaza, como lugar de relación, compatible con algún tipo de dotación, así como la construcción de un apeadero conjunto de Euskotren y Renfe.
- 4) Se contempla la posibilidad de ofertar una mezcla de usos residenciales, terciarios y de equipamiento, con el objeto de favorecer la creación de un espacio de relación adecuado, así como la vinculación con el propio núcleo de Katea/Ventas, así como con los apeaderos ferroviarios previstos.
- 5) Igualmente se considera conveniente aprovechar la planta bajo rasante del espacio libre para ubicar un aparcamiento disuasorio, teniendo en cuenta la relación de este ámbito con los apeaderos.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo fundamental de esta actuación residencial es el de posibilitar la creación de un espacio singular central de carácter público en Katea/Ventas, de dimensiones acotadas pero de suficiente calidad, así como adecuar mejor la relación de este barrio con el entorno construido y con la zona ferroviaria.
- 2) Se contempla como objetivo de esta actuación la localización de un espacio destinado a equipamiento de barrio, que además de localizarse en un punto singular del barrio, deberá sustituir al previsto como equipamiento sin definir en el ámbito de Araba kalea/Calle Araba y que ahora se ha definido con destino residencial con el objeto de favorecer la solución viaria definida para el referido ámbito.
- 3) Es también objetivo el de aprovechar el hecho de que a medio plazo se deberán desmontar los puentes existentes sobre la vía férrea por la mayor altura de gálibo del tren de alta velocidad a su paso hacia la estación de Irun, lo que facilitará una nueva ordenación de este área.
- 4) Igualmente es un objetivo el de construir una nueva estación conjunta Euskotren/Renfe con un paso superior para peatones que permita además relacionar Katea/Ventas con las zonas urbanas al Norte de las vías.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) El nuevo viario de conexión con Elizatxo Hiribidea/Av. de Elizatxo utilizará el puente sobre el ferrocarril que se habrá de construir al Este de la actuación y que se conectará con la Letxunborro Hiribidea/Av. de Letxunborro. Este nuevo puente debe

ÁMBITO: VENTAS CENTRO**1.2.13**

garantizar el gálibo reglamentario para el tren de alta velocidad y permitirá tanto una mayor conectividad rodada como peatonal con la zona Norte de Letxunborro Hiribidea.

- 2) Será necesaria la ejecución de un viario local a desarrollar bajo el nuevo puente sobre el ferrocarril para permitir la conexión con el viario de circunvalación previsto en la ordenación residencial de Porcelanas, favoreciendo de esta forma una solución más adecuada de los accesos a este asentamiento residencial.
- 3) Se contempla la localización de un gran espacio verde al sureste del ámbito, como elemento de articulación con el entorno construido y de la rotonda prevista al sur de Porcelanas. A este respecto será necesaria la previsión de una conexión con la dotación prevista al este de esta rotonda y la conexión con el nuevo campo de fútbol localizado en el entorno del antiguo cuartel.
- 4) Para la ubicación de los edificios residenciales será necesario considerar las servidumbres ferroviarias.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Se ha considerado dejar fuera de ordenación el actual caserío aislado, así como los dos edificios residenciales existentes en la zona. Esta determinación, que debería remitirse al planeamiento de desarrollo, se ha contemplado en la ficha urbanística considerando el derribo y realojo de 7 viviendas a definir como fuera de ordenación y que representan una superficie construida total de 1.324 m².
- 2) Desde el punto de vista del terreno y de las cotas no existen especiales condicionantes, siendo una actuación que se integra plenamente en el tejido urbano existente.
- 3) En principio no existen problemas especiales para el enganche con las redes generales de servicios e infraestructuras.

ÁMBITO: VENTAS CENTRO**1.2.13**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	29.584,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	11.115,88 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,376 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	17.036,00 m ² s
F	Sistemas Ferroviarios	2.779,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	3.086,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	6.683,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,688 m ² t/m ² s
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante
- Usos Autorizados Compatibles	
E Equipamientos y Servicios	8 % máximo
T Terciario	18 % máximo
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	7.348,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	60,00% / m ² t Δ
- Vivienda Protegida	20,00% / m ² t Δ
- Vivienda Tasada	20,00% / m ² t Δ
- Alojamientos Dot.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ
	4.408,80 m ² t (*)
	1.469,60 m ² t (*)
	1.469,60 m ² t (*)
	110,22 m ² t (*)
	49 viv(*)
	17 viv(*)
	17 viv(*)
	2 viv(*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: VENTAS CENTRO**1.2.13**

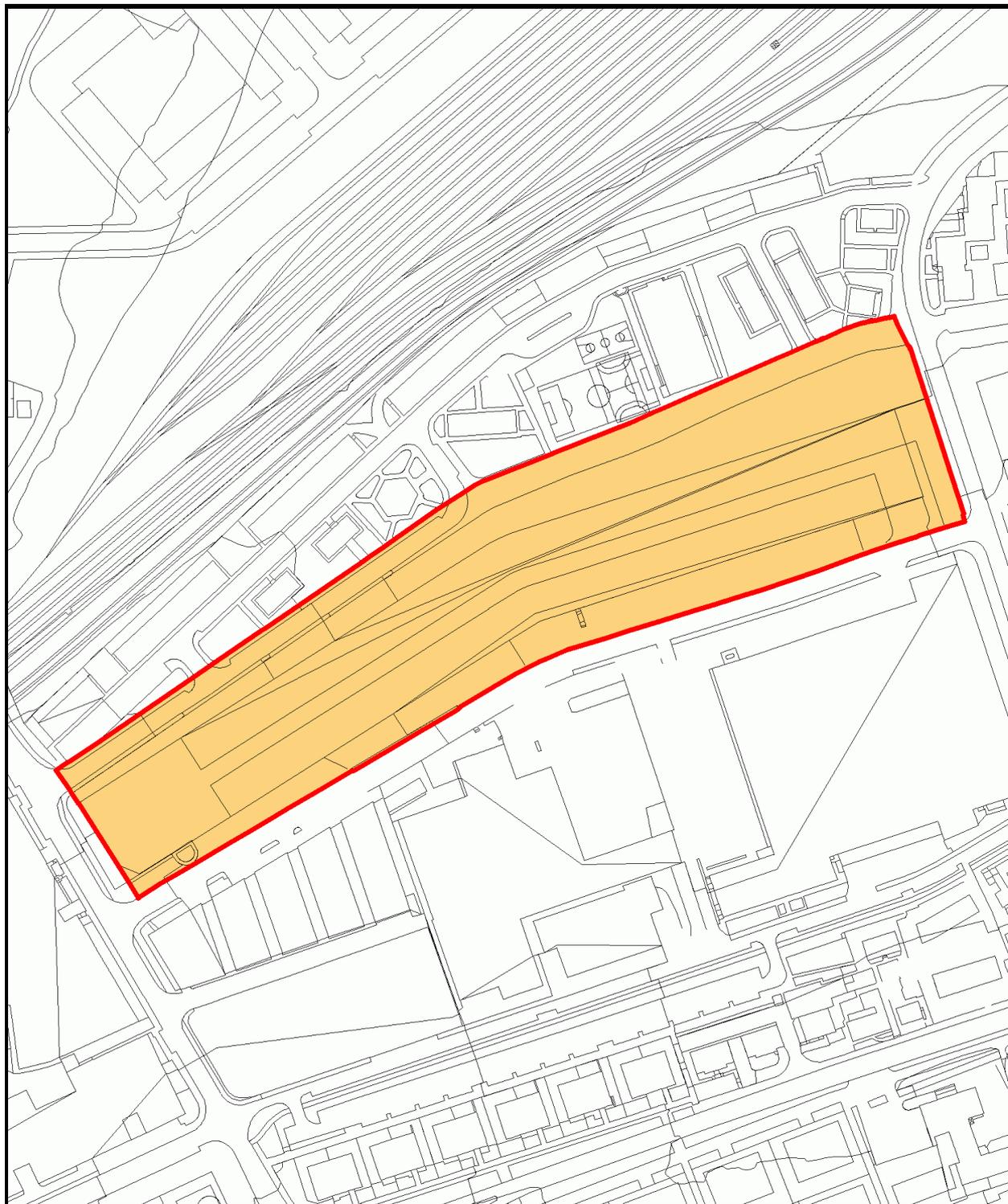
Uso Global Característico		Sistemas Ferroviarios
- Edificabilidad Física:		
- Sobre Rasante	0,600 m ² t/m ² s	1.667,40 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante	1.667,40 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles		
T Terciario	20 % máximo	333,48 m ² t

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO

1.3.10

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.500

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO**1.3.10****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Esta actuación se desarrolla sobre el actual edificio industrial Belasko y más particularmente sobre la banda Norte de dicho edificio, la que está situada frente a Arturo Campión Kalea/Calle Arturo Campión.
- 2) Sobre el edificio Norte existente se contempla la construcción de dos nuevas plantas destinadas al uso residencial, que tendrían acceso desde la calle y que podrán ejecutarse sobre la edificación existente, si ello se demostrase adecuado, o en su caso mediante una estructura portante que debería implantarse sobre las plantas inferiores existentes.
- 3) Se propone regularizar la rasante del espacio frente a Arturo Campión Kalea, eliminando el sistema de rampas existente y favoreciendo la definición de un gran espacio público en este frente de calle, que está en posición cercana al entorno de la Estación .

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) Con esta intervención se trata fundamentalmente de favorecer un proceso de regeneración del actual edificio Belasko pero sin contemplar grandes operaciones de traslado.
- 2) También es objetivo de la actuación la disposición de un importante y nuevo espacio libre al frente de Arturo Campión Kalea que tenga además continuidad con los parques de Barón de Oña y con el parque de Alai-txoko a través de la nueva solución de cubrición de Elizatxo Hiribidea/Avenida Elizatxo.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) La regularización de la rasante del nuevo espacio público conlleva la definición de una ordenanza para los locales ubicados en la parte llana de este espacio (que coinciden con los espacios de altura libre de 6,00 metros) de tal forma que se permita la ubicación de usos terciarios compatibles con el entorno residencial.
- 2) Los locales que dan frente a este nuevo espacio deberán resolver interiormente la diferencia de rasante con el espacio exterior.
- 3) Bajo el espacio público se contempla la posibilidad de ubicar un aparcamiento de vehículos.
- 4) Para el resto del edificio existente se contempla la definición de un uso terciario, compatible con el industrial existente, de tal forma que se permita la consolidación de los usos actuales o en su caso la sustitución por otros de carácter exclusivamente terciario. Estos locales tienen una altura libre actual de 4.50 metros, circunstancia que no permite la disposición de una entreplanta.
- 5) Se considera que el aumento de edificabilidad otorgado obliga a la regeneración de la totalidad de las fachadas del edificio, facilitando asimismo la formalización adecuada del nuevo frente residencial.

