



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS Nº16 DE PARTE DE LOS ÁMBITOS 4.2.02
 4.2.02(SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03(IPARRALDE-GAL) DEL P.G.O.U. DE IRÚN

NOVIEMBRE 2008

Arquitecto:
 ANGEL DE LA HOZ

Promotor:
 AYTO. IRÚN

**MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS
4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL)
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN**

-DOCUMENTO APROBACION INICIAL-

Noviembre 2008

MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

-DOCUMENTO APROBACION INICIAL-

INDICE

DOCUMENTO A.- MEMORIA

- 1. INTRODUCCION**
 - 1.1. REDACTOR**
 - 1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**
 - 1.3. TRAMITACION**
 - 1.4. JUSTIFICACION Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL**

- 2. ESTADO ACTUAL DEL AREA**
 - 2.1. DELIMITACIÓN.**
 - 2.2. DESCRIPCIÓN GENERAL.**
 - 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EL PARCELARIO.**
 - 2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES.**

- 3. EL MARCO LEGAL. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN.**
 - 3.0. MARCO NORMATIVO GENERAL**
 - 3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN**

- 4. LA ORDENACION PROPUESTA. DESCRIPCION GENERAL.**
 - 4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.**
 - 4.2. LA SOLUCION DE ORDENACION PROPUESTA**

- 5. LA ORDENACION PROPUESTA. DESCRIPCION PORMENORIZADA**
 - 5.1. EL TRATAMIENTO DE LA AVDA. DE IPARRALDE**
 - 5.2. EL PASEO DE RIBERA DEL RIO BIDASOA**
 - 5.3. EL EJE DE UNION**
 - 5.4. EL PLANEAMIENTO DEL TRÁFICO Y EL APARCAMIENTO**
 - 5.5. LAS ZONAS VERDES**
 - 5.6. EQUIPAMIENTOS**
 - 5.7. SISTEMA GENERAL VIARIO**
 - 5.8. LA VIVIENDA**
 - 5.9. EL USO TERCIARIO**

- 6. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**
 - 6.1. SANEAMIENTO**
 - 6.2. RED DE ENERGIA ELECTRICA**
 - 6.3. RED DE ALUMBRADO PUBLICO**
 - 6.4. RED DE TELECOMUNICACIONES**

- 6.5. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS
- 6.6. RED DE DISTRIBUCION DE GAS NATURAL
- 7. LA EDIFICABILIDAD. MEDICIONES DE ORDENACIÓN.
- 8. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA
 - 8.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - 8.2. LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.
 - 8.3. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (artículo “79.2.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).
 - 8.4. JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE ZONAS VERDES
 - 8.5. APARCAMIENTOS
 - 8.6. ARBOLADO
 - 1.1.EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - 1.2.ALOJAMIENTOS DOTACIONES
 - 1.3.VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL
- 2. REGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.
 - 1.1.RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.
 - 1.2.ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.
 - 1.3.DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.
 - 1.4.LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.
 - 1.5.PROYECTO DE URBANIZACION
 - 1.6.REALOJO Y/O TRASLADO DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS Y DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- 10. OTRAS CUESTIONES.
 - 10.1. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.
 - 10.2. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.
- 11. MODIFICACIONES RESULTANTES DEL PROYECTO RESPECTO DEL VIGENTE PLAN GENERAL.

DOCUMENTO B.- PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO C.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO D.- NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 Cap. 1.- CLASIFICACION
 Cap. 2.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL
 Cap. 3.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Cap. 4.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO

TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO
Cap. 1.-PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

TITULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO
APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICADAS.

DOCUMENTO E.- PLANOS

INDICE DE PLANOS

A)- INFORMACION

- I.01- SITUACION
- I.02- TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL. DELIMITACION AREA
- I.03- PARCELARIO ESTADO ACTUAL
- I.04- PLAN GENERAL VIGENTE
- I.05- REDES DE INFRAESTRUCTURA
- I.06- DELIMITACION MARITIMO TERRESTRE. SERVIDUMBRES DE PROTECCION

B)- RANGO PLAN GENERAL

- PG.2- CALIFICACION Y ESTRUCTURA GENERAL DEL NUCLEO URBANO
- PG.3- CLASIFICACION DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN
- PG.4- DIVISION TERRITORIAL Y DELIMITACION DE AMBITOS DE INTERVENCION URBANISTICA.
- PG.5- DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y GESTION DEL P.G.
- PG.7- CALIFICACION PORMENORIZADA
- PG.11- IMAGEN URBANA

C)- ORDENACION PORMENORIZADA

- P.01- ORDENACION
 - P.02- ORDENACION. Planta superposición en estado actual
 - P.03- ORDENACION. Usos pormenorizados
 - P.04- PARCELAS EDIFICABLES. Plantas sobre rasante
 - P.05- PARCELAS EDIFICABLES. Ocupación bajo rasante
 - P.06- DEFINICION GEOMETRICA DE LA ORDENACION. Rasantes
 - P.07- SECCIONES
 - P.08- REGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO
 - P.09- SUPERPUESTO CON DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE
 - P.10- INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO
 - P.11- ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - P.12- DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA
- FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

DOCUMENTO A.- MEMORIA

MODIFICACION Nº 16 DE ELEMENTOS DE LOS AMBITOS 4.2.02 (SANTIAGO-ZUBIA) Y 4.2.03 (IPARRALDE-GAL) PARCELAS DE EQUIPAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

-DOCUMENTO APROBACION INICIAL-

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. INTRODUCCION

1.1. REDACTOR

El presente documento lo suscribe el arquitecto ANGEL DE LA HOZ como arquitecto redactor, dentro de la sociedad HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS S.L.P.

El presente documento de Modificación nº 16 del Plan General de Irún, se formula por el Ayuntamiento de Irún.

1.2. ANTECEDENTES

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

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

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

la propia calle, vivienda y edificaciones de uso terciario ocupados por empresas de transporte.

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

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

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

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

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

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

Dada la situación de dispersión del transporte público, en Irún, con numerosos puntos de salidas y llegadas de las diversas compañías, el Ayuntamiento ha considerado conveniente la construcción de una nueva estación de autobuses

ubicada en este ámbito, con las indudables ventajas de accesibilidad desde la red viaria exterior, accesos peatonales y vinculación con el centro de la ciudad, relación con FICOBA, etc. ...

Asimismo, se pretende la ubicación de un nuevo Frontón Profesional que cubra la necesidad del Municipio, ya que el actual Frontón URANZU, construido en 1.935 se encuentra saturado de actividades deportivas y culturales, y requiere una adaptación importante a los nuevos requerimientos de retransmisiones deportivas, aforos, evacuaciones, etc. ...

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

Por último, se está ejecutando ya por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa el proyecto del trazado definitivo de la carretera N-I-H o Avenida Iparralde, y las soluciones viarias de reordenación del enlace de Iparralde con la variante N-I. Así la ordenación propuesta recoge la nueva glorieta en la Avenida de Iparralde, junto a Ficoba, y la construcción de la nueva estructura paso de la N-I sobre la Avda. Iparralde con un gran vano para conseguir transparencia al atravesarlo y para que se cree un amplio paseo peatonal.

En este contexto, se redactó con fecha Marzo de 2006 el Avance de Modificación de elementos de los ámbitos 4.2.02 (Santiago-Zubia) y 4.2.03 (Iparralde-Gal) del Plan General de ordenación urbana de Irún.

Este documento fue expuesto al público en el periodo 26 Julio a 26 Agosto de 2006, sin que se presentaran alternativas de ordenación.

1.3. TRAMITACION

Entre tanto, se ha aprobado la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de parte del Gobierno Vasco, que modifica las tramitaciones de los Planes Generales y su modificación cuya entrada en vigor tuvo lugar el 20 de setiembre de 2006. .

Con objeto de dar cumplimiento a la nueva Ley, se expone de nuevo al público este Avance y se somete al dictamen del Consejo Asesor de Planeamiento, que con fecha 22 de mayo de 2008 ratifica y define los criterios para la redacción del documento de aprobación inicial.

El presente Documento recoge los criterios y objetivos definidos por el Ayuntamiento para la redacción de esta modificación y se redacta para su aprobación inicial y posterior tramitación.

1.3. TRAMITACION DEL AVANCE DE MODIFICACION

Tal como establece la legislación vigente, se redactó con fecha Marzo de 2006 un Avance de Modificación de elementos, con el que se inicia la tramitación

1.3.1. Formulación de la modificación y tramitación avance

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 12 de Julio de 2006, se acordó:

“1º.- Someter a información pública el AVANCE de la Modificación del Plan General de Irán en el ámbito 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL y Parcelas de Equipamiento Deportivo STADIUM GAL y SANTIAGOTARRAK. SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 Y rp-5; LL (Espacios Libres) y VL (Viario local), durante el plazo de treinta días, mediante publicación de anuncios en el B.O de Gipuzkoa y en uno de los diarios de mayor circulación del Territorio Histórico, al objeto de que puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares”.

El anuncio fue publicado en el B.O de Gipuzkoa nº 140 de fecha 2 de Julio de 2006 y Diario Vasco de fecha 28 de julio de 2006.

Como quiera que el Proyecto no cuenta con aprobación inicial a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, debe sujetarse en cuanto a las determinaciones y al procedimiento a lo establecido en la misma de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda.

-Así mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de noviembre e 2006, se acordó:

“1º.- Exponer al público de nuevo el Documento de Avance de Modificación de Plan General en los ámbitos 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA, 4.2.03 IPARRALDE GAL y Parcelas de Equipamiento Deportivo STADIUM GAL y SANTIAGOTARRAK y SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado como RP-4 y RP-5; LL (Espacios Libres) y VL (Viario local), mediante publicación de anuncios en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el Diario Vasco por plazo de dos meses a partir de su última publicación en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas.

2º.- Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña.

3º.- Solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa la información a que se refiere el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006, que se suministrará en un plazo no superior a dos meses.

4º.- Remitir el Documento de Avance a los Ayuntamientos colindantes para su conocimiento”

-El Avance fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el B.O de Gipuzkoa nº 235 de fecha 13 de diciembre de 2006 y Diario Vasco de fecha 5 de diciembre de 2006.

Asimismo se publicó en la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y en la página web.

-El Proyecto fue remitido a los Ayuntamientos colindantes de Lesaka, Oiartzun, Bera, Lezo y Hondarribia.

Se han solicitado asimismo informes a las siguientes Administraciones:

- Gobierno Vasco:

Protección Civil (Departamento Interior), Viceconsejería de Medio Ambiente y Centro

Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura)

- Diputación Foral

Dirección de Medio Natural (Departamento Desarrollo de Medio Rural) y Dirección General de Cultura (Servicio Patrimonio Histórico)

Asimismo el Documento de Avance ha sido remitido al Servicio de Costas.

1.3.2. Resultado del proceso de participación ciudadana e institucional

Participación institucional.-

Las Administraciones consultadas han realizado las siguientes respuestas:

- **Centro de Patrimonio Cultural Vasco (Departamento de Cultura-Gobierno Vasco)**

Se recomienda incluir en la modificación del Plan General el interés cultural de los puentes de Santiago o Internacional y el del Topo.

Se recomienda que las intervenciones que se realicen dentro del ámbito de la Modificación que puedan afectar a estos inmuebles y su entorno inmediato sean las de Restauración científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y la puesta en valor del entorno inmediato.

- **Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura (Diputación Foral)**

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas. Por ello es conveniente realizar un proyecto arqueológico **de control de movimientos de tierras en la zona.**

- **Departamento para el Desarrollo del Medio Rural. Diputación Foral.**

Señalan que no se aprecia ningún impedimento para poder llevar a cabo la modificación urbanística.

Viceconsejería de Interior. Dirección de Atención de Emergencias. Emite informe en el que categoriza para la zona objeto de esta Modificación los siguientes riesgos afectos de protección civil:

- Asociados a la inundabilidad. (Se adjunta plano 2. Mapa de Riesgo de Inundaciones)

La zona presenta en casi la totalidad de su superficie procesos de inundabilidad que tendrán que ser respetados en la nueva ordenación.

- Sísmicos. (Se adjunta plano 3. Mapa de Riesgo Sísmico)

Como el resto del término municipal se categoriza el nivel de riesgo de Intensidad VI. Se recomienda tener en cuenta en la edificación la Norma de Construcción Sismorresistente (parte general y de edificación aprobada en el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre).

- Incendio Forestal

La parcela que engloba el ámbito está representada por una vegetación del tipo ruderal-nitrófila con algún retazo y cultivos atlánticos que están asociados a un riesgo nulo-bajo de incendios en cuanto a vegetación se refiere.

Al contar la zona con vegetación de tipo ruderal-nitrófila, se asocia que tiene un riesgo nulo-bajo.

- Tecnológicos.

Agrupados en dos bloques en los siguientes términos:

- Transporte de mercancías peligrosas. (Adjuntan Plano 6 - Mapa de peligro de mercancías peligrosas por carretera N-1 y Plano 7 por ferrocarril).

Se ha dibujado una línea de 600 metros a cada lado de las infraestructuras viarias y de ferrocarril que sería la zona a intervenir en el caso de accidente en las condiciones más adversas.

Se remite al Plan de Emergencia Municipal.

Participación ciudadana

-De acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, se informó del Proyecto a través de la Revista Municipal nº 41 (enero de 2007) y de la página web.

En ambos casos se abrieron líneas de participación, en la revista mediante unos formularios que a modo de cupones se han depositado en los buzones de sugerencias existentes en las Oficinas de Atención al Ciudadano o en otras dependencias municipales. Del mismo modo, vía Internet, a través del correo electrónico.

Se han recibido, 59 aportaciones, 38 de ellas a través de cupones depositados en el SAC y 21 restantes a través del formulario de la página web.

Al margen del resultado de la participación vía web y a través de los cupones en la revista municipal, se han presentado 10 sugerencias a través del SAC, 3 en el primer período de exposición pública y otras 7 en la segunda exposición.

1.- Escrito 21717.- 29/08/06

Vecinos de las Casas Iriarte (parcela 49). Urtizberea (parcela 50), Benito Urretavizcaya, (parcela 51) Bear-Zana (parcela 52 y 53), Arregi (parcela 55 y 56) y Uralde (parcela 57)

Contenido:

Los vecinos afectados por la nueva ordenación quieren hacer constar que la opción que más les gusta y les conviene es la "ALTERNATIVA A", pero respetando todas las viviendas existentes.

En el caso de que se desarrolle la ALTERNATIVA B, proponen trasladar sus terrenos y viviendas al frente de edificación situado junto al río. Para ello, plantean una serie de modificaciones al objeto de distribuir los aprovechamientos.

Concluyen, solicitando que se les aplique lo mismo que van a hacer con Doman, con las oficinas y con las gasolineras, a los que se les va trasladar poniéndoles lo mismo que tenían en otro lugar, e incluso se les va a mejorar los accesos, las zonas de aparcamiento, etc...

2.-Escrito 21947.-/31/08/06

MARIA PILAR IGUÍÑIZ GARAYAR (Avda. Iparralde 46) (Parcelas 52 y 53)

Como propietaria afectada por la nueva ordenación solicita:

- Que se consolide su casa
- Que se traslade la estación de autobuses
- Que, si no hay otra opción, se analice la propuesta del conjunto de los vecinos.
- Que se pongan buenos balcones y terrazas en los edificios residenciales.

3.-Escrito 22.267.-05/09/06

GREGORIO SANTALLA

Contenido:

Como ciudadano de Irun considera que el proyecto presentado por el Ayuntamiento presenta las siguientes contradicciones:

- Los que compren las futuras viviendas serán los que acaben pagando la operación.
- Debe consolidarse el campo de Gal, con las obras de mantenimiento necesarias.
- No entiende que el campo de hierba artificial tenga una alternativa para su traslado y las instalaciones de Plaiaundi no.
- Urge la construcción de la estación de autobuses sin esperar al proyecto.
- Considera el actual frontón Uranzu como sitio ideal para la construcción de un nuevo frontón.
- La construcción de las nuevas viviendas puede perjudicar la fauna de la zona.

4.-Escrito 4322.-12/02/2007

EAJ-PNV IRUN

Contenido.-

El grupo EAJ-PNV, presenta una ordenación alternativa a las dos incluidas en el documento de avance de la Modificación, adoptando los siguientes criterios:

- Mantener y reformar las instalaciones deportivas existentes, ampliando el aforo del estadio de fútbol en 2.000 nuevas localidades.
- Construir un frontón de pelota profesional junto a la avenida Iparralde.
- Construir tres pistas de tenis y/o paddel.
- Construir un estadio de atletismo y rugby profesional en la actual parcela de Doman.
- Construir una estación de autobuses ocupando parte de la campa de aparcamiento de Ficoba.

De las instalaciones mencionadas, tanto las de fútbol como las del club de remo actualmente se encuentran en funcionamiento y así la ordenación plantea su consolidación, ampliando el aforo del Estadium Gal, con la construcción de gradas en los fondos del campo.

Entre el estadio de fútbol y la avenida Iparralde al sur del ámbito, se ordena un estadio de atletismo que siguiendo con la orientación de las instalaciones futbolísticas remata su encuentro con dicha avenida con la construcción de gradas para 320 espectadores.

