

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE IRUN**

**EN EL ÁMBITO “ARBES” 7.2.04**

**MODIFICACIÓN Nº 22**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN**

**Irun, Octubre de 2008.**

## **INDICE GENERAL**

DOCUMENTO 0  
MEMORIA DE INFORMACION

DOCUMENTO A  
MEMORIA DE ORDENACION

DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION

DOCUMENTO C  
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO D  
NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO E  
PLANOS

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN  
EN EL AMBITO 4.2.04: ARBES**

**MODIFICACION Nº 22**

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún  
Octubre de 2008

## **DOCUMENTO “0”**

**MEMORIA DE INFORMACION**

**INDICE DEL DOCUMENTO O  
MEMORIA DE INFORMACION**

**Pág.**

<b>1.- INTRODUCCION .....</b>	<b>1</b>
1.1.- REDACTOR .....	1
1.2.- TRAMITACION.....	1
1.3.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	4
1.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION .....	8
<b>2.- ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN.....</b>	<b>12</b>

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE IRUN EN EL ÁMBITO “ARBES” 7.2.04”**  
**MODIFICACIÓN Nº 22**

<p><b>MEMORIA DE INFORMACIÓN</b> <b>DOCUMENTO “0”</b></p>
---

**1.- INTRODUCCIÓN**

---

**1.1.- REDACTOR**

El presente documento ha sido redactado por D. JOSE MIGUEL MARTIN HERRERA, Arquitecto, en representación de GURBAIN S.L. – Empresa de Arquitectura y Urbanismo, con la colaboración del Arquitecto D. JORGE UNCETA-BARECHEA SISTIAGA y del Letrado D. José M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA, por encargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN, que actúa como promotor.

**1.2.- TRAMITACIÓN**

El Ayuntamiento por resolución de fecha 16-5-2008 (Decreto nº 1219) de Alcaldía – Presidencia acordó iniciar la formulación de la Modificación nº 22 del Ámbito “ARBES 7.2.04”. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Ley 2/2006, se acordó el programa de participación ciudadana estableciendo a tal fin los objetivos estratégicos y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de elaboración.

El programa de participación aprobado establece:

*Divulgación de la formulación a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento.*

*Posteriormente y aprobado inicialmente el proyecto de Modificación, se someterá a información pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en Kostorbe, en horario de oficinas.*

*Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.*

Además el Ayuntamiento al amparo de lo dispuesto en el art. 90.1 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, y de forma previa a acometer la formulación de la Modificación del PGOU en el ámbito ARBES solicitó Informe previo de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de la Dirección de Atención de Emergencias del Departamento de Interior del Gobierno Vasco, y del Servicio de Patrimonio Histórico Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura de Diputación Foral de Gipuzkoa.

Estos informes fueron emitidos con fechas respectivas de 11-7-2008, 18-7-2008 y 15-7-2008 y se acompañan como Anexos a la presente documentación.

Es de destacar que el Informe de la Dirección de Emergencias viene a recordar la aplicación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación (PTS) de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, del Plan Integral de Prevención de Inundaciones del País Vasco (1992) y del Estudio de Inundabilidad de los núcleos urbanos de la CAPV 2001-2005, así como de los Criterios de Usos del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad.

En este sentido hay que recordar que la modificación del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos se encuentra en tramitación y que los mapas de inundabilidad que se recogen en el Anexo de este PTS corresponden con los definidos en el Estudio realizado para los núcleos urbanos durante el período 2001 – 2005. En este Estudio, el Área “ARBES”, que linda con la regata “Artia”, estaría ubicada en la zona de “Áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 10 y 100 años”.

Sin embargo este estudio no recoge las remodelaciones de las zonas urbanas que se han realizado ni, por tanto, las operaciones de limpieza y adecuación de las regatas en sus tramos finales antes de verter aguas al Bidasoa, donde se ha ampliado la capacidad de encauzamiento con las nuevas obras de canalización, y en el caso de Artía, de renaturalización, de forma que la situación actual de los nuevos barrios construidos en cuanto a riesgo de inundaciones por aguas procedentes de las regatas no puede considerarse sobre la base topográfica antigua ya que la capacidad de evacuación regulada de avenidas se ha incrementado.

Es por ello que el Ayuntamiento está realizando un estudio hidráulico específico del área de acuerdo con las normas actuales que para este tipo de estudios tiene la propia Agencia del Agua, modificando para ello la definición topográfica a nivel de los perfiles transversales de acuerdo con las obras ya realizadas, y todo ello, de cara a la definición más exacta de las manchas o líneas de inundación.

En base a la redefinición de la mancha de inundabilidad, la presente Modificación Puntual del Plan General plantea la definición de la parcela edificable a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, incorporando en el estudio hidráulico y ambiental de detalle las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

En el caso presente, y en tanto no finalice el referido estudio hidráulico municipal, la presente propuesta recoge la cota (+) 7,82 m definida en los estudios de inundabilidad del Gobierno Vasco para evitar inundaciones con el período de retorno de 500 años.

Existen zonas del ámbito que quedan por debajo de esa cota, pero se corresponden con zonas que tan solo dispondrán de instalaciones deportivas en superficie, que no afectan desfavorablemente a la inundabilidad del entorno y no implican peligro para la seguridad de las personas.

Esta zonas inundables destinadas a uso deportivo y que carece de edificación propiamente dicha pueden incluso funcionar como “depósito de retención” en caso de avenidas.

### **1.3.- ANTECEDENTES. EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El municipio de IRUN cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de Diputación Foral del 23-6-1998.

El vigente Plan General define en el territorio los denominados Ámbitos de Intervención Urbanística, los cuales deben desarrollarse mediante los planeamientos pormenorizados correspondientes y al amparo de las directrices establecidas por el Planeamiento General.

El área objeto de la presente Modificación del PGOU se corresponde con el Ámbito 7.2.04 ARBES con la clasificación de Suelo Urbano y calificación Global de Zona de Equipamiento Comunitario “E”, con una superficie de 35.046 m<sup>2</sup>. En el plano 2 “Calificación y Estructura General” del Núcleo urbano figura más específicamente como “Equipamiento Deportivo: ED”.

### 1.3.1.- Ficha urbanística del vigente PGOU

#### “1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

- *Objetivos.*

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

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

- *Criterios de Ordenación.*

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

- *Condiciones Particulares de Ordenación.*

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

*(1) Zona de desarrollo del Equipamiento deportivo.*

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

#### 2. Régimen Urbanístico General.

- *Calificación Global.*

*Zona de Equipamientos y Servicios (E).*

*Superficie: 35.046 m<sup>2</sup>s.*

*Aprovechamiento edificatorio: 0,30 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.*

- *Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.*

*Área de Reparto: SIGE 7.2.04.*

*Aprovechamiento Tipo Promedio: 0,764 m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>s (U).*

- *Condiciones de Desarrollo y Ejecución.*

*Clasificación del suelo: Urbano.*

*Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Sistema General.*

*Programación: Tercer - Cuarto Año.*

### *3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.*

- *Condiciones Particulares de Uso y Edificación.*

- *Condiciones Particulares de Uso:*

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

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

- *Condiciones Particulares de Gestión.*

*Sistema General a expropiar en suelo urbano.*

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

### *4. Antecedentes de Planeamiento.*

- *Determinaciones del Plan General de 1965.*

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

*Clasificación: Urbanizable Programado.*

*Calificación: Sistema General de Equipamiento Deportivo.*

*Edificabilidad: — m3/m2.”*

### 1.3.2.- Parcelario

La totalidad del terreno incluido en la delimitación del ámbito destinado a Equipamiento y Espacios Libres pertenece ya al Ayuntamiento. Se trata de un Sistema General ya obtenido que no requiere actuaciones de gestión (SIGO). El resto de los terrenos adscritos al dominio público de carreteras (Diputación) y dominio público hidráulico (Administración General), no se alteran en sus características de uso y dominio.