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO**1.3.10**

- 6) Esta actuación aunque deba estudiarse como una unidad conjunta podrá en cambio realizarse por fases de tal forma que se favorezca la gestión y ejecución de la misma.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Se deberá estudiar la reubicación de los usos no compatibles con el entorno residencial y que podrían relocalizarse en los locales vacíos existentes en la fachada Sur con frente a Irule Kalea.
- 2) En la actualidad este edificio, tiene una superficie construida total de 36.903 m² destinados a uso industrial distribuida de la siguiente forma: en planta baja con frente a Arturo Campión Kalea 16.666 m²., en planta baja con frente a la Irule Kalea/Calle Hilanderas 8.333 m². y 11.904 m². en planta primera.
- 3) La presente propuesta contempla un incremento de 15.030 m². sobre la superficie construida actual así como la modificación de las condiciones de uso actuales. En planta baja, con frente a Arturo Campión Kalea, se prevé un incremento de 3.124 m². y el uso terciario comercial para toda la planta baja. En planta baja con frente a Irule Kalea así como en la planta primera se mantiene la superficie construida actual y se contempla el destino terciario compatible con el uso industrial actual. Sobre la edificación existente y en el frente a Arturo Campión Kalea se prevé la construcción de dos plantas altas, con una superficie total de 11.906 m². destinada a uso residencial.
- 4) La superficie construida total ahora propuesta es de 51.933 m², aunque en la ficha urbanística se consideran exclusivamente los aumentos de edificabilidad propuestos.

ÁMBITO: EDIFICIO BELASKO**1.3.10**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	29.247,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	15.030,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,514 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	29.247,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	15.030,00 m ² t
- Bajo Rasante	9.018,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	3.123,23 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	11.906,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	79 viv(*)
- Vivienda Protegida	28 viv(*)
- Vivienda Tasada	28 viv(*)
- Alojamientos Dot.	3 viv(*)

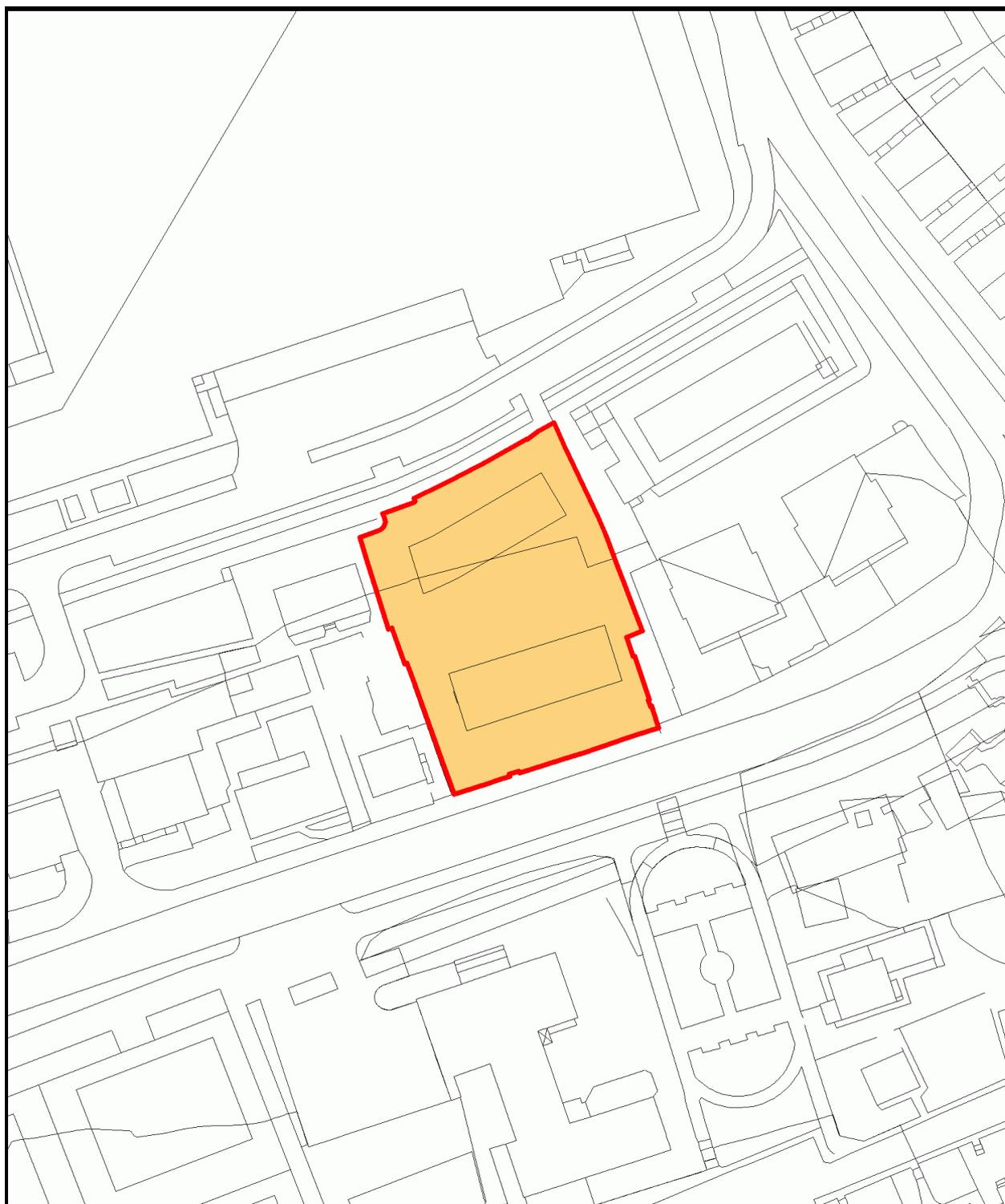
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/1.000

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA**1.3.11****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Esta actuación se sitúa en el entorno actualmente ocupado por el concesionario y taller de la concesionaria de automóviles Peugeot.
- 2) Se localiza entre Auzolan Kalea/Calle Auzolan y Elizatxo Hiribidea/Avenida de Elizatxo.
- 3) Se prevé la disposición de un bloque de planta baja de dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan Kalea, ambos manteniendo las alineaciones y perfiles del entorno.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de Elizatxo Hiribidea.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) El perfil a Auzolan Kalea será de planta baja y tres plantas altas en correspondencia con la escala de esta calle. El perfil a Elizatxo Hiribidea será de planta baja y dos plantas altas.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha urbanística se han considerado los realojos de 2 viviendas con una superficie construida total de 350 m². Por otra parte no se ha considerado la superficie actualmente ocupada por el edificio de la concesionaria de automóviles.

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA**1.3.11**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	1.839,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	1.620,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,881 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	1.839,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,881 m ² t/m ² s 1.620,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 972,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	12 % máximo 194,40 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	1.076,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre 60,00% / m ² t Δ	645,60 m ² t (*) 7 viv(*)
- Vivienda Protegida 20,00% / m ² t Δ	215,20 m ² t (*) 3 viv(*)
- Vivienda Tasada 20,00% / m ² t Δ	215,20 m ² t (*) 3 viv(*)
- Alojamientos Dot. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	16,14 m ² t (*) 1 viv(*)

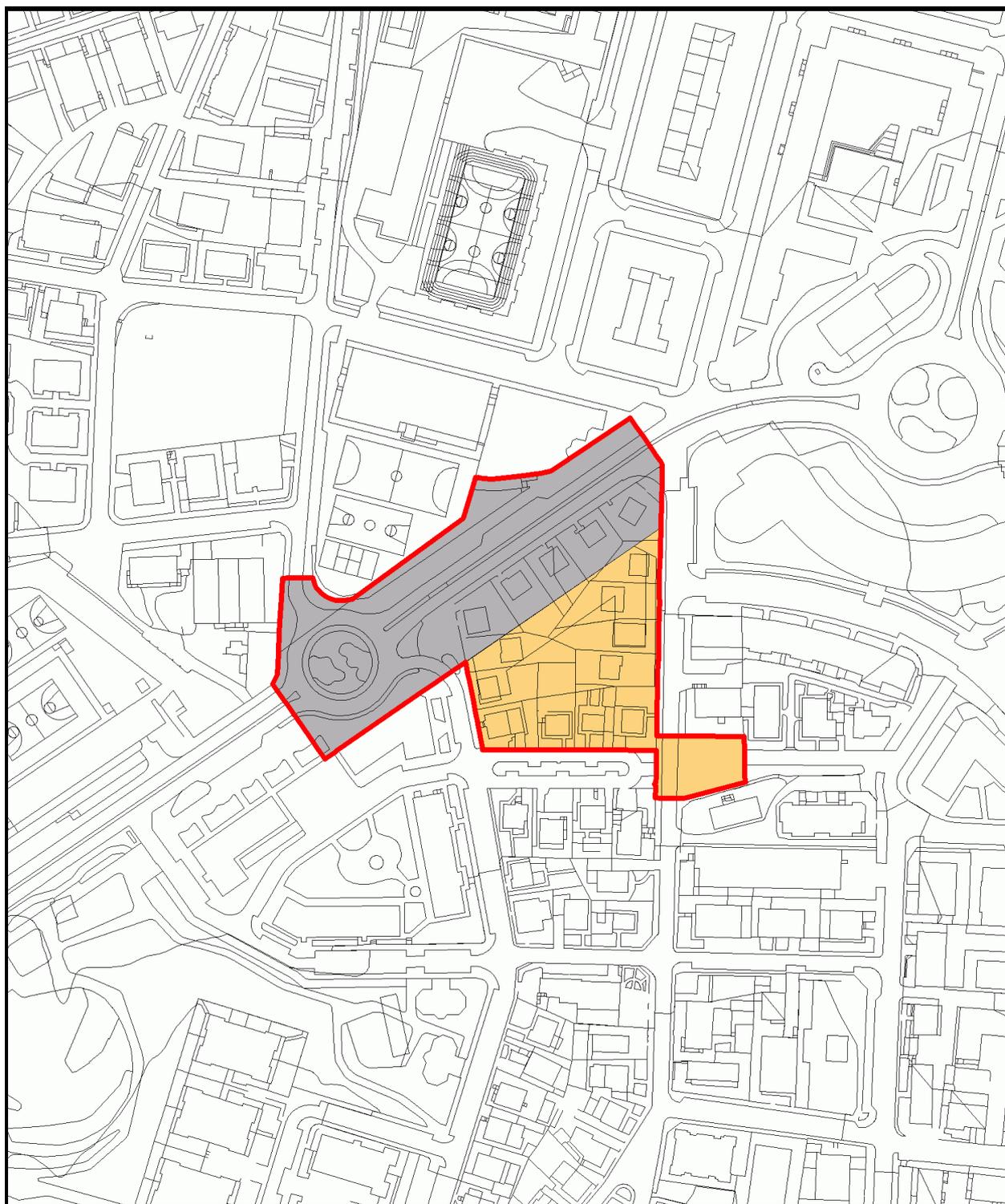
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: RATAPLAN