Al norte del ámbito, tal y como ya se ha descrito, se consolidan las instalaciones del club de remo, mientras que al noroeste se plantea la construcción de un frontón de pelota profesional que remata la ordenación y la cierra con la construcción de tres pistas de tenis entre el frontón y las pistas de atletismo.

Se plantea un carácter peatonal para el ámbito con un acceso rodado desde la rotonda en la avenida Iparralde entre el estadio de atletismo y las pistas de tenis, que se ramifica en un acceso hacia el sur del ámbito con 79 plazas de aparcamiento y un último ramal hacia el norte que da acceso al resto de instalaciones con 100 plazas de aparcamiento.

Externos al ámbito de ordenación, se dibujan un puente peatonal hacia Osinbiribil y una estación de autobuses ocupando parte de la campa de aparcamiento de Ficoba, junto al edificio Kostorbe con capacidad para 16 autobuses.

5.-Escrito 4278.-12/02/08
EZKER BATUA-BERDEAK

Contenido.-

La sugerencia presentada, critica criterios de las dos alternativas presentadas en los siguientes términos:

- Considera inadecuada la propuesta de ubicación de la nueva estación de autobuses en el ámbito de ordenación, por carecer de intermodalidad entre los distintos modos de transporte por carretera y ferrocarril.
- Entiende la propuesta de traslado del Stadium Gal como un lujo, un derroche y un despropósito, ya que considera que el gasto de traslado repercute en una reducción del parque de vivienda pública a causa de la necesidad de ejecución de vivienda libre para repercutir el gasto de construcción del nuevo estadio.
- No aprueba la desaparición del campo de hierba artificial, dado que se considera deficitaria la oferta de instalaciones deportivas en el municipio.
- Apunta que las cargas repercutidas sobre las viviendas en este ámbito resultan excesivas, de forma que considera desde la administración estar influyendo en el precio final de las viviendas.

Con las críticas a las alternativas de ordenación presentadas, sugieren se recogan para la ordenación futura las siguientes propuestas:

- Mantener e incrementar las instalaciones deportivas.
- Apoyar la propuesta de ordenación de un paseo en la avenida Iparralde así como la zona verde al norte del ámbito próximo al puente de Santiago.
- Eliminar la construcción de la estación de autobuses en el ámbito, utilizando la superficie liberada por el traslado de la empresa Doman a Araso, para la construcción de vivienda y un frontón.
- Construcción de 320 viviendas, de las cuales ofertar el 67% en vivienda protegida y el restante 33% en vivienda libre. Se considera que la propiedad del 68% del suelo municipal justifica dicha proporción.

Con todo considera las propuestas realizadas ordenando un ámbito con una oferta deportiva en la proximidad del río con una urbanización más acorde y armoniosa en esta zona urbana, a la vez que se supera el número de vivienda protegida de imperativo legal.

6.-Escrito 4361.-13/02/07

DOMAN

Contenido.-

El escrito presentado por el representante de la empresa Doman, expone dos errores detectados en el documento de avance de la Modificación del Plan General con respecto a determinaciones afectas a dicha empresa.

Primero muestra el desacuerdo con la relación de propiedades del documento de avance de la Modificación del Plan General. A este respecto, manifiesta que Doman es propietario de 15.067,61 m² según descripción registral que aporta en el escrito de sugerencia.

Por último, muestra su preocupación por la falta de concreción de la carga urbanística que supone el traslado de la empresa, traslado para el cual se encuentran en buena disposición mientras este hecho no suponga coste alguno para la empresa, causa de ello muestran su preocupación por que se incorpore dicha carga al estudio económico de la ejecución del ámbito, demostrando la viabilidad de la operación.

7.-Escrito 4428.-13/02/07

ESTEBAN IRIBAR GARMENDIA

Contenido.-

El escrito de sugerencia presentado por D. Esteban Iribar Garmendia, atiende a la relación de las siguientes críticas y sugerencias:

- Sugiere dejar en suspenso las alternativas de ordenación presentadas ante la propuesta del grupo político EAJ-PNV.
- Critica la ordenación de 40 viviendas por hectárea argumentando que urbanísticamente la operación no tiene justificación si no se tratara de una operación mercantil.
- Expone la necesidad de adaptar los distintos usos de la ordenación, tanto a los elementos existentes como al entorno (orografía, elementos naturales etc.).
- Opina que al norte de la carretera N-1 las zonas residenciales e industriales están fuera de lugar y cita como ejemplo de ello la zona de Recondo.
- Considera que las instalaciones deportivas existentes, propician que el ámbito se desarrolle como una zona deportiva con las principales

instalaciones agrupadas en un entorno de la periferia de la ciudad pero de fácil acceso.

- Opina que el uso deportivo para el ámbito se encuentra bien arropado por el futuro también deportivo del ámbito de Oxinbiribil con el polideportivo de Azken Portu en su extremo.
- Critica y califica de tendenciosa la desigual “propaganda” en la presentación de las alternativas a favor de la alternativa B.

Por último, lanza las siguientes cuestiones; ¿dónde van a entrenar los equipos del Real Unión sin el campo de hierba artificial?, ¿no es más barato ampliar los graderíos del estadio de fútbol que construir uno nuevo?, y las siguientes afirmaciones; “el paseo de ribera de 20 metros se puede ordenar en ambas alternativas mientras que únicamente se marca en la B”, “el costo cero para las arcas municipales es pura demagogia”.

8.-Escrito 4394.-13/02/07
JAVIER HERRERA GOYA

Contenido.-

D. Javier Herrera Goya presenta una alternativa de ordenación para el ámbito de la MPGOU distinta de las recogidas en el documento de Avance expuesto al público.

El documento entregado consta de los siguientes apartados:

- Introducción
- 1_ Espacios Libres
- 2_Equipamientos – Dotaciones Públicas
- 3_Vivienda

Introducción

En la introducción, se opina sobre criterios de ordenación tales como el traslado del estadio de fútbol, de forma que critica el hecho del derribo del actual estadio reformado recientemente para construir unas instalaciones futbolísticas muy inferiores a las existentes a costa de las futuras plusvalías obtenidas con los aprovechamientos residenciales.

Se considera que la implantación de un estadio de atletismo en el ámbito de ordenación, conlleva problemas de financiación y anula cualquier pretensión para la promoción de vivienda protegida.

Con las consideraciones expuestas, se propone una nueva ordenación consolidando las instalaciones del Estadium Gal y ordenando edificaciones residenciales con un total de 906 viviendas de las cuales, 635 sometidas a régimen de protección pública.

1_Espacios Libres

Las superficies destinadas a Sistema General de Espacios Libres en la ordenación que se propone, dice guarda la misma proporción de la alternativa B del documento de avance con 18 m²s/viv.

Con la proporción descrita, la superficie destinada a Sist. Gen. De Espacios Libres, resulta la siguiente:

Nº de viviendas ordenadas 906 viv.

Nº de viviendas existentes 13 viv.

Incremento 893 viv.

893 viv x 18 m²s/viv = 16.074 m²s

Sup min Sistema General Espacios Libres 16.074 m²s

Cumpliendo con el estándar señalado, la ordenación propuesta califica de Sistema General Espacios Libres, 16.702 m²s al norte del ámbito.

El resto de espacios libres tales como plazas, paseo de ribera y diversos espacios libres, forman los Sistemas Locales de Espacios Libres con una superficie total de 10.760 m²s.

Por lo tanto:

Sistema General Espacios Libres 16.702 m²s

Sistema Local Espacios Libres 10.760 m²s

Total 27.462 m²s

2_Equipamientos – Dotaciones Públicas

Se propone consolidar las instalaciones deportivas existentes, ampliando las gradas del Estadium Gal.

Como nuevas instalaciones deportivas, se propone la construcción de un frontón cubierto con un programa completo de gimnasio etc. y con dimensiones (36x10x10).

Se ordena una estación de autobuses de nueve andenes al sur del ámbito a la vez que se contempla la posibilidad de traslado a una posible estación intermodal, dejando el solar vacío para otra dotación pública.

También al sur, junto a la estación de autobuses, se ordenan dos edificios dotacionales sin especificar el uso al que se destina.

3_Vivienda

Se propone una tipología de bloque de planta baja, cinco plantas altas y ático con una superficie media por vivienda de 90 m² en un total de 906 viviendas. Las plantas bajas se proponen de uso terciario mencionando el carácter fronterizo del ámbito.

En los dibujos se muestra una ordenación de 12 bloques de viviendas que se agrupan en tres “manzanas de ensanche” dos de ellas en forma de “U” y una cerrada.

Se propone un desglose de carácter de vivienda de la siguiente manera:

50% edificabilidad residencial VPO:	453 viviendas
20% edificabilidad residencial VPT:	182 viviendas
30% edificabilidad residencial VPL:	271 viviendas

Se considera la propuesta económicamente viable dado que gran parte del suelo es de titularidad pública, de forma que con las plusvalías obtenidas con el desarrollo del ámbito se sufragan los gastos de traslado de la empresa Doman, y se propone se ejecuten los equipamientos deportivos de Meaka.

9.- Escrito presentado por Dña Beatriz Martinez Martin

Solicita información sobre la promotora que va a desarrollar las viviendas de ámbito.

10.-Escrito 15199.-7/06/07

MANUEL SALGADO GONZALEZ, Vecinos de la c/Kostorbe Alde (nº 2; nº 6 bajo; nº 6.1º; nº 8; nº 12-bajo -derecha; nº 12 bajo izquierda; nº 12.1-derecha; nº 12.1 -derecha; nº 12.1 izquierda; nº 16-bajo; nº 16.1)

Contenido.-

El escrito presentado por el representante de los vecinos de la calle Kostorbe Alde presenta los siguientes puntos de desacuerdo con las alternativas de ordenación del ámbito:

- Manifiestan su más rotundo desacuerdo con la construcción de la urbanización entre la calle Kostorbe Alde y la variante N-I , debido al agravamiento del riesgo de inundabilidad ya existente en la zona y al hecho de haber dejado fuera del ámbito del proyecto a las casas afectadas para no tener que afrontar el problema provocado.
- Exigir rotundamente la inclusión de las casas afectadas en el nuevo proyecto para la zona Iparralde Gal ya que se cree que el proyecto va a contribuir a seguir agravando seriamente el problema de inundabilidad de la zona estando dispuestos a asistir a cuantas reuniones sean necesarias para un total entendimiento entre las partes afectadas.

1.3.3. Informe del consejo asesor de planeamiento

El Ayuntamiento convoca al Consejo Asesor de Planeamiento los días 6 de Mayo y 22 de Mayo, en cuyas sesiones se trata la Modificación como tema único, obteniéndose por mayoría la definición de criterios y objetivos para el desarrollo del Area Iparralde-Gal que se reproduce a continuación:

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION DEL AREA

1. - **Ordenación integral del área desplazando el Stadium GAL al eje de la avda. Iparralde, junto a la variante norte.**
 - Traslado y construcción de un nuevo Stadium como carga de urbanización de la actuación urbanística.
 - Mantenimiento de las instalaciones existentes, con la construcción de dos nuevos campos de hierba artificial en sustitución del existente en Behobia y Larreaundi.
 - Ampliación del Paseo de río a 20 m. de sección mínima.
 - Construcción de un nuevo paseo a lo largo del río Bidasoa evitando la situación de trasera urbana. Continuidad del paseo hasta los puentes.
 - Avenida de unión entre los dos ejes urbanos principales (Avda. Iparralde y paseo del río).
 - La construcción de los nuevos equipamientos deportivos requiere de una reflexión sobre el modelo de gestión integral de los mismos.

2. - **Tratamiento de la Avda. de Iparralde** como eje urbano, con sección amplia (15 m.) y mantenimiento de la actividad a lo largo de la avenida.
3. - **Estación de autobuses**
Construcción soterrada bajo el equipamiento del frontón.
4. - **Frontón de competición**
Construcción en esta zona.
5. - **Gasolineras**
Eliminación de las dos gasolineras existentes sobre la Avda. y concentración de ambas en un emplazamiento único con acceso desde la rotonda de FICOBA.
6. - **Desarrollo residencial** con mezcla de viviendas libres y de protección oficial, oficinas y equipamientos.
7. - **Reubicación de los actuales usos residenciales y terciarios** a sustituir dentro del área.
8. - Concentración de **un área de parque urbano** en los terrenos de la antigua aduana junto al puente de Santiago.
9. Tratamiento de las zonas verdes del paseo y del parque al objeto de tener en cuenta el **hábitat y las condiciones de mantenimiento de la especie del sapo corredor.**”

1.4. JUSTIFICACION Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL

El presente planeamiento se realiza con el objeto de modificar las determinaciones urbanísticas de los siguientes ámbitos urbanísticos:

- Ambito 4.2.02 (Santiago-Zubia)
- Ambito 4.2.03 (Iparralde-Gal)
- Una proci3n de 4.2.01 (Iparralde Kostorbe)
- Una proci3n de 4.2.05 (Santiago Urtizberea)
- Areas urbanas ED-08, RP-5, RP-4, ED-09, VL y LL.

La justificaci3n de esta modificaci3n se basa en la voluntad municipal de efectuar una nueva ordenaci3n integral del 3rea comprendida entre la Avda. de Iparralde y el r3o Bidasoa, desde la variante hasta el puente internacional, que contempla la desaparici3n de las instalaciones de transporte (DOMAN) y la reubicaci3n de las actuales instalaciones deportivas (Stadium GAL), con el objeto de obtener una nueva estructura urbana con el aporte de nuevos paseos, parques y dotaciones generales para la ciudad.

Para ello se define una nueva unidad de planeamiento con una nueva determinaci3n de usos e intensidades de edificaci3n, posibilitando la construcci3n de viviendas. Se propicia as3 una mezcla de usos y un cierto equilibrio entre las 3reas destinadas a zonas verdes, dotaciones generales y vivienda, de forma que el resultado sea un 3rea de cierta actividad, habitada durante todo el d3a.

El presente documento establece las determinaciones y par3metros urbanísticos necesarios para asegurar el desarrollo del Planeamiento pormenorizado sin necesidad de redacci3n de futuros planeamientos de desarrollo.

2. EL ESTADO ACTUAL DEL AREA

2.1. DELIMITACION

Con objeto de abordar una soluci3n integral de ordenaci3n del 3rea, se incluyen en una misma delimitaci3n el conjunto de los terrenos situados al este de la Avda. de Iparralde, con excepci3n de la zona 4.2.06 Kostorbe-Alde.

Forman parte de esta nueva área la totalidad de los terrenos de los ámbitos 4.2.02 Santiago-Zubia y 4.2.03 Iparralde-Gal, una pequeña parte de los ámbitos 4.2.01: Iparralde Kostorbe (gasolinera junto a Ficoba) y 4.2.05: Santiago Urtizberea y los enclaves de zonas urbanas consolidadas en el Planeamiento general, como el Stadium Gal, el club de remo Santiagotarrak y las edificaciones residenciales situadas en la trasera de las instalaciones de Santiagotarrak y junto al ámbito Kortorbe Alde.

La delimitación del área es la siguiente:

- Al Norte el río Bidasoa y el vial de acceso al puente Internacional.
- Al Sur los ámbitos Kostorbe-Alde y Santiago Urtizberea.
- Al Este el río Bidasoa.
- Al Oeste la Avda. Iparralde, Ficoba, el trazado ferroviario de Euskotren y la zona urbana consolidada junto al apeadero.

La superficie así delimitada es de 109.839 m² según medición efectuada sobre planos de proyecto.

2.2. DESCRIPCION GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El estado actual de la propiedad del suelo queda recogido en el plano Parcelario.

PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (M2))
1	1320005	DELEGACION PROVINCIAL ECONOMIA Y HACIENDA	208,37
2	1320007	ADMINISTRACION GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE EUSKADI	471,71
3	1520019	AYUNTAMIENTO DE IRUN	5.874,31
4	1520020	AYUNTAMIENTO DE IRUN	6.748,35
5	1520021	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.267,17
6	1547101	SARRIEGUI TOLEDO, JUANA	782,33
7	1547102	URTIZBEREA MARTINEZ, José, ARSENIA y Aangel	657,64
		URTIZBEREA PICABEA, Iñigo y Mikel	
8	1547104	URRETAVIZCAYA USABIAGA, Benito	689,33
		URRETAVIZCAYA, Jean Marie y Marc	
9	2047106	IGUIÑIZ UDAONDO, Manuel e IGUIÑIZ GARAYAR, Mª Pilar y Pedro	732,40
10	1547107	URRETAVIZCAYA USABIAGA, Benito	381,55
		SARRIEGUI TOLEDO, Juana	
		IGUIÑIZ UDAONDO, Manuel	
		URTIZBEREA EIZAGUIRRE, Modesto	
		URRETAVIZCAYA, Jean Marie	
11	1547127	GORTARI BEINER, José Javier y Miguel	562,33
		GORTARI EZCURRA, Cristina	
12	1547108	AUSIN GARBIZU, Margarita	948,30
13	1547109	SUNSUNDEGUI LASAGA, Mª Juncal y José Antonio	528,51
		EMPARAN MUÑOZ, José Manuel	
		SUNSUNDEGUI CAMPO, Mónica, Iñigo, Elena y Juan José	
		CAMPO HIRIART, Mª Paz	
14	1547103	BEUNZA BEUNZA, Francisca	540,32
15	1547105	REPSOL COMERCIAL PRODUCTOS PETROLIFEROS	717,61
16	1945202	REPSOL COMERCIAL PRODUCTOS PETROLIFEROS	506,58
17	1945302	AYUNTAMIENTO DE IRUN	118,48
18	2047111	BEUNZA BEUNZA, Francisca	1.141,29
19	2047110	PROGEN S.A.	547,11
20	2047112 y 2046001	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.289,61
21	2047114	AYUNTAMIENTO DE IRUN	821,80
22	2047113	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.016,15
23	2047124	AYUNTAMIENTO DE IRUN	397,13
24	2047116	LANDART ALDACO, Josefina	953,50
		TELLERIA LANDART, Teresa y José Mª	
		50% AYUNTAMIENTO DE IRUN	
25	2047115	AYUNTAMIENTO DE IRUN	559,67
26	2047119	RODRIGUEZ GAL, Ascensión	1.170,87
27	2047118	AYUNTAMIENTO DE IRUN	491,03
28	2047126	ECHEPARE ZUGASTI, Ricardo e IGIÑIZ AGESTA, Mª Carmen	185,23
29	2047120	AYUNTAMIENTO DE IRUN	990,79
30	2047121	AYUNTAMIENTO DE IRUN	226,94
31	2047122	AYUNTAMIENTO DE IRUN	1.095,48
32	2047123	AYUNTAMIENTO DE IRUN	802,80
33	2047125	AYUNTAMIENTO DE IRUN	259,47
34	2046007	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE: CONCESION AL AYUNTAMIENTO DE IRUN	3.127,92
35	2046003	MANCOMUNIDAD DE AGUAS DEL TXINGUDI	375,85
36	2046008	AYUNTAMIENTO DE IRUN	181,80
37	SIN REF.	AYUNTAMIENTO DE IRUN	99,87
38	2046009	AYUNTAMIENTO DE IRUN	2.948,79
39	2046004	AYUNTAMIENTO DE IRUN	19.816,79
40	2046005	ZABALA HUESO, Jenaro, Francisco Javier, Jesús Ignacio, Juan José, Mª Pilar y Mª Belén JIMENEZ ZABALA, Mª Mercedes	175,85
41	2647203	TDG DOMAN IBERIA S.L.	12.825,17
42	2547201	TDG DOMAN IBERIA S.L.	380,04
43	2547202	MERINO CANDANEDO, Milagros	509,22
44	2647307	BLASCO SIERRA, Julia y ARREGUI AGUIRRE, Juan	862,62
45	2647301	BLANCO ZUNDA, Angel y Mª Teresa	434,25
46	2647302	ARAMENDI VILLAPUN, José Francisco	460,85
47	26473A3	SALGADO GONZALEZ, Manuel	308,32
		GONZALEZ PINA, Antonio y ZAMARREÑO RIVERO, Julia	
		VERGARA CAMAÑO, Antonio y AIZPURURA HUERTA, Mª Luisa	
		DORRONSORO SARRIEGUI, Paulina y GUTIERREZ DORRONSORO, José Angel	
48	2646006	SANCHEZ RENAU, Fabiano y EMPARAN OCHOTORENA, Mª Trinidad	571,31
		CLEMENTE HERNANDEZ, José y GONZALEZ RODRIGUEZ, Juana	
49	2647205	ANATOL CHOPERENA, Anastasio y OTROS	386,22
50		DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	12.222,28
51		DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE	5.377,25
52		DOMINIO PUBLICO	14.090,79
		TOTAL	109.838,75

2.4. REDES DE INFRAESTRUCTURA EXISTENTES

2.4.1. Saneamiento

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

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

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

2.4.2. La red de distribución de agua potable.

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

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

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

Existe una red de transporte de alta tensión aérea a lo largo de la variante, con postes de apoyo metálicos. Con las obras de desdoblamiento de la variante, se ha enterrado un tramo de este tendido, entre el río Bidasoa y el puente existente junto a la empresa DOMAN.

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

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

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

3.0. EL NUEVO MARCO NORMATIVO GENERAL

La aprobación de, por un lado, la Ley 2/2006 de 30 de Junio sobre Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, por otro, el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior, y, por último, el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008, y su entrada en vigor durante el proceso de redacción, dibuja un nuevo marco normativo general, al cual se adapta en todos sus términos la presente modificación de elementos.

3.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE IRUN

El presente proyecto de Modificación nº 16 de Plan General se refiere a la totalidad de los ámbitos 4.2.02: Santiago Zubia, 4.2.03: Iparralde-Gal, a una parte de los ámbitos colindantes 4.2.01: Iparralde-kostorbe (actual gasolinera) y 4.2.05: Santiago Urtizberrea, a dos Parcelas Deportivas ED-08: Stadium Gal y ED-09: Santiagotarrak y al suelo urbano residencial (RP-4, RP-5, LL y VL) que se ve rodeado por la nueva ordenación y, por tanto, afectado.

3.1.1- PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-08: ESTADIUM GAL

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

3.1.2- PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED-09: SANTIAGOTARRAK

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

3.1.3- AMBITO 4.2.03 IPARRALDE-GAL

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

OBJETIVOS:

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

Integración del río Bidasoa en la estructura urbana propuesta.

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

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

CRITERIOS DE ORDENACION

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION

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

2. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CALIFICACION GLOBAL:

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

ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO:

Area de Reparto: ARDE 4.2.03
Aprovechamiento Tipo: 0,473 m² utc/m²s (TH)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION:

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION:

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION:

Actuación Sistemática.

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

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: 46 – 47.1 – 47.2 – 17.13 – 47.15
Calificación: DEPORTIVO – CIUDAD JARDIN – ZONA VERDE
ESTACIONAMIENTO – CIUDAD JARDIN
Edificabilidad: 3 m³/m² (sólo 47..1 y 47.15)

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

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

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

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

3.2.4- AMBITO 4.2.02 SANTIAGO ZUBIA

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

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

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

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

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso Terciario (T).	Superficie:	16.684 m ² s
Aprovechamiento edificatorio:		0,30 m ² c
Sistema General de Comunicaciones Viarias (V).	Superficie:	6.000 m ² s

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Area de Reparto:	ARDE 4.2.02
Aprovechamiento Tipo:	0,300 m ² utc/m ² s (TH)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

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

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática:

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

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1965:

Polígono: 20.

Calificación: Aduana.

Edificabilidad: — m3/m2.

5. OBSERVACIONES

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

3.2.5- SUELOS CONSOLIDADOS

La modificación incluye los suelos urbanos consolidados correspondientes a las siguientes parcelas:

RP.5 Calle Patricio Arabolaza nº 46, 48, 50 y 52

Las correspondientes a RP-4 son las 6 parcelas residenciales en parcela privada sitas en la c/Kostorbe Alde nº 1, nº 2, 4, 6, 8, 10 y 16 y que no formaban parte del ámbito Kostorbe Alde y el nº 1 de la Real Union Ibilibidea.

Las correspondientes a RP-5 son cuatro bloques residenciales en parcela privada sitos en la c/Patricio Arbeolaza, números pares entre el 48 y 52 (ambos inclusive).

La superficie privada afectada es de 5.675 m²s.

Además, comprende el suelo del Stadium Gal y de Santiagotarrak y los espacios libres y de viario no ocupados por el edificio.

3.2.6- AREA 4.2.05

El proyecto incluye una pequeña superficie del área 4.2.05 ocupada por el Sistema General de Infraestructuras Viarias.

4. LA ORDENACION PROPUESTA. DESCRIPCION GENERAL.

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Para el desarrollo de esta zona se ha estudiado una ordenación en base a los siguientes criterios:

- **Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad.** Para ello, se reubica el Stadium Gal, se consolida el equipamiento deportivo de Santiagotarrak y se posibilita la construcción de dos nuevos equipamientos, un frontón de pelota profesional (con frontón de diez cuadros y graderío de espectadores) y una estación de autobuses de ocho dársenas.
- **Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión** entre el centro urbano de Irun (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia más conocido (Puente Santiago). Para ello, se propone la construcción de dos amplios paseos peatonales que supongan un acceso cualificado entre Hendaia e Irún, uno a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, con una sección de doble arbolado, y el otro al borde del río Bidasoa, con una sección de 20 m, que incluya bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia
- **Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana con un doble objetivo**, de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona. Por un lado, **propiciar una constante actividad urbana** evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales.

Por otra parte, **permitir que además de viable urbanísticamente lo sea económicamente**. La Modificación de Plan General ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman (actividad relacionada con el transporte y que genera tráfico pesado en la zona), los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

En el documento de Avance se proporcionaron dos soluciones de ordenación, decantándose el Ayto. por la alternativa B, que se desarrolla en el presente documento.

4.2. LA SOLUCION DE ORDENACION PROPUESTA

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

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

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

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

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

En el extremo norte de la Avda. de Iparralde, junto a la glorieta de FICOBA, se ubica la nueva gasolinera de REPSOL con entrada y salida a través de la glorieta. Su diseño se plantea como un final de las construcciones que configura la Avda. colocando una pequeña zona comercial en la medianera con el frontón.

El edificio del frontón ocupa el área central de la Avda. de Iparralde entre las dos glorietas. Se plantea un edificio mixto, que en plantas superiores alberga el frontón de competición, mientras que en semisótano se ubica la estación de autobuses, con ocho dársenas, con entrada y salida desde el vial paralelo a la Avda. de Iparralde. Este vial, de un solo sentido parte de la glorieta de FICOBA, y tiene su salida a la glorieta central, desde donde se accede a la variante.

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

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

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

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

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

Esta solución supone la consecución de los siguientes objetivos:

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

- Proporciona un tratamiento residencial al nuevo frente del río, adecuado tanto por su escala como por las actividades residenciales.
- Propone la creación de espacios comunitarios entre bloques residenciales con usos recreativos o deportivos.

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

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

5. LA ORDENACIÓN PROPUESTA. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA

5.1. EL TRATAMIENTO DE LA AVDA. IPARRALDE

Se propone una sección de acera de 15 m. a partir del borde exterior de la calzada existente, lo que proporciona un gran espacio peatonal lineal, en el que se prevé una separación de seto de 1,5 m. arbolada con árboles de gran porte, una sección de 6 m. de paso junto a la alineación de las edificaciones.

Este reparto de la sección proporciona un espacio de otros 5 metros en donde se dibuja una franja ajardinada, con pequeñas áreas de estancia, con bancos etc. ...

Este tratamiento se dibuja de forma continua entre el paso inferior bajo la nueva variante y el parque final junto al puente de Santiago. Esto es posible porque se cuenta con el traslado de la gasolinera de REPSOL, al nuevo emplazamiento.

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

La altura de este frente es sensiblemente uniforme, correspondiendo a un bajo de 5 m. y tres plantas de pisos.

5.2. EL PASEO DE RIBERA DEL RIO BIDASOA

Se plantea un paseo que respete el retiro de 20 m. desde el límite interior de la ribera del mar previsto en la Ley de Costas a modo de servidumbre de protección. De este retiro, se mantienen como uso público una franja de 20 m. desde el borde exterior.

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

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

5.3. EL EJE DE UNION

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

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

En su primer tramo, junto al encuentro con la Avda. Iparralde se dispone un espacio urbano de uso público, a modo de plaza urbana, arbolada, y pavimentada, que proporciona un área de estancia vinculada a la conexión con el paseo del río. Esta primera estrategia de ampliación se sigue en el segundo tramo, con el diseño de otro pequeño espacio ajardinado antes de su conexión con el paseo del río.

5.4. EL PLANTEAMIENTO DEL TRAFICO Y EL APARCAMIENTO

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

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

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

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

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

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

5.5. LAS ZONAS VERDES

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

El paseo de ribera del río Bidasoa es un elemento de gran importancia paisajístico y ambiental ya que constituye el frente de contacto entre la zona urbana y los espacios naturales de las islas del Bidasoa. En su diseño se tendrá especial cuidado con el mantenimiento de la fauna existente y en

concreto con el sapo corredor, para lo cual se tomarán las medidas correctoras oportunas. En la jardinería del paseo de Ribera se emplearán especies autóctonas, conservando en la medida de lo posible las condiciones naturales existentes en el estuario.

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

Las superficies destinada a estas áreas verdes cumple con los estándares de superficie de **Sistema General de Espacios Libres** públicos de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de Junio.

Las superficies son:

- Paseo junto al río Bidasoa	=	10.196,57 m ²
- Espacio Gasolinera junto Ficoba	=	877,24 m ²
		<hr/>
TOTAL	=	11.073,81 m²

El estándar definido en la Ley es de 5 m²s cada 25 m²t construidos destinados a uso residencial. La superficie mínima será:

Superficie construida destinada a uso residencial: 49.530 m²t

$$49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}$$

Se califica de Sistema General de Espacios Libres una superficie de 21.488,14 m²s, que supera la mínima exigida por Ley.

Sistema local de espacios libres públicos:

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

- Paseo Avda. de Iparralde	=	7.425,91 m ²
- Parque norte	=	5.206,03 m ²
- Jardines urbanos centrales	=	1.971,40 m ²
- Parque sur	=	6.884,80 m ²
		<hr/>
TOTAL	=	21.488,14 m²

Además esta superficie destinada sistema local de espacios libres cumple lo regulado en el artículo 105.4 de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de Junio: superficie mínima de 5 m²s cada 25m²t

Superficie construida destinada a uso residencial: 49.530 m²t

$$49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}$$

Se califica de Sistema Local de Espacios Libres una superficie de 21.488,14 m²s, que supera la mínima exigida por Ley.

Total zonas verdes:

- Red Dotacional de Sistema general	=	11.073,81 m ²
- Red Dotacional de Sistema local	=	21.488,14 m ²
TOTAL	=	32.561,95 m²

Además de estos espacios de uso público, en las ordenaciones que dan frente al río se disponen en el centro de las mismas dos espacios privados de uso comunitario con carácter de zona verde de 1.857,50 m² de superficie.

5.6. EQUIPAMIENTOS

Equipamientos deportivos

Entendidas como Sistema General se plantean varias parcelas de equipamientos deportivos:

A) Club de Remo Santiagotarrak (Parcela ED-09 y ED-02)

Esta parcela consolida su uso y la edificación reciente para las instalaciones del Club de Remo Santiagotarrak. Superficie 1.288,69 m².

Se consolidan las antiguas instalaciones construidas sobre la parcela en concesión, con una superficie de 3.127,92 m².

B) Nuevo emplazamiento de la Parcela Deportiva ED-08: Stadium-Gal.

Se define una nueva ubicación de la parcela ED-08 como Sistema General Deportivo que viene a sustituir al Stadium-Gal actual. Esta parcela, ubicada

junto a la nueva variante, se diseña para dar cabida a unas nuevas instalaciones, que amplíen el aforo y se adecuen a las exigencias de un club de segunda división. Superficie 14.655,23 m².

C) Nuevo edificio para frontones de Competición (Parcela ED-02)

Como Sistema General de Equipamiento Deportivo se define una parcela para la construcción de un nuevo edificio de Frontones de competición junto a la glorieta de acceso a FICOBA. Superficie 3.290 m².

Será posible la ejecución en semisótano de la estación de autobuses de Irún dando frente a la Avda. de Iparralde. El acceso se produce desde la rotonda de FICOBA en sentido único, con salida a la nueva rotonda central de la Avda. de Iparralde.

5.7. SISTEMA GENERAL VIARIO

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

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

5.8. LA VIVIENDA

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

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

Las primeras se disponen formando líneas paralelas a la Avda. Iparralde, en dirección norte-sur.

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

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

El perfil general es de planta baja, cuatro plantas de pisos y ático retranqueado. Este perfil exige una altura a la coronación de fachada de 16,50 m. Únicamente, un edificio de 20 x 18 m. junto a la glorieta central tiene seis plantas de altura, y señala el punto de encuentro con el eje transversal.

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

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

El número total de viviendas es de 522 viviendas con una superficie total construida para este uso de 49.530 m².

La densidad bruta sobre el conjunto del área de calificación global residencial es de 83,92 viv/hectárea.

CUADRO DE VIVIENDAS

- Superficie techo residencial.....	49.530 m ²
- Superficie residencial existente	2.201 m ²
- Incremento superficie residencial	47.329 m ²
- Nº total de viviendas	522 viv.
- Vivienda protección pública (>40%)	
Superficie	18.990 m ²
Nº viviendas.....	211 viv.
Tamaño medio.....	90 m ²
- Vivienda libre (<60%)	
Superficie	30.540 m ²
Nº de viviendas.....	311 viv.
Tamaño medio.....	98,19 m ²

La mitad de la vivienda pública se destina a viviendas de protección oficial y la otra mitad a tasadas.