### 1.3.3.- Situación física

La parcela presente una geometría aproximadamente trapezoidal limitando al Norte con las fachadas traseras de edificios residenciales en Arbeko Errota Kalea, al Sur con la Autopista A-8, al Este con Ibarrola Hiribidea y al Oeste con el llamado Cº Zelaiondo y terrenos desocupados.

La zona se caracteriza por la existencia de unos rellenos superficiales de espesor variable entre metro y metro y medio, fundamentalmente en los terrenos de la zona norte.

Estos rellenos descansan directamente sobre el terreno natural correspondiente ala terraza aluvial del río Bidasoa y la regata Artía.

El terreno se encuentra libre de edificaciones.

Está atravesado por un tendido de alta tensión (30 kw) que discurre en tres tramos en forma de “Z”, uno de ellos paralelo a la Autopista y próxima a ella del que deriva otro en sentido oblicuo Este-Oeste, y del poste situado exactamente en el límite l terreno, otro tendido que discurre en oblicuo de Oeste a Este.

Otros dos tendidos de baja tensión discurren por el terreno, uno de ellos en paralelo a la regata y otro en la zona Norte.

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

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

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

En este sentido, el Avance del Plan de Equipamientos Deportivos de Irún (PEDI), elaborado por el Patronato Municipal de Deportes en el año 2003 planteaba:

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

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

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

Atendiendo a estas circunstancias, en el actual proceso de Revisión del Plan General vigente se propone **el área de ZUBIETA** como lugar más adecuado para la ubicación de **Sistema General de Equipamiento Deportivo** formado por la pista de atletismo, el campo de Rugby y otras pistas polivalentes. Este equipamiento, que ocuparía 77.000 m<sup>2</sup> de terrenos en Hondarribia y que es fruto de una actuación de gestión conjunta, se plantea en parte como alternativa al traslado de las actuales instalaciones de Plaiaundi y en parte como ampliación de las mismas.

Se trata de una localización muy bien situada respecto a toda la zona Norte y Centro Oeste, que tendrá accesos desde el viario previsto de entrada al futuro Parque Tecnológico de Hondarribia.

Por otra parte, atendiendo a las necesidades asistenciales que se producen en el conjunto de la ciudad, se deduce la necesidad de crear un complejo asistencial, que atienda a las necesidades de la tercera edad.

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

Recursos residenciales para personas dependientes mayores de 65 años.

Recursos residenciales para personas dependientes menores de 65 años.

Apartamentos tutelados para personas mayores.

Centro de día /centro social para personas con discapacidad

Un centro de promoción de la autonomía para personas mayores autónomas frágiles.

Se plantea así, la construcción de un nuevo equipamiento asistencial, moderno y funcional, que comparta entorno y servicios, y genere sinergias con otros recursos, de forma que sea más eficiente, y con un nuevo modelo de gestión que no sea deficitario.

La residencia para personas dependientes mayores de 65 años debería tener una capacidad de alrededor 130 plazas. Respecto a los apartamentos que complementen a la residencia, su cercanía permite hablar de apartamentos tutelados con una dotación de servicios, al poder aprovechar los servicios de la residencia. Se plantea un programa similar al establecido en Lekaenea, que no podrá ser superior a 50 apartamentos (dobles o individuales) según la normativa que regula este tipo de equipamiento (Decreto 195/2006 publicado en BOPV de 27 de octubre 2006).

Este equipamiento podría completarse con algún módulo residencial para personas menores de 65 años con algún tipo de discapacidad, sobre todo, si se considera que en Irun no hay ningún recurso de estas características.

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

Atendiendo por tanto a las necesidades asistenciales que se producen en el conjunto de la ciudad, se ha constatado la conveniencia de resolver en el mismo ámbito, 7.2.04: ARBES, el Equipamiento Asistencial y la implantación de Equipamientos Deportivos, que, además de ser compatibles e incluso complementarios entre sí, prestarán servicios a zonas residenciales próximas al canal de Artia, que están soportando un incremento importante de viviendas.

Ello **implica la alteración de las determinaciones del vigente PGOU**, que prevé exclusivamente un Sistema General de Equipamiento Deportivo, en el sentido de prever en su lugar como calificación global un Sistema General de Equipamiento Asistencial (EA), que permita la implantación de los citados Equipamientos Asistencial (EA) y el Deportivo (ED) al servicio de la zona, lo que así se recogerá en la calificación pormenorizada.

Además se recoge expresamente, de una forma más precisa que la del vigente PGOU, en la calificación global, la calificación de la regata como Cauce fluvial (C), de acuerdo con el objetivo de potenciar el entorno de la regata Artía, lo que conlleva también la calificación de Sistema General de Espacios Libres (L) del borde de la citada regata.

Se califican igualmente como Sistema General de Infraestructura Viaria (V) los terrenos pertenecientes al talud de la Autopista, expropiados en su día por el MOPU y hoy pertenecientes a Diputación Foral.

Estas modificaciones que afectan a la Red de Sistemas Generales, se corresponden con Modificaciones de la “ordenación estructural” del PGOU (art. 53.1.f) en relación con el 58 de la Ley 2/2006 de 30 de junio) lo que exige su formulación a través de una Modificación del citado documento.

Además se opta por establecer las condiciones de ordenación pormenorizada en el mismo documento, obviando así tener que formular un Plan Especial de desarrollo.

## **2.- ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN**

Respecto a las determinaciones del vigente PGOU de IRUN aprobado definitivamente el 23-6-1998 se modifican las siguientes determinaciones.

### Calificación Global

La actual calificación de Sistema General de Equipamiento Deportivo se sustituye por las siguientes:

Sistema General de Equipamiento Asistencial (EA)

Sistema General de Infraestructura Viaria (V)

Sistema General de Cauce Fluvial (C)

Sistema General de Espacios Libres (L)

### Clasificación de Suelo

Se mantiene la actual clasificación de suelo urbano, con la matización de que queda clasificado como Suelo Urbano de Ejecución Directa. (Se elimina la necesidad de formular un Plan Especial de S.G.).

### Áreas de Reparto y Gestión del Plan General

La totalidad del suelo incluido (excluidos los dominios públicos viario e hidráulico) en el presente planeamiento se define como SIGO (Sistema General Obtenido y Consolidado).

Los dominios públicos viario e hidráulico mantienen su condición y titularidad respectiva (Diputación Foral y Administración General).

Se elimina la mención al Área de Reparto y al aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios de la Ley 2/2006. Se recoge la edificabilidad física o “bruta” asignada al Equipamiento (Asistencial y Deportivo).