6.2.07

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: RATAPLAN**6.2.07****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Esta actuación se sitúa al frente de calle a Elizatxo Hiribidea/Avenida Elizatxo quedando delimitado por las calles Elatzeta y Lapitze.
- 2) Se plantea un desarrollo mediante la construcción de dos edificaciones residenciales con un perfil de planta baja y cuatro plantas altas, en correspondencia con el perfil previsto para el ámbito de Alarde, considerando una planta menos que la existente en la edificación del Oeste.
- 3) Se consolida la alineación definida por las edificaciones sitas al Oeste y las previstas en el ámbito de Alarde de forma que esta alineación permite la obtención de un gran espacio calificado como viario que debe posibilitar la solución prevista para este tramo de Elizatxo Hiribidea.
- 4) Asimismo se facilitará un paseo de borde paralelo a la avenida Elizaxo y al Sur de la misma.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo.
- 2) También se considera como objetivo el favorecer la posibilidad de desdoblar la calle Elizatxo Hiribidea en este tramo favoreciendo la continuidad del bucle definido por Gipuzkoa Hiribidea/Avenida de Gipuzkoa, Colón Ibilbidea/Paseo Colón, Aduana Kalea/Calle Aduana y este tramo de la avenida.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Se deberán estudiar los perfiles y disposición de esta edificación con las calles Elatzeta y Lapitze con el objeto de contemplar su articulación, caso de considerarse conveniente, asegurando su integración con la edificación unifamiliar en parcela existente en estas calles.
- 2) Se considera el fuera de ordenación de la edificación sita en la intersección de Lapitze Kalea/Calle Lapitze con Rataplan Kalea/Calle Rataplán, con el objeto de favorecer la continuidad de esta calle y su continuidad desde el parque de Alai-Txoko hasta Miguel de Ambulodi Kalea/Calle Miguel de Ambulodi.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha urbanística se han considerado los realojos de 11 viviendas con una superficie construida total de 1.276 m². No se contabilizan las superficies de las edificaciones a consolidar.

ÁMBITO: RATAPLAN**6.2.07**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	9.373,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	4.630,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,494 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	3.667,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	5.706,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	1,263 m ² t/m ² s 4.630,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 2.778,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	20 % máximo 926,00 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	2.428,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre 60,00% / m ² t Δ	1.456,80 m ² t (*) 16 viv(*)
- Vivienda Protegida 20,00% / m ² t Δ	485,60 m ² t (*) 6 viv(*)
- Vivienda Tasada 20,00% / m ² t Δ	485,60 m ² t (*) 6 viv(*)
- Alojamientos Dot. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	36,42 m ² t (*) 1 viv(*)

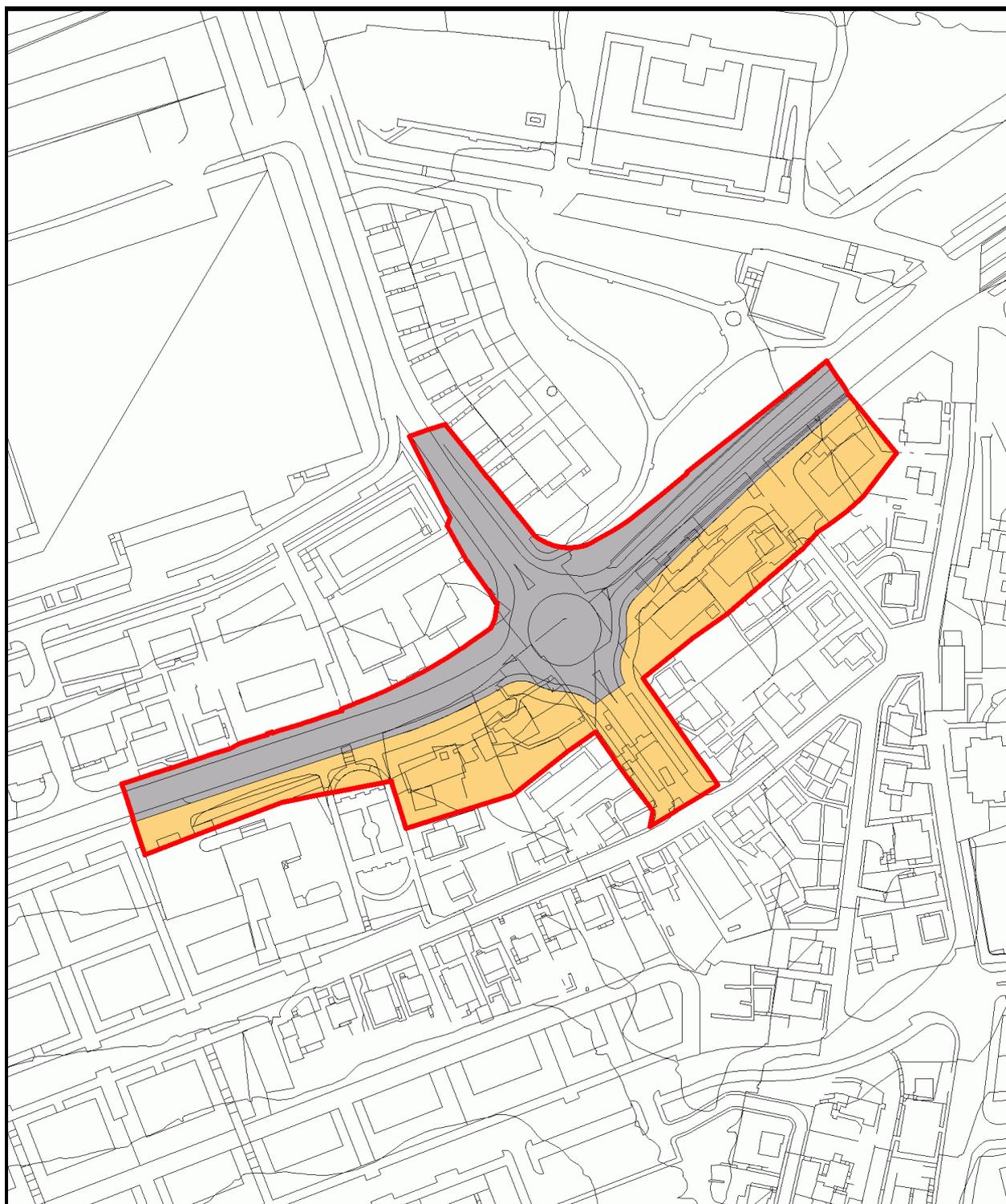
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: ALEI

6.2.08

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: ALEI**6.2.08****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Esta actuación se ubica en el frente de calle a Elizatxo Hiribidea/Avenida Elizatxo y queda delimitada al Este por la actuación de soterramiento prevista para esta avenida y localizada frente al parque de Alai-Txoko.
- 2) Al oeste la actuación linda con el ámbito de Oñaurre y se trata de una zona actualmente ocupada por pequeñas huertas localizadas en una posición central del municipio que conviene dotar de un mejor aprovechamiento para usos urbanísticos
- 3) En la actuación se incorpora la realización de una rotonda de intersección de Elizatxo Hiribidea con Olagizonen Kalea/Calle Ferrones, favoreciendo la continuidad de la estructura viaria municipal.
- 4) Se contempla la formalización de una alineación para la avenida Elizatxo, resultado de considerar la prevista en Oñaurre, teniendo en cuenta favorecer la prolongación del paseo peatonal de borde previsto en esta avenida.
- 5) Se plantea la construcción de cinco edificaciones residenciales en bloque y en parcela, con un perfil de planta baja y dos plantas altas en correspondencia con la tipología y el perfil del entorno.
- 6) Se han previsto dos bloques al Oeste de la calle Alei, y tres al Este, dispuestos de tal forma que se favorezca la prolongación de la calle Munoa.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de Elizatxo Hiribidea.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Se considera el fuera de ordenación de la edificación sita en la intersección de Lapitze Kalea/Calle Lapitze con Rataplan Kalea/Calle Rataplán, con el objeto de favorecer la continuidad de esta calle y su continuidad desde el parque de Alai-Txoko hasta Miguel de Anbulodi Kalea/Calle Miguel de Anbulodi.
- 2) Será necesario realizar en este punto la apertura del acceso al espacio configurado por Alei Kalea/Calle Alei, favoreciendo de esta forma los recorridos de distribución interna al nuevo barrio de Oñaurre.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha urbanística se han considerado los realojos de 2 viviendas con una superficie construida total de 188 m², y que quedan fuera de ordenación.