La ordenación cumple el estándar mínimo definido por la Ley 2/2006 que regula que sea el 40% del incremento de vivienda, con un reparto del 20% de vivienda de VPO y un 20% de vivienda tasada (VT).

Techo residencial definido en la ordenación	49.530 m2t
Superficie residencial existente en el área	<u>2.201 m2t</u>
Incremento residencial	47.329 m2t

El incremento de superficie destinada a uso residencial en la ordenación es de 47.329 m2, por lo que las superficies mínimas a destinar a vivienda de protección oficial en el conjunto será:

$$40\% \text{ de Vivienda VPO/VT } 47.329 \times 0,4 = 18.931,60 \text{ m}^2\text{t}$$

Se ordena una superficie de 18.990 m2t que supera la mínima exigida por Ley.

5.9. EL USO TERCIARIO

Entre los solares de vivienda situados junto a la glorieta de RECONDO, y el solar destinado a Frontón y Estación de Autobuses se localiza una pequeña dotación de uso terciario, con objeto de reubicar las empresas afectadas por los derribos en los edificios existentes. Uno de los objetivos de la presente modificación es reubicar los usos terciarios y de oficinas que actualmente están en activo en la zona.

Del mismo modo, se plantea una parcela de uso terciario de gasolinera para la reubicación en una sólo parcela de las dos estaciones de servicio de Repsol que operan a ambos márgenes de la Avda. Iparralde.

La ordenación del programa de terciario se resuelve apoyado sobre la citada avenida y en torno a una pequeña plaza peatonal. Un primer edificio define la alineación de la Avda. de Iparralde estableciendo la continuidad de las alineaciones entre los edificios residenciales y el Frontón. Un segundo edificio se dispone junto al vial paralelo a la Avenida, como continuación de las alineaciones posteriores del edificio del Frontón.

Se proyecta una conexión entre ambos mediante un cuerpo de dos plantas.

De este modo, se califica suelo con destino terciario oficinas (TO con 1.557 m2s) y terciario gasolinera (TG con 2.585,35 m2s).

Sobre dichas parcelas y en la planta baja de la parcela de VPO RP.1 se fija un techo máximo de superficie con destino a:

Terciario Comercial: 2.669 m²t

Terciario Oficinas: 2.644 m²t

Además, junto al paseo de borde de ribera se define una parcela de uso terciario comercial (TC) con objeto de posibilitar la construcción de un edificio de planta baja para uso de hostelería (Bar-restaurante) con una superficie de parcela de 200 m²s y, en consecuencia, de techo 200 m²t.

Por tanto,

Terciario Comercial: 2.869 m²t

Terciario Oficinas: 2.644 m²t

6. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

6.1. SANEAMIENTO

6.1.1. Pluviales

Con objeto de evitar zonas inundables se han propuesto los rellenos necesarios para subir el terreno en todos los puntos por encima de la cota 3,10, que se considera el límite de la cota inundable.

Se diseña, una red superficial de colectores de las aguas pluviales que utilizan el desnivel existente entre las rasantes de la Avda. de Iparralde y el paseo del río para disponer un esquema de ramales paralelos con vertido directo, al río Bidasoa de las aguas de escorrentía superficial.

6.1.2. Red de fecales

En esta zona baja de Irún y próxima al río, discurre el interceptor general de Ø 2000, con un trazado que evita el emplazamiento actual del Stadium Gal, para llegar por gravedad a la caseta de Bombeo situada junto al Club de remo Santiagotarrak. Desde este punto parten dos colectores de Ø 500, sobrepresionados en dirección perpendicular a la Avenida de Iparralde, donde cambian de dirección, discurriendo paralelos a la Avenida hacia el puente de Santiago.

Para la ejecución de la nueva ordenación es necesario la modificación de este esquema a fin de adaptarlo a los nuevos trazados. Se propone el desvío del colector de 2000 con un recorrido que evita las parcelas privadas residenciales, y que tiene un desarrollo similar al existente, con objeto de conservar la pendiente, hasta la caseta de bombeo.

Así mismo, es imprescindible el desvío de los ramales de impulsión que parten desde la caseta de bombeo con objeto de evitar el emplazamiento de la nueva gasolinera conservando el nuevo trazado para suelos de propiedad y uso público.

Para el servicio de la nueva ordenación se diseña una red de aguas negras superficial, con vertido sobre las arquetas de cambio de dirección del colector de 200, que discurre a cotas mucho mas profundas.

6.2. RED DE ENERGIA ELECTRICA

6.2.1. Red de transporte

Se prevé el soterramiento de la línea de transporte de 13 Kw. que discurre paralela al trazado de la variante y que ya se encuentra soterrada en el primer tramo después del río Bidasoa. Para ello se parte de una nueva arqueta ubicada junto al Campo de Fútbol y se atraviesa la Avda. de Iparralde, hasta el poste existente junto al edificio de KOSTORBE.

6.2.2. Red de distribución interior

Desde esta red de transporte se suministrará energía eléctrica a los centros de transformación previstos.

Desde estos centros, que se prevén subterráneos, se realiza el suministro a cada una de las parcelas mediante canalización subterránea. Esta canalización se proyectará con un esquema de malla cerrada. Las arquetas serán las normalizadas por la compañía suministradora y las tuberías serán de polietileno de doble pared.

6.3. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Se prevé una iluminación de los viales y espacios públicos con lámpara de vapor de sodio de alta presión de 150 w. sobre báculos de 6 m. de altura.

Estos puntos de luz serán alimentados desde los cuadros de maniobra necesarios a definir y justificar en el proyecto de urbanización. El suministro se realizará mediante canalización subterránea con tubería de polietileno de doble pared de 110 mm. de diámetro. La instalación dispondrá de una red de tierras.

6.4. RED DE TELECOMUNICACIONES

Desde los puntos de acometida de las compañías suministradoras que opera en Irun, se ejecutarán dos redes de distribución que dan servicio a la totalidad de las parcelas del área.

Estas redes se realizarán mediante canalización subterránea con tubería de PVC y arquetas normalizadas por las compañías suministradoras.

6.5. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES DE INCENDIOS

Se proyectará una red de distribución de agua de fundición dúctil partiendo de los puntos de conexión existentes en la Avda. de Iparralde, creando anillos cerrados.

Desde estos anillos se disponen ramales de acometida a cada una de las parcelas edificables y equipamientos previstos. Se dispondrán llaves de corte en los puntos de conexión de forma que se pueda dividir la red en sectores que permitan el servicio continuo en caso de reparaciones. Se colocarán desagües en los puntos bajos de los colectores y ventosas en los puntos altos.

Se disponen hidrantes contra incendios y bocas de riego en los puntos indicados en la vía pública.

Todo el diseño general de las redes y los elementos de valvulería se ejecutarán según los criterios de dimensionamiento y diseño de la Mancomunidad de Servicios de Txingudi.

7. LA EDIFICABILIDAD. MEDICIONES DE LA ORDENACION

En el cómputo de la edificabilidad urbanística incluimos únicamente la de carácter lucrativo. No se contabilizan por tanto los edificios de uso o propiedad públicos, tales como el edificio del Frontón, o el nuevo Stadium Gal y la Estación de Autobuses.

La superficie de uso global residencial es de 64.603,28 m².

El techo edificable de la ordenación es de 55.043 m²(t) con el siguiente reparto para usos:

- Uso residencial	=	49.530 m ² (t)
- Uso terciario comercial	=	2.869 m ² (t)
- Uso terciario oficinas	=	2.644 m ² (t)
TOTAL USOS LUCRATIVOS	=	55.043 m²(t)

CUADRO DE SUPERFICIES LUCRATIVAS

	PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. CONST. RESIDENCIAL	Nº VIV.	T. COMERCIO SUP. TECHO	T. OFICINAS SUP. TECHO	SUP. SOTANO	TOTAL
VPO/VT	RP.1	2.056,27	7.470 m ²	83	451 m ²		4.112 m ²	
	RP.2	2.058,00	5.940 m ²	66			4.116 m ²	
	RP.3	1.144,13	3.060 m ²	34			2.288 m ²	
	RP.5	915,05	2.520 m ²	28			1.830 m ²	
SUP. TOTAL VPO/VT		6.173,45	18.990 m²	211				
LIBRE	RP.4	1.194,75	3.136 m ²	34			2.388 m ²	
	RP.6	2.934,99	6.480 m ²	68			5.868 m ²	
	RP.7	6.245,00	8.260 m ²	80			5.380 m ²	
	RP.8	4.428,52	6.424 m ²	67			3.729 m ²	
	RP.9	2.252,99	4.350 m ²	42			4.500 m ²	
	RP.10	569,03	1.650 m ²	18			1.138 m ²	
	RD.01	337,16	240 m ²	2			150 m ²	
TOTAL VIV. LIBRE			30.540 m²	311				
	T0.1	1.557,00			1.469 m ²	2.644 m ²	3.112 m ²	
	TC.1	200,00			200 m ²			
	TG.1	2.585,35			1.200 m ²			
TOTAL			49.530 m²	522	2.869 m²	2.644 m²		55.043 m²

CUADRO OTROS APROVECHAMIENTOS

PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. CONST. (T) SOBRE RASANTE	SUP. SOTANO
AD.01	849,00 m ²	1.040 m ²	500 m ²
ED.01	3.290,00 m ²	6.990 m ²	
ED.02	1.288,69 m ²	1.500 m ²	
ED.08	15.657,00 m ²	15.000 m ²	4.800 m ²
ED.09	2.598 m ²	1.200 m ²	
FV.01	471,42 m ²	100 m ²	
EX.	206,78 m ²	206 m ²	
TOTAL		26.036 m ²	

8. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA

La presente modificación de elementos se adecua tanto a la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de Junio del Gobierno Vasco, como al Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

En este sentido son de aplicación, entre otros, los artículos 53 (ordenación urbanística estructural), 54 (red dotacional de sistemas generales), 56 (ordenación urbanística pormenorizada), 57 (red dotacional de sistemas locales), 78 (estándares de la red de sistemas generales), 79 (estándares de la red de sistemas locales), y 80 (estándar de vivienda protegida), todos ellos de la indicada Ley, y a los que cabe añadir el artículo 17 del referido Decreto.

8.1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículos 53, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), las previsiones incluidas en este proyecto se integran en las dos escalas de ordenación que se exponen a continuación:

a) Previsiones de ordenación estructural.

Tienen esta naturaleza las previsiones reguladoras de los siguientes extremos:

- * La calificación global, consistente en la delimitación de las correspondientes zonas de uso global, y en la integración de los terrenos del área en las mismas.

Incluye la delimitación tanto de las zonas globales lucrativas (de carácter privado) como de los correspondientes sistemas generales, y conlleva la identificación del uso característico de la cada una de ellas.

Dicha calificación es, en concreto, la reflejada en el plano “B.3. Ordenación General. Usos Globales” de este proyecto.

- * Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística (lucrativa) total proyectada en el área, y, dentro de ella, en las zonas globales lucrativas.
- * La clasificación urbanística de los terrenos afectados.

b) Previsiones de ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de las particularidades asociadas a las determinaciones reguladoras de la ejecución de la ordenación planteada, tienen esa naturaleza las restantes previsiones de este documento, incluidas las reguladoras de los siguientes extremos:

- * La calificación pormenorizada, consistente en la delimitación de las correspondientes (sub)zonas de uso pormenorizado, y en la integración de los terrenos afectados en las mismas.

Incluye la delimitación tanto de las (sub)zonas pormenorizadas lucrativas (parcelas de carácter privado), como de las que conforman la red de dotaciones locales ordenada (tanto parcelas equipamentales, como terrenos destinados a viario, espacios libres, etc.), y conlleva la identificación del uso característico de la cada una de ellas.

Dicha calificación es, en concreto, la reflejada en el plano “B.4. Ordenación Pormenorizada. Usos del Suelo” de este proyecto.

- * La edificabilidad prevista tanto sobre como bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas.
- * La forma de las edificaciones proyectadas en cada una de las parcelas ordenadas (altura y número de plantas de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, etc.).

A este respecto ha de tenerse en cuenta que el conjunto de los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones proyectadas en el área tienen la naturaleza propia de las previsiones de ordenación pormenorizada.

- * Las alineaciones y rasantes de las edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- * El régimen de uso de las parcelas y edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- * La parcelación urbanística.
- * La integración de los terrenos afectados en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

- * La delimitación del ámbito de actuación integrada, que ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * La fijación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, sin perjuicio de su actualización en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución.
- * La identificación de las edificaciones que se declaran fuera de ordenación.

8.2. LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 77 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), la edificabilidad urbanística (física lucrativa) sobrerasante proyectada en el ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto no puede ser superior a 2,3 m²(t)/m²(s), ni inferior a 0,4 m²(t)/m²(s), excluidos en ambos casos los terrenos destinados a sistemas generales.

El suelo de calificación global residencial es de 64.603,28 m²s.

La edificabilidad urbanística proyectada en este caso en dicho ámbito es de 55.043 m²(t) para usos lucrativos con una edificabilidad de:

$$55.043 \text{ m}^2(\text{t})/64.603,28 \text{ m}^2(\text{s}) = 0,8527 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2(\text{s}).$$

8.3. JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE ZONAS VERDES

El techo edificable de la ordenación para usos lucrativos es de 55.043 m²(t). Y de este total, el destinado a uso residencial es de 49.530 m²(t).

a) Sistema General de zonas verdes (L)

El estándar definido en la Ley es de 5 m² cada 25 m² construidos destinados a uso residencial. La superficie mínima será:

$$49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}.$$

La ordenación define con este uso las siguientes parcelas:

- Paseo borde río Bidasoa.... 10.196,57 m²
- Espacio Gasolinera FICOBA... 877,24 m²

TOTAL 11.073,81 m²

b) Red Dotacional Sistema Local. Zonas verdes y espacios libres

La aplicación del artículo “79.2.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo obliga a destinar para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo lucrativo sobre rasante:

$$10 \text{ m}^2\text{s} \times 55.043 \text{ m}^2\text{t} / 25 \text{ m}^2\text{t} = 22.017,20 \text{ m}^2\text{s}.$$

Se destinan a esos usos, entre otras, las superficies siguientes:

- Equipamientos públicos AD-01 849,00 m²
- Sistema local de espacios libres 21.488,14 m²
- TOTAL 22.337,14m²

Adicionalmente según el artículo 105.4 se deberá garantizar un nivel de sistema local de espacios libres con una dotación superficial mínima de 5m2 por habitante. Así, considerada una superficie de techo por habitante de 25 m2t:

Superficie adicional destinada a sistema local de espacios libres:

$$49.530/25 \times 5 = 9.906 \text{ m}^2\text{s}$$

Por lo tanto la superficie mínima total a destinar para dotaciones de la red de sistemas locales es de 31.923,20 m²s.

Se destinan a esos usos, entre otras, las superficies siguientes:

- *Equipamientos públicos: 1.055,78 m²s
- *Sistema local de espacios libres: 33.211,76 m²s
- *Total: 34.267,54 m²s

Además, la superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del ámbito de Actuación Integrada, delimitado en este proyecto, o, mejor dicho, de la zona global residencial incluida en ese ámbito sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el citado ámbito:

$$64.603,28 \text{ m}^2\text{s} \times 15\% = 9.690,50. \text{ m}^2\text{s}.$$

Se destinan a este uso las siguientes superficies:

Viario Local (VL)	6.717,62 m ² s
Espacios Libres (LJ)	21.488,14 m ² s
Espacios Libres (LL)	<u>5.006,00 m²s</u>
TOTAL	33.211,76 m ² s

8.5. APARCAMIENTOS

La Ley de Suelo define un estándar mínimo a ubicar en parcela privadas de 0,35 plazas cada 25 m² edificadas.

El estándar mínimo será:

$$55.043/25 \times 0,35 = 770,60 \text{ plazas}$$

La normativa de la modificación establece un estándar mínimo de 1,5 plazas por vivienda en subsuelo en el interior de las parcelas edificables, lo que garantiza la construcción de 783 plazas.

Sobre la red viaria se dibujan en la ordenación 102 plazas rotacionales para visitantes..

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

8.6. ARBOLADO

La Ley del Suelo establece un estándar mínimo de un árbol por vivienda, lo que supone un mínimo de 533 árboles.

La ordenación que se dibuja contiene los siguientes árboles en espacios y vías públicas:

- Avda. de Iparralde 103 ud.
- Paseo del río Bidasoa 155 ud.
- Eje de unión 43 ud.
- Parque norte-oeste 77 ud.

- Parque norte-este 31 ud.
- Calles de tráfico 116 ud.
- Plaza Central..... 10 ud.

TOTAL 535 ud.

En todo caso, estas últimas previsiones son de carácter orientativo, y las previsiones definitivas en la materia serán las que establezca el proyecto de urbanización a promover, cuyo contenido deberá adecuarse a los criterios establecidos en indicada legislación.