### Calificación Pormenorizada

El presente documento recoge las determinaciones de ordenación pormenorizada, equivalentes a las de un Plan Especial, de las zonas calificadas como Sistema General de Equipamiento Asistencial (EA) y Sistema de Espacios Libres (L).

Los Sistemas Generales Viario (V) y Sistema General de Cauce Fluvial (C) permanecen en sus actuales condiciones de uso y dominio.

**DOCUMENTO “A”**

**MEMORIA DE ORDENACION**

**INDICE DEL DOCUMENTO A  
MEMORIA DE ORDENACION**

**Pág.**

<b>1.- ORDENACION .....</b>	<b>1</b>
1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	1
1.1.1.-A nivel de Ordenación Estructural .....	1
1.2.2.-A nivel de Ordenación Pormenorizada.....	2
a) Calificación Pormenorizada .....	2
b) Ordenación Viaria .....	3
c) Bidegorri .....	4
d) Rasante de urbanización y edificación .....	4
e) Propuesta arquitectónica equipamiento asistencial.....	4
f) Propuesta arquitectónica equipamiento deportivo.....	6

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**  
**DOCUMENTO “A”**

**1.- ORDENACIÓN**

---

**1.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

A).- A nivel de ordenación estructural

El objetivo de la presente Modificación del PGOU consiste en posibilitar la implantación de usos de Equipamiento Asistencial (atención a la tercera edad y personas con discapacidad (EA) y usos deportivos (ED)) en lugar de usos exclusivamente deportivos. Ello exige recoger como calificación global la de “Sistema General de Equipamiento” con destino asistencial (EA).

Además a través de la Modificación se completa la red de Sistemas Generales asociados a la existencia de la regata de Artía y a la Autopista. Así recogiendo el cauce fluvial se define el Sistema General correspondiente (C) y la protección del borde del mismo como Sistema General de Espacios Libres (L). Recogiendo la existencia de la Autopista se delimitan los terrenos correspondientes a su talud como Sistema General Viario (V).

Por tanto en lugar de la calificación global actualmente prevista (ED) se contemplan las siguientes calificaciones globales:

Sistema General de Equipamiento Comunitario Asistencial (EA):	28.024 m <sup>2</sup>
Sistema General de Cauce Fluvial (C):	1.266 m <sup>2</sup>
Sistema General de Viario (V):	1.553 m <sup>2</sup>
Sistema General de Espacios Libres (L):	4.203 m <sup>2</sup>

La superficie del Ámbito no se modifica manteniéndose los 35.046 m<sup>2</sup> y la clasificación (Suelo Urbano).

En cuanto a las condiciones de gestión del Sistema General, se elimina la mención a la “expropiación”, toda vez que los terrenos destinados a Equipamiento y Sistema General de Espacios Libres pertenecen ya al Ayuntamiento, tratándose por tanto de un Sistema General consolidado y obtenido (SIGO).

Se establece una edificabilidad física de 15.000 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 7.000 m<sup>2</sup>/t bajo rasante para el Equipamiento.

El Sistema General de Cauces (C) y el Sistema General Viario (V) mantienen sus actuales condiciones de uso y dominio.

B).- A nivel de ordenación pormenorizada

b.1.- Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito viene a coincidir con la calificación global en el caso del Sistema General Viario (V), Sistema General de Cauces (C) y Sistema General de Espacios Libres (L):

Vialidad Autopista (VA) con una superficie de 1.553 m<sup>2</sup> que mantiene su uso (Talud Autopista)

Cauce Fluvial (CR) con una superficie de 1.266 m<sup>2</sup>, destinado a Cauce de Regata Artía.

Parques y áreas recreativas (LP) con una superficie de 4.203 m<sup>2</sup>, como elemento de protección de la fauna y flora de las especies relacionadas con el medio fluvial.

Respecto a la zona calificada globalmente como Sistema General de Equipamientos Asistencial, se distinguen las siguientes zonas de calificación pormenorizada:

Equipamiento Deportivo (ED) con una superficie de 13.151 m<sup>2</sup>, destinado a albergar actividades deportivas y zonas de estancia y ocio.

Equipamiento Asistencia (EA) con una superficie de 6.913 m<sup>2</sup> destinado a Residencia de la tercera edad, Centro de Día, el resto de programa asistencial.

Viario Urbano local (VL) con una superficie de 7.960 m<sup>2</sup>, destinado a posibilitar la disposición de dos nuevos viales y zonas de aparcamiento.

#### b.2.- Ordenación Viaria

Se disponen dos nuevos viales (vialidad local) por el Norte y el Oeste del ámbito que permitan ordenar el acceso y aparcamiento en superficie tanto al nuevo conjunto de residencias asistenciales como a las zonas deportivas y de ocio. Ello contribuirá a cumplir con uno de los objetivos del Plan General para esta zona como es la ordenación urbana de las zonas traseras de los edificios de Arbesko Errota Kalea y Camino Zelaiondo. En cualquier caso el Proyecto de Urbanización deberá resolver la unión vial y peatonal entre estas zonas traseras edificadas sobre la cota aproximada de +5 mts y la rasante obligada por los criterios de inundabilidad de +7,80, cota de arranque de las futuras edificaciones asistenciales.

Dado que la nueva calle Norte (Arbesko Erroka Kalea trasera) deberá confluir con la calle Altzukaitz y Arbesko Errota principal, además de con Artiga Kalea, se propone como posibilidad la ejecución de una glorieta que podrá solucionar perfectamente las cinco conexiones que supone el encuentro de estos viales.

#### b.3.- Bidegorri

Se proyecta un bidegorri que arrancando de la glorieta y en continuidad del proveniente de Altzukaitz recorra perimetralmente el ámbito de ARBES con distintos trayectos siendo el principal el que discurrirá en paralelo al canal de Artía hasta su encuentro con el bidegorri que lleva hasta la sidrería Ola.

#### b.4.- Rasante de la urbanización y edificación

Se establece como rasante inicial para el arranque de la urbanización la cota (+) 7,80, elevándose convenientemente la franja de terreno que discurre en paralelo a la regata Artía (y por donde se propone el trayecto del bidegorri). En todo caso la cota de la edificación deberá estar por encima de la cota de inundabilidad para la avenida recurrente de 500 años establecida por los estudios correspondientes.

En este momento, dicha cota está establecida en la (+) 7,82 m., sin perjuicio de lo que pueda resultar del Estudio más específico que ha sido encargado por el Ayuntamiento.

#### b.5.- Propuesta Arquitectónica de la parcela de Equipamiento Asistencial (EA)

Dentro de la parcela con destino a equipamiento asistencia (EA) (6.913 m<sup>2</sup>) se pretende conformar un edificio abierto que dialogue con su entorno: por un lado, al sur, con los espacios verdes, creando espacios intersticiales entre el parque y el edificio y enriqueciendo tanto arquitectónica como espacialmente.

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

Se ha estudiado el conjunto edificatorio total alejado de la autopista y próximo a lo existente para que desde la ciudad o desde la autopista tenga una buena imagen compositiva.

Se pretende, dado que el solar es un borde de la ciudad y que como tal se ve desde la autopista, que la actuación se encuentra como un remate lo más digno posible a la ciudad.

Se busca la integración del edificio en el parque y la zona deportiva como objetivo también de la integración de los mayores y minusválidos en la sociedad.

Los límites de la actuación edificatoria se establecen con la máxima libertad. Para ello se hace coincidir la “alineación máxima edificatoria” con el perímetro del área destinada a “equipamiento asistencial”, entendiéndose todo el área como un “área íntegra de movimiento”.

Se establece un única “alineación obligatoria” en su límite norte con objeto de crear una fachada continua en paralelo a los bloques de viviendas existentes vecinas y así conformar una nueva calle urbana.

Los perfiles máximos del conjunto de edificios se establecen variables entre P. Baja y PB+5, proponiéndose a modo indicativo una cadencia descendiente de sus perfiles hacia la ría de Artía.

Se establece una edificabilidad sobre rasante de 14.000 m<sup>2</sup>/t y bajo rasante de 7.000 m<sup>2</sup>/t.

El Proyecto de Obras de Urbanización deberá valorar la posibilidad de soterrar las líneas eléctricas que discurren por encima de todo el ámbito, siendo obligatorio el soterramiento de todas aquéllas que atraviesen la parcela de Equipamiento Asistencial.

b.6.- Propuesta arquitectónica de la parcela de Equipamiento Deportivo.

La definición de una superficie de más de 13.000 m<sup>2</sup> de suelo permite la ubicación de diferentes propuestas de carácter deportivo como pistas polideportivas, áreas para “skate”, circuitos de bidegorris, juegos populares, infantiles, petanca, toca, etc que deberán concretarse en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

Se establece una edificabilidad construida máxima sobre rasante de 1.000 m<sup>2</sup>t para posibilitar la implantación de instalaciones auxiliares al equipamiento deportivo con destino a vestuarios, duchas, etc.

**DOCUMENTO “B”**

**MEMORIA DE GESTION**

**INDICE DEL DOCUMENTO B  
MEMORIA DE GESTION**

**Pág**

<b>B.1.- REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA.....</b>	<b>1</b>
1.- TIPOS DE AMBITOS .....	1
2.- EDIFICABILIDAD URBANISTICA .....	2
<b>B.2.- PROGRAMA DE ACTUACION .....</b>	<b>3</b>
1.- UNIDAD DE EJECUCION .....	3
2.- TIPO ACTUACION .....	3
2.- PROGRAMACION.....	4

**MEMORIA DE GESTIÓN  
DOCUMENTO “B”**

**B.1.- RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

**B.2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

**B.1.- RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

**1.1.- TIPOS DE ÁMBITO**

El Área objeto de la presente Modificación del PGOU, que se corresponde con el ámbito ARBES 7.2.04, queda calificado globalmente como Sistema General de Equipamiento Asistencial (EA), Sistema General de Espacios Libres (L), Sistema General Viario (V) y Sistema General Cauce Fluvial (C).

Los terrenos correspondientes a las dos primeras calificaciones globales, que representan la mayoría del ámbito (32.227 m<sup>2</sup>), son los que van a ser objeto de desarrollo y pertenecen en su totalidad al Ayuntamiento de IRUN, constituyendo a estos efectos un Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO).

El resto de los terrenos (Sistema General Viario y Sistema Cauce Fluvial) representa tan solo 2.819 m<sup>2</sup>, y permanecerán en sus actuales condiciones de uso y dominio.

## **1.2.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA**

En el capítulo 6 del documento B.1 “Régimen del Suelo” de la Memoria de Gestión del Plan General vigente, en el apartado 6.1.6 referido a la “Valoración de los Sistemas Generales y Aprovechamiento Tipo Promedio” se recogen las determinaciones globales para el establecimiento del valor del “Aprovechamiento Tipo Promedio”.

Este aprovechamiento, medido en  $m^2_{ut}/m^2_{suelo}$ , se calcula mediante la división de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso y tipología característicos incluidos en Ámbitos de Suelo Urbano (ARDE, ARPE, SILE, SIGE) y el Área de Reparto en Suelo Consolidado (ARCO), entre la totalidad de la superficie privada de suelo urbano.

La presente Modificación del PGOU elimina las referencias de la ficha urbanística del Ámbito al Aprovechamiento Tipo Promedio, Área de Reparto (SIGE) y actuación expropiatoria, toda vez que la Ley 2/2006 de 30 de junio, ha venido a alterar las condiciones de asignación de aprovechamiento, y además, excluye la “edificabilidad física” de las dotaciones públicas del cálculo de la “edificabilidad ponderada”.

Por ello se establece la fijación de una edificabilidad construida máxima para el Equipamiento Asistencial (14.000  $m^2/t$  sobre rasante y 7.000  $m^2/t$  bajo rasante) y para el Equipamiento Deportivo (1.000  $m^2/t$  sobre rasante).

## **B.2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

### **1.1.- DEFINICIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

La presente Modificación del PGOU de IRUN no contempla la definición de Unidades de Ejecución ya que los terrenos sobre los que se actúa (Sistema General de Equipamiento y Sistema General de Espacios Libres) se incluyen en suelo definido como Sistema General ya obtenido (SIGO). El resto de terrenos, calificados como Sistema General Viario (V) y Cauce Fluvial (C) no modifican su uso ni dominio, quedando inalterados.

### **1.2.- DEFINICIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN**

A los efectos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo la presente actuación se considera como una **Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de la Red de Sistemas Generales**. La implantación del Sistema de Equipamiento (Asistencial y Deportivo en la calificación pormenorizada) y Sistema General de Espacios Libres deja invariable la situación de los terrenos vinculados a la Autopista (Sistema General Viario) y Cauce Fluvial (Regata Artía) que no sufren transformación alguna.

La Actuación de Dotación afecta en realidad exclusivamente a los 28.024 m<sup>2</sup> calificados como S.G. de Equipamiento y S.G. Espacios Libres, de la totalidad del ámbito que representa 35.046 m<sup>2</sup>.

No se contempla ninguna actuación para la obtención de los terrenos destinados a S.G. Equipamiento y S.G. Espacios Libres, pues pertenecen ya en la actualidad al Ayuntamiento (SIGO).

Los terrenos calificados como Sistema General Viario (Autopista) y Sistema Fluvial (Regata Artía), no sufren alteración en su situación de uso y dominio.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 135 de la citada Ley no es preceptivo, por tratarse de una Actuación de Dotación, la formulación del PAU ni de Proyecto de Reparcelación.

Conforme al artículo 140 Ley 2/2006 la ejecución de dotaciones públicas de los sistemas generales definidos en la presente ordenación comprende las obras de urbanización y edificación. Así, será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización de dotación y un Proyecto de Obras de Edificación de dotaciones. (Art. 195)

La ejecución del edificio de Equipamiento Asistencial y de Equipamiento Deportivo se ajustará a lo establecido en la normativa y ordenanzas contenidas en el presente planeamiento, así como al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación urbanística y sectorial.

### **1.3.- PROGRAMACIÓN.**

4 años desde la aprobación de la presente Modificación nº 22 de Plan General.

**DOCUMENTO “C”**

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

<b>INDICE DEL DOCUMENTO C ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO</b>	<b>Pág</b>
<b>1.- OBJETO .....</b>	<b>2</b>
<b>2.- IMPUTACION DE RESPONSABILIDADES ECONOMICAS.....</b>	<b>2</b>
<b>3.- EVALUACION COSTES DE URBANIZACION .....</b>	<b>2</b>
3.1.- OBRAS DE URBANIZACION.....	2
3.2.- GASTOS DE GESTION.....	3
3.3.- OBRAS DE EDIFICACION EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL .....	4
3.4.- RESUMEN COSTES.....	4
3.5.- OTRAS CARGAS IMPUTABLES.....	4

<p style="text-align: center;"><b>ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DOCUMENTO “C”</b></p>
--

**1. OBJETO**

El presente Documento “C” “Estudio Económico Financiero” da cumplimiento a las exigencias del apartado e) del art. 155 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, que exige la presentación de un estudio de viabilidad económico-financiero, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

**2. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS**

Conforme a lo establecido en la vigente Ley del Suelo 2/2006, art. 147 y Reglamento de Gestión Urbanística, corresponde asumir a los propietarios de terrenos del Sector la totalidad de las cargas de urbanización. Para el presente caso, es el Ayuntamiento de Irun el propietario del suelo y el promotor del proyecto, por lo que la ejecución de dotación de los sistemas generales propuestos correrá a cargo de las administración municipal en ejercicio de sus competencias y obligaciones.

**3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACION**

**3.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN**

En este capítulo se contempla la total urbanización del ámbito lo que representa según se desglosa a continuación un presupuesto de:

Coste de Urbanización:

-	Cap. 01.- VL-Viaro urbano Local .....	866.725 €
-	Cap. 02.- ED-Equipamiento deportivo.....	658.476 €
-	Cap. 03.-LP-Consolidación y ajardinamiento .....	190.806 €
-	Cap. 04.-Modific. Líneas eléctricas aéreas M.T. ....	305.179 €
	Presupuesto Ejecución Material .....	<u>2.021.186 €</u>
	13% Gastos Generales .....	262.754 €
	6% B° Industrial .....	<u>121.271 €</u>
	 Presupuesto de Contrata .....	 2.405.211 €
<hr/>		
	<b>TOTAL URBANIZACIÓN .....</b>	<b>2.405.211 €</b>

Estas cifras no tienen otro valor que el meramente hipotético para un inicial estudio económico.

### 3.2. GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

a.1 Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: Modif. PGOU .....	30.000 €
Equipo Redactor: Proyecto de Urbanización .....	30.000 €
(redacción y Dirección Urbanización (Arquit.+Aparejador) .....	100.000 €

---

**TOTAL GASTOS DE GESTION URBANISTICA .....** **160.000 €**

### 3.3. OBRAS DE EDIFICACIÓN EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación el siguiente:

- M<sup>2</sup> edificación equipamiento asistencial s/rasante ..... 1.000 €
- M<sup>2</sup> edificación equipamiento asistencial b/rasante..... 600 €

Por lo tanto, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

Equipamiento asistencial s/rasante 14.000 m <sup>2</sup> x 1.000,00 €/m <sup>2</sup> =	.....	14.000.000 €
Equipamiento asistencial b/rasante 7.000 m <sup>2</sup> x 600 €/m <sup>2</sup> =	.....	4.200.000 €
<u>Urbanización complementaria de la parcela de Equip.Asistenc. =</u>	.....	<u>141.848 €</u>
Presupuesto de Ejecución Material.....		18.341.848 €
13% Gastos Generales	.....	2.514.440 €
6% B° Industrial	.....	1.160.511 €

---

**TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA:..... 22.016.799 €**

### 3.4. RESUMEN DE COSTES

El resumen de costes (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

- a) Coste de la urbanización = ..... 2.405.211 €
- b) Gastos de gestión = ..... 160.000 €
- c) Coste de la edificación = .....22.016.799 €

**TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO: .....24.582.010 €**

### 3.5. OTRAS CARGAS IMPUTABLES

No existen otras cargas imputables.

**DOCUMENTO “D”**

**NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE DEL DOCUMENTO D  
NORMAS URBANISTICAS**

**Pág.**

**TITULO PRELIMINAR:**

**GENERALIDADES ..... 1**

Artículo 1.- Ambito ..... 1

Artículo 2.- Entrada en Vigor ..... 1

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia ..... 1

Artículo 4.- Obligatoriedad ..... 2

Artículo 5.- Terminología de Conceptos ..... 2

Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan  
General y alcance de los mismos ..... 2

Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones  
de la presente Modificación de Plan General ..... 4

**TITULO PRIMERO:**

**REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO ..... 6**

**Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global ..... 6**

Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global ..... 6

Artículo 9.- Código de Calificación Global ..... 8

**Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada ..... 9**

Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada ..... 9

Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio  
y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada ..... 9

**TITULO SEGUNDO:**

**ORDENANZAS DE EDIFICACION REFERIDAS A LAS PARCELAS**

**DESTINADAS A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y DEPORTIVO ..... 15**

Artículo 12.- Generalidades ..... 15

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida ..... 15

Artículo 14.- Parcelación ..... 16

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes ..... 17

Artículo 16.- Perfiles y Alturas ..... 17

Artículo 17.- Vuelos ..... 18

Artículo 18.- Afecciones Legales ..... 18

<b>TITULO TERCERO:</b>	
<b>NORMAS DE URBANIZACION .....</b>	<b>19</b>
Artículo 19.- Proyecto de Obras de Urbanización .....	19
Artículo 20.- Programa de vigilancia medioambiental .....	20
Artículo 21.- Características diseño de las Infraestructuras de Servicios .....	21
Artículo 22.- Jardinería y Arbolado.	
Tratamiento áreas peatonales y ajardinadas .....	22
Artículo 23.- Criterios de Sostenibilidad Económica .....	23
Artículo 24.- Supresión de barreras arquitectónicas .....	23
<b>FICHA URBANISTICA.....</b>	<b>24</b>

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE IRUN EN EL ÁMBITO “ARBES” 7.2.04”**  
**MODIFICACIÓN Nº 22**

<p><b>NORMAS URBANÍSTICAS</b> <b>DOCUMENTO “D”</b></p>
--

**TÍTULO PRELIMINAR:**  
**GENERALIDADES**

---

**Artículo 1.- Ámbito**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito de la presente Modificación del Plan General de Irún nº 22 en el Ámbito 7.2.04 ARBES.

**Artículo 2.- Entrada en Vigor**

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, en los términos establecidos por la Ley de Bases de Régimen Local.

**Artículo 3.- Condiciones de Vigencia**

Las determinaciones del Proyecto mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

#### **Artículo 4.- Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este planeamiento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irún, o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

#### **Artículo 5.- Terminología de Conceptos**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

#### **Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos**

##### **1.- Documentos de la Modificación de Plan General**

El presente documento de Modificación del Plan General de Irún en el Ámbito 7.2.04 ARBES está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento O.-** Memoria de Información
  
- **Documento A.-** Memoria de Ordenación
  
- **Documento B.-** Memoria de Gestión
  - B.1.- Régimen del Suelo
  - B.2.- Programa de Actuación
  
- **Documento C.-** Estudio Económico-Financiero
  
- **Documento D.-** Normas Urbanísticas
  
- **Documento E.-** Planos
  - Planos Complementarios de Información:
    - I.1.- Emplazamiento
    - I.2.- Parcelario Estado Actual
  
  - Planos de Ordenación :
    - 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano
    - 5.- Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan
    - 7.- Calificación Pormenorizada
    - 11.- Imagen Urbana
  
  - Planos Complementarios de Propuesta:
    - P.1.- Calificación pormenorizada
    - P.2.- Alineaciones y Rasantes.

## 2.- Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento B – Memoria de Gestión, el Documento D – Normas Urbanísticas, los planos referidos al Régimen Urbanístico General (2 – Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano y 5 – Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan), y a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada (7 – Calificación Pormenorizada), (P.1 – Alineaciones y Rasantes. Áreas de Movimiento) del Documento E – Planos, los que poseen de manea específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligatoria a sus determinaciones.

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

## 3.- Discordancia entre Documentos

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

### **Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente Modificación del Plan General**

La modificación de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación del Plan General se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa que les corresponda, en función de su propia naturaleza, de acuerdo con la sistematización que al respecto se establece en el presente documento.

1.- Determinaciones con rango de Planeamiento General (ordenación estructural)

Tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones referidas al Régimen Urbanístico General y contenidas en los planos del grupo II referidos al Régimen Urbanístico General, del Documento E – Planos.

Tiene también la condición de ordenación estructural la determinación de la edificabilidad física asignada.

La modificación o complemento de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente específico con el rango propio del planeamiento general.

2.- Determinaciones con rango de Planeamiento Pormenorizado

El resto de las determinaciones del presente proyecto, tendrá el rango de planeamiento pormenorizado, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través de las figuras de planeamiento que establece la vigente legislación urbanística.

3.- Otras determinaciones del planeamiento

Las determinaciones referentes a la configuración física de la edificación y de la urbanización, así como las referentes a las condiciones de Ejecución, podrán definirse, modificarse o complementarse, tal y como ya se establece en el documento de Plan General, por los procedimientos establecidos en la vigente legislación urbanística.

## **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL**

#### **Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global**

La presente Modificación del Plan General de Irún se refiere al ámbito 7.2.04 ARBES con una superficie de 35.046 m<sup>2</sup>.

La totalidad del área objeto del presente planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Global que se define en el presente Título, y de acuerdo con la delimitación establecida en el plano 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano.

#### **1.- Criterios y Objetivos Generales de Ordenación**

Objetivos:

a).-Resolver las necesidades asistenciales de la tercera edad con un equipamiento al servicio de la ciudad

Implantar un Equipamiento Asistencial para la atención a personas de la Tercera edad y personas con deficiencias, que abarque las diversas variantes (residencias, pisos tutelados, Centro de Día) en colindancia con un Equipamiento Deportivo.

b).-Resolver las necesidades deportivas que requieren las zonas residenciales próximas al canal de Artúa:

Implantar un Equipamiento Deportivo, que de servicio a las zonas residenciales próximas, así como al Equipamiento Asistencial.

c).-Mantenimiento de las condiciones medioambientales de la regata y de su entorno.

Criterios de Ordenación:

a).-Ordenar un espacio libre apoyado en la regata de Artia de tal forma que se dé continuidad al paseo de borde ya existente al norte del ámbito.

Protección de la regata de Artía como elemento estructural peatonal entre el parque de Osinbiribil y la zona rural de Ibarla.

b).-Ordenar la parcela asistencial junto a la zona residencial existente, rematando el tejido urbano.

## 2.- Régimen Urbanístico General

- **Clasificación de Suelo:** Urbano no consolidado por la urbanización
- **Calificación Global:** La recogida en el art. 9 de estas ordenanzas
- **Edificabilidad Física:**

Se establece para el Sistema General de Equipamiento una edificabilidad de 15.000 m<sup>2</sup>/t sobre rasante y 7.000 m<sup>2</sup>/t bajo rasante

- **Actuación Directa:** No hay planeamiento de desarrollo
- **Condiciones de Desarrollo y Ejecución**
  - El Sistema General de Equipamiento constituye un Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO)
  - Programación: 4 años desde la aprobación de esta Modificación

## 3.- Determinaciones de Ordenación pormenorizada. Condiciones particulares de Uso y Edificación

- La cota de implantación de la edificación destinada a Equipamiento Asistencial deberá superar la cota de inundabilidad para la avenida con un periodo de retorno de 500 años.

- Se deberá respetar las condiciones de retiro de las edificaciones, establecidas en el art. 57 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, así como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Se adoptarán las medidas oportunas para que el nivel de inmisión del ruido en las edificaciones a desarrollar cumpla los límites establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, y normativa de desarrollo, Real Decreto 1.513/2005 de 16 de diciembre y Real Decreto 1.367/2007 de 19 de octubre.
- Se adoptarán las medidas cautelares y de protección medioambiental necesarias para mantener en buen estado el cauce de la regata Artía y su entorno.

#### **Artículo 9.- Código de Calificación Global**

La Calificación Global definida en la presente Modificación del Plan General, se regula de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso global, que coincide con la sistematización y regulación de edificación y usos ya establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún:

- **Calificación Global definida para el Ámbito del presente planeamiento:**
  - E.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
Superficie ..... 28.024 m<sup>2</sup>
  - L.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES  
Superficie ..... 4.203 m<sup>2</sup>
  - C.- CAUCE FLUVIAL ..... 1.266 m<sup>2</sup>
  - V.- SISTEMA GENERAL DE VIALIDAD ..... 1.553 m<sup>2</sup>
  - Superficie Total ..... 35.046 m<sup>2</sup>**

## **CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

### **Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada**

El ámbito objeto de este planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano 7.- Calificación Pormenorizada.

### **Artículo 11.- . Código de Calificación Pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las Zonas de Calificación Pormenorizada.**

La calificación pormenorizada del área de la presente Modificación del Plan General, se ajusta a la siguiente relación de tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, coincidente con la sistematización asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

#### **1.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO**

##### **EA.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL**

Superficie ..... 6.913 m<sup>2</sup>

– **EDIFICACIÓN:**

Regulada en el Título Segundo de la presente normativa.

– **USO URBANÍSTICO**

Uso Característico: **Equipamiento Asistencial** en la modalidad de Residencia de la Tercera Edad, Centro de Día, apartamentos tutelados y otros. (En la parcela definida podrán implantarse otras modalidades de equipamiento asistencial caso de comprobarse suficiente nivel de dotación en la modalidad inicialmente asignada, o se justificasen motivos suficientes de utilidad pública o interés social).

Usos Autorizados: \* **Vivienda** (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico – dos (2) viviendas).

\* **Usos Terciarios.** Garaje (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico). Se deberá contemplar una dotación mínima de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para la modalidad del uso característico o autorizado y destinado directamente al uso público. Se admite la disposición de uso de hostelería como uso auxiliar.

\* **Centros de las redes de servicios**

Usos Prohibidos: \* **Vivienda** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autoriza).

\* **Industriales**

\* **Terciarios** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

– DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN). La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.

### **ED.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Superficie ..... 13.151 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN:

Regulada en el Título Segundo de la presente normativa.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: **Equipamiento Deportivo** en su modalidad de instalaciones deportivas al aire libre.

Usos Autorizados: \* **Centros de las redes de servicios**

\* **Estancia y Paseos**

\* **Bidegorri**

Usos Prohibidos: \* **Industriales**

\* **Terciarios**

– DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

## **2.- PARCELAS DE SISTEMA GENERAL VIARIO Y CAUCES FLUVIALES**

### **2.1.- VA. VIARIO**

Superficie ..... 1.553 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: Excluida.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: **Vialidad rodada** (Talud de la Autopista)

Usos Autorizados: \* **Centros de las redes de servicios**

Usos Prohibidos: \* **Vivienda**

\* **Industriales**

\* **Terciarios**

– DOMINIO:

Dominio Público (Diputación Foral).

## **2.2.- CR. CAUCE FLUVIAL**

Superficie ..... 1.266 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: Excluida salvo las permitidas por la legislación Sectorial, compatibles con el dominio público hidráulico.

– USO URBANÍSTICO  
Cauce Fluvial.

Uso Característico: **Curso de agua** (dominio público hidráulico)

Usos Autorizados: \* **los vinculados con el dominio público hidráulico**

Usos Prohibidos: \* **Vivienda**

\* **Industriales**

\* **Terciarios**

– DOMINIO:

Dominio Público (Administración Comunidad Autónoma País Vasco).

### 3.- PARCELAS DE VIARIO URBANO

#### VL. VIARIO URBANO LOCAL

Superficie ..... 7.960 m<sup>2</sup>

– EDIFICACIÓN: Excluida.

– USO URBANÍSTICO

Uso Característico: **Circulación rodada**

Usos Autorizados: \* **Aparcamientos**

\* **Circulación Peatonal**

\* **Centro de infraestructuras de servicios**

Usos Prohibidos: Los no autorizados de forma expresa

– DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

#### 4.- PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

##### LP. PARQUES y AREAS RECREATIVAS

Superficie ..... 4.203 m<sup>2</sup>

- EDIFICACIÓN:  
Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.

- USO URBANÍSTICO  
Uso Característico: **Espacios libres urbanos**

##### **Circulación Peatonal**

##### **Carril bici**

Usos Autorizados: \* **Usos Terciarios.**

- **Comerciales:** (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
- **Otros usos terciarios:** (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

##### **Equipamiento Comunitario:**

(en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).

##### **Circulación rodada y aparcamiento:**

(en situación de preferencia para la circulación peatonal).

##### **Equipamiento de Servicios Públicos:**

(en su modalidad de aseos públicos y similares).

##### **Centro de Infraestructuras de Servicio:**

(bajo rasante).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

- DOMINIO:  
Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

## **TÍTULO SEGUNDO:**

### **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN REFERIDAS A LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y DEPORTIVO.**

---

#### **Artículo 12.- Generalidades**

Las actuaciones que se desarrollen en estas parcelas se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en el presente título.

La ejecución de dotaciones públicas de las parcelas de los sistemas generales definidos en la presente ordenación comprende las obras de urbanización y edificación. Así, la parcela asistencial se definirá en un Proyecto de Obras de Edificación, y la parcela deportiva en el Proyecto de Obras de Urbanización.

#### **Artículo 13.- Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima)**

##### **13.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial**

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de edificación de una sola planta sótano bajo rasante, y sobre rasante variable entre PB+1 y PB+5, de acuerdo a lo establecido en el Plano P2. Se prevé la posibilidad de ocupar en planta sótano 7.000 m<sup>2</sup> y 14.000 m<sup>2</sup> sobre rasante. La ocupación de la edificación deberá respetar la “zona de movimiento” establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos en el plano P2.

La medición de la superficie construida máxima edificable es la siguiente:

– Superficie Construida Máxima en Planta Sótano .....	7.000 m <sup>2</sup>
– Superficie Construida Máxima sobre rasante .....	14.000 m <sup>2</sup>
– <b>Total Superficie Máxima Construida .....</b>	<b>21.000 m<sup>2</sup></b>

### 13.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se permite la ubicación de diferentes propuestas de carácter deportivo como pistas polideportivas, áreas para “skate”, circuitos de bidegorris, juegos populares, infantiles, petanca, toca, etc que deberán concretarse en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

Se permite una edificabilidad construida sobre rasante para posibilitar la implantación de construcciones auxiliares del equipamiento deportivo con destino a vestuarios, duchas, almacenes, etc.

Superficie construida máxima sobre rasante: 1.000 m<sup>2</sup>/t

## **Artículo 14.- Parcelación**

### 14.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

La parcela destinada a equipamiento asistencial se corresponde con la parcela definida en el plano de zonificación pormenorizada. Tiene una superficie total de **6.913 m<sup>2</sup>**. Esta parcela no tiene la condición de parcela mínima y se considera como divisible con una máxima de 4 parcelas

### 14.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Representa una superficie de **13.151 m<sup>2</sup>** según se refleja en el plano de calificación pormenorizada.

No constituye parcela mínima e indivisible, pudiendo subdividir en 4 parcelas.

## **Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes**

### 15.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial.

Se establece una “zona de movimiento” configurando las alineaciones máximas que deberán respetar las edificaciones. Tiene carácter de “alineación obligatoria” la correspondiente a su límite Norte, para continuar la de los bloques de viviendas existentes.

La rasante de la edificación deberá superar la cota de inundabilidad establecida por el Estudio de Inundabilidad.

### 15.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se establece una máxima movilidad dentro del área ED – Equipamiento Deportivo para la implantación del programa requerido.

La rasante de la parcela se establece en la cota +6, mientras que el bidegorri que transcurre en paralelo a la regata de Arbes se establece en una cota ascendente desde el Norte de la parcela que irá de la cota +7,82 hasta la cota +12,50 en su encuentro con el bidegorri que lleva al caserío Ola.

## **Artículo 16.- Perfiles y Alturas**

### 16.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

Se prevé un perfil máximo para la nueva edificación de planta sótano, planta baja y 5 plantas altas.

La altura máxima de la edificación es de 19 mts.

### 16.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se establece un perfil de planta baja.

La altura se fija en 4,50 mts. a contar desde la rasante de la urbanización acabada.

## **Artículo 17.- Vuelos**

### 17.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

Se permiten “vuelos abiertos” y “vuelos cerrados” en toda su fachada con máxima libertad compositiva de ellas, con la única limitación en su “alineación obligatoria” en cuya fachada no podrán sobresalir más de 3,00 mts. Asimismo estos vuelos deberán disponerse permitiendo una altura libre mínima sobre la rasante exterior de 3,00 metros.

### 17.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

No se permiten vuelos.

## **Artículo 18.- Afecciones Legales**

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Las edificaciones destinadas a Equipamiento Asistencial deberán superar la cota de inundabilidad para la avenida extraordinaria con un periodo de retorno de 500 años.

Se deberán adoptar las medidas oportunas desde el Proyecto de Obras de Urbanización y los Proyectos de Edificación para que el nivel de inmisión del ruido en las edificaciones a desarrollar cumpla los límites establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, y normativa de desarrollo, Real Decreto 1.513/2005 de 16 de diciembre y Real Decreto 1.367/2007 de 10 de octubre.

**TÍTULO TERCERO:**  
**NORMAS de URBANIZACIÓN.**

---

**Artículo 19.-Proyecto de Obras de Urbanización**

Para la ejecución de las dotaciones públicas de los sistemas generales definidos en la presente ordenación será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización.

El Proyecto que detalle las obras de urbanización –en sus diferentes modalidades–podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, zona deportiva, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el presente planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de obra correspondiente.

Las características tanto de calidades como de dimensiones transversales y espesores de pavimentos en las nuevas redes viarias, peatonales y de bidegorri se concretarán en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

## **Artículo 20.-Programa de vigilancia medioambiental**

El contenido del dicho Proyecto de Obras de Urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, e incluirá, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan, un programa de vigilancia medioambiental y las medidas cautelares que la protección de la regata Artía y su entorno requieren.

Así, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- *Sobre las posibles afecciones que se pudieran generar sobre formaciones vegetales, se recomienda la adopción de las medidas descritas en el apartado 3.2\* (del informe previo de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, que se adjunta como anexo al presente documento), que contribuirán a la permeabilidad territorial y a la integración paisajística de los desarrollos en su entorno.*
- *En relación a la fauna, para la culebra verdiamarilla, se considera que la integración en el diseño urbanístico del ámbito de setos y bosquetes autóctonos puede minimizar las posibles afecciones sobre esta especie. Para el espinoso, sapo corredor y visón europeo resulta necesario cuidar especialmente el buen estado del cauce del arroyo Artia y de las formaciones vegetales asociadas.*
- *En lo que respecta al visón europeo, cuenta con un Plan de Gestión vigente en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, cuyas disposiciones resultan de obligado cumplimiento.*
- *En cuanto a la conectividad ecológica se subraya la necesidad de preservar una banda de vegetación densa y bien desarrollada asociada a la regata de Artia y se destaca el carácter crítico de esta necesidad en el extremo sureste del ámbito, junto al paso elevado de la autopista.*

Asimismo, el Proyecto de Obras de Urbanización deberá incluir un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística, que detalle suficientemente las actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

#### **Artículo 21.-Características de diseño de las Infraestructuras de Servicios**

El Proyecto de Obras de Urbanización tendrá en cuenta y resolverá adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios (acometida de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público) con los generales del municipio.

Las diversas Redes e Instalaciones Generales transcurrirán soterradas y cumplimentarán las determinaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Irún y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que atraviesan la parcela de Equipamiento Asistencial.

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios tienen carácter orientativo, debiendo estudiarse detalladamente en el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización.

**Artículo 22.-Jardinería y arbolado. Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas.**

1.- Como regla general, las revegetaciones se realizarán en base a especies vegetales autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados y sin causar daños relevantes a otras comunidades vegetales. Se procurará establecer agrupaciones y formaciones lineales de árboles y arbustos, tratando de conectarlos con la vegetación natural presente en las inmediaciones.

2.- Se evitará emplear planta alóctona, especialmente aquellas especies susceptibles de generar procesos invasivos.

3.- El tratamiento vegetal de los jardines, parques, etc. se ajustará a lo señalado en el informe de Biodiversidad y Participación ambiental.

4.- Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

4.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas ordenanzas. Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

### **Artículo 23.-Criterios de sostenibilidad económica**

En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva

El equipamiento asistencial buscará en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico. Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

### **Artículo 24.-Supresión de barreras arquitectónicas**

El Proyecto de Obras de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento cumplirá lo señalado en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para promoción de accesibilidad y en el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

## **FICHA URBANISTICA**

---

Se incluye a continuación la Ficha Urbanística correspondiente al Ambito de Intervención Urbanística 7.2.04 “Arbes”.

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

#### **•Objetivos.**

Resolver las necesidades asistenciales de la tercera edad con un equipamiento al servicio de la ciudad.

Resolver las necesidades deportivas que requieren las zonas residenciales próximas al canal de Artía.

Mantenimiento de las condiciones medioambientales de la regata y de su entorno.

#### **•Criterios de Ordenación.**

- Ordenar un espacio libre apoyado en la regata de Artia de tal forma que se dé continuidad al paseo de borde ya existente al norte del ámbito.

- Ordenar la parcela asistencial junto a la zona residencial existente, rematando el tejido urbano.

#### **•Condiciones Particulares de Ordenación.**

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

(1) Zona de desarrollo del Equipamiento Asistencial, compatible con el deportivo con zonas de aparcamiento para el equipamiento propuesto.

(2) Espacio libre que resolverá la continuidad del paseo de borde de la regata de Artia.

(3) Sistema General Viario de los terrenos del talud de la Autopista incluidos en la delimitación del ámbito.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

### •Calificación Global.

EA.-SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ASISTENCIAL	
Superficie .....	28.024 m <sup>2</sup> s.
Edificabilidad física sobre rasante: .....	15.000 m <sup>2</sup> c.
Edificabilidad física bajo rasante:.....	7.000 m <sup>2</sup> c.
L.-.....	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
Superficie .....	4.203 m <sup>2</sup> s
C.-.....	CAUCE FLUVIAL
Superficie .....	1.266 m <sup>2</sup> s
V.- .....	SISTEMA GENERAL DE VIALIDAD
Superficie .....	1.553 m <sup>2</sup> s
<b>Superficie Total.....</b>	<b>35.046 m<sup>2</sup> s</b>

### •Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO) 7.2.04.

La presente Modificación del PGOU elimina las referencias de la ficha urbanística del ámbito al Aprovechamiento Tipo Promedio, toda vez que la Ley 2/2006 de 30 de junio, ha venido a alterar las condiciones de asignación de aprovechamiento, y además, excluye la “edificabilidad física” de las dotaciones públicas del cálculo de la “edificabilidad ponderada”.

### •Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano no consolidado por la urbanización

Planeamiento de Desarrollo: Regulado mediante la presente Modificación nº 22 del Plan General.

Programación: 4 años desde la aprobación de esta Modificación nº 22.

### **3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **•Condiciones Particulares de Uso y Edificación.**

Se remite a la normativa de la ordenación pormenorizada incluida en la presente Modificación nº 22 del Plan General.

#### **•Condiciones Particulares de Gestión.**

No es necesaria la “expropiación”, toda vez que los terrenos destinados a Equipamiento y Sistema General de Espacios Libres pertenecen ya al Ayuntamiento, tratándose por tanto de un Sistema General consolidado y obtenido (SIGO).

El Sistema General de Cauces (C) y el Sistema General Viario (V) mantienen sus actuales condiciones de uso y dominio.

### **4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

#### **•Determinaciones del Plan General de 1965.**

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

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Sistema General de Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: ——— m3/m2.

## **DOCUMENTO “E”**

**PLANOS**

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE IRUN EN EL ÁMBITO “ARBES” 7.2.04”**  
**MODIFICACIÓN Nº 22**

<p><b>PLANOS</b> <b>DOCUMENTO “E”</b></p>
---

A continuación se adjunta la relación de planos que definen el presente documento:

**Planos Complementarios de Información:**

- I.1.- Emplazamiento. Estado Actual. Topográfico ..... 1:1.000
- I.2.- Parcelario. Estado Actual ..... 1:1000

**Planos de Ordenación:**

- 2.- Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano ..... 1:1000
- 5.- Delimitación de Áreas de Reparto y Gestión del Plan General ..... 1:1000
- 7.- Calificación Pormenorizada ..... 1:1000
- 11.- Imagen Urbana ..... 1:1000

**Planos Complementarios de Propuesta:**

- P.1.- Calificación pormenorizada ..... 1:1000
- P.2.- Alineaciones y Rasantes ..... 1:1000

Irún, a 17 de Octubre de 2008

Por el Equipo Redactor

Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera  
Arquitecto

Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea  
Arquitecto.

Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad Urruzola  
Letrado