

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

irunvi

IRUN

Abril 2.007



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO "A. MEMORIA"
DOCUMENTO "B. ORDENANZAS REGULADORAS"
DOCUMENTO "C. PLAN DE ETAPAS"
DOCUMENTO "D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"
DOCUMENTO "E. PLANOS"

REDACTOR:

FRANCISCO DE LEÓN, Arquitectura y Urbanismo S.L.
Telf.: 943317408 / Fax: 943317944 / e-mail: fileon@fileonarqurbsl.com
"Edificio Urgul" (Parque Empresarial Zuatzu)
Zuatzu Kalea, 3. Planta 1, Local 1
(20018) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

EQUIPO DE TRABAJO:

Francisco de León Molina, Arqto.
Álvaro Turrión Pérez, Arqto.
Juan José Barrientos Muñoz, I.T.I.
Daniel Bakaikoa Arrieta, (C.A.D.)
Igor Touriño, (C.A.D.)
Tomás Gruber Herrero (C.A.D. / 3D)
M^a Teresa Ibáñez García, (Secretaría y producción de documentos)

COLABORADOR (Ingeniería):

ESTUDIO URGARI S.L.
Telf.: 943 22 43 00 / FAX: 943 22 43 01 / e-mail: ingenieria@estudio-urgari.com
"Edificio Urumea" (Parque Empresarial Zuatzu)
Paseo Zubiberri 31, Planta 2, Local 5
(20.018) DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

IRÚN

Abril 2.007

ÍNDICE:

Pág.:

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. INICIATIVA, OBJETO, Y, ANTECEDENTES DEL PROYECTO	3
1.2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO	10
2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"	11
2.1. DELIMITACIÓN	11
2.2. TOPOGRAFÍA	11
2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	11
2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EDIFICACIONES EXISTENTES	11
2.5. REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	13
2.5.1. Red de recogida de aguas pluviales	13
2.5.2. Red de recogida de aguas fecales	13
2.5.3. Red de suministro de agua	13
2.5.4. Red de suministro eléctrico	13
3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN	14
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN (Aprob. Def.: 15/10/99)	15
5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	16
5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL	16
5.2. CUMPLIMIENTO DE LAS "SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"	22
5.3. SISTEMA VIARIO	22
5.4. PROGRAMA DE VIVIENDA Y USOS TERCARIOS	25
5.5. ESPACIOS Y OTROS ELEMENTOS DOTACIONALES (Ver cuadros del Anexo "I")	25
5.6. URBANIZACIÓN	27
5.6.1. Movimiento de tierras	28
5.6.2. Redes de servicios urbanos	28
6. DESARROLLO Y GESTIÓN	30
6.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	30
6.2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	30
6.3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS	30
6.4. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS "FUERA DE ORDENACIÓN"	30
6.5. "REALOJOS"	30
6.6. URBANIZACIÓN DE SUELOS EXTERNOS AL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE	31
6.7. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	31
7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD	32
7.1. ASPECTOS GENERALES	32
7.2. ESTIMACIÓN DE COSTES	32
7.3. REPERCUSIONES RESULTANTES SOBRE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROYECTADOS:	33
7.4. COSTES DE EJECUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESTIMADOS	34

- Anexo I. Cuadros de características de la ordenación
- Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"
- Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, "Seguridad en Caso de Incendio"
- Anexo IV. Determinaciones Particulares del P.G.O.U. de Irún para el ámbito "San Miguel / Anaka"
- Anexo V. Reportaje fotográfico
- Anexo VI. Estaciones topográficas de la Cartografía Municipal de Irún en el Aeropuerto de San Sebastián (*Hondarribia*)

Documento "A. MEMORIA"

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INICIATIVA, OBJETO, Y, ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún, a través de "IRUNVI, Sociedad Pública de Vivienda de Irún, S.A.U."

Su objeto es la redacción del planeamiento de desarrollo del Área "San Miguel / Anaka" previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún -*aprobado definitivamente con fecha 15/10/99*- en el cual se establecen las determinaciones que regulan el desarrollo del ámbito por las que se rige el presente Proyecto.

De estas determinaciones, cabe destacar, por su repercusión de cara a la gestión de la operación, la imposición de que la totalidad del programa residencial proyectado en el ámbito esté sometido a algún tipo de régimen de protección pública, permitiendo que éste se reduzca al 75% en el caso de que las instalaciones de la empresa "Sancheski", que en la actualidad se incluyen en el mismo, sean declaradas fuera de ordenación y sus suelos participen en el reparto de cargas y beneficios del Área.

Bajo la primera de las hipótesis se aprobó inicialmente con fecha 20/04/2.001 el "Plan Especial de Reforma Interior San Miguel / Anaka" redactado por "Loch & Navarro, Arquitectos", cuya tramitación quedó en suspenso ante la constatación de la inviabilidad práctica de su desarrollo.

En efecto, el destino íntegro del programa residencial proyectado a "vivienda de protección pública", con una rigurosa limitación de los costes de urbanización imputables, hacía inviable la financiación de la urbanización proyectada.

Asimismo, la ordenación proyectada incumplía de forma notoria, en principio, la vigente normativa de "servidumbres aeronáuticas" del "Aeropuerto de San Sebastián" (*Hondarribia*). La ordenación se había formulado sobre la base de una eventual interpretación favorable de dicha normativa, que excepcionara su cumplimiento como consecuencia del "apantallamiento" producido por las edificaciones existentes en el entorno de Mendelu y el inicio de la calle Hondarribia, interpretación que no se había contrastado con AENA.

Este conflicto se agudizó aún más tras la aprobación, con fecha 17/07/2.001, del "**Plan Director del Aeropuerto de Hondarribia**", que proyectaba una ampliación de la pista del Aeropuerto hacia el suroeste -*Alternativa "1.B" del gráfico adjunto*- aproximándola al Área "San Miguel / Anaka", con el consiguiente desplazamiento del plano de servidumbres aeronáuticas y la reducción de las alturas de edificación autorizadas en ella. El desplazamiento se reducía parcialmente por la aprobación de una nueva normativa de la O.A.C.I sobre seguridad aérea que obliga a la previsión de franjas de seguridad -*no utilizables*- en las cabeceras de pista, lo que reduce la longitud de pista utilizable y da como resultado un desplazamiento, en sentido contrario al señalado anteriormente, del "plano de servidumbres".

Sin embargo, ante la unánime posición contraria manifestada por las Administraciones Autonómica, Foral y, locales, la Dirección General de Aviación Civil, ha considerado oportuno revisar sus criterios al respecto, de forma que, con fecha 13/07/2.006, se ha aprobado un nuevo "**Plan Director del Aeropuerto de Hondarribia**", que, propone el mantenimiento de la pista existente -*Alternativa "3" del gráfico adjunto*- en la que no se modifica la dimensión física de la pista existente.