8.7. EQUIPAMIENTO PRIVADO

El estándar fijado en la Ley de Suelo es de 1 m²t cada 25 m² t construidos. La superficie mínima será:

$$55.043/25 \times 1 = 2.201,72 \text{ m}^2\text{t}.$$

La ordenación materializa estas dotaciones con uso terciario comercial en las plantas bajas de 4 parcelas (sólo una de ellas en parcela con uso característico el comercial) y desglosado en las siguientes superficies:

<u>Parcela</u>	<u>Superficie techo</u>
RP.1.....	451 m ²
T0.1	1.469 m ²
TC.1.....	200 m ²
TG.01.....	1.200 m ²
	<hr/>
TOTAL	2.869 m ² t

8.8. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

La Ley del Suelo define un estándar mínimo de parcela de 1,5 m² cada 100 m² edificados residenciales de incremento sobre la superficie existente.

La superficie de incremento residencial será la siguiente:

Techo residencial definido en la ordenación.....	49.530 m ²
Superficie residencial existente en el área	2.201 m ²
	<hr/>

INCREMENTO RESIDENCIAL 47.329 m²

La superficie mínima de parcela para alojamientos dotacionales será:

$$47.329/100 \times 1,5 = 709,93 \text{ m}^2$$

Se define para este uso la parcela A.D.1 con una superficie de 849 m², y un techo edificado de 1.040 m².

8.9. VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

El estándar mínimo definido por la Ley del Suelo es del 40% del incremento de vivienda, con un reparto del 20% de vivienda de VPO y un 20% de vivienda tasada.

El incremento de superficie destinada a uso residencial en la ordenación es de 47.233 m², por lo que las superficies mínimas a destinar a vivienda de protección oficial en el conjunto será:

Vivienda de VPO	47.233 x 0,2	=9.446,60 m ²	
Vivienda tasada	47.233 x 0,2	=9.446,60 m ²	
			
TOTAL		 18.893,20 m²	

Con un módulo de 90 m²/viv. usual en este tipo de construcción esta superficie equivale a 209,92 viviendas.

La ordenación propuesta define las siguientes parcelas para este uso:

PARCELA	SUPERFICIE	SUP RESID. EDIFICADA	Nº DE VIVIENDAS
RP.1	2.056,27	7.470 m ²	83
RP.2	2.058,00	5.940 m ²	66
RP.3	1.144,13	3.060 m ²	34
RP.5	915,05	2.520 m ²	28
TOTAL		18.990 m²	211

Además, a las previsiones anteriores cabe añadir que de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 23 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008), en el hipotético supuesto de materialización del derecho de realojo en viviendas libres, éstas pueden ser computadas como protegidas a los efectos del cumplimiento del indicado estándar legal.

9. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

9.1. RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

La totalidad de los terrenos afectados por este proyecto se clasifican como suelo urbano, consolidándose las previsiones establecidas a este respecto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

Dicha previsión es consecuencia directa del hecho de que dichos terrenos y el conjunto del ámbito afectado reúnen las condiciones de hecho establecidas en la legislación urbanística vigente para su clasificación del modo indicado, incluida, entre otros extremos, la disponibilidad de los correspondientes servicios urbanos.

Complementariamente, de conformidad con lo establecido en esa misma legislación (artículos 11 y “56.1.c” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), esos terrenos se integran en las categorías siguientes:

- * Suelo urbano consolidado (art. “11.3.a” de la citada Ley).

Tienen esta condición los suelos cuya situación no sufren transformación alguna en su situación de uso y dominio.

Su superficie es de 15.421,44 m²s.

- * Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización (artículo “11.3.b.1” de la referida Ley).

Tienen esta condición el resto de los suelos del ámbito de intervención.

Su superficie es de 94.4147,31 m²s.

9.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Dentro del área de intervención de este proyecto se delimita el ámbito de actuación integrada reflejado en el plano PG07 del mismo, con una superficie de 94.4147,31 m²s.

Dicho ámbito deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

9.3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El indicado Programa de Actuación Urbanizadora delimitará la o las correspondientes unidades de ejecución, y determinará el sistema de actuación de cada una de ellas.

9.4. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

La presente propuesta de ordenación contempla la siguiente disposición de usos y tipologías edificatorias, con las siguientes superficies construidas máximas:

PT	Vivienda de Protección Oficial tasada	9.495 m ²
PT	Vivienda de Protección Oficial.....	9.495 m ²
RP	Residencia Colectiva en Parcela.....	30.540 m ²
TC	Terciario Comercial.....	2.869 m ²
TO	Terciario Oficinas.....	2.644 m ²

Los coeficientes de ponderación de dichos usos, resultantes de los criterios expuestos en el documento “C. Estudio Económico-Financiero” de este proyecto, son los siguientes:

Vivienda de Protección Oficial de régimen general	1,00
Vivienda de Protección Oficial de régimen tasado	2,12
Vivienda de Promoción Libre	5,24
Terciario Comercial	2,82
Terciario Oficinas	1,22

En todo caso, en atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, los coeficientes de ponderación de usos definitivos serán los que determine el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora.

9.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

A los efectos de la elaboración del o de los correspondientes proyectos de urbanización se estará a lo que determine el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

9.6. REALOJO Y/O TRASLADO DE LAS VIVIENDAS OCUPADAS Y DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La ejecución de la ordenación proyectada requiere el derribo de un total aproximado de 2.201 m²(t) destinados a uso de vivienda, y otros, aproximadamente, 1.807 m²(t) destinados a usos terciarios (comercial, oficinas...) y 2.980 m²(t) a uso industrial, además de las dos gasolineras existentes a orillas de la Avenida Iparralde, que ahora se proponen recolocar dentro de la propia área.

En esas circunstancias, tanto los residentes legales en las viviendas afectadas, como las actividades desarrolladas en el indicado techo terciario e industrial, han de ser objeto de los correspondientes realojo y/o traslado, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado en este expediente, y el proyecto de reparcelación a formular en la unidad de ejecución que delimite dicho Programa, deberán determinar las correspondientes y precisas medidas de intervención en lo referente a dichos realojo y/o traslado.

10. OTRAS CUESTIONES.

A las previsiones expuestas hasta el momento han de añadirse las relacionadas con las distintas cuestiones que se exponen a continuación:

10.0. SUELOS AFECTADOS POR EL ESTUDIO DE AREAS INUNDABLES

Al tener en cuenta la colindancia de la río Bidasoa con la ordenación, debe tenerse presente los riesgos de inundabilidad para que las nuevas edificaciones se sitúen a una cota tal que salven el riesgo asociado a una nueva avenida de 100 y 500 años de periodo de retorno. En todo caso, toda la ordenación se implanta sobre cotas superiores a la de inundabilidad.

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. En este sentido hay que recordar que la modificación del citado 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 estudios realizados para los núcleos urbanos durante el período 2001 – 2005. En este estudio, el área de la Modificación estaría ubicada en la zona de “Áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 100 y 500 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, 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 plantea la definición de las parcelas edificables a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación conforme al avanzado estudio hidráulico municipal, la presente propuesta recoge la cota (+) 3,10 m definida.

10.1. SUELOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE PROTECCION MEDIOAMBIENTAL Y PAISAJISTICA DEL AREA DE TXINGUDI

El área afectada por la *Modificación* está bordeada por el río Bidasoa y constituye un margen del litoral con un nuevo desarrollo edificatorio, lo cual supone un proceso de ocupación urbanística diferente al del estado actual.

En todo caso, y aunque la ocupación de estos suelos ya estaba prevista por el planeamiento general vigente, se aprovecha la elaboración del presente documento para introducir una serie de medidas medioambientales y paisajísticas que garanticen la protección de esta parte del área de Txingudi: islas Galera y Irukanale, conforme al Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Txingudi, ya que:

“El Area de Txingudi mantiene elevados valores de tipo naturalístico, que se sustentan en la actualidad debido a la existencia de un interesante equilibrio entre la población humana y su entorno. Dentro del área, las Islas del Bidasoa constituyen el núcleo con mejor grado de conservación, que permite que los elementos vivos del ecosistema, especialmente las poblaciones de aves, mantengan una riqueza muy alta.

En todo caso, se ha de proteger los valores ambientales de las islas y de la bahía potenciando la conservación de las zonas mas sensibles y favoreciendo la mejora y recuperación del borde del río Bidasoa cuyo potencial ambiental se halla disminuido.

10.2. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.

Los suelos potencialmente contaminados existentes en el ámbito han de entenderse sujetos a los criterios de intervención (análisis, descontaminación y declaración, en su caso, etc.) establecidos en la legislación vigente en la materia (Ley de 4 de febrero de 2005, para prevención y corrección de la contaminación del suelo del País Vasco).

10.3. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (Ley de ruido, de 17 de noviembre de 2003; Real Decreto de 16 de diciembre de 2005, de desarrollo de la citada Ley en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; Real Decreto de 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la mencionada Ley en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas), se propone la zonificación acústica del ámbito afectado, materializada en la diferenciación de las siguientes áreas acústica:

- * Área acústica de uso residencial.

Está conformada por el conjunto de los terrenos integrados en el ámbito afectado por este proyecto, con la sola excepción de los que, a su vez, se incluyen en las dos modalidades de áreas acústicas que se mencionan a continuación.

La delimitación de este área se justifica en el carácter básicamente residencial del destino urbanístico previsto para la misma.

Los objetivos de calidad acústica de la misma son los establecidos en el citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007 para los “sectores del

territorio con predominio de suelo de uso residencial” en el citado Real Decreto de 19 de octubre de 2007.

- * Área acústica de ocio (usos recreativos y de espectáculos).

Se integran en este área los terrenos vinculados al sistema general deportivo proyectado para la reimplantación del Stadium Gal.

Su destino a usos de carácter recreativo y a espectáculos justifica dicha propuesta.

Los objetivos de calidad acústica de la misma son los establecidos en el mencionado Real Decreto de 19 de octubre de 2007 para los “sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos”.

- * Sistema general de comunicaciones (viario, ferroviario y portuario) y actividades y equipamientos asimilables al mismo.

Se integran en este área los terrenos vinculados al sistema general viario conformado por la Avenida Iparralde, además de, a modo de actividades y equipamientos asociados a dicho viario, los terrenos vinculados a la nueva gasolinera proyectada en el ámbito (con el fin de reubicar las dos actualmente existentes), y a las dotaciones públicas conformadas por la estación de autobuses y el frontón previstos.

Su destino preferente a usos de carácter viario y/o estrechamente relacionado con el mismo justifica dicha propuesta.

Los objetivos de calidad acústica de la misma son los establecidos en el reiterado Real Decreto de 19 de octubre de 2007 para los “sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen”.

10.4. PROTECCION ARQUEOLOGICA

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas. Por ello es conveniente realizar un proyecto arqueológico de control de movimientos de tierras en la zona.

11. MODIFICACIONES RESULTANTES DEL PROYECTO RESPECTO DEL VIGENTE PLAN GENERAL.

Las propuestas planteadas en este proyecto conllevan, con carácter general, la modificación del régimen urbanístico vigente en la mayor parte del ámbito afectado, en los términos y con el alcance expuestos en el mismo, sin perjuicio del mantenimiento de determinadas previsiones asimismo vigentes.

En concreto, una lectura comparada de, por un lado, las previsiones incluidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y, por otro, las propuestas planteadas en este proyecto, permite concluir que algunas de las modificaciones más relevantes resultantes son las siguientes:

- * Delimitación de las áreas afectadas.

Tal como se indica en él, este proyecto incide, básicamente, en las áreas “4.2.02 Santiago Zubia” y “4.2.03 Iparralde-Gal” delimitadas en el vigente Plan General, además de en partes puntuales de otras áreas (“4.02.1 Iparralde-Kostorbe”; “4.2.05 Santiago Urtizberea), en parcelas concretas vinculadas a los equipamientos deportivos del Stadium Gal y Santiagotarrak, y en los suelos residenciales “RP-4” y “RP-5”, que se ven rodeados por la nueva ordenación planteada, y, precisamente por ello, afectados por la misma.

Frente a ello, las propuestas de este proyecto conllevan la redelimitación de las citadas áreas en los términos expuestos en el mismo, concretamente en su plano Sin perjuicio de salvedades de orden diverso, dichas propuestas implican la integración de la mayor parte de los terrenos afectados en una misma área.

- * Reajuste de las previsiones reguladoras de la zonificación global.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, la mayor parte de los terrenos afectados por este proyecto se integran en dos tipos de zonas de uso global diversas. Una de ellas es de carácter terciario, y conlleva el destino de las mismas a usos de esa naturaleza, sin perjuicio de su complementación con otros usos (equipamientos, etc.). La segunda de esas zonas de uso global es de carácter equipamental, concretamente deportivo.

A su vez, los restantes terrenos se integran en ese mismo Plan en zonas de uso global destinadas a viario y espacios libres, y en una parte muy limitada a uso residencial.

Frente a ello, las propuestas planteadas en este proyecto conllevan importante alteración de muchas de las anteriores previsiones.

La alteración de mayor relevancia está asociada a la delimitación de una zona de uso global de carácter residencial, complementada con los correspondientes usos terciarios, espacios libres locales, etc. Aproximadamente el 57% del ámbito afectado por este proyecto se integra en una zona de esas características.

Otros terrenos afectados se integran en sistemas generales destinados a espacios libres y equipamientos de naturaleza diversa (deportivos, complementados con la estación de autobuses). Aproximadamente el 31 % del 31% del ámbito afectado por este proyecto tiene ese destino.

Algunos de los terrenos asociados a usos de equipamiento deportivo tienen también en este momento ese mismo destino. Es el caso de, en concreto, los vinculados a las instalaciones deportivas del club de remo Santiagotarrak.

El resto de los terrenos afectados se destinan a sistema general viario y de infraestructuras de servicios urbanos.

- * Características y condicionantes básicos del desarrollo urbanístico proyectado.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana prevé el destino global y preferente del ámbito afectado a actividades económicas de carácter terciario, complementadas con equipamientos de naturaleza diversa, entre los que los de carácter deportivo tienen un peso específico importante.

En ese contexto, la Avenida Iparralde conforma el principal eje de comunicaciones del ámbito, de conexión de Irún con Hendaia a través del puente de Santiago.

Esas previsiones, sumadas a la asociada a la presencia de Ficoba en la otra orilla de esa Avenida, permiten concluir que el vigente Plan General apuesta por la ordenación global de un entorno destinado a servicios de naturaleza diversa (terciarios, equipamiento, etc.) a modo de rótula entre Irún y Hendaia, con una muy escasa presencia de vivienda en el mismo.

Frente a ello, las propuestas de este proyecto conllevan una importante alteración de las anteriores previsiones para pasar de un entorno cuasiexclusivo de servicios a otro en el que éstos se complementan con una también importante presencia de viviendas y de espacios libres, dando lugar a un entorno urbano con mixtura de usos compatibles entre sí, con la consiguiente mayor complejidad y riqueza urbana.

Y en ese contexto, el mantenimiento de la Avenida Iparralde como eje viario protagonista se complementa con la ordenación de un paseo de borde de ríbera también de gran relevancia que hace que ese conjunto territorial cuente también con una fachada principal con frente a la zona marítima.

En ese marco, los equipamientos deportivos siguen teniendo gran protagonismo (se mantienen las instalaciones del club de remo Santiagotarrak en su actual emplazamiento, y se traslada el Stadium Gal a otra ubicación en la misma área), y se complementan con otros de naturaleza diversa (frontón y estación de autobuses).

- * Se consolidan las actuales previsiones de clasificación urbanística de los terrenos afectados como suelo urbano, sin perjuicio de su complementación con la consiguiente integración de los mismos en las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, en los términos expuestos en este mismo proyecto.
- * Se determinan las correspondientes previsiones de gestión o ejecución de la ordenación urbanística planteada, ajustadas, eso sí, a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

En consonancia con ello, no se consolidan las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de delimitación de áreas de reparto y de fijación del aprovechamiento tipo de cada una de ellas, en la medida en que se trata de previsiones que han sido excluidas del marco jurídico-urbanístico vigente.

Y en sustitución de las anteriores, se incorpora al proyecto la propuesta de delimitación del ámbito de actuación integrada que se delimita en el mismo, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

San Sebastián, Noviembre de 2008

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ
Arquitecto

**DOCUMENTO B.-
PLAN DE ETAPAS**

DOCUMENTO B.- PLAN DE ETAPAS

1. Descripción general del proceso de ejecución. Iniciativa y responsabilidades.
2. Programa para la ejecución de la urbanización
3. Obligaciones urbanísticas parcela puesta en uso de las edificaciones

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN

De acuerdo con el contenido de este documento, la ejecución de la urbanización abarca la totalidad del ámbito Iparralde-Gal, con los límites y contenidos ya definidos.

Sin embargo, en este caso el traslado del Stadium Gal condiciona de forma importante la ejecución de la urbanización y del resto de las edificaciones, por lo que resulta imprescindible un estudio pormenorizado de las etapas de ejecución.

Se establecen, con este criterio, al menos dos etapas para la ejecución del área, que quedan recogidas en los planos que acompañan este documento.

I) Primera Etapa

Comprende los terrenos de DOMAN y los terrenos libres entre el Stadium Gal y la Avda. de Iparralde.

En DOMAN, los derribos de las instalaciones actuales y de los dos edificios de vivienda permiten la construcción del nuevo Stadium Gal, con la tribuna principal, y la mitad de la tribuna trasera, donde se ubican los servicios del campo.