ÁMBITO: ALEI**6.2.08**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	13.082,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	3.000,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,229 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	6.658,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	6.424,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,451 m ² t/m ² s 3.000,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 1.800,00 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	2.812,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	60,00% / m ² t Δ 1.687,20 m ² t (*) 19 viv(*)
- Vivienda Protegida	20,00% / m ² t Δ 562,40 m ² t (*) 7 viv(*)
- Vivienda Tasada	20,00% / m ² t Δ 562,40 m ² t (*) 7 viv(*)
- Alojamientos Dot.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 42,18 m ² t (*) 1 viv(*)

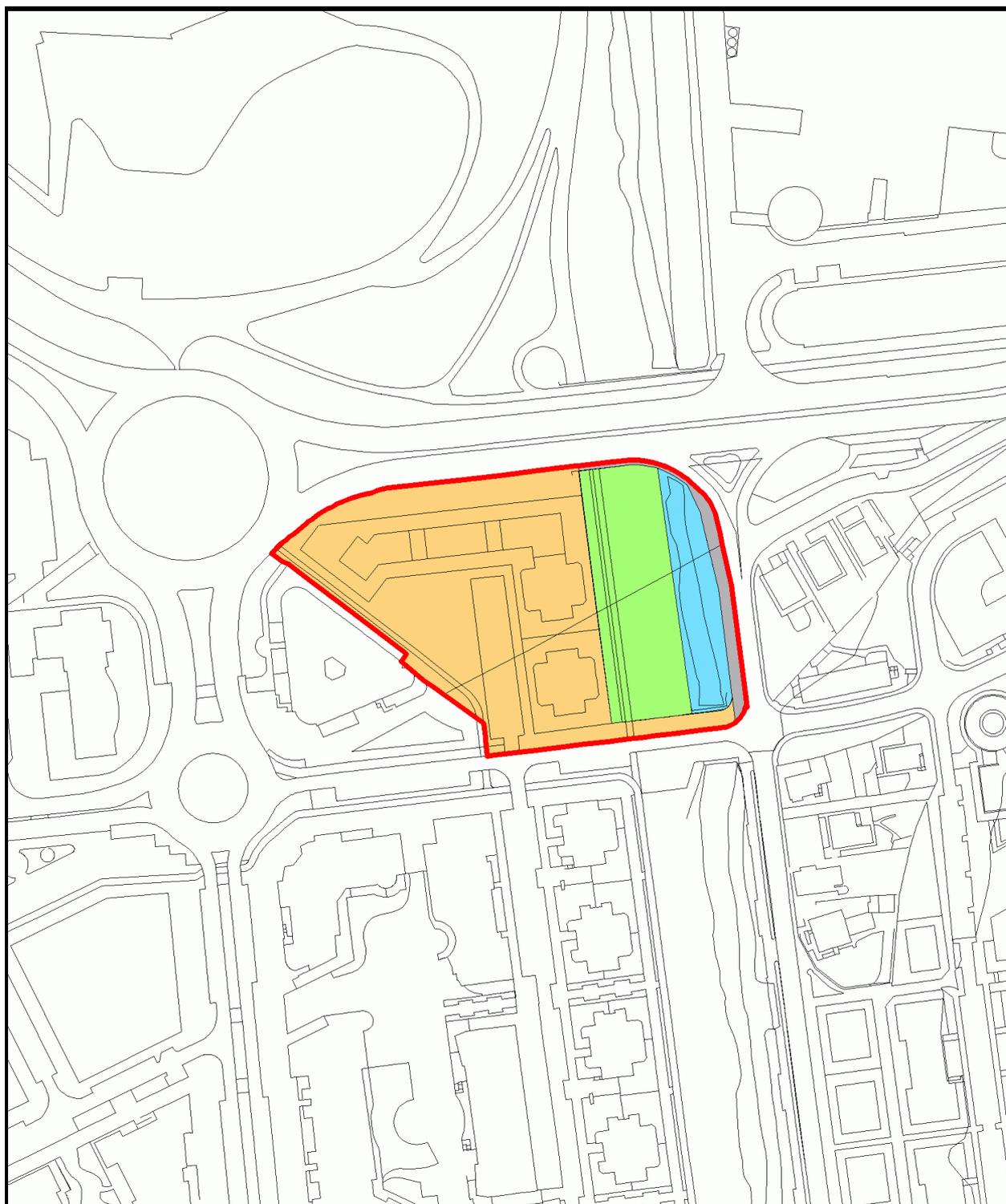
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: PASEO DE ARTIA

7.1.03

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: PASEO DE ARTIA**7.1.03****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito está situado en la zona donde se ubican los terrenos del edificio del antiguo matadero y la edificación colindante con el mismo.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante la realización de una nueva ordenación residencial con tipología igual a la ya construida en el borde del canal, con dos bloques de 4 plantas más ático, así como un frente edificado de 3 plantas al Norte del ámbito.
- 3) Como alternativa se podría considerar la relocalización del edificio de la Policía Local en Eguzkitzaldea, lo que posibilitaría el aumento del número de viviendas definido.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El primer objetivo de esta actuación es el de completar la regularización del frente del canal eliminando la obstrucción actual a la continuidad del espacio libre lineal de borde de esta vía de agua, con la posible ampliación de la zona peatonal junto al mismo, e incluso la eventualidad del descubrimiento de la regata y su posible ensanchamiento en ese punto.
- 2) Es también objetivo asegurar la continuidad espacial y de recorridos de las zonas verdes a todo lo largo del canal de Artia mejorando con ello la conexión entre Osinbiribil e Ibarla.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario prever el traslado de las instalaciones municipales de la Policía Local actualmente ubicadas en el edificio del Matadero así como el traslado y realojo en la misma actuación, de las aproximadamente 15 viviendas que se tendrían que demoler.
- 2) Se podrá contemplar la relocalización de la Policía Local, bien en la planta baja de la nueva ordenación residencial propuesta, bien en otra ubicación como podría ser la propuesta de Eguzkitzaldea.
- 3) Desde el punto de vista formal, se deberá mantener la tipología residencial ya existente en el frente del canal.
- 4) Se deberá integrar la edificación de planta triangular existente al Oeste del ámbito pero fuera del mismo, formalizando un frente urbano coordinado así como mediante la configuración de un interior de manzana y un viario de servicio.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Posible redescubrimiento de la regata/canal en este tramo y ejecución de una pasarela de conexión con el parque de Osinbiribil, que preferentemente se realizaría sobre la N-1.
En la ficha urbanística se han considerado los realojos de 15 viviendas con una superficie construida total de 1.230 m², y que quedan fuera de ordenación. Se debe contemplar el derribo del antiguo matadero, con una superficie construida de 1.023 m².

ÁMBITO: PASEO DE ARTIA**7.1.03**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	10.422,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	4.646,28 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,446 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	6.782,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	2.414,00 m ² s
C	Cauces Fluviales	855,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	371,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante 0,910 m ² t/m ² s	6.172,00 m ² t
- Bajo Rasante 100,00 % sobre rasante	6.172,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
E Equipamientos y Servicios 24,72 % máximo	1.525,72 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	3.416,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre 60,00% / m ² t Δ 2.049,60 m ² t (*)	23 viv(*)
- Vivienda Protegida 20,00% / m ² t Δ 683,20 m ² t (*)	8 viv(*)
- Vivienda Tasada 20,00% / m ² t Δ 683,20 m ² t (*)	8 viv(*)
- Alojamientos Dot. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 51,24 m ² t (*)	1 viv(*)

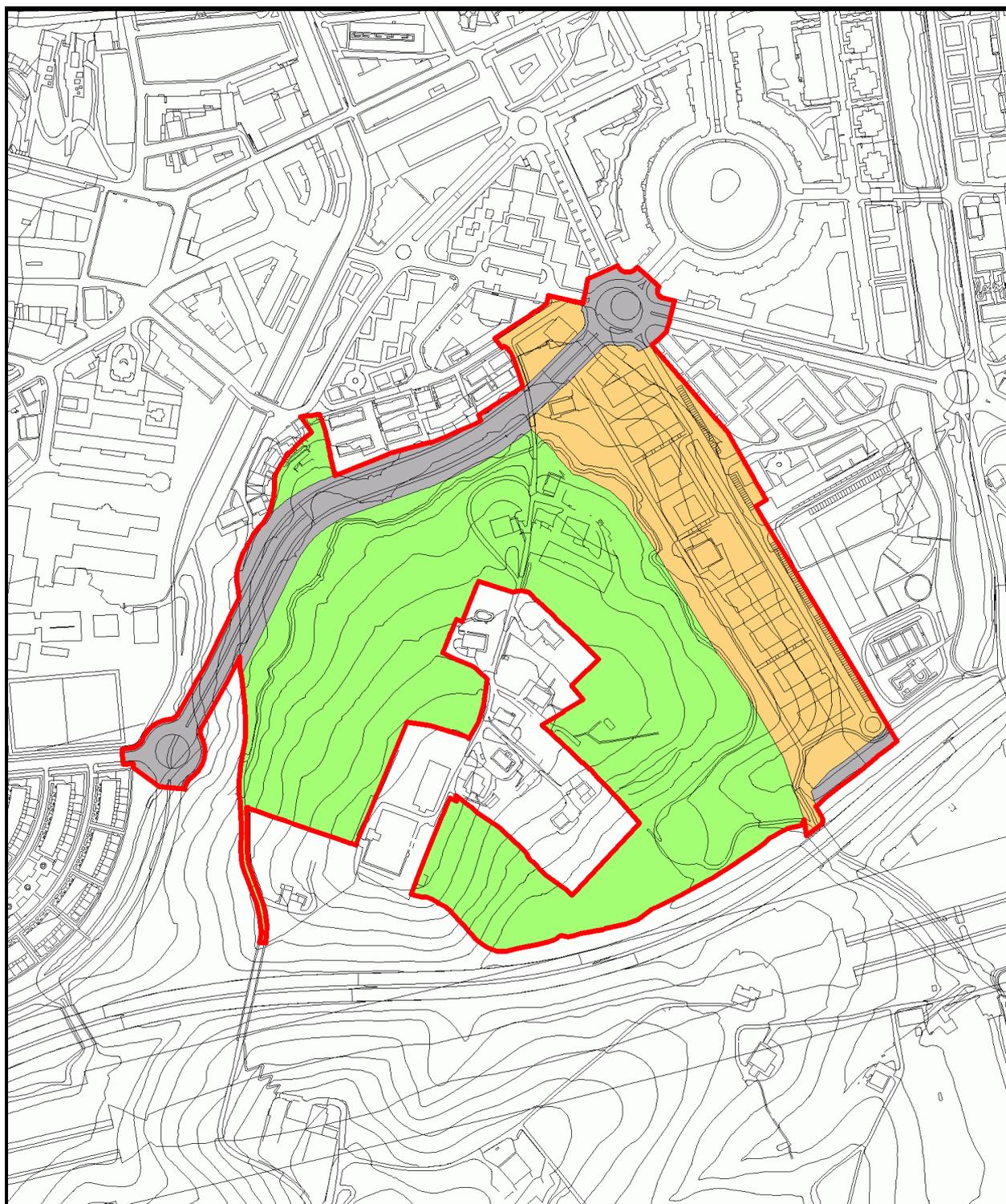
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: MATXALAGAIN

7.2.08

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/5.000

ÁMBITO: MATXALAGAIN**7.2.08****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- Referencia de Regulación: Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- A.- Ubicación y Descripción General

- 1) Este ámbito está situado en torno a las laderas de la colina de Matxalagain y se extiende hasta el actual límite del suelo urbano formado por las calles Ermita y Arbesko Errota abarcando terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable. Asimismo incluye parte de suelo actualmente clasificado como urbano y considerado necesario con el objetivo de asegurar la adecuada relación con el borde construido.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante la asignación de un aprovechamiento que se materializaría en una ordenación residencial a situar en el frente Este de la ladera de Matxalagain y en la parte más baja, con un perfil máximo de 4 plantas, articuladas adecuadamente para asegurar su mejor adaptación al terreno.
- 3) El resto del terreno del nuevo ámbito quedará calificado como Sistema General de Espacios Libres y una parte del mismo como Sistema General Viario, destinado en concreto a la ejecución del viario de acceso desde la zona de Ribera.
- 4) Este viario de acceso a la zona residencial del ámbito formará también parte del vial de Ronda interior, y se prevé que parte del mismo se ejecute como obra en falso túnel, recubierto después con zona verde ajardinada.
- 5) La zona de parcelas de tipo rural con edificaciones residenciales y agroganaderas existentes sobre la colina de Matxalagain a los lados del camino de Ibaieta, quedará excluida del nuevo ámbito urbanizable y serán objeto de aplicación de una ordenanza residencial de baja densidad específica con el objeto de consolidar los edificios residenciales existentes sin necesidad de definir Unidades de Ejecución.