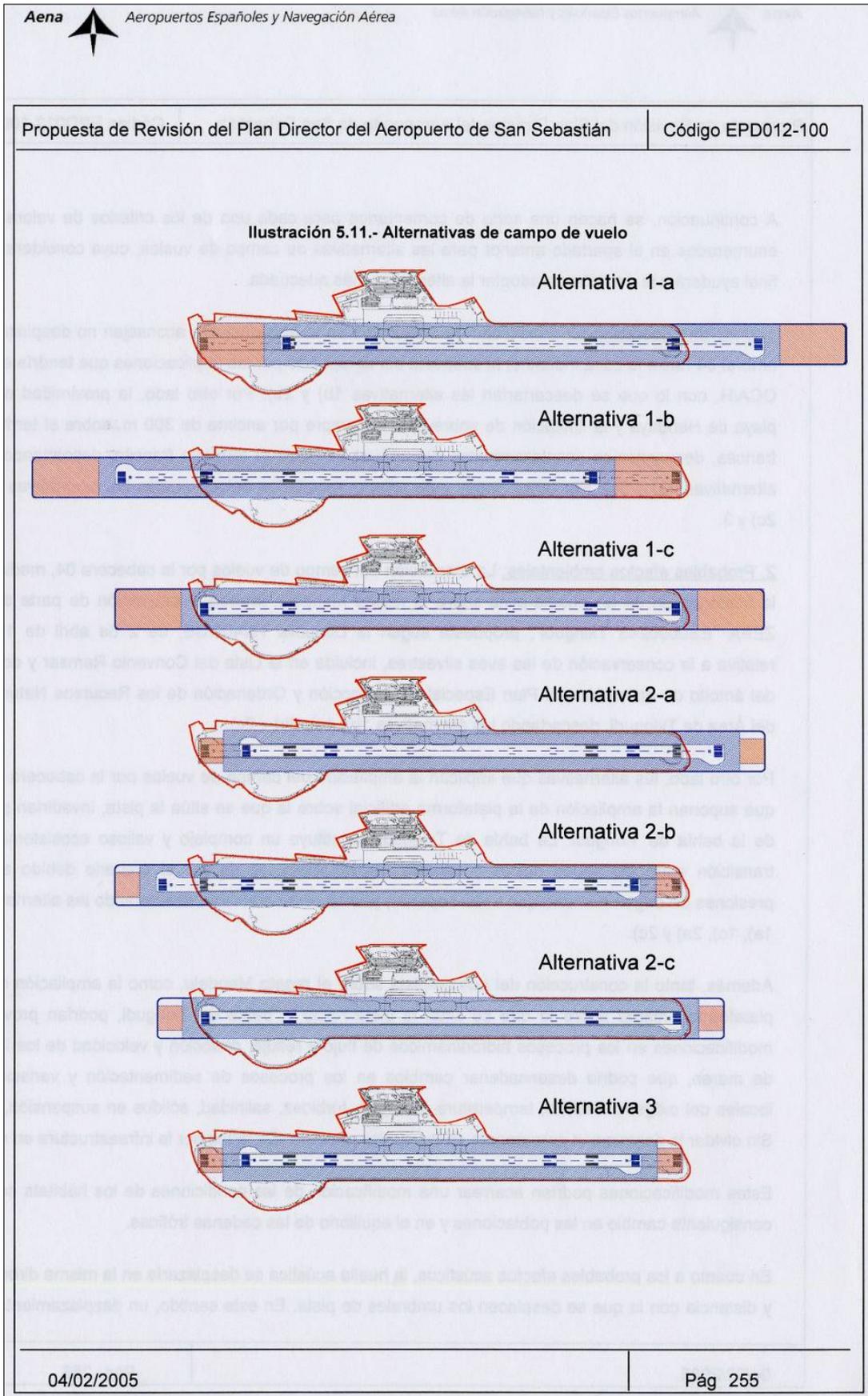
Como consecuencia de ello, se produce un incremento de unos 6,00 m. de la altura de edificación autorizable en el Área "San Miguel / Anaka" respecto a las condiciones resultantes del "Plan Director" anterior. Aún así, para la tramitación del presente expediente, mientras no se ejecute el nuevo "Plan Director", y, se adecuen las instalaciones y el funcionamiento de las aeronaves a sus previsiones, las condiciones de servidumbres aeronáuticas aplicables son las correspondientes al estado actual de la pista, con un nivel de restricción intermedio entre los definidos por las dos versiones del Plan Director, y, el presente Proyecto debe ajustarse a sus limitaciones.

Por otra parte, la Diputación Foral de Gipuzkoa discrepa de la versión del Plan director aprobada, y, propone una alternativa intermedia entre las descritas anteriormente, con una ampliación de pista de unos 300 m. -*Alternativa "1.C" del gráfico adjunto sin ampliación por lado del estuario*- cuya posible ejecución pretende garantizar para el futuro. Esta alternativa, da lugar a unas condiciones, asimismo intermedias, de aplicación de las servidumbres, con un incremento de unos 3,00 m. de la

altura de edificación autorizable respecto al "Plan Director" de 2.001, y, similares a las resultantes de la situación actual del Aeropuerto.