Esta ejecución permite mantener en servicio las instalaciones deportivas existentes, conservando los accesos y el colector de fecales hasta su vertido en la caseta de bombeo.

En el extremo opuesto, el derribo de las edificaciones residenciales y de oficinas existentes posibilita la ejecución del vial paralelo a la Avda. de Iparralde y la construcción de la nueva gasolinera de Repsol, y el Frontón y la Estación de autobuses.

Junto a la rotonda de Recondo se dispone de los solares correspondientes a las parcelas RP-1, una parte de la parcela RP-2 y la totalidad de la parcela RP-5.

La ejecución de estas parcelas posibilitará los traslados de los edificios residenciales a derribar.

Así mismo, queda disponible el solar de la parcela TC-1, cuya ejecución previa al derribo de los edificios de uso terciario facilitará su realojo.

Como urbanización en esta primera etapa deberá ejecutarse el desvío de los colectores sobrepresionados de diámetro 500 que parten de la estación de bombeo, para poder ejecutar el edificio del frontón y estación de autobuses. Así mismo, podría ejecutarse la totalidad de la Avda. de Iparralde, la zona verde junto al puente internacional, y el vial paralelo a la Avda. de Iparralde.

J) Segunda etapa

Abarca los terrenos del Stadium Gal, hasta el río Bidasoa.

Deberá comenzar con el derribo del Stadium Gal, y el desvío del colector de diámetro 2000, que desagüe en la estación de bombeo. Estas dos obras dejan libres los terrenos necesarios para iniciar la urbanización del área, previo derribo de los edificios residenciales existentes.

Como elementos de la urbanización comprenderá el paseo del río Bidasoa, y el eje de conexión con la Avda. de Iparralde.

4. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

A) Tramites preparatorios

- Aprobación definitiva de la modificación de elementos del P.G.O.U. de Irún. Plazo de un año desde su aprobación inicial.
- Programa de actuación urbanizadora

Se presentará a trámite ante el Ayuntamiento de Irún en un plazo máximo de ocho meses desde la aprobación del presente documento de modificación de elementos de P.

- Redacción y tramitación del proyecto de urbanización

Se estará a este respecto a lo que se determine en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

Se estará a este respecto a lo que se determine en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

B) Urbanización

La programación del proceso de ejecución de las obras de urbanización proyectadas se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen en el referido Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso, sin perjuicio de su justificado reajuste en dicho Programa, en este momento y con ese fin se proponen los siguientes criterios de intervención:

PRIMERA FASE.- Se establece un plazo de seis meses a contar desde la última aprobación de los documentos presentados, para el comienzo de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de urbanización de la primera etapa se establece en un plazo máximo de tres años, y puede simultanearse con la construcción del Stadium Gal.

SEGUNDA FASE.- Comenzará con el derribo del Stadium Gal una vez ejecutado el nuevo edificio para lo que se establece un plazo máximo de cuatro años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

C) Edificación

La programación del proceso de ejecución de las obras de edificación proyectadas se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen en el referido Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso, sin perjuicio de su justificado reajuste en dicho Programa, en este momento y con ese fin se proponen los siguientes criterios de intervención:

PRIMERA FASE.- Se establece un plazo máximo de un año a contar desde la última aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación, para la solicitud de la primera licencia de edificación.

SEGUNDA FASE.- Se establece un plazo máximo de un año desde la concesión de la licencia de utilización del nuevo Stadium Gal para la presentación de la primera licencia de edificación. En este plazo deberá haberse ejecutado el derribo del Stadium Gal y el desvío del colector de fecales que llega a la estación de bombeo.

1) OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Para la concesión de las licencias de primera utilización de las edificaciones residenciales, deberá estar ejecutado el viario de acceso y los espacios libres a los que da frente la edificación.

San Sebastián, Noviembre 2008

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ
Arquitecto

**DOCUMENTO C.-
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

DOCUMENTO C.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. INTRODUCCION

En este estudio económico-financiero se trata de comprobar la viabilidad de la operación, lo que se hace mediante la deducción del valor del suelo y su comparación con los valores usuales de mercado en esta zona.

En todo caso, la valoración que con ese fin se incluye en este documento deberá ser objeto de una mayor precisión en los correspondientes y posteriores Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto, y Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que delimite dicho Programa.

2. MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN ECONÓMICA, Y PREMISAS GENERALES DE LA MISMA.

La valoración incluida en este documento se realiza en el marco legal y de conformidad con, entre otras, las premisas generales que se exponen a continuación:

A.- Marco legal.

Dicho marco legal es el conformado por, entre otras, las disposiciones legales siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.
- * Orden ECO/805, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada mediante, entre otras, Orden EHA/3011, de 4 de octubre de 2007.
- * Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y precios fijados para dichas viviendas en setiembre de 2008.

B.- Premisas generales de valoración.

Sin perjuicio de las que con ese fin determinen los indicados Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, la valoración ahora incluida en este documento responde a, entre otras, las premisas siguientes:

- * La atención de dicha valoración se concentra en el ámbito de actuación integrada delimitado en este proyecto, en la medida en que conforma el ámbito de intervención del citado Programa.
- * Se toma como referencia, exclusivamente, la edificabilidad urbanística proyectada sobre rasante, y no así la prevista bajo rasante.
- * De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística en este momento vigente, y sin perjuicio de las afecciones derivadas de las restantes premisas que se exponen en este apartado, se ha de tener en cuenta que el 90% de la edificabilidad ponderada proyectada corresponde a los propietarios de los terrenos afectados, y el restante 10% ha de ser adjudicado al Ayuntamiento de Irún en concepto de participación en las plusvalías urbanísticas resultantes, sin carga de urbanización alguna.
- * A los solos efectos de la valoración económica ahora propuesta, la indemnización asociada al techo y a los usos declarados fuera de ordenación y que, precisamente por eso y en aras a la ejecución de la ordenación proyectada, han de ser derribados y/o eliminados, se asimila a la sustitución de ese techo por otro de igual superficie destinada a idéntica actividad, dentro del propio ámbito, siempre que resulte posible, o fuera del mismo en los restantes supuestos.
- * En consonancia con lo anterior, dentro de la edificabilidad urbanística total proyectada en el ámbito de actuación integrada cabe diferenciar las dos modalidades diversas siguientes:
 - Edificabilidad urbanística “económicamente” destinada a la indicada sustitución.

En atención a ese destino de la misma, dicha edificabilidad no sólo no genera beneficio económico alguno en la actuación, sino que conforma una carga de urbanización para la misma, en la medida en que ha de ser construida.

- Edificabilidad urbanística restante.

- * Las cargas de urbanización de la unidad de ejecución están conformadas tanto por las habituales en toda actuación urbanística de esta naturaleza (art. 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), como por otras más singulares como las asociadas a la comentada sustitución de la edificabilidad declarada fuera de ordenación, incluido el traslado del Estadium Gal.

3.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA, PRECIOS Y COSTES MEDIOS, Y OTROS DATOS DE INTERÉS PARA LA VALORACIÓN.

A.- La edificabilidad urbanística objeto de la sustitución mencionada en el epígrafe anterior se estima en:

- * Uso residencial: 2.201 m²(t).
- * Uso terciario (comercial, oficinas...): 1.807 m²(t).
- * Uso industrial: 2.980 m²(t), además del asociado a las gasolineras a reubicar.

B.- La edificabilidad urbanística susceptible de distribución entre los restantes afectados, una vez deducida la anterior, se estima en:

- * Uso residencial: 47.233 m²(t).
- * Uso terciario (comercial, oficinas...): 2.977 m²(t).

C.- Los precios medios de venta estimados y/o derivados de las disposiciones legales vigentes (viviendas de protección oficial de régimen general y tasadas) son los siguientes:

- | | |
|--|--------------------------------|
| * Vivienda de promoción libre: | 3.150,00 €/m ² (t). |
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 1.246,09 €/m ² (t). |
| * Vivienda de protección oficial de régimen tasado: | 2.118,40 €/m ² (t). |
| * Local comercial: | 1.800,00 €/m ² (t). |
| * Oficina: | 1.400 €/m ² (t). |

D.- Los costes medios de construcción estimados son los siguientes:

- | | |
|--|-----------------------------|
| * Vivienda de promoción libre: | 1.000 €/m ² (t). |
| * Vivienda de protección oficial de régimen general: | 750 €/m ² (t). |
| * Vivienda de protección oficial de régimen tasado: | 750 €/m ² (t). |

- * Local comercial: 540 €/m²(t).
- * Oficina: 700 €/m²(t).

E.- La superficie computable a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada se estima en, aproximadamente, 75.000 m²s

4.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO.

A.- El valor de repercusión del suelo urbanizado en el techo destinado a usos de promoción libre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, la valoración del suelo en situación de urbanizado es la resultante de la aplicación del valor de repercusión del suelo en el correspondiente uso, determinado por el método residual estático, a la edificabilidad resultante de la ordenación. En atención a la disposición transitoria tercera de ese mismo Texto Refundido, mientras no se desarrolle reglamentariamente la misma, a los efectos de la valoración y en lo que sea compatible con aquélla se ha de estar a, entre otras, las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

El método residual por el procedimiento estático regulado en la referida Orden ECO/805/2003 es el resultante de la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci.$$

A su vez, los distintos componentes de esa fórmula son los siguientes:

- * F: valor del terreno.
- * VM: valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
- * b: margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
- * Ci: cada uno de los gastos y costes necesarios para la ejecución de la edificación y su promoción.

Conforme a la Orden EHA/3011/2007, por la que se modifica la anterior Orden ECO/805/2003, los márgenes de beneficio del promotor, sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades, para los usos considerados, no pueden ser inferiores a los siguientes:

- * Uso de vivienda (primera residencia): 18%.
- * Uso de oficinas: 21%.
- * Uso comercial: 24%.
- * Usos industriales: 27%.
- * Uso de aparcamiento: 20%.

En consonancia con esos criterios, los valores de repercusión de suelo en el techo destinado a los diversos usos de promoción libre proyectados son los siguientes:

- * Uso de vivienda:

$$[(3.150 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,82) - (1.000 \text{ €/m}^2(\text{t}) + 12\% 1.000)] / 1,12 = 1.306,25 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- * Uso comercial:

$$[(1.800 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,76) - (540 \text{ €/m}^2(\text{t}) + 10\% 540)] / 1,10 = 703,64 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- * Uso de oficina:

$$[(1.400 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,79) - (700 \text{ €/m}^2(\text{t}) + 10\% 700)] / 1,10 = 305 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

B.- El valor de repercusión del suelo urbanizado en el techo destinado a vivienda de protección oficial.

De conformidad con lo establecido en el Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede ser superior a:

- * El 20% del precio de venta en las viviendas de protección oficial de régimen general.

De acuerdo con ese parámetro, el valor de repercusión en este supuesto asciende a:

$$1.246,09 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,20 = 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

- * El 25% del precio de venta en las viviendas de protección oficial de régimen general.

De acuerdo con ese parámetro, el valor de repercusión en este supuesto asciende a:

$$2.118,40 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 0,25 = 529,60 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

5.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS PROYECTADOS.

A los efectos de la determinación de esos coeficientes se toman como referencia los valores de repercusión del suelo urbanizado expuestos en el epígrafe anterior.

Además, en este caso y a los efectos de la expresión y sistematización de esos coeficientes de ponderación se asigna el valor 1 al uso de vivienda de protección oficial de régimen general.

Los coeficientes resultantes de la aplicación de esas premisas son los siguientes:

* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda libre:

$$1.306,25 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 5,24.$$

* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda de protección oficial de régimen general:

$$249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1,00.$$

* Coeficiente de ponderación del techo destinado a vivienda de protección oficial de régimen tasado:

$$529,60 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 2,12.$$

* Coeficiente de ponderación del techo destinado a uso comercial:

$$703,64 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 2,82.$$

* Coeficiente de ponderación del techo destinado a uso de oficina:

$$305 \text{ €/m}^2(\text{t}) : 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 1,22.$$

6.- LA EDIFICABILIDAD PONDERADA RESULTANTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

Tomando como referencia, exclusivamente, la edificabilidad urbanística susceptible de distribución entre los propietarios afectados, una vez excluida la destinada a las sustituciones comentadas en los anteriores apartados 2 y 3, la edificabilidad ponderada resultante es la expuesta en el siguiente cuadro:

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m ² (t) VPO)-
Vivienda libre	28.340	5,24	148.501,60
VPO régimen general	9.447	1,00	9.447,00
VPO régimen tasado	9.446	2,12	20.025,52
Comercial	1.664	2,82	4.692,48
Oficina	1.217	1,22	1.484,74
Total	---	---	184.151,34

7.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.

Tomando como referencia, por un lado, la edificabilidad ponderada resultante, expuesta en el apartado anterior -184.151,34 m²(t) VPO- y el valor de repercusión de ese techo -249,22 €/m²(t)-, el valor de repercusión total del suelo urbanizado resultante del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito asciende a:

$$184.151,34 \text{ m}^2(\text{t}) \times 249,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 45.894.196,95 \text{ €}$$

8.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN ECONÓMICA.

8.1.- Relación de las cargas de urbanización.

La relación de las cargas de urbanización a tomar en consideración en este momento es la siguiente:

- * Obras de urbanización.
- * Indemnizaciones vinculadas a las viviendas, edificaciones y actividades existentes y declaradas fuera de ordenación.
- * Gastos de gestión de realojos, traslados, sustituciones, etc.
- * Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos:

A las anteriores cabría añadir los hipotéticos costes a la limpieza y tratamiento de los suelos potencialmente contaminados. En todo caso, a la imposibilidad de evaluar en este momento dichos costes cabe añadir que, de conformidad con lo establecido en el artículo "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, la ejecución y abono de las actuaciones necesarias con ese fin es responsabilidad del titular de la o las actividades generadoras de la contaminación.

8.2.- Valoración de las cargas de urbanización.

A.- Obras de urbanización:

- * Urbanización superficial
 - Avda. Iparralde (7500 m² x 217 €/m²)..... 1.627.500 €
 - Paseo del río Bidasoa (8799 m² x 217 €/m²)..... 1.908.081 €
 - Urbanización espacios peatonales y rodados (12796 m² x 217 €/m²)..... 2.776.732 €
 - Plazas peatonales (1970 m² x 217 €/m²)..... 427.590 €

- Parques (18388 m2 X 45 €/m2).....	827.460 €
- Total urbanización superficial	7.567.263 €
* Infraestructuras	
- Colector general (350 m x 3036 €/m).....	1.062.600 €
- Pluviales (770 m x 379 €/m).....	291.830 €
- Agua (1051 m x 350 €/m).....	367.850 €
- Gas (1050 m x 140 €/m).....	147.000 €
- Telefonía (1241 m x 2 x 108 €/ m)	268.056 €
- Energía eléctrica	
. Cableado.....	339.300 €
. Obra civil (1338 m x 182 €/m)...	243.516 €
- Desvío línea 13 V	50.000 €
- Total Instalaciones:	2.770.152 €

* Total Urbanización (superficial e instalaciones): 10.337.415,00 €.

Los costes expuestos se corresponden con los precios de ejecución por contrata, e incluyen el correspondiente IVA. Restado el IVA, dicho coste asciende a un total de 8.911.565 €.

B.- Traslado Estadio Gal..... 8.330.000 euros

Ese coste se corresponde con el precio de ejecución por contrata, sin IVA.

C.- Indemnizaciones vinculadas a las viviendas, edificaciones y actividades existentes y declaradas fuera de ordenación, a derribar y, en su caso, realojar o trasladar:

* Viviendas:	2.600.000 €
* Locales comerciales:	600.000 €
* Oficinas y similares:	1.500.000 €
* Traslado DOMAN.	4.000.000 €.
* Garajes y trasteros:	300.000 €.
* Total:	9.000.000 €

D.- Gastos de gestión de realojos, traslados, etc. (6% de costes expuestos en los anteriores apartados B y C): 1.039.800 €

E.- Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos: 700.000 €.

F.- Total: 27.981.365 €.

Esta cantidad no incluye el correspondiente IVA, ni en el total ni en ninguna de las partes integradas en la misma.

9.- EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACIÓN.

A.- Valor de repercusión del suelo urbanizado total resultante: 45.894.196,95 €.

B.- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente a los propietarios de los terrenos del ámbito:

$$45.894.196,95 \text{ €} \times 0,90 = 41.304.777,26 \text{ €}.$$

C.- Valor de repercusión de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

$$45.894.196,95 \text{ €} \times 0,10 = 4.589.419,69 \text{ €}.$$

D.- Cargas de urbanización a repercutir al colectivo de propietarios del ámbito: 27.981.365 €.

E.- Valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidos los costes de las cargas de urbanización:

$$41.304.777,26 \text{ €} - 27.981.365 \text{ €} = 13.323.412,26 \text{ €}.$$

10.- CONCLUSIONES.

Las consideraciones expuestas en los anteriores epígrafes dan pie a concluir que el desarrollo planteado es económicamente viable.

En todo caso, conforme a lo indicado, dicho desarrollo deberá ser objeto de una más precisa valoración económica a realizar tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado, como en el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución que delimite dicho Programa.

San Sebastián, Noviembre 2008

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ
Arquitecto

DOCUMENTO D.-
NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1.- Ambito

Las presentes Normas Urbanísticas 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.

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 previsto 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 las 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 Normas Urbanísticas se ajustan a las denominaciones empleadas en la legislación urbanística vigente.

Las Normas Urbanísticas 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 nº 16 del Plan General de Irún en el ámbito de este proyecto esta constituido por los siguientes documentos:

- Documento A.- MEMORIA
- Documento B.- PLAN DE ETAPAS
- Documento C.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- Documento D.- NORMAS URBANÍSTICAS
- Documento E.- PLANOS

2.- Carácter Normativo de los Documentos

En sentido estricto, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos “D. Normas Urbanísticas” y “E.B Planos (Proyecto)”.

Por su parte, las determinaciones incluidas en los documentos “A. Memoria”, “B. Plan de Etapas”, “C. Estudio Económico-Financiero” y “E.A. Planos (Información)” tienen un carácter básicamente informativo al tiempo que justificativo e interpretativo de las previsiones planteadas en ese proyecto.

3.- Discordancias 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

1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en esta Modificación del Plan General los tres tipos de determinaciones siguientes:

- * Determinaciones de ordenación estructural.
- * Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- * Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.

2.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- * El régimen de calificación global, incluida la delimitación de las correspondientes zonas de uso global, y la integración de los terrenos afectados en las mismas.
- * Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística (lucrativa) total proyectada en el área, y, dentro de ella, en las zonas globales lucrativas, tanto sobre como bajo rasante.
- * La clasificación urbanística de los terrenos afectados.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en los siguientes artículos “8.1” y 9 de estas Normas Urbanísticas, complementadas con las reguladoras de la indicada edificabilidad urbanística total del área.

3.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación pormenorizada las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- * El régimen de calificación pormenorizada, consistente en la delimitación de las correspondientes (sub)zonas de uso pormenorizado (parcelas y espacios dotacionales públicos), y en la integración de los terrenos afectados en las mismas.
- * La edificabilidad física (lucrativa y no lucrativa) prevista tanto sobre como bajo rasante en cada una de las parcelas ordenadas.
- * La forma de las edificaciones proyectadas en cada una de las parcelas ordenadas (altura y número de plantas de la edificación, tanto sobre como bajo rasante, etc.).

A este respecto ha de tenerse en cuenta que el conjunto de los parámetros reguladores de dichas altura y número de plantas tienen la naturaleza propia de las previsiones de ordenación pormenorizada.

- * Las alineaciones y rasantes de las edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- * El régimen de uso de las parcelas y edificaciones proyectadas, de los espacios dotacionales públicos, etc.
- * La parcelación urbanística.
- * La integración de los terrenos afectados en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en los siguientes artículos "8.2", 10, 11, 17, 18, 19, 20 y 21, así como en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

4.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ejecución urbanística las determinaciones reguladoras de las siguientes cuestiones:

- * La delimitación del ámbito de actuación integrada, que ha de ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * Los coeficientes de ponderación de usos, sin perjuicio de su actualización en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución.
- * La identificación de las edificaciones que se declaran fuera de ordenación.

Dichas determinaciones son, en concreto, las incluidas en los siguientes artículos 12, 13, 14 y 15 de estas Normas Urbanísticas.

5.- La modificación de las determinaciones anteriores se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

**TITULO PRIMERO:
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

CAPITULO 1.- CLASIFICACION

Artículo 8.- Clasificación y categorización del suelo

- 1.- La clasificación del suelo de la totalidad del nuevo ámbito Iparralde-Santiago será de suelo urbano.
- 2.- Complementariamente, los terrenos afectados se integran en las dos categorías siguientes:

*Suelo urbano consolidado: se integran en esta categoría de suelo los terrenos que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo “11.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se identifican como tales en el plano de este proyecto.

* Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización: se integran en esta categoría de suelo los terrenos que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo “11.3.b.1” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se identifican como tales en el plano de este proyecto.

CAPITULO 2.- REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL

Artículo 9.- Calificación global

Se establece una calificación global del suelo que comprende el área Iparralde-Santiago según las zonas globales establecidas en el Plan General de Irún, cuyas ordenanzas generales serán de aplicación.

Usos globales

E.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

E.D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

ED.01. – (Frontón).....	3.290,00 m ²
ED.02. – (Santiagotarrak).....	1.288,69 m ²
ED.08. – (Stadium Gal).....	14.655 23 m ²
ED.09. – (Santiagotarrak Concesión)	3.127 92 m ²
	<hr/>
TOTAL.....	22.361,84 m ²

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

L.01. – Paseo del río.....	10.196,57 m ²
L.02. – FICOBA	877,24 m ²
	<hr/>
TOTAL.....	11.073,81 m ²

S.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

S.S. – (Sistema General de Saneamiento).....	131,97 m ²
--	-----------------------

V.- SISTEMA GENERAL VIARIO

1. – Glorieta Recondo	1.202,52 m ²
2. – Acceso puente Santiago.....	2.865,52 m ²
3. – Gasolinera FICOBA	1.028,27 m ²
4. – Variante	1.256,48 m ²
	<hr/>
TOTAL.....	6.352,79 m ²

R.- ZONA USO GLOBAL RESIDENCIAL

R. – Residencial.....	61.490 m ²
-----------------------	-----------------------

CAPITULO 3.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 10.- Código de calificación pormenorizada

La calificación pormenorizada del suelo coincide con la sistematización del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, por lo que serán de aplicación los usos y demás parámetros reguladores.

- AD- Alojamientos dotaciones
- VL- Viario urbano local
- VE- Viario urbano estructural
- LP- Espacios libres parques y áreas recreativas
- LL- Espacios libres peatonales
- RL- Residencial. Espacio libre privado
- RP- Residencial colectivo en parcela
- RD- Residencial unifamiliar adosada
- TO- Terciario oficinas
- TC- Terciario comercial
- TG- Terciario gasolineras
- ED- Equipamiento deportivo
- SS- Infraestructuras de saneamiento y depuración
- CR- Cauce regatas
- FV- Ferroviario
- EX- Equipamiento sin determinar

CAPITULO 4.- REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA.

Artículo 11.- Asignación de edificabilidad urbanística

La edificabilidad urbanística autorizada en relación con los usos pormenorizados serán los siguientes:

RPT-	Viviendas de Protección Oficial	18.990 m ²
RP-	Vivienda libre en parcela.....	30.540 m ²
TC-	Terciario comercial	1.669 m ²
TO-	Terciario oficinas	2.644 m ²
TG-	Terciario gasolineras	1.200 m ² (t)

Artículo 12.- Régimen de ejecución urbanística.

- 1.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización conforman un ámbito de actuación integrada.
- 2.- Dicho ámbito de actuación integrada será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con los fines establecidos para el mismo en la legislación urbanística vigente.
- 3.- El citado Programa de Actuación Urbanizadora determinará los criterios de ejecución urbanística propios del mismo, incluida la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, y la fijación del sistema de actuación de cada una de ellas.
- 4.- Los terrenos clasificados y categorizados en este proyecto como suelo urbano consolidado se ajustarán a los criterios de ejecución urbanística establecidos para los mismos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 13.- Régimen para la formulación de los proyectos necesarios para la materialización de la urbanización

Dicho régimen será el que, en desarrollo de las previsiones establecidas en este proyecto, determine el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado.

Con ese fin, dicho Programa determinará, entre otros extremos, los criterios de elaboración del o de los correspondientes proyectos de urbanización, teniendo en cuenta a ese respecto los criterios expuestos en el documento “B. Plan de Etapas” de este proyecto.

En ese contexto (bien en el indicado Programa, bien en el proyecto de urbanización a promover en su desarrollo) se determinarán las medidas de

protección de la fauna y la flora de la ribera del río Bidasoa, incluidas, en particular, las asociadas a la conservación del sapo corredor, no solo en su situación final, sino durante el periodo de ejecución de las obras.

Artículo 14.- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

Dichas condiciones serán las establecidas tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el mismo.

En ese contexto, se considerarán como cargas de urbanización a imputar a dicha unidad de ejecución el conjunto de las obras, indemnizaciones, gastos, etc., de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente (artículo 147 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), requiera la ejecución de la ordenación proyectada, incluidas, entre otras, las asociadas al traslado del Stadium Gal, y al desvío de las infraestructuras de saneamiento.

Artículo 15.- Condiciones de parcelación

Las parcelas residenciales ordenadas podrán dividirse en fincas registrales independientes con un tamaño mínimo de una unidad por cada portal o acceso a viviendas.

En el caso de uso compartido de las construcciones bajo rasante de las diferentes fincas registrales, señaladas en la normativa específica para cada parcela, estas deberán respetar un esquema de circulaciones unitario y establecer las oportunas servidumbres de paso.

Artículo 16.- Ejercicio de la facultad de edificar

a) Formulación de proyectos básicos

Cada parcela, considerada como unidad de edificación deberá ser objeto de un proyecto básico independiente.

CAPÍTULO 5.- UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Artículo 17º.- Regulación de la utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III – Utilización del Dominio Público Marítimo-terrestre en sus capítulos I – Disposiciones Generales, II – Proyectos y Obras, III – Reservas y Adscripciones, IV – Autorizaciones, V – Concesiones y VI – Disposiciones comunes a Autorizaciones y Concesiones.

Artículo 18º.- Usos en la zona de servidumbre de protección

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, cuyas condición principal consiste en las siguientes prohibiciones respecto a la zona de servidumbre de protección.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales

Dichos usos deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno vasco, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92.

Artículo 19º.- Servidumbres de tránsito

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas en el art. 27 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

2. En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 metros.
3. Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma en que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.

Artículo 20º.- Servidumbres de acceso al mar

Se garantiza el respeto de las servidumbres de acceso al mar establecidas en el art. 28 de la Ley de Costas:

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.
2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.
3. Se declaran de utilidad pública a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.
4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado

Artículo 21º.- Obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre

Las obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o de servidumbre se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:
 - a. Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
 - b. Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
 - c. En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 22º.- Instalaciones de la red de saneamiento

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento:

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

**TITULO SEGUNDO:
ORDENANZAS DE EDIFICACION DOMINIO Y USO APLICABLE EN EL
AMBITO DE ESTA MODIFICACION**

CAPITULO 1.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 23.- Condiciones aplicables a las parcelas de uso residencial (PT y RP)

- Condiciones de dominio: dominio privado
- Usos autorizados: Residenciales y usos compatibles autorizados por la Normativa General del PGOU de Irún.

Artículo 24.- Alineaciones

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el plano de alineaciones. Se definen dos tipos de alineaciones:

- Alineación máxima
- Alineación obligatoria

En las alineaciones obligatorias la fachada deberá coincidir con la alineación dibujada en el plano, aplicándose a partir de esta línea la ordenanza de vuelos y retranqueos establecidos.

En las alineaciones máximas el edificio podrá retranquearse hacia el interior y no coincidir con la alineación

Artículo 25.- Perfiles y alturas de los edificios

Se establecen las alturas máximas para cada parcela en las normas particulares correspondientes y en el plano de perfiles de la edificación.

Artículo 26.- Vuelos

Se autorizan dos tipos de vuelo de diferente carácter en relación con la orientación de cada fachada.

Fachada Este y Sur: Se autoriza un vuelo abierto o cerrado de 2,50 m. en la totalidad de la fachada en planta alta.

Fachada Oeste y Norte: Se autoriza un vuelo de 1,20 m. de fondo máximo, que puede ser cerrado o abierto en la totalidad de la fachada.

A efectos del cómputo de la superficie edificable, los vuelos cerrados contarán en la totalidad de su superficie mientras que los vuelos abiertos computarán el 50%.

Artículo 27.- Garajes

El número mínimo de plazas de aparcamiento a implantar en cada parcela se concreta en cada una de las normas particulares del presente proyecto.

En general se establece un estándar mínimo de 1,5 plazas por vivienda edificada.

**TITULO TERCERO:
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A
LAS PARCELAS EDIFICABLES**

PARCELA 1 (RP-1)

- Superficie: 2.056,27 m²
- Uso: Vivienda de Protección Oficial
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad asignada:
 - sobre rasante residencial7.470 m²(t)
 - TC comercial 451 m²
 - Total Edif. sobre rasante..7.921 m² (t)
 - bajo rasante..... 4.112 m²
- Número máximo de viviendas: 83 viviendas.
- Perfil de la edificación: El edificio consta en una edificación en L, con un perfil de planta baja y cuatro plantas de piso. Se admite vivienda en planta baja separada de las zonas de paso por jardines privados.
Además, una pequeña torre con un perfil de planta baja y siete plantas.
En los bajos del edificio se disponen bajos comerciales en el frente de la Avda. de Iparralde y en los bajos de la torre.
- Edificación en subsuelo: Se construirá en el subsuelo un aparcamiento subterráneo con dos plantas máximas bajo rasante y con un mínimo de 124 plazas. Este aparcamiento deberá estar conectado con el correspondiente a la parcela TC.1, con un acceso común, en cuyo caso se establecerán las oportunas servidumbres de paso a favor de la otra parcela.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según las especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 2 (RP-2)

- Superficie: 2.058 m²
- Uso: Vivienda de Protección Oficial (PT)
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 5.940 m²
bajo rasante 4.116 m²
- Número máximo de viviendas: 66 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en las fachadas este y oeste y 8 metros en la fachada sur.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de la urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 16,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirán varios sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 99 plazas y una altura máxima de dos sótanos.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 3 (RP-3)

- Superficie: 1.144,13 m²
- Uso: Vivienda de Protección Oficial.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 3.060 m²
bajo rasante 2.288 m²
- Número máximo de viviendas: 34 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en las fachadas este y oeste y 16 metros en la fachada norte.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 16,50 m. + ático.
- Edificación en subsuelo: Se construirán dos sótanos máximo con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 51 plazas.
El acceso será mediante rampa compartida con la parcela RP.04, en cuyo caso se establecerán las oportunas servidumbres de paso.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 4 (RP-4)

- Superficie: 1.260 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 3.136 m²
bajo rasante 2.388 m²
- Número máximo de viviendas: 34 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en todas las fachadas.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 16,50 m. + ático.
- Edificación en subsuelo: Se construirán dos sótanos máximo con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 51 plazas.
El acceso deberá ser compartido con la parcela RP.3 para lo cual se establecerán las oportunas servidumbres de paso.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 5 (RP-5)

- Superficie: 915,05 m²
- Uso: Viviendas de Protección Oficial
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 2.520 m²
bajo rasante 1.830 m²
- Número máximo de viviendas: 28 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en las fachadas este, oeste y norte.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 13,50 m
- Edificación en subsuelo: Se construirán un máximo de dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 42 plazas.
El acceso se efectúa mediante rampa, que servirá también a la parcela AD.01, para lo cual se establece una servidumbre de paso a su favor.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 6 (RP-6)

- Superficie: 2.934,99 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial6.480 m²(t)
bajo rasante 5.868 m²
- Número máximo de viviendas: 68 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en todas las fachadas.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 16,50 m. + ático.
- Edificación en subsuelo: Se construirán dos sótanos máximo con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 104 plazas.
El acceso se efectúa mediante rampa común con la parcela RP.07. Se establecen las servidumbres de paso necesarias para el uso común del acceso a garajes.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 7 (RP-7)

- Superficie: 6245 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial8.260 m²(t)
bajo rasante 5.380 m²
- Número máximo de viviendas: 80 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas de piso, con un ático retranqueado 3 m. en las fachadas abiertas al río Bidasoa.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 13,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirán un máximo de dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar una parte de la parcela con un número mínimo de 120 plazas.
El acceso se efectúa mediante rampa compartida con la parcela RP.06, para lo cual se establecen las oportunas servidumbres de paso.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 8 (RP-8)

- Superficie: 4.428 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial6.424 m²(t)
bajo rasante 3.729 m²
- Número máximo de viviendas: 67 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas de piso, con un retranqueo de 3 m. hacia el río.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 13,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirán un máximo de dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar una parte de la parcela con un número mínimo de 100 plazas.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.
El acceso se efectúa mediante una rampa compartida con la parcela RP.09, para lo cual se establece la oportuna servidumbre de paso.
- Subdivisiones: Esta parcela podrá subdividirse registralmente en parcelas menores estableciendo las oportunas servidumbres entre ellas para su correcto funcionamiento.

PARCELA 9 (RP-9)

- Superficie: 2. 252,99 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial4.350 m²(t)
bajo rasante 4.500 m²
- Número máximo de viviendas: 42 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y cuatro plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en todas las fachadas.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 16,50 m. + ático.
- Edificación en subsuelo: Se construirán un máximo de dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 72 plazas.
El acceso se efectúa mediante una rampa compartida con la parcela RP.06, para lo cual se establece la oportuna servidumbre de paso.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 10 (RP-10)

- Superficie: 569,03 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 1.650 m²(t)
bajo rasante 1.138 m²
- Número máximo de viviendas: 18 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas de piso, con un ático retranqueado dos metros en todas las fachadas.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 13,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirán uno o dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 18 plazas.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA 11 (RD-01)

- Superficie: 337,16 m²
- Uso: Residencial en Parcela (RP), de promoción libre.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante residencial 240 m²
bajo rasante 150 m²
- Número máximo de viviendas: 2 viviendas.
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y una planta de piso.
Se autoriza la vivienda en planta baja, con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de 7,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirá un sótano con uso de aparcamiento que puede ocupar la superficie bajo la edificación con un número mínimo de 3 plazas.
- Condiciones de uso: Usos residenciales y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA T0-1

- Superficie: 1.557 m²
- Dominio: Privado.
- Uso: Terciario Oficinas y Comercio en bajos.
- Edificabilidad urbanística asignada: sobre rasante total4.113 m²(t)
bajo rasante 3.112 m²
- Perfil de la edificación: En el bloque exterior se establece un perfil máximo de planta baja y tres plantas de piso (altura 3,60 m.).
La altura de cornisa se hará coincidir con el resto de las edificaciones residenciales.
Altura máxima de 16,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirán dos sótanos con uso de aparcamiento que pueden ocupar la totalidad de la parcela con un número mínimo de 80 plazas.
El acceso se efectúa mediante una rampa compartida con la parcela RP.1, para lo cual se establece la oportuna servidumbre de paso.
- Condiciones de uso: - Usos Terciario Oficinas y usos compatibles según especificaciones de las Normas Generales del PGOU de Irún.

PARCELA TC-01

- Superficie: 200 m²
- Uso: Terciario Comercial.
- Edificabilidad urbanística asignada: superficie máxima edificable 200 m²
- Perfil de la edificación: Una planta sobre rasante con una altura máxima de 5 m.
- Condiciones de uso: Se autoriza como uso principal el uso de hostelería bar-restaurante.
- Alineaciones: Se autoriza la construcción en la totalidad de la parcela cuyos límites deberán entenderse como alineaciones máximas.

PARCELA TG-1

- Superficie: 2.585,35 m²
- Uso: Terciario Comercial-Gasolineras.
- Dominio: Privado.
- Edificabilidad urbanística asignada: superficie máxima edificada.... 1.200 m²
- Perfil de la edificación: Se dispone una edificación adosada a la parcela ED.2, con lo que se establece medianera. Esta edificación deberá tener la misma altura y cornisa que la citada parcela.
El perfil será de dos plantas sobre la rasante de la calle con una altura máxima de 8 m.
- Edificación en subsuelo: Se autorizan únicamente las edificaciones necesarias para la actividad de explotación
- Condiciones de uso: Uso de venta de carburantes y los usos comerciales anejos según las Normas Generales del PGOU de Irún.
- Otras condiciones: El acceso se efectuará desde el vial paralelo a la Avda. de Iparralde, con salida a esta Avenida, según el esquema dibujado en los planos de este documento.

PARCELA AD-01

- Superficie: 849 m²
- Dominio: Público.
- Uso: Alojamientos Dotacionales.
- Edificabilidad física asignada: sobre rasante sup. máxima 1.040 m²
bajo rasante 500 m²
- Perfil de la edificación: Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas de piso.
Se autoriza la vivienda en planta baja con el suelo levantado 1,20 m. sobre la rasante de la urbanización y separado de la calle con jardines privados.
Altura máxima de la edificación 10,50 m.
- Edificación en subsuelo: Se construirá una planta de sótano con uso de aparcamiento que podrían ocupar la superficie indicada con un número mínimo de 15 plazas.
El acceso se efectúa a través de la parcela RP.5.

PARCELA ED-01

- Superficie: 3.290 m²
 - Uso: Sistema General de Equipamientos Deportivos ED. Frontón.
Sistema General de Transportes. Estación de Autobuses.
 - Dominio: Público
 - Edificabilidad física asignada: superficie máxima edificada sobre rasante 6.990 m²
bajo rasante..... 3.290 m²
 - Perfil de la edificación: El perfil vendrá determinado por las necesidades de altura de la cancha de competición y será establecido por el Proyecto Básico.
 - Condiciones de uso: Se autorizan como usos complementarios los de hostelería, y en general los usos deportivos ligados a la actividad principal. Se autoriza el uso de Terciario Transportes en planta baja y subsuelo para la ubicación de una estación de Autobuses.
- Alineaciones: Se han establecido en los planos generales unas alineaciones máximas.

PARCELA ED-02

- Superficie: 12.889,69 m²
 - Uso: Sistema General de Equipamiento Deportivo.
 - Dominio: Público (Santiagotarrak)
 - Edificabilidad urbanística asignada: sup máxima edificada 1.500 m²(t)
Se consolida el edificio recientemente
construido
 - Perfil de la edificación: Altura máxima de 7 m. al remate de fachada con un
perfil máximo de dos plantas.
 - Condiciones de uso: Se autorizan usos deportivos en todas sus
modalidades.
- Alineaciones: Se consolidan las alineaciones del edificio
recientemente construido.

PARCELA ED-08

- Superficie: 15.657 m²

- Dominio: Público

Uso: Sistema General Equipamientos Deportivos ED.

- Edificabilidad física asignada: sobre rasante sup. máxima 15.000 m²
bajo rasante 4.800 m²

- Perfil de la edificación: El perfil vendrá definido por el proyecto de construcción del nuevo Stadium, en función de los aforos y estructuras de cubierta de los graderíos laterales.

Se autoriza la edificación en subsuelo en la totalidad de la parcela con usos complementarios o de aparcamiento.

- Condiciones de uso: Como usos complementarios se autoriza el uso Terciario Hostelería T, el uso Terciario Comercial TC y Terciario Oficinas TO, como aprovechamientos bajo las gradas, resolviendo el frente con la Avda. de Iparralde y con el mismo vial este.

Alineaciones: Los límites de parcela se considerarán alineaciones máximas, en planta baja.

Sobre esta se autorizan vuelos cerrados o abiertos de 2,50 m. de fondo máximo.

La cubierta del graderío podrá volar sobre la alineación un máximo de 5 m.

PARCELA ED-09

- Superficie: 2.598 m²
- Uso: Sistema General de Equipamiento Deportivo.
- Dominio: público en Concesión administrativa al Ayuntamiento de Irún.
- Edificabilidad física asignada: sobre rasante 1.200 m²(t)
se consolidan las superficies existentes
- Perfil de la edificación: Altura máxima edificada de 7 m. y dos plantas de pisos.
- Condiciones de uso: Como uso complementario se autoriza el uso de hostelería.
- Alineaciones: Se consolidan las alineaciones del edificio recientemente construido.

PARCELA FE

- Superficie: 471,42 m²
- Uso: Sistema General Ferroviario. Estación.
- Edificabilidad física asignada: sobre rasante 100 m²
- Perfil de la edificación: Una planta sobre rasante. Altura máxima 6 m. Se consolida el edificio existente utilizado como apeadero de EUSKO TRENBIDEAK.
- Condiciones de uso: Uso de estación del “**topo**” ferroviario.
- Alineaciones: Se consolida el edificio existente.
- Dominio Público

PARCELA EX-01

- Superficie: 206,78 m²
- Uso: Equipamiento sin definir.
- Dominio: Dominio público. Perteneciente al Ministerio de Hacienda.
- Edificabilidad física asignada: Se consolida el edificio existente, conservando la superficie construida 206 m².
- Perfil de la edificación: Se consolida el edificio existente con el perfil actual.
- Condiciones de uso: El edificio esta utilizado como Aduana.
Se pretende conservar el uso de Equipamiento, con un uso a concretar en el futuro.
- Alineaciones: Se consolidan las alineaciones del edificio existente.

TITULO CUARTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE URBANIZACION

Artículo 28.- Proyecto de Urbanización

Será necesario un Proyecto de Urbanización que defina los detalles técnicos de las 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, 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 Urbanización.

El proyecto de Urbanización a su vez, incorporará un estudio hidráulico y ambiental de detalle dónde se recogan las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

En cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley del ruido 37/2003, el Proyecto de Urbanización deberá incluir de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y establecer las determinaciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el ruido recogidas en la citada Ley.

Artículo 29.-Programa de vigilancia medioambiental

El contenido del Proyecto 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 del río Bidasoa y su entorno requieren.**

Así, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- *En lo que respecta al sapo corredor europeo, cuenta con un Plan de Gestión vigente en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, cuyas disposiciones resultan de obligado cumplimiento.*

Asimismo, el Proyecto 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 30.-Características de diseño de las Infraestructuras de Servicios

El Proyecto 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 Irun y de las respectivas compañías suministradoras. Se deberán soterrar las líneas eléctricas aéreas que atraviesan el ámbito.

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

Artículo 31.-Jardinería y arbolado. Tratamiento de las áreas peatonales y ajardinadas. Plan Director de Zonas Verdes

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 32.-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.

Los equipamientos buscarán 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 las edificaciones 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 sus comportamientos energéticos (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 33.-Supresión de barreras arquitectónicas

El Proyecto 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.

Artículo 34.-Centro de Patrimonio Cultural Vasco

Se incluye en la modificación del Plan General el interés cultural de los puentes de Santiago o Internacional y el del Topo.

Se recomienda que las intervenciones que se realicen dentro del ámbito de la Modificación que puedan afectar a estos inmuebles y su entorno inmediato sean las de Restauración científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, y la puesta en valor del entorno inmediato.

Artículo 35.- Proyecto Arqueológico Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Archivos y Museos de la Dirección General de Cultura (Diputación Foral)

Desde el punto de vista arqueológico los ámbitos pueden ser considerados como zona de presunción arqueológica por el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de Patrimonio cultural Vasco por la cercanía de algunos yacimientos arqueológicos con restos romanos (Cuartel de la Ertzantza) y por hallarse en una zona ganada a la marisma susceptible de albergar restos de algún pecio o embarcadero de diferentes épocas históricas. Por ello es conveniente realizar un proyecto arqueológico de control de movimientos de tierras en la zona.

San Sebastián, Noviembre 2008

Fdo.: ANGEL DE LA HOZ
Arquitecto

FICHAS URBANISTICAS MODIFICADAS

AIU 4.2.01: IPARRALDE - KOSTORBE

El ámbito 4.2.01: Iparralde-Kostorbe ha sido ejecutado mediante el correspondiente *Plan Especial* que fue aprobado definitivamente en fecha 8 de junio de 1.999 conforme a las determinaciones del vigente Plan General.

La presente Modificación afecta a dos porciones de suelo del citado ámbito, que se incorporan al ámbito 4.2.03: Iparalde-Gal. Una, la correspondiente a la Estación de Servicio de Repsol y, la otra la relativa al espacio que ocupa la rotonda recientemente ejecutada por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa dentro de las obras de Reordenación de la N-I y la propia Avenida Iparralde (la avenida es la N-I).

En consecuencia, **el ámbito 4.2.01: Iparralde-Kostorbe queda con las mismas determinaciones que establece el Plan General vigente, excepto en su superficie que ahora es menor. Así, en el apartado correspondiente al “Régimen Urbanístico General” se deberán modificar las siguientes líneas:**

Zona de Equipamientos y Servicios (E). Superficie: 65.593m2s.

AIU 4.2.02: SANTIAGO ZUBIA

El ámbito 4.2.02: Santiago Zubia desaparece al incorporarse sus suelos al ámbito 4.2.03: Iparralde Gal.

AIU 4.2.05: SANTIAGO URTIZBEREA

El ámbito 4.2.05: Santiago Urtizberea queda con las mismas determinaciones que establece el Plan General vigente, excepto en su superficie que ahora es menor.

Esto es, **en el apartado correspondiente al “Régimen Urbanístico General” se deberá modificar la siguiente línea:**

Zona de Comunicaciones Viarias (V). Superficie 41.572 m2s.

AIU 4.2.03: IPARRALDE-GAL

Se incluye a continuación la Ficha Urbanística correspondiente al Ambito de Intervención Urbanística 4.2.03 Iparralde-Gal.

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

•Objetivos.

- Impulsar la Avenida Iparralde como un eje de equipamientos para la ciudad. Para ello, se reubica el Stadium Gal, se consolida el equipamiento deportivo de Santiagotarrak y se posibilita la construcción de dos nuevos equipamientos, un frontón de pelota profesional (con frontón de diez cuadros y graderío de espectadores) y una estación de autobuses de ocho dársenas.
- Concebir la Avenida Iparralde como un eje principal de conexión entre el centro urbano de Irún (Paseo Colón) y el paso hacia Hendaia más conocido (Puente Santiago). Para ello, se propone la construcción de dos amplios paseos peatonales que supongan un acceso cualificado entre Hendaia e Irún, uno a lo largo de la acera este de la Avda. Iparralde, con una sección de doble arbolado, y el otro al borde del río Bidasoa, con una sección de 20 m, que incluya bidegorri y espacios ajardinados de separación y estancia.
- Potenciar el uso residencial de la zona como generador de actividad urbana con un doble objetivo, de tal forma que se elimine el uso terciario que el vigente Plan General proponía para la zona.

Por un lado, propiciar una constante actividad urbana evitando la construcción de un polígono de servicios carente de vida urbana cuando se cierran los locales.

Por otra parte, permitir que además de viable urbanísticamente lo sea económicamente. La Modificación de Plan General ha de conseguir que sean posibles las grandes inversiones que suponen el traslado de Doman (actividad relacionada con el transporte y que genera tráfico pesado en la zona), los derribos de las edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación, así como los elevados costes de urbanización que se intuyen.

•Criterios de Ordenación.

1. - **Ordenación integral del área desplazando el Stadium GAL al eje de la avda. Iparralde, junto a la variante norte.**
 - Traslado y construcción de un nuevo Stadium como carga de urbanización de la actuación urbanística.
 - Mantenimiento de las instalaciones existentes, con la construcción de dos nuevos campos de hierba artificial en sustitución del existente en Behobia y Larreaundi.
 - Ampliación del Paseo de río a 20 m. de sección mínima.
 - Construcción de un nuevo paseo a lo largo del río Bidasoa evitando la situación de trasera urbana. Continuidad del paseo hasta los puentes.
 - Avenida de unión entre los dos ejes urbanos principales (Avda. Iparralde y paseo del río).
 - La construcción de los nuevos equipamientos deportivos requiere de una reflexión sobre el modelo de gestión integral de los mismos.
2. - **Tratamiento de la Avda. de Iparralde como eje urbano, con sección amplia (15 m.) y mantenimiento de la actividad a lo largo de la avenida.**
3. - **Estación de autobuses**
Construcción soterrada bajo el equipamiento del frontón.
4. - **Frontón de competición**
Construcción en esta zona.
5. - **Gasolineras**
Eliminación de las dos gasolineras existentes sobre la Avda. y concentración de ambas en un emplazamiento único con acceso desde la rotonda de FICOBA.
6. - **Desarrollo residencial** con mezcla de viviendas libres y de protección oficial, oficinas y equipamientos.
7. - **Reubicación de los actuales usos residenciales y terciarios** a sustituir dentro del área.
8. - Concentración de **un área de parque urbano** en los terrenos de la antigua aduana junto al puente de Santiago.
9. - *Tratamiento de las zonas verdes del paseo y del parque al objeto de tener en cuenta el hábitat y las condiciones de mantenimiento de la especie del sapo corredor.”*

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

•Calificación Global.

Calificación global	Superficie
RESIDENCIAL (R)	64.603,28 m ² s
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L)	11.073,81 m ² s
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS (E)	22.833,69 m ² s
SISTEMA GENERAL SERVICIOS(S)	131,97 m ² s
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (F)	471,42m ² s
SISTEMA GENERAL VIARIO (V)	6.352,79 m ² s
SISTEMA GENERAL CAUCES (C)	4.371,79m ² s
TOTAL	109.838,75 m ² s

•Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

La edificabilidad urbanística proyectada en este caso en dicho ámbito es de 55.043 m²(t)/m²(s).

Se define como uso característico el residencial de vivienda colectiva en parcela. El número total de viviendas es de 522 viviendas con una superficie total construida para este uso de 49.530 m²(t). El resto de la edificabilidad urbanística se refiere a usos terciarios con un total de 2.869 m²(t)

El suelo de calificación global residencial es de 64.603,28 m²s.

La edificabilidad urbanística proyectada en este caso en dicho ámbito es de 55.043 m²(t) para usos lucrativos con una edificabilidad de:

$$55.043 \text{ m}^2(\text{t})/64.603,28 \text{ m}^2(\text{s}) = 0,8527 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2(\text{s}).$$

- Superficie techo residencial.....	49.530 m ²
- Superficie residencial existente	2.201 m ²
- Incremento superficie residencial	47.329 m ²
- N° total de viviendas.....	522 viv.
- Vivienda protección pública (>40%)	
Superficie	18.990 m ²
N° viviendas	211 viv.
Tamaño medio.....	90 m ²
- Vivienda libre (<60%)	
Superficie	30.540 m ²
N° de viviendas.....	311 viv.
Tamaño medio.....	98,19 m ²

•Condiciones de Desarrollo y Ejecución:.

Clasificación del suelo: Urbano

Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial cuya ordenación pormenorizada se incluye en el documento.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La Ordenación pormenorizada se incluye en el documento.