- B.- Objetivos Generales de la Actuación

- 1) El primer objetivo de esta actuación es el desarrollo de una ordenación residencial en el borde oriental de la ladera mediante una edificación que esté en correspondencia con los valores topográficos del entorno y que permita la regularización de la estructura viaria.
- 2) A su vez es objetivo de esta actuación, contribuir, con el viario que es necesario construir para acceder a la misma, a la completación de un tramo del viario de circunvalación que discurrirá por el borde Oeste y Norte de la colina.
- 3) Igualmente es objetivo de esta actuación la preservación de los valores medioambientales de la zona alta de la colina de Matxalagain partiendo de la base de su no edificabilidad por razones de servidumbres aeronáuticas y topografía, convirtiéndola en un parque de tipo periurbano con excelentes vistas sobre la ciudad, la bahía y el monte.

- C.- Criterios de Ordenación Urbanística

- 1) Será necesario adaptar las edificaciones para evitar al máximo los desmontes, razón por la que se ha elegido la ladera Este al ser la que menos pendiente presenta.
- 2) Será preciso adaptar el conjunto de la ordenación a los viarios existentes: calles Ermita y Arbesko Errota.

ÁMBITO: MATXALAGAIN**7.2.08**

- 3) En Alzukaietz Kalea/Calle Alzukaietz será necesaria la obtención del suelo para la ejecución de una rotonda viaria de mayores dimensiones a la actual para poder absorber adecuadamente los tráficos que provengan de la nueva actuación.
- 4) Será necesario conectar con las redes principales de servicio del barrio de Arbes.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Podría ser conveniente prolongar Arbesko Errota Kalea/Calle Arbesko Errota en la base de la ladera hasta conectar con el viario de servicio a la nueva zona residencial.
- 2) Se tendrá que valorar la forma que ofrezca mayor garantía para la completa adscripción de los suelos que se definen como Espacios Libres.
- 3) La gestión de este ámbito contempla la conveniencia de consolidar las edificaciones residenciales actualmente en suelo No Urbanizable y por tanto excluirlas de la delimitación.
- 4) Se ha considerado dejar fuera de ordenación urbanística varias edificaciones actualmente localizadas en suelo urbano. Esta determinación, que deberá remitirse al planeamiento de desarrollo, se ha contemplado en la ficha urbanística considerando el derribo de una superficie construida total de 1.978 m², así como el realojo de las 8 viviendas existentes.
- 5) El presente ámbito incluye una parte de suelo actualmente clasificado como urbano, a los efectos de facilitar la conexión con la estructura viaria existente.

ÁMBITO: MATXALAGAIN**7.2.08**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano/Urbanizable
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Parcial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	165.436,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	27.301,95 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,165 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	42.003,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	101.873,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	21.560,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	27.301,95 m ² t
- Bajo Rasante	16.381,17 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	1.365,10 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	23.995,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	67 viv(*)
- Vivienda Protegida	155 viv(*)
- Vivienda Tasada	56 viv(*)
- Alojamientos Dot.	5 viv(*)

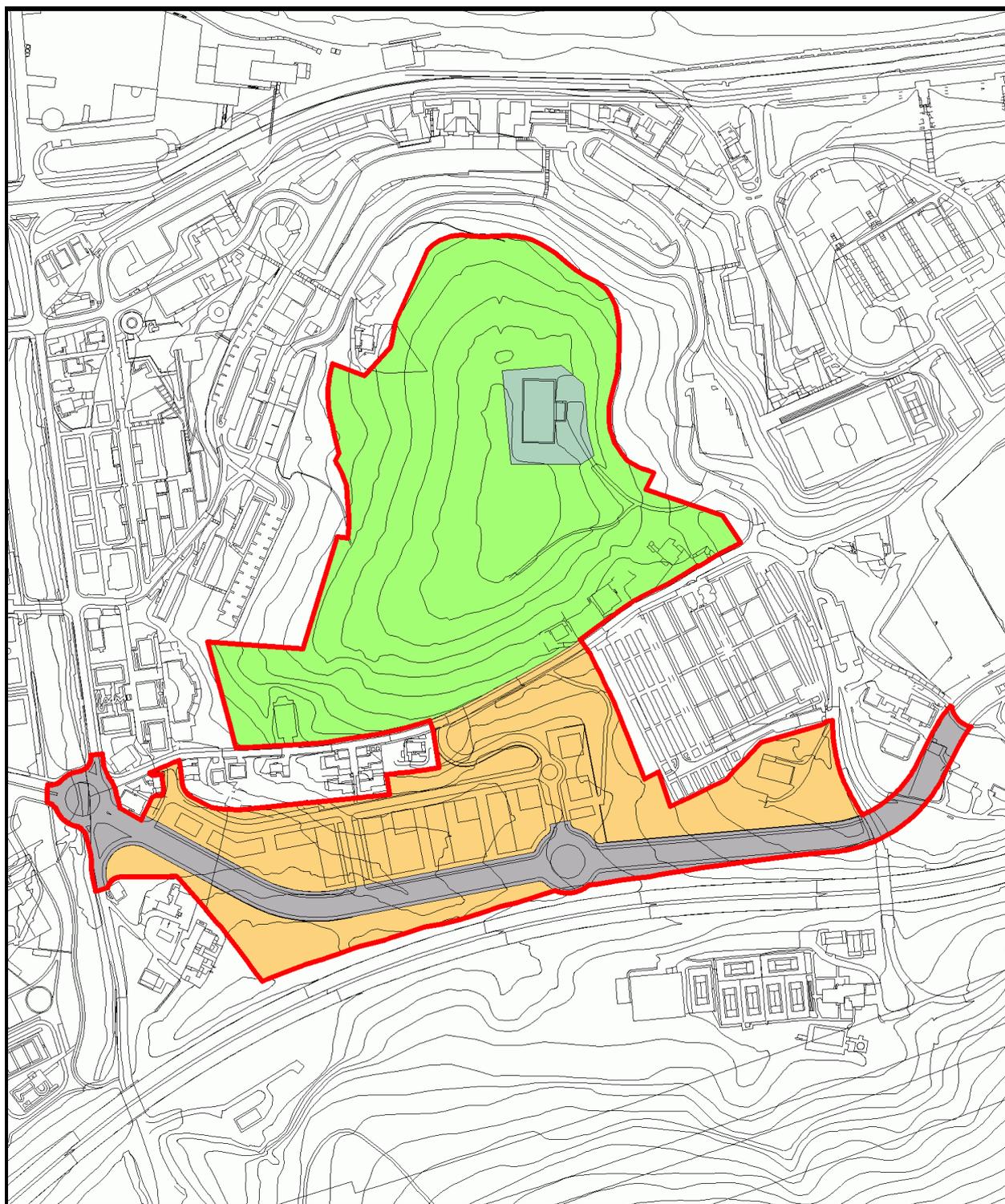
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: BLAIA

8.2.05

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/5.000

ÁMBITO: BLAIA**8.2.05****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- Referencia de Regulación: Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- A.- Ubicación y Descripción General

- 1) Este ámbito está situado en torno a las laderas de la colina de Buenabista, incluido su borde Norte que linda con el espacio libre apoyado en la calle César Figuerido y abarca también al Sur la zona de Lekuenea en el amplio espacio existente entre el trazado de la autopista y las traseras de las edificaciones adosadas a la carretera de Blaia.
- 2) Este nuevo ámbito se configura con terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable. Asimismo se incluye parte de suelo actualmente clasificado como urbano y considerado necesario con el objetivo de asegurar la adecuada relación con el borde construido.
- 3) Una parte de los terrenos corresponden a la colina Buenabista, zona muy condicionada por las servidumbres aéreas y que se configuró en su día como la aportación de zonas verdes vinculadas al polígono de Artia. El resto de los terrenos en la zona Sur del ámbito son de propiedad privada.
- 4) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente mediante la asignación de un aprovechamiento que se materializaría en una ordenación residencial a situar en la zona de menores pendientes al sur de la carretera de Blaia disponiendo bloques de viviendas con una altura en torno a las cinco plantas, considerando la posibilidad de aumentar en una planta este perfil en puntos singulares de la ordenación.
- 5) El resto del terreno de este nuevo ámbito quedará definido como Sistema General de Espacios Libres, coincidiendo con la colina de Buenabista. En la parte alta de la colina se define con la calificación de Infraestructuras de Servicio el suelo actualmente ocupado por el depósito de Buenabista. Una parte del mismo ámbito se calificará como Sistema General Viario, destinado a la ejecución del viario de acceso desde el paseo de Artia por donde se conectaría con el centro de la ciudad, considerando la disposición de espacios verdes de articulación con el entorno así como con las dotacionales municipales de Blaia.
- 6) Este viario de acceso a la zona residencial del ámbito formará también parte del vial de Ronda interior y llegaría a enlazar por el Este con el polígono de Antton Ttipi por un pequeño tramo en túnel, mejorando así las posibilidades de entrada y salida a esta nueva zona.

- B.- Objetivos Generales de la Actuación

- 1) El primer objetivo de esta actuación es aprovechar el suelo disponible en esta zona para realizar una oferta de usos residenciales que complemente el conjunto de nuevas propuestas con aprovechamiento residencial planteadas en Irun, mediante un desarrollo ubicado en la zona de vaguada del borde Sur, que es el que tiene menor pendiente y que a su vez será necesario organizar en plataformas.
- 2) A su vez es objetivo de esta actuación, contribuir, con el viario que es necesario construir para acceder a la misma, a la completación de un tramo del viario de circunvalación que discurrirá por el borde Sur del ámbito en gran parte paralelo a la autopista.

ÁMBITO: BLAIA**8.2.05**

- 3) Igualmente es objetivo de esta actuación la preservación de los valores medioambientales de la colina de Buenabista partiendo de la base de su no edificabilidad por razones de servidumbres aeronáuticas y razones de pendientes topográficas, aprovechando su situación para ofertar a los iruneses un parque periurbano con excelentes panorámicas sobre el Bidasoa y la ciudad.

- C.- Criterios de Ordenación Urbanística

- 1) Será necesario desarrollar el ámbito a través de edificaciones que estén en correspondencia con los valores topográficos del entorno y permitan una regularización de la estructura viaria asegurando su adecuada articulación.
- 2) El conjunto de terrenos que tienen mayores pendientes y que están sometidos a las servidumbres aeronáuticas se destinarán a espacios libres.
- 3) Para posibilitar la construcción de la conexión del viario principal de la actuación y su acceso al paseo de Artia se plantea la necesidad de derribar tres de los edificios actualmente existentes, si bien el resto de edificios no será necesario modificarlos pudiendo integrarse en la nueva trama.
- 4) En todo caso será necesario contemplar la zona de servidumbre de la autopista para la disposición de las edificaciones y aprovechamientos.
- 5) Será necesario conectar con las redes principales que discurren por el canal de Artia.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) Es importante asegurar la integración de esta actuación con el resto de la ciudad y en particular con la zona baja del Canal de Artia.
- 2) Se tendrá que valorar la forma que ofrezca mayor garantía para la completa adscripción de los suelos que se definen como Espacios Libres.
- 3) Se contempla la posibilidad de consolidar los caseríos existentes en el borde Oeste de la colina de Buenabista, y al sur de la dotación municipal de Blaia.
- 4) En la ficha urbanística se ha considerado el realojo de tres viviendas con una superficie construida total de 426 m², las cuales se han considerado fuera de ordenación urbanística. Asimismo, no se contabilizan las superficies de las edificaciones incluidas en el ámbito y que pudieran consolidarse. Igualmente se contempla la consolidación del depósito localizado en la parte alta de la colina de Buenabista.
- 5) El presente ámbito incluye una parte de suelo actualmente clasificado como urbano, a los efectos de facilitar la conexión con la estructura viaria existente.

ÁMBITO: BLAIA**8.2.05**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano/Urbanizable
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Parcial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	172.069,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	32.632,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,190 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	55.109,00 m ² s
S	Infraestructuras de Servicio	5.124,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	88.504,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	23.332,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,592 m ² t/m ² s 32.632,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante 19.579,20 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	5 % máximo 1.631,60 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	30.574,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre 25,00% / m ² t Δ	7.643,50 m ² t (*) 85 viv(*)
- Vivienda Protegida 55,00% / m ² t Δ	16.815,70 m ² t (*) 198 viv(*)
- Vivienda Tasada 20,00% / m ² t Δ	6.114,80 m ² t (*) 72 viv(*)
- Alojamientos Dot. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	458,61 m ² t (*) 6 viv(*)

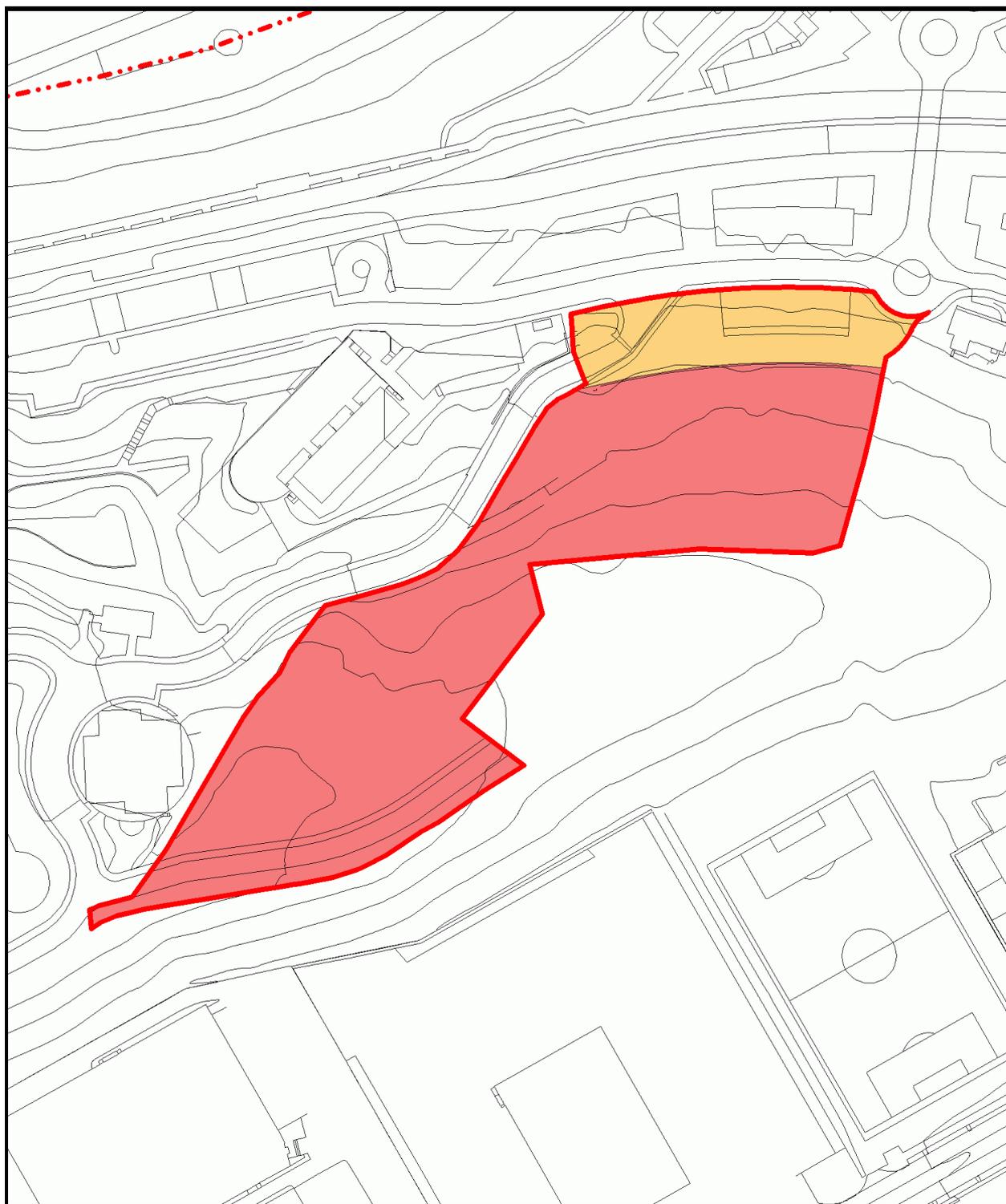
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: GAZTELUBERRI

8.2.06

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: GAZTELUBERRI**8.2.06****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) En una zona alta con muy buenas vistas, y relacionada con el antiguo castillo y la zona escolar de Gazteluzahar se plantea esta nueva actuación que incorpora el ámbito ya existente de Gaztelu Norte, que fue definido por el Plan Parcial del ámbito de Antton Ttipi.
- 2) Asimismo el límite Norte coincide con el nuevo límite del ámbito de Lastaola-Postetxea de tal forma que se posibilita la regularización, prolongación y conexión de las calles Lastaola Postetxea y Darío de Regoyos.
- 3) Se propone localizar un bloque de viviendas de planta baja y dos plantas altas, apoyado en la nueva calle a realizar y destinada a un total aproximado de 18 nuevas viviendas.
- 4) Se prevé destinar el resto de suelo, definiéndolo como Sistema General destinado a equipamiento, que se añade al ámbito Gaztelu de equipamientos definido en el Programa de Actuación Urbanística del ámbito 8.2.01 Antton Ttipi del PGOU de 1999 y a la cesión ya prevista del Plan Parcial de Antton Ttipi para usos deportivos que no había sido aún desarrollada.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) Con el total de la reserva para equipamiento prevista en el presente ámbito, el objetivo principal es facilitar la obtención de un espacio dotacional de significativa superficie, muy bien situado en un punto central de la zona Este de Irun.
- 2) Como objetivo complementario se facilita la conexión de esta reserva con el ámbito Gaztelu así como con la dotación prevista en el Plan Parcial de Antton Ttipi, que en la actualidad tienen una posición marginal y por tanto ciertos problemas de funcionalidad. Así se logra una gran parcela escolar en la parte alta de la colina de aproximadamente 15.000 m² de superficie, que permite por ejemplo la ubicación de un establecimiento destinado a educación infantil y otro de primaria, que cubra las necesidades de los barrios de Behobia y de Artia.
- 3) También es objetivo de la actuación facilitar una relación peatonal directa con el centro de Behobia, gracias a la prolongación del viario previsto como acceso al barrio.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será preciso realizar una nueva calle de conexión de Lastaola con Darío de Regoyos.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha no se contabiliza la superficie construida de las dos edificaciones existentes, circunstancia que se deberá considerar caso de proceder a su derribo.
- 2) Para la referida Unidad de Ejecución de Gaztelu Norte, el Plan Parcial de Antton Ttipi define que se podrán desarrollar un total de 5 nuevas viviendas unifamiliares en parcela, que con las tres ya existentes (una de ellas es una ruina), harían un total de 8 viviendas en el ámbito.

ÁMBITO: GAZTELUBERRI**8.2.06**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	20.125,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	1.620,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,080 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	2.605,00 m ² s
E	Equipamientos y Servicios	17.520,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	1.620,00 m ² t
- Bajo Rasante	972,00 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	324,00 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	1.620,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	11 viv(*)
- Vivienda Protegida	4 viv(*)
- Vivienda Tasada	4 viv(*)
- Alojamientos Dot.	1 viv(*)

(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

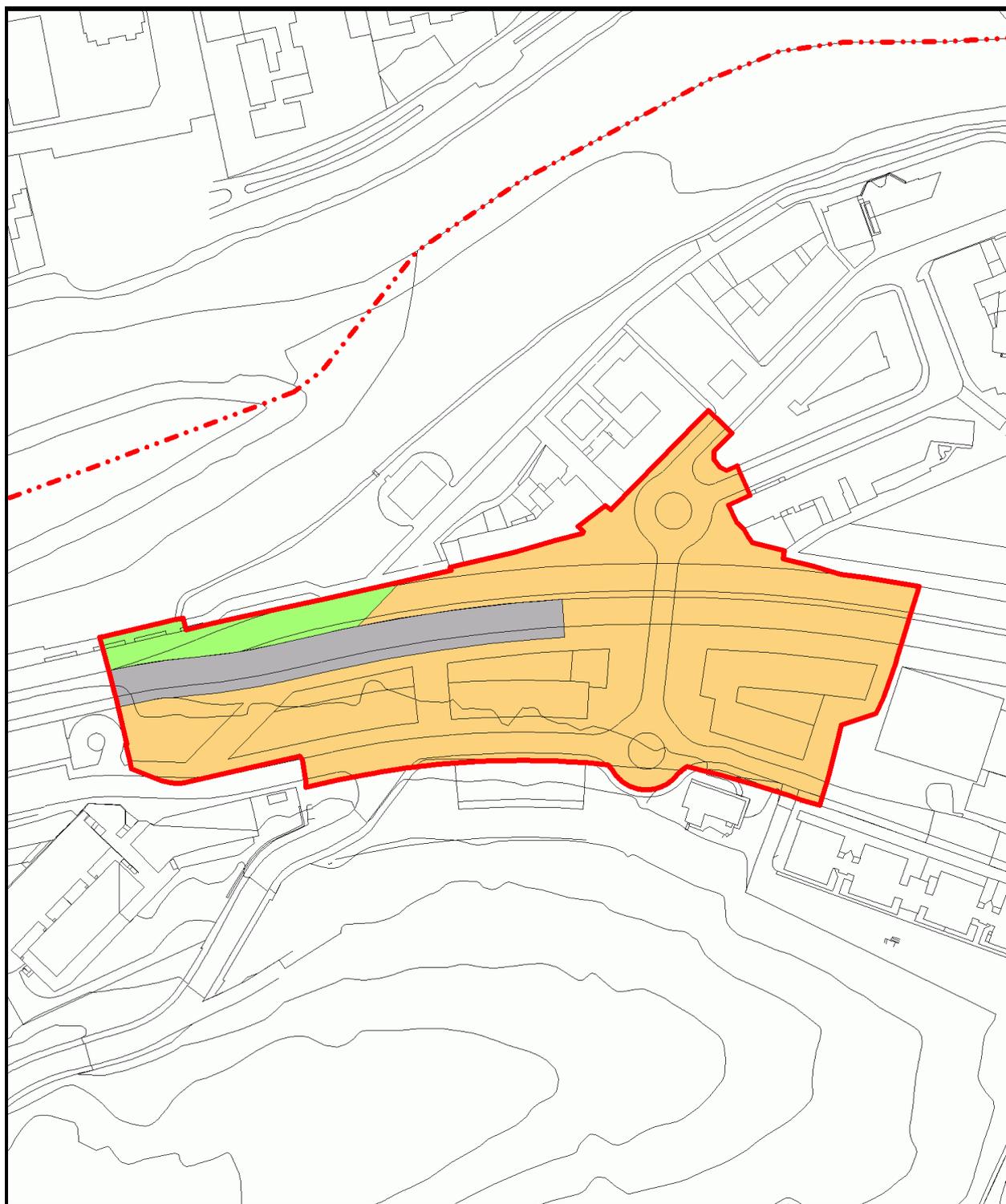
ÁMBITO: GAZTELUBERRI**8.2.06**

Uso Global Característico	Equipamientos y Servicios	
- Edificabilidad Física:		
- Sobre Rasante	0,600 m ² t/m ² s	10.512,00 m ² t
- Bajo Rasante	60,00 % sobre rasante	6.307,20 m ² t

ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA

8.3.04

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	REFERENCIA GRÁFICA
------------------------	--------------------



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**8.3.04****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito se localiza en la zona situada a lo largo del viario Lastaola Postetxea en el barrio de Behobia.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea inicialmente como una modificación del planeamiento pormenorizado actualmente en tramitación, y motivado por el nuevo trazado viario previsto para la variante norte. Esta circunstancia provoca el ajuste de la edificabilidad establecida para el ámbito, aunque se considera el mantenimiento de la sistemática de usos ya prevista.
- 3) El planteamiento consiste en la realización de una nueva ordenación residencial con tipología de bloques de perfil máximo de planta baja y tres plantas altas.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El primer objetivo de esta actuación es permitir la formalización del nuevo trazado de la N-1 con carriles desdoblados a su paso por Behobia.
- 2) Es igualmente objetivo de esta actuación generar un frente de calle homogéneo considerando su regularización y formalizando un gran espacio libre sobre rasante que garantice la continuidad espacial y de recorridos en relación con el barrio y con el borde del río, eliminando definitivamente la barrera actual provocada por la N-1.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Será necesario integrar la solución de la ordenación de este ámbito con la alternativa seleccionada para la remodelación de la N-1.
- 2) Se deberá desarrollar con el máximo detalle la articulación de la relación con el núcleo histórico del barrio de Behobia.
- 3) Se deberá tener en cuenta la necesidad de reubicar la gasolinera actual para dejar el espacio necesario al desdoblamiento de la N-1.
- 4) Se deberá adoptar una tipología residencial similar a la existente en el entorno, con el objeto de recuperar la morfología del barrio.
- 5) Será necesario conectar con las redes de servicios de la zona.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha urbanística no se han contemplado los datos de las edificaciones existentes y consideradas fuera de ordenación urbanística.

ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA**8.3.04**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	17.642,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	8.079,46 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,458 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	16.241,00 m ² s
L	Espacios Libres Públicos	828,00 m ² s
V	Comunicaciones Viarias	573,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	9.398,00 m ² t
- Bajo Rasante	5.638,80 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
E Equipamientos y Servicios	1.318,54 m ² t
T Terciario	1.342,97 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	6.763,00 m ² t (*)
- Vivienda Libre	19 viv(*)
- Vivienda Protegida	60 viv(*)
- Vivienda Tasada	0 viv(*)
- Alojamientos Dot.	2 viv(*)

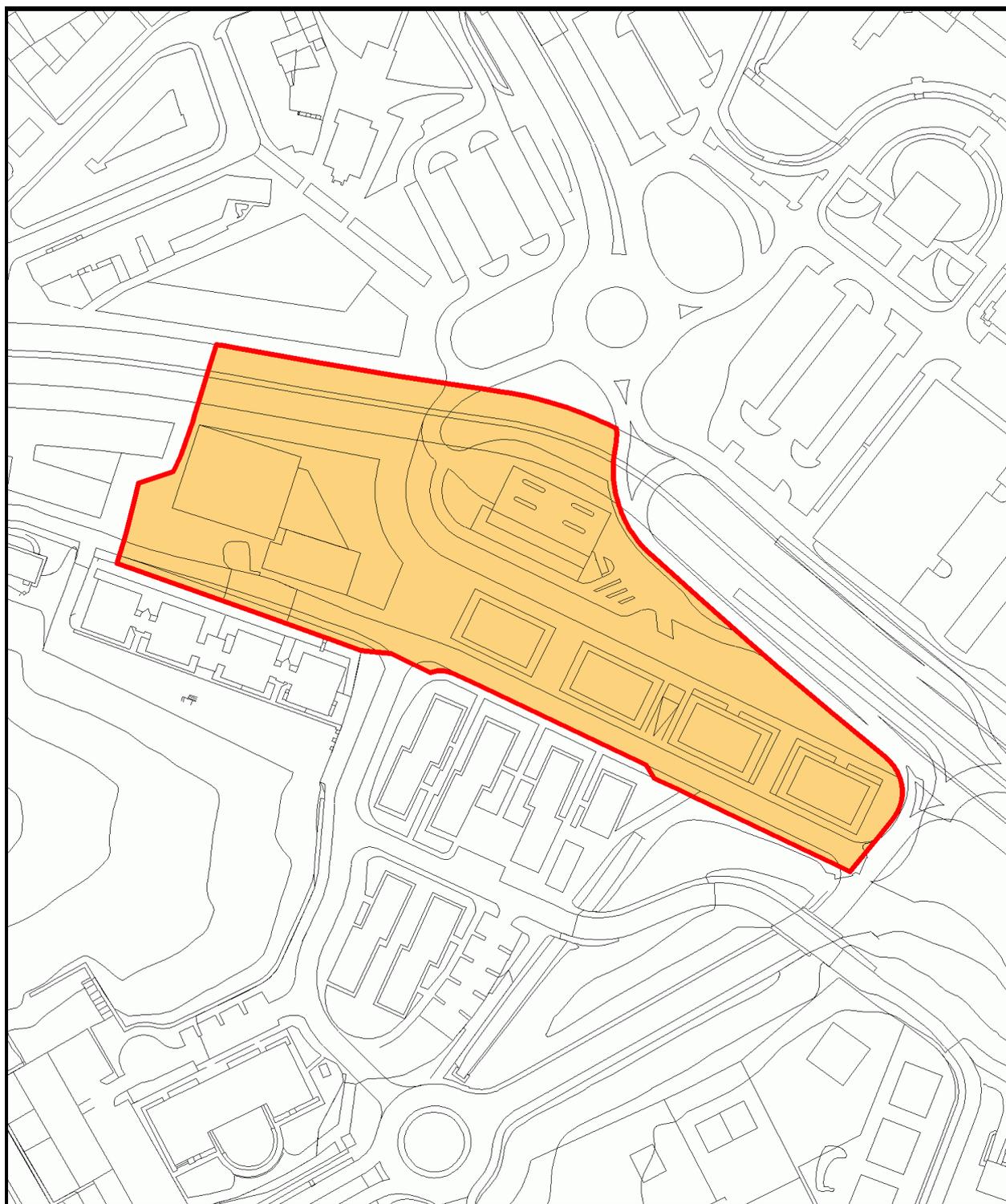
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: MENDIPE

8.3.05

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: MENDIPE**8.3.05****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Este ámbito se localiza al sur de la N-1 a su paso por el barrio de Behobia.
- 2) El desarrollo urbanístico de este ámbito se plantea como modificación del planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente el 26 de setiembre de 2007 y motivado por el nuevo trazado previsto para la variante norte.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El objetivo de esta actuación es permitir la formalización del nuevo trazado de la N-1, con carriles desdoblados y soterrados, a su paso por Behobia.
- 2) A este respecto, se deberá modificar el límite de la parcela destinada a gasolinera y definida en el referido planeamiento pormenorizado. Se mantienen el resto de objetivos ya definidos y referidos a la reordenación del frente residencial a la Calle Lastaola.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) Se deberá modificar el límite norte de la referida parcela destinada a gasolinera, favoreciendo la compatibilidad con la alternativa seleccionada para la remodelación de la N-1.
- 2) Con el criterio de asegurar la integración de la ordenación con el viario existente y propuesto, se modifican, además, los límites norte y sur del ámbito, incluyendo los suelos públicos referidos al actual trazado de la N-1 y a la Calle Lastaola.
- 3) Será necesario desarrollar con el máximo detalle el acceso a esta parcela terciaria.
- 4) Se deberá contemplar la definición de un espacio libre que facilite la comunicación y continuidad peatonal entre la calle Alcaldía de sacas y el Barrio de Behobia.
- 5) Se mantienen el resto de criterios de ordenación ya definidos para este ámbito por el planeamiento de desarrollo a modificar.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la ficha urbanística se contempla ahora la modificación de la nueva superficie del ámbito, así como el mantenimiento de las condiciones de edificabilidad ya definidas.

ÁMBITO: MENDIPE**8.3.05**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	19.064,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	14.984,13 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,786 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
R	Residencial	19.064,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Residencial
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	14.984,13 m ² t
- Bajo Rasante	8.990,48 m ² t
- Usos Autorizados Compatibles	
T Terciario	500,47 m ² t
T Terciario	3.764,01 m ² t
- Incremento de Edificabilidad Destinada a Uso Residencial Δ	10.719,91 m ² t (*)
- Vivienda Libre	86 viv(*)
- Vivienda Protegida	32 viv(*)
- Vivienda Tasada	0 viv(*)
- Alojamientos Dot.	0 viv(*)

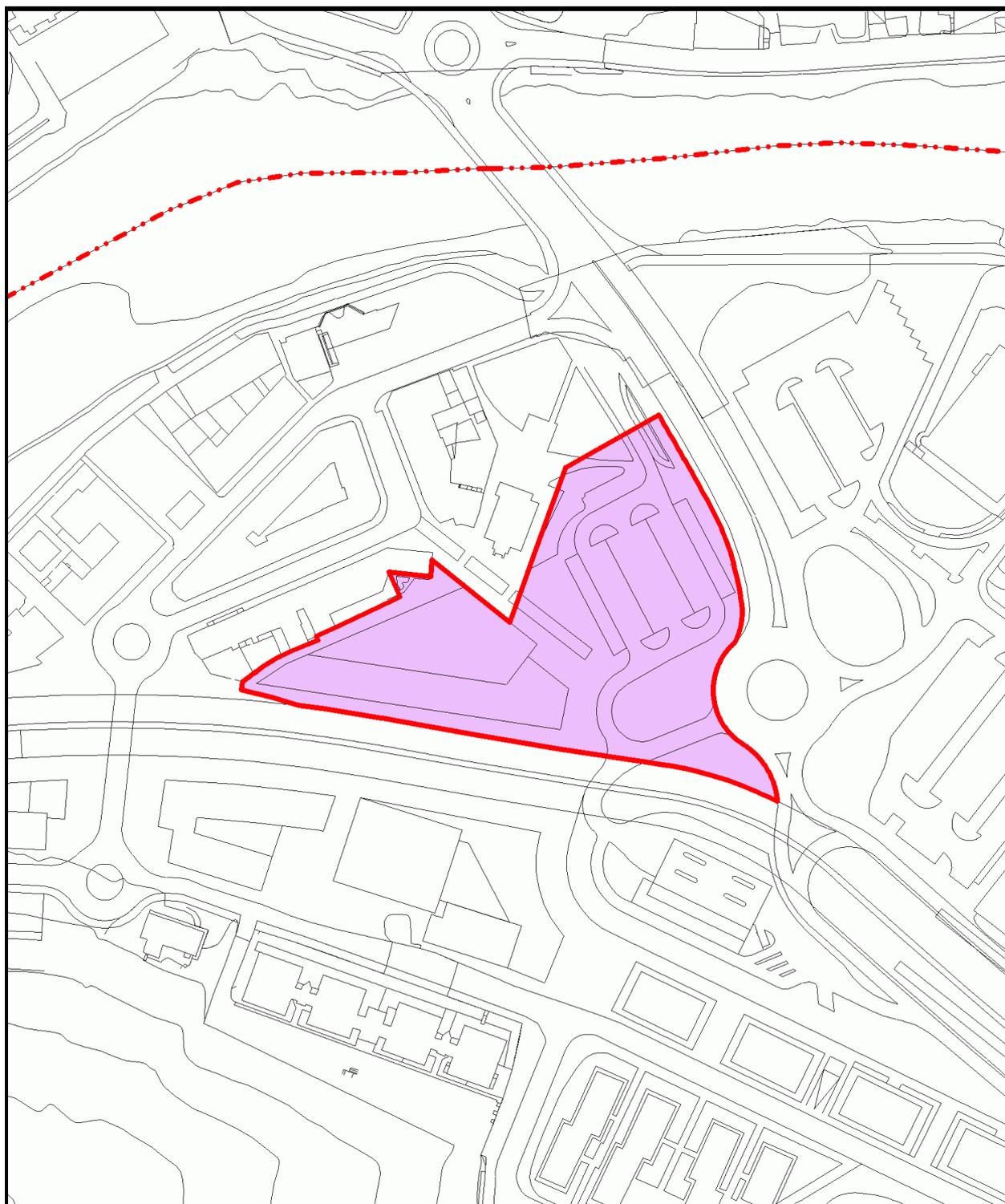
(*) Edificabilidades y número de viviendas son datos orientativos no vinculantes

ÁMBITO: PAUSU

8.3.12

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

REFERENCIA GRÁFICA



Plano de Usos Globales

Escala: 1/2.000

ÁMBITO: PAUSU**8.3.12****CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

- **Referencia de Regulación:** Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Irun 1999

- **A.- Ubicación y Descripción General**

- 1) Esta actuación se desarrollo en la zona comercial de Behobia localizada en el borde Norte de la carretera nacional N-1.
- 2) La delimitación del ámbito incluye también una pequeña parte del suelo localizado en este asentamiento comercial y definido por la Modificación del Plan General de Muga Behobia como espacio libre.
- 3) En este ámbito se incluye también el edificio del antiguo control aduanero, actualmente obsoleto, cuyo suelo fue definido como terciario Hostelero por la mencionada modificación y que está considerado fuera de ordenación urbanística.
- 4) Se ha previsto el desarrollo con una edificación en planta baja y nuevas alineaciones que formalicen una manzana de nueva delimitación con un frente residencial de forma que la superficie construida permita los realojos de las edificaciones existentes.

- **B.- Objetivos Generales de la Actuación**

- 1) El principal objetivo es responder adecuadamente a la necesidad que se va a plantear de reordenar este asentamiento comercial, debido al previsto desdoblamiento de calzada de la N-1 que requiere para su encaje de mayor espacio que el actual, tanto si se hace la obra con el soterramiento que libera espacio en superficie tal como el Plan propone como si incluso se hiciera al nivel actual de la carretera.
- 2) Es igualmente objetivo de la actuación resolver urbanísticamente la necesidad de formalizar un nuevo asentamiento en Behobia, que esté en correspondencia con los espacios libres previstos.

- **C.- Criterios de Ordenación Urbanística**

- 1) El nuevo asentamiento comercial debe formalizarse de forma que las nuevas alineaciones para la manzana que se forme, resuelvan la relación con las traseras de las edificaciones residenciales que dan frente a Maria Juncal Labandibar Kalea/Calle Maria Juncal Labandibar.
- 2) Se prevé el derribo del edificio antes destinado a control aduanero, contemplando un gran espacio libre al este de la Iglesia que servirá como elemento de articulación con la carretera de acceso a Francia y con el entorno de Zaisa. Este espacio libre se deberá disponer en compatibilidad con un aparcamiento de vehículos en superficie.
- 3) Asimismo se deberá asegurar la relación con el paseo de borde de río así como con los espacios libres localizados al sur a través del ámbito de Mendipe.
- 4) Se deberá contemplar la disposición de aparcamientos bajo rasante en cantidad suficiente y que, junto con los previstos en superficie, aporte la dotación suficiente para las necesidades previstas.

OTRAS DETERMINACIONES A CONSIDERAR

- 1) En la Ficha urbanística se han contemplado la nueva superficie a construir y no se ha descontado la superficie de las edificaciones existentes y consideradas fuera de

ÁMBITO: PAUSU**8.3.12**

ordenación urbanística.

- 2) Las edificaciones comerciales de planta baja existentes contabilizan en la actualidad una superficie construida total de 1.243 m².
- 3) Asimismo, el edificio de la antigua aduana, y definido como terciario hostelero en la Modificación del Plan General Muga Behobia, está en estado de abandono y tiene una superficie construida actual de 607 m².

ÁMBITO: PAUSU**8.3.12**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA	PARÁMETROS
-------------------------------	-------------------

- Régimen General

- Clasificación Urbanística	Suelo Urbano
- Determinación de Ordenación Pormenorizada	Plan Especial
- Régimen General de Programación y Ejecución:	
- Régimen de programación general	
- Plazos planeamiento de desarrollo	
- Régimen obtención sistemas generales	
- Superficie total ámbito (incluso sistemas generales)	9.762,00 m ² s
- Edificabilidad urbanística sobre superficie total	2.491,00 m ² t
- Índice edificabilidad sobre superficie total	0,255 m ² s/m ² t

- Usos Globales y Sistemas Generales

Código	Calificación Global	Superficie de Suelo
T	Terciario	9.762,00 m ² s

- Condiciones de Uso y Edificabilidad Física

Uso Global Característico	Terciario
- Edificabilidad Física:	
- Sobre Rasante	0,255 m ² t/m ² s 2.491,00 m ² t
- Bajo Rasante	100,00 % sobre rasante 2.491,00 m ² t

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

ERABILERA GLOBALEKO GUNEAK / ZONAS DE USO GLOBAL

-  BIZILEKU ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)
-  INDUSTRIA ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO INDUSTRIAL (I)
-  ERABILERA TERTZIARIOKO GUNEAK / ZONAS DE USO TERCIARIO (T)
-  TEKNOLOGIA-PARKE ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO PARQUE TECNOLÓGICO (P)

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES

-  BIDE KOMUNIKAZIOAK / COMUNICACIONES VIARIAS (V)
-  TRENBIDEAK / USOS FERROVIARIOS (F)
-  IBAI IBILGUAK / CAUCES FLUVIALES (C)
-  GUNE LIBREAK / ESPACIOS LIBRES (L)
-  EKIPAMENDU KOMUNITARIOA / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)
-  AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS (S)

Irun, noviembre de 2008

Los técnicos redactores:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Iturbe Mach'.

Iñaki Iturbe Mach
arquitecto urbanista

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rafael Peñuelas Portillo'.

Rafael Peñuelas Portillo
arquitecto urbanista