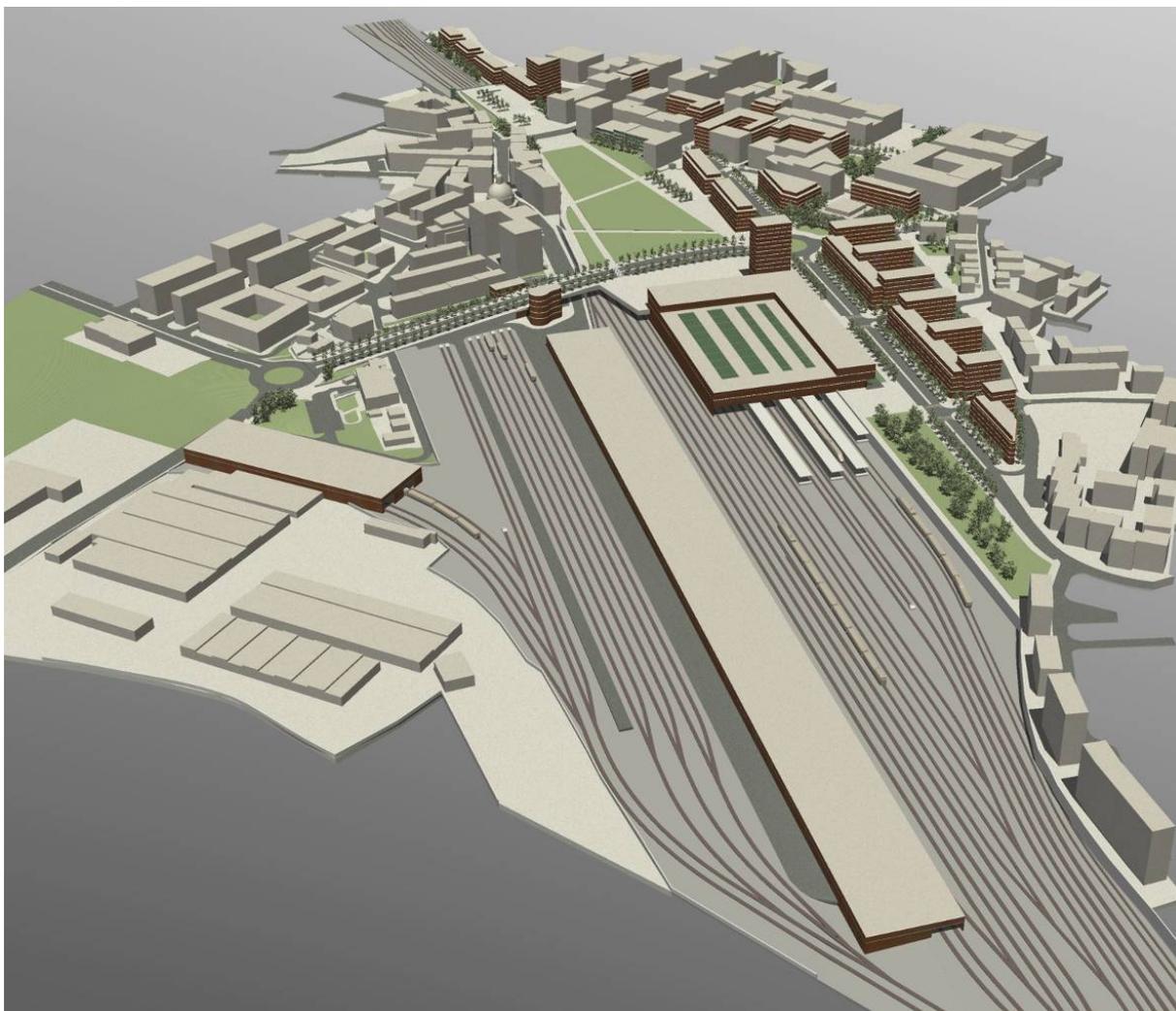
Esta ampliación de la dimensión física de la pista hacia el Suroeste busca contrarrestar la reducción del tamaño operativo que la misma sufrirá en el momento en que se adecue a la nueva normativa sobre seguridad aérea, que obliga a la disposición de franjas de seguridad adicionales. El objetivo es que, considerando las nuevas franjas de seguridad, el plano de servidumbres quede fijado en la misma posición en que se sitúa en la actualidad.



Otro aspecto reseñable, que debe ser tenido en cuenta en la ordenación del Área "San Miguel / Anaka", es la previsión de una próxima e importante intervención de reestructuración de las instalaciones ferroviarias de Irun -desarrollo de "Euskomodal", y, ejecución de la "Y Vasca" en ancho U.I.C.-.

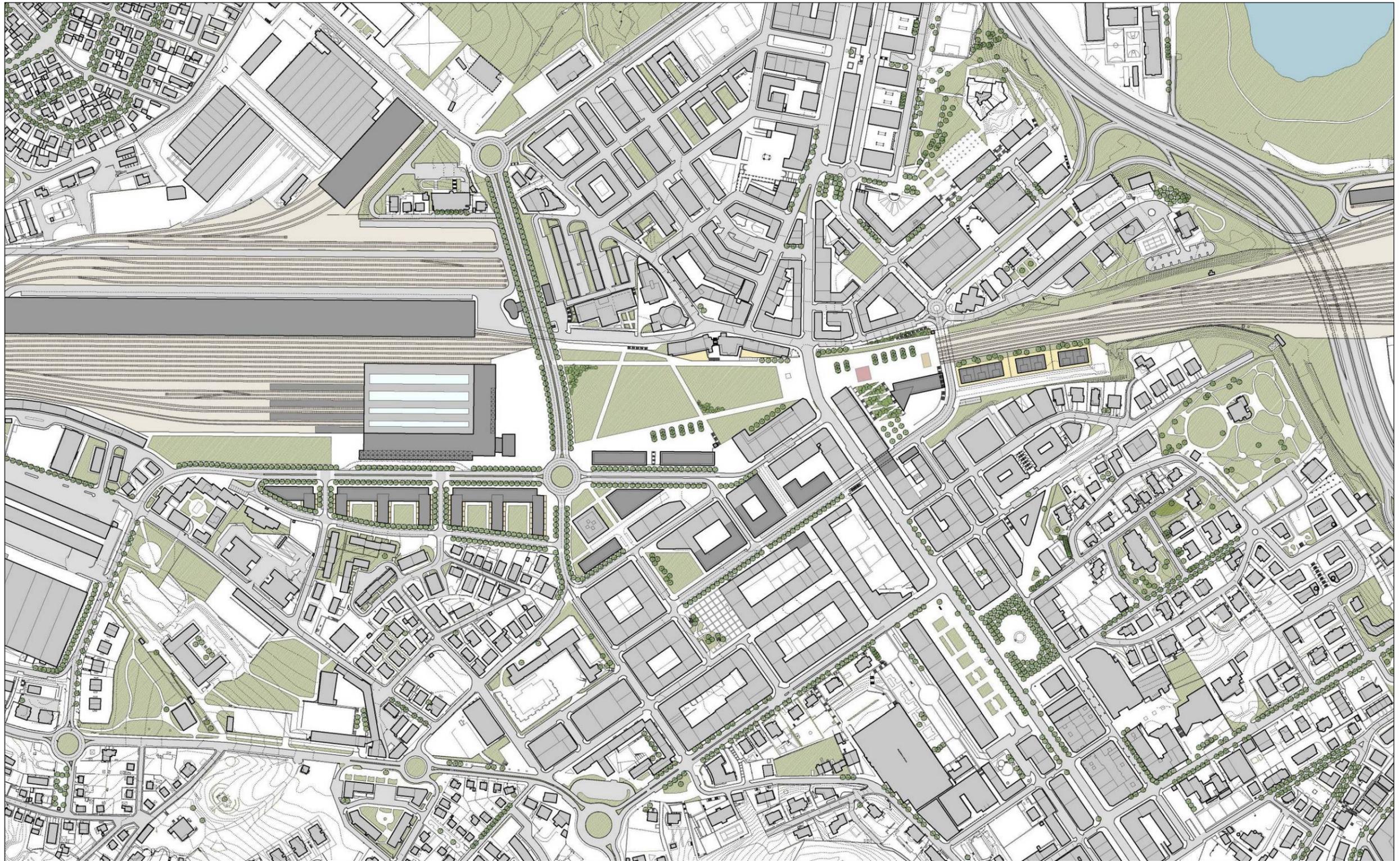
Ante estas previsiones, el Ayuntamiento encargó a la empresa redactora del presente Proyecto, "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L", un "Estudio Previo de reordenación del Espacio Ferroviario de Irun" en el que se proponían importantes modificaciones en la ordenación y el sistema viario de la zona central de la Ciudad.

Dichas propuestas, y, entre ellas la de una nueva Avenida Urbana sobre el Espacio Ferroviario, que une la Calle Aduana con las calles Anaka y Donostia, modifican de forma radical el carácter del nuevo desarrollo urbano proyectado en San Miguel / Anaka, posibilitando la extensión, a este ámbito y al entorno de la calle Hondarribia, de las condiciones de centralidad que caracterizan en la actualidad al entorno del Paseo de Colón.









PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL "ESPACIO FERROVIARIO" (Alternativa "B". Nueva Estación situada al Oeste del Viaducto)
"Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L. (Marzo 2.006)

Por último, la reciente aprobación de la nueva "Ley del Suelo y Urbanismo" del País Vasco, modifica de forma relevante las condiciones de tramitación del planeamiento municipal, simplificando la tramitación de la ordenación pormenorizada -vía "plan especial de ordenación"- cuyo campo de intervención se amplía, posibilitando el reajuste de las determinaciones urbanísticas "no estructurales", y, zanjando definitivamente -desechándola- la discusión sobre la necesidad de la paralela tramitación de un "estudio de impacto ambiental".

En resumen, la propuesta ordena **109.242 m²(t)** y **1.100 viviendas**, lo que se sitúa dentro de los límites establecidos por el Plan General para el ámbito. De esta edificabilidad, **71.740 m²(t) -844 viv.-** se destinan a viviendas de Protección Oficial -el 75% del aprovechamiento residencial-, **23.912 m²(t) -256 viv.-** se destinan a vivienda de promoción libre, y los restantes **13.790 m²(t)** a usos terciarios -5.685 m²(t) en parcelas de protección pública y el resto en parcelas de promoción libre-.

Dada la posible existencia de suelos contaminados en las implantaciones industriales que se declaren "fuera de ordenación" en el Área, se deberá tramitar ante la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, la correspondiente "Declaración de Calidad del Suelo", como requisito previo para la aprobación definitiva del Plan Especial.

1.2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, el Plan Especial, de acuerdo con las exigencias establecidas por la vigente legislación urbanística, consta de los siguientes documentos:

- * DOCUMENTO "A. MEMORIA"
- * DOCUMENTO "B. NORMAS URBANÍSTICAS"
- * DOCUMENTO "C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
- * DOCUMENTO "D. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"
- * DOCUMENTO "E. PLANOS"

El primero de ellos, el presente Documento "A. Memoria", que describe y justifica la ordenación propuesta, incorpora cinco documentos anejos:

- * Anexo I. Cuadros de Características de la Ordenación
- * Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- * Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, "Seguridad en Caso de Incendio"
- * Anexo IV. Determinaciones Particulares del P.G.O.U. de Irún para el ámbito "San Miguel / Anaka"
- * Anexo V. Reportaje fotográfico

Los tres primeros, se incluyen por exigencia específica de la legislación vigente. Los dos últimos, con un carácter informativo, recogen, las condiciones de ordenación establecidas para el ámbito "San Miguel / Anaka" por el P.G.O.U. el primero de ellos, y, una serie de fotografías que reflejan el estado actual del ámbito, el segundo.

Los demás "documentos" del "Plan Especial" no presentan singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que, específicamente, les asigna la legislación vigente.

2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

2.1. DELIMITACIÓN

Los límites principales del ámbito de "San Miguel / Anaka" son, al Norte, la Avda. de Letxunborro, al Este la calle Donostia, al Sur la calle Anaka, y, al Oeste la calle Jaizkibel. El ámbito incluye además el espacio situado entre las calles Donostia, Lepanto y Blas de Lezo, y, excluye un conjunto de edificaciones al Este de la calle Jaizkibel.

2.2. TOPOGRAFÍA

Los bordes exteriores del Área presentan un desnivel de unos 11,00 m. entre la esquina nordeste - Plaza de Zubi muxu situada a la cota 4,50- y la esquina suroeste -cota 15,50 m, en la calle Anaka -. Este desnivel lo salvan las calles Letxunborro -2,5% de pendiente-, Jaizkibel -2% en su tramo norte- y Anaka -6%-, ya que la calle Donostia se mantiene prácticamente horizontal en todo su trazado -en torno a la cota 5,50-.

El punto más bajo del ámbito se sitúa a la cota 2,50 m., sobre el antiguo cauce de la regata de Zubimuxu -en la actualidad canalizada- que recorre aquel en sentido Sur / Norte, torciendo hacia el Noreste al encontrarse con la explanación de la Avenida de Letxunborro, hasta acometer al nuevo trazado canalizado en la esquina noroeste del ámbito, junto a la Plaza de Zubi-muxu.

Los trabajos gráficos realizados en el presente expediente han tomado como referencia la cartografía municipal elaborada en 2.006.

2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

A falta de la disponibilidad de un estudio geotécnico del ámbito se consulta el mapa geológico del País Vasco hoja nº 41-III editado por el Ente Vasco de la Energía EVE en el año 1992.

Según la información reflejada en dicho mapa el suelo pertenecería a la era Cuaternaria y estaría formado por depósitos fluviales y de marisma. Dichos depósitos no parecen pertenecer directamente al depósito principal de la bahía de Txingudi, sino que forma una "lengua" que sale de ella, para "desembocar" en la zona de estudio sobre formaciones rocosas de tipo flysch, por lo que las profundidades de los depósitos no se suponen excesivas, aunque si afectarán a la totalidad de las excavaciones a ejecutar.

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EDIFICACIONES EXISTENTES

El Área, con una superficie total de **138.573,92 m²**, presenta una estructura parcelaria muy fragmentada, identificándose en ella un total de 62 fincas registrales de titularidad privada o patrimonial, a las que se añaden diversos suelos de dominio público.

Los suelos patrimoniales pertenecientes a entidades públicas -un total de 13 fincas registrales- con una superficie total de **26.349,78 m²**, representan el **19,01%** de la superficie del Área.

El Ayuntamiento de Irún es titular de 12 de ellas -una en copropiedad con "Bidart, S.Coop.L."- con una superficie de **25.879,95 m²**, que representan el **18,67 %** de la superficie total del ámbito. La finca restante, con una superficie **469,84 m²** -el **0,34%**- es propiedad de **IRUNVI**.

Entre los suelos de dominio público del ámbito cabe distinguir aquellos obtenidos por expropiación - y que, por tanto, participan en el reparto de beneficios y cargas- titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa -**1.449,84 m²**, que suponen el **1,05 %** de la superficie total del ámbito-, de aquellos obtenidos por cesión, bajo titularidad del Ayuntamiento -**24.330,38 m²**, el **17,56 %** de la superficie del Área-. El total de suelos de dominio público es de **25.780,22 m²** -el **18,60 %** del ámbito-.

El número de fincas de titularidad privada es 49 -al que se añade la citada finca nº "39", copropiedad de "Bidart, S.Coop.L." y el Ayuntamiento de Irún-. La superficie conjunta de todas ellas -excluida la parte propiedad del Ayuntamiento de la finca nº "39"- es de **86.443,91 m²** y representan el **62,38 %** de la superficie total del ámbito.

CUADRO DE DATOS PARCELARIOS, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

Nº	FINCAS				USOS							
	Finca	Propietario	Superficie	% Total	Vivienda		Terciario / Industrial		Almacén/Trastero		Cobertizo	Equipamiento
			m²	% Fincas p/p	nº	m²(t)	nº	m²(t)	nº	m²(t)	m²(t)	m²(t)
FINCAS REGISTRABLES												
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.		3.159,82	2,80%								
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.		2.757,78	2,44%								
3	Copropietarios		2.320,94	2,06%								
4	José Mº Echeveste Zabaleta y Piedad Araceli Espina De La Fuente		1.616,23	1,43%								
5	Sociedad Pública de Vivienda de Irun - Irungo Ekebitzarako Elkarte Publikoa, S.A.		469,84	0,42%								
6	Copropietarios		275,52	0,24%								
7	Copropietarios		291,75	0,26%								
8	Ramón Emery Alza y Juan Mº Emery Alza		236,69	0,21%								
9	Copropietarios		223,20	0,20%								
10a	Copropietarios		184,11	0,16%								
10b	Copropietarios, Caserio "Santa Bárbara"		86,77	0,08%	3	234,00						
11	Copropietarios		91,18	0,08%								
12	Copropietarios		251,93	0,22%								
13	Ayuntamiento de Irun		174,78	0,15%								
14	Ayuntamiento de Irun		1.189,83	1,05%								
15	Ayuntamiento de Irun		7.103,21	6,30%								
16	Copropietarios		225,25	0,20%								
17	Josefa Goya Arancegui		2.119,92	1,88%								
18	Copropietarios		1.526,50	1,35%								
19	Josefa Goya Arancegui		5.325,68	4,72%								
20	Copropietarios		1.311,87	1,16%								
21	J. Amantegi Arruabarrena		1.312,99	1,16%								
22	Lorenzo Aranburu Berridi		3.816,04	3,38%								
23	Ayuntamiento de Irun		2.017,65	1,79%								
24	Copropietarios, Caserio "Guevara"		2.039,77	1,81%	3	210,00			6	97,98		
25	Ayuntamiento de Irun		4.452,64	3,95%								
26	Ayuntamiento de Irun		2.122,61	1,88%								
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"		2.472,44	2,19%	1	91,00	2	1.503,00				
28	Ayuntamiento de Irun		52,70	0,05%								
29	Ayuntamiento de Irun		381,97	0,34%								
30	Ayuntamiento de Irun		582,51	0,52%								
31	Copropietarios, Pabellón industrial de c/ Agerre nº1 (23,55%)		650,50	0,58%				710,27				
	Ayto. Irún (76,45%)		2.112,13	1,87%				2.305,79				
	Total		2.762,63	2,45%				3.016,00				
32	Ayuntamiento de Irun		3.217,48	2,85%								
33	Copropietarios, Casa "Berraondo"		321,13	0,28%	9	474,00						
34	Jorge José Manterola Alza y Mº Jesús Arandigoyen Quintana, Caserio "Agirre-Txiki" (Mitad Occidental)		564,08	0,50%	1	142,00						
35	Jorge Manterola Lecuona, Caserio "Agirre-Txiki" (Mitad Oriental)		401,81	0,36%	1	142,00						
36	Copropietarios, Casa "Aristi-Berri"		312,49	0,28%	8	368,25						
37	Copropietarios, Casa "Etxe-Berri"		262,85	0,23%	6	270,00						
38	Copropietarios, Casa "Iru-Eña"		313,18	0,28%	7	383,00			2	100,00		
39	Copropietarios		59,80	0,05%								
40	Antonio Arruabarrena Arruabarrena		26,62	0,02%								
41	Antonio Arruabarrena Acheverría		22,84	0,02%								
42	Copropietarios, Casa "Bernardeta"		140,96	0,12%	6	420,00						
43	Teresa Castor San Miguel		233,85	0,21%								
44	Ignacio Nuño Peñalver		1.024,98	0,91%								
45	Ignacio Nuño Peñalver		1.441,65	1,28%								
46	Ignacio Nuño Peñalver		495,20	0,44%								
47	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi		127,24	0,11%								
48	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Caserio "Camijo Berri"		29.900,80	26,51%	2	630,00				192,00		
49	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Casa "Izariko-Eña"		1.077,32	0,96%	1	156,00	1	182,00				
50	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, Edificio "Sancheski"		4.420,39	3,92%	2	632,00	2	2.842,00	1	530,00	285,00	
51	Francisco Sánchez Espinosa		1.239,31	1,10%								
52	Francisco Sánchez Espinosa		1.774,53	1,57%						240,00	2.935,00	
53	Francisco Sánchez Espinosa		1.665,68	1,48%								
54	Cooperativa de viviendas "Ferrovial Irunesa", Casa "Larrea-Eña"		4.529,30	4,02%					1	230,00		
55	Luis Iriarte Iguñiz y Dña. Mº Dolores Apallategui Arratibel		1.278,03	1,13%								
56	Cooperativa de viviendas "Ferrovial Irunesa"		1.479,97	1,31%								
57	Copropietarios, Casa "Larrea-Eña"		357,36	0,32%	6	293,00			2	63,00		
58	Copropietarios, Casa "Villa Loreto"		169,07	0,15%	6	296,00			1	78,00		
59	Cooperativa de viviendas "Ferrovial Irunesa"		68,86	0,06%								
60	Copropietarios, Casa "Villa Aranguren-Eña"		485,24	0,43%	2	160,00			1	80,00		
61	Copropietarios		374,40	0,33%	3	142,20						
62	José Antonio Ugarte Egorleta y Mº del Juncal Echeperá Diaz		2.050,52	1,82%								
Total fincas Municipales			26.349,79	23,36%	1	91,00	2	3.808,73	0	0,00	0,00	0,00
TOTAL FINCAS PRIVADAS Y PATRIMONIALES			112.793,70	100,00%	66	5.053,45	5	7.543,00	14	1.610,98	3.220,00	0,00
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR EXPROPIACIÓN												
63A	Diputación Foral de Gipuzkoa		1.449,84	1,05%								
TOTAL SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO EXPROPIADOS			1.449,84	1,05%								
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN												
63B	Ayuntamiento de Irun		1.743,38	1,26%								
63C1	Ayuntamiento de Irun		7.165,39	5,17%								
63C2	Ayuntamiento de Irun		3.168,12	2,29%								
63C3	Ayuntamiento de Irun		2.403,84	1,73%								
63C4	Ayuntamiento de Irun		4.700,39	3,39%								2.717,00
63d	Ayuntamiento de Irun		3.845,19	2,77%								
63e	Ayuntamiento de Irun		1.304,07	0,94%								
TOTAL SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN			24.330,38	17,56%								2.717,00
TOTAL FINCAS EXCLUIDAS UNIDAD EJECUCIÓN			859,64									
TOTAL SUELOS QUE PARTICIPAN EN EL REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS			113.383,90	81,82%								
TOTAL ÁREA			138.573,92	100,00%	66	5.053,45	5	7.543,00	14	1.610,98	3.220,00	2.717,00

Los principales titulares de suelo privados son los propietarios de la empresa "Sancheski S.A.", titulares de siete fincas con una superficie conjunta de **40.205,27 m²**, que representan el **35,19 %** de la superficie del Área.

El resto de las fincas privadas es de muy pequeño tamaño, de forma que sólo 4 de ellas superan el 2% de la superficie total del Área, y, 10 más, se sitúan entre el 1% y el 2% de aquella.

Un total de **20 fincas** cuentan en la actualidad con edificaciones inscritas en el Registro de la Propiedad. Su superficie conjunta asciende a **52.766,52 m²**; lo que representa el **38,08 %** de la superficie total del ámbito.

La mayor parte de esas edificaciones tienen un carácter predominantemente residencial (17), albergando un total de **66 viviendas** -5.053,45 m²(t), la mayoría de ellas en pequeños bloques aislados de entre 6 y 9 viviendas, aunque también existen algunas viviendas unifamiliares- correspondiendo otras tres fincas a usos industriales -**5 pabellones** con una superficie edificada total de **7.543,45 m²(t)**, agrupados en el edificio "Conatec", copropiedad del Ayuntamiento, el pabellón situado en la calle Agerre nº1, y, las instalaciones de la empresa Sancheski, estas con una superficie edificada de **3.024 m²(t)**-. Algunas de estas edificaciones industriales presenta un estado de ruina relativamente notorio.

La lista de edificaciones existentes se completa con diversas construcciones auxiliares, situadas en las fincas de uso residencial o industrial, con una superficie construida de **3.220 m²(t)** y el "Colegio Público Lekaenea", con una superficie construida de **2.717 m²(t)**.

2.5. REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

En el Área no existe ninguna arteria de importancia de las redes de telecomunicaciones o suministro de gas.

2.5.1. Red de recogida de aguas pluviales

El elemento más importante existente en el ámbito de actuación, es una tajea que recoge las aguas de la regata Zubi-muxu, que atraviesa el Área en sentido Suroeste / Nordeste, entre la calle Anaka y la glorieta de Zubi-muxu, en sentido sur-norte, con una sección ovoide de 2,20 m. de alto por 2,70 m. de ancho, construida hace mas de 40 años y que es mantenida y supervisada por "Txingudiko Zerbitzuak".

2.5.2. Red de recogida de aguas fecales

Los elementos más relevantes de la red de saneamiento son las canalizaciones existentes en la calle Donostia, que vierten a un depósito "aliviadero" -8,0 m. x 8,0 m. de ocupación en planta- situado junto a la fachada norte del Colegio "Lekaenea", el cual, a su vez, alivia a la tajea de la red de drenaje descrita anteriormente.

Las aguas fecales que salen de este depósito, reguladas mediante un sistema de "vortex", discurren por la acera Oeste de la calle Donostia a través de un colector nuevo que las conduce hacia la nueva depuradora.

2.5.3. Red de suministro de agua

Por la acera norte de la calle Anaka discurre una tubería de fibrocemento de Ø 300 mm., de la que se derivan, un ramal de Ø 150/100 mm. por la acera este de la calle Donostia que sirve a las edificaciones del Barrio de San Miguel que dan frente a la misma; otro del mismo diámetro y material, por la acera este de la calle Jaizkibel que, a su vez, da servicio a las edificaciones de esta calle y a las de la calle Agerre, que penetra en el Área "San Miguel / Anaka"; y, otro, de Ø 100 mm., por la acera sur de la calle Anaka, que da servicio a las instalaciones de la C.A.F..

2.5.4. Red de suministro eléctrico

En el ámbito existe un tendido aéreo de media tensión que será necesario soterrar, lo que aparentemente, no presenta dificultades relevantes. Asimismo, por la acera sur de la Avenida Letxunborro, coincidiendo con límite del Área discurre una canalización de 220 Kv. de la red internacional, que, en principio, y, como es obvio, debe mantenerse en su actual estado dadas las dificultades técnicas y el elevado coste que presenta su modificación.

3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

Como se ha comentado anteriormente, con fecha de 13 de julio de 2006 ha sido aprobado mediante Orden Ministerial *-publicada en el BOE de 9 de agosto de 2006-* el nuevo "Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián", cuyas "Servidumbres Aeronáuticas" afectan al ámbito "San Miguel-Anaka", estableciendo limitaciones de altura para las edificaciones.

Si bien el Plan Director programa las inversiones necesarias para acomodar el Aeropuerto a sus previsiones, en tanto no se ejecuten las obras correspondientes, la ordenación proyectada en "San Miguel / Anaka" debe cumplir las "servidumbres aeronáuticas" derivadas del estado actual de la pista, circunstancia en este caso más restrictiva que la del futuro, ya que las superficies de "aproximación" y "despegue", las cuales limitan la altura de la edificación en el Área, se sitúan a cotas más bajas.

Esta situación, en principio provisional, coincide, como también se ha comentado, con la de la propuesta realizada por la Diputación Foral de Gipuzkoa en 2.006. La misma deja la puerta abierta a una futura ampliación de la dimensión física de la pista hacia el Suroeste que contrarreste la reducción del tamaño operativo que la misma sufrirá en el momento en que se adecue a la nueva normativa sobre seguridad aérea, que obliga a la disposición de franjas de seguridad adicionales.

El objetivo de la ampliación es que, considerando las nuevas franjas de seguridad, el plano de servidumbres quede fijado en la misma posición en la que se sitúa en la actualidad.

Como consecuencia de ello, se optado porque las construcciones a ordenar en "San Miguel / Anaka" cumplimenten las servidumbres aplicables al estado actual de la pista, establecidas de acuerdo con la Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea, y, el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

El Decreto 584/72 establece que ningún nuevo obstáculo podrá sobrepasar la altura definida por las superficies de "Ascenso al Despegue" y "Aproximación", y, condiciona la aprobación del presente "Plan Especial", a los requisitos siguientes:

- * La aprobación del "Plan Especial" se someterá al consenso de las administraciones afectadas.
- * Las futuras construcciones deberán respetar las "servidumbres aeronáuticas" recogidas en la normativa vigente, lo que implica que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas determinan las alturas respecto del nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción, modificación de terreno, objeto fijo o gálibo de vehículos, salvo que se demuestre que no compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la normativa actual.
- * Previamente a la construcción de los edificios proyectados, se solicitará la correspondiente autorización a todos los organismos afectados.
- * La realización de cualquier construcción o estructura, y, la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirán de resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- * Los titulares de los solares edificables se habrán de comprometer a que en el momento de inscribir en el correspondiente Registro de la Propiedad las parcelas resultantes con aprovechamiento edificatorio, se inscribirán igualmente las afecciones aeronáuticas sobre ellas.

Las servidumbres que generan estas condiciones se reflejan en el apartado "**II.3.4. Afecciones de las Servidumbres Aeronáuticas**" del Documento "E. Planos" del presente Proyecto. En los planos citados, los niveles reseñados están referidos, tanto a los del plano del Decreto "792 / 1976", en el cual se sitúa la cabecera de pista "04" del Aeropuerto en la cota "+2,00", como a los de la Cartografía Municipal, que la sitúa a la cota "+3.04".

Esta circunstancia se documenta en el **Anexo "VI" Estaciones topográficas de la Cartografía Municipal de Irun en el Aeropuerto de San Sebastián (Hondarribia)** de la presente Memoria, el cual recoge el levantamiento de las estaciones topográficas del aeropuerto *-realizado por la empresa "Omega Cartografía Dígita, S.L.-*, realizado en el mismo sistema de referencia que la cartografía municipal *-ETRS89-* que ha servido de base para la realización del presente trabajo.

En él se comprueba, como hemos comentado, que la cota de la cabecera "04" con respecto a esta cartografía es de "+3,04 m", lo que supone 1,04 m más que las graficadas en el plano del Decreto "792 / 1976".

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN (Aprob. Def.: 15/10/99)

El vigente P.G.O.U. de Irún, define las determinaciones particulares aplicables al Ámbito "San Miguel / Anaka" en artículo "3.1.01" de sus Normas Urbanísticas, que se transcribe en **Anexo "IV"** de la presente Memoria.

En síntesis, los elementos más relevantes de dicha normativa son los siguientes:

- * Superficie: **138.515 m²**
- * Clasificación del Suelo:..... **Suelo Urbano**
- * Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial de Reforma Interior**
- * Aprovechamiento edificatorio: **116.000 m²(t)**
- * Tipologías de edificación:
 - o Edificación Residencial con alineación a vial (RV)
 - o Edificación Residencial colectiva en bloque (RB)
 - o Edificación Residencial colectiva en parcela (RP)
- * Perfil:..... **PB+3+ático**
- * Condiciones particulares de uso:
 - o Posible consolidación de la empresa "Sancheski".
 - o Dotación de "vivienda de protección pública":
 - Consolidación de "Sancheski": **100% aprovech. resid.**
 - Traslado de "Sancheski":..... **75% aprovech. resid. (825 viv.)**
- * Condiciones de gestión:
En caso de consolidación de la empresa "Sancheski" se delimitará una "unidad de ejecución" independiente con los suelos afectados por el uso industrial.

El Plan Especial cumplimenta la totalidad de estas determinaciones de carácter "estructural" –ver el Cuadro "1. Características generales de la Ordenación" del Anexo "I. Cuadros de Características de la Ordenación de la presente Memoria- si bien, al amparo de lo establecido en el artículo "58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación" de la Ley "2/2006", modifica algunas determinaciones de "ordenación pormenorizada" establecidas por el Plan para el Área:

- * Consolidación del colegio "Lekaenea" –se propone su traslado dentro de la propia Área para posibilitar una implantación más adecuada del nuevo desarrollo, muy condicionado, como hemos comentado, por las "Servidumbres Aeronáuticas"-.
- * Previsión de una "zona de equipamiento" público de carácter local entre las calles Donostia y Lepanto –se libera la zona manteniendo su función actual de espacio de juegos deportivos, y, se sitúa la dotación de equipamiento, con una disposición más representativa y una mejor accesibilidad, en los bajos de los edificios "RV.8" y "RV.9" con frente a la gran plaza porticada proyectada-.
- * Eje de ordenación en prolongación de la calle "Blas de Lezo" –se toma como referencia la prolongación de la calle Luis de Uránzu que se configura como un eje potencial de actividad y relación urbana más adecuado con el Barrio de Anaka-.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Área "San Miguel / Anaka", es una pieza relevante en el futuro desarrollo urbano de Irún, por su posición entre los barrios de San Miguel y Anaka *-el primero muy denso y con carencias muy importantes, y, el segundo, con menor densidad, pero con una posición periférica y desligado del resto del Área Urbana por la presencia de industrias y la falta de desarrollo del ámbito que nos ocupa-* su extensión *-13,8 ha. aproximadamente-* y, la importancia cuantitativa del desarrollo residencial proyectado, en el que la parte destinada a "vivienda de protección pública" *-75% del total-* constituye un elemento fundamental de la política de vivienda municipal, cuya ejecución empieza a resultar urgente.

Por otra parte, la propuesta de intervención sobre el "Espacio Ferroviario", realizada por este mismo equipo, modifica cualitativamente esa situación profundizando la importancia del nuevo desarrollo, que configuraría, junto con el desarrollo de "San Miguel / Anaka", una operación de reestructuración y ampliación del Centro Urbano de Irún, de profundo calado, y, sentaría las bases para su caracterización como el espacio central de la nueva "Ciudad de Txingudi", que, progresivamente se va consolidando.

La construcción de la nueva "Avenida" sobre el ferrocarril, la implantación de la nueva Estación, en su lado Sureste y, los desarrollos residenciales y terciarios proyectados en la operación citada, permitirían la extensión de los valores de centralidad *-que ahora se limitan al entorno del Paseo de Colón-* al lado Norte del Espacio Ferroviario, incorporando al Centro Urbano el entorno de la Calle Hondarribia, el Barrio de San Miguel, y, el nuevo desarrollo de "San Miguel / Anaka".



ORDENACIÓN VISTA DESDE EL NORTE (Ordenación de "San Miguel / Anaka" según estudios preliminares e integración con la propuesta de reordenación del "Espacio Ferroviario")

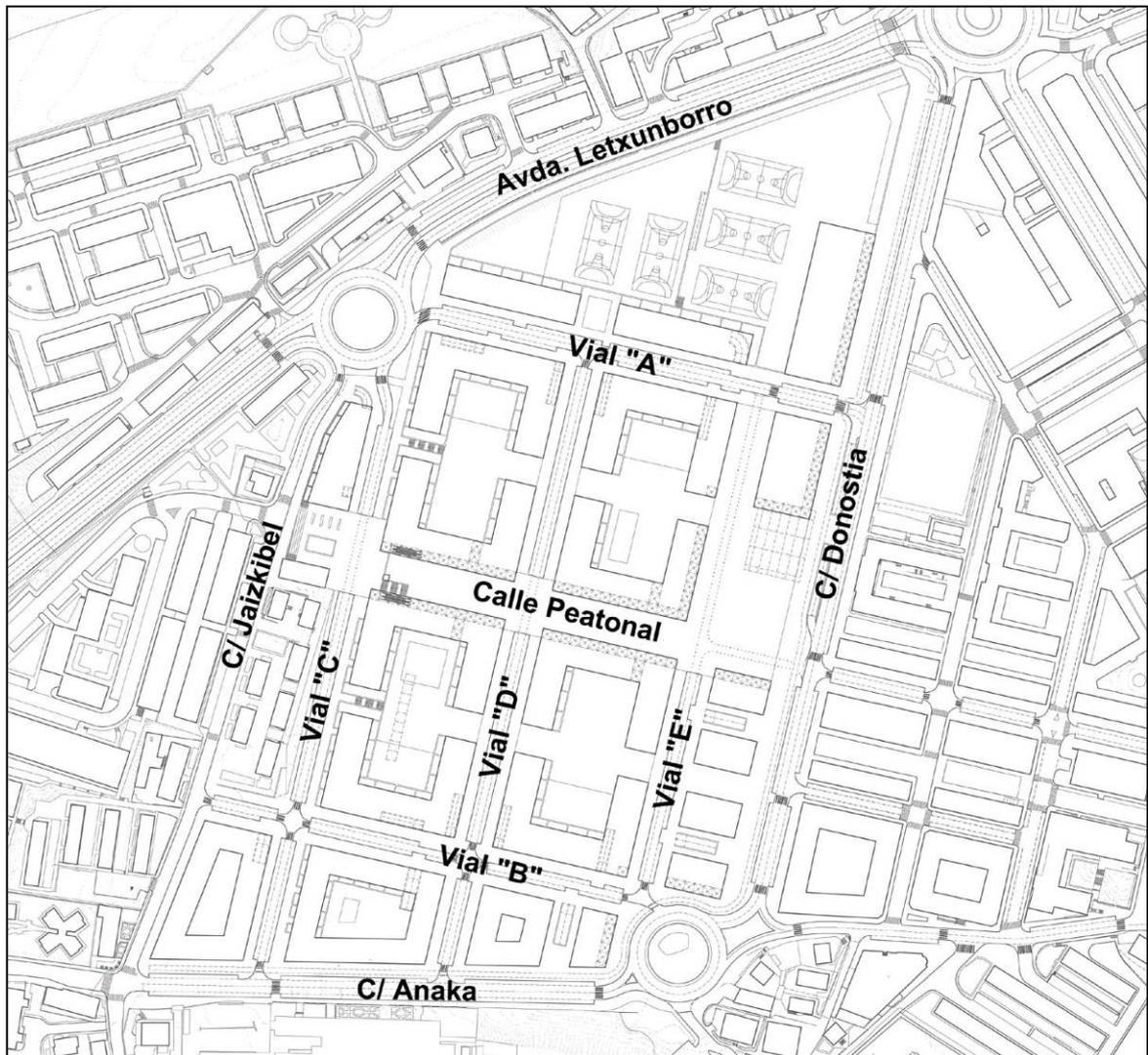
El trazado urbano se define a partir de los siguientes criterios:

- * Configuración de una malla viaria de trazado rectangular, definida con referencia a la malla viaria del barrio "San Miguel" -calle Donostia y Luis de Uranzu- la cual, asimismo, se integra adecuadamente con el viario de Anaka -calle Jaizkibel- y toma como bordes la Avenida de Letxunborro -Norte- y la calle Anaka -Sur-.

En su definición, como se ha comentado, no se toma en consideración la referencia del eje definido por el tramo existente de la calle Blas de Lezo que proponía el Plan General, carente de relevancia paisajística o funcional.

Por el contrario, se propone como elemento fundamental de la misma la prolongación del eje de Luis de Uranzu -consolidado como un eje de actividad fundamental en el Barrio de San Miguel- la cual se caracteriza como el eje de actividad y el principal elemento del paisaje urbano del nuevo desarrollo, conectando con "Anaka" en la embocadura de la calle Peñas de Aia, y, sustituyendo al camino que relaciona en la actualidad ambos barrios.

La malla de calles está configurada por tres viales principales en sentido Este / Oeste -Vial "A", Calle peatonal de prolongación de Luis de Uranzu, y, vial "B"- y otros tres en sentido Norte / Sur -viales "C", "D", y, "E"-.



Es una malla de dimensiones amplias, que, unida a una edificación en manzana cerrada o abierta, con mucho fondo, busca una ocupación en planta elevada, como contrapartida a la limitación del perfil edificatorio generada por las "Servidumbres Aeronáuticas" del Aeropuerto.

- * Los elementos Norte / Sur de la malla resultan prácticamente horizontales, pero los orientados en dirección Este / Oeste deben salvar el desnivel existente entre la calle Donostia -situada entre las cotas 4,50 m y 7,00 m- y la calle Jaizkibel -situada entre las cotas 10,75 m y 15,30 m-. Esto se consigue en los viales "A" y "B" con pendientes que no superan el límite del 6% exigido por la normativa de "accesibilidad", incluso, aunque los viales transversales "D" y "E" se mantienen en su parte central en rasantes similares a las de la calle Donostia -cotas 5,00 m. / 6,00 m.-.

La Calle Peatonal, presenta un perfil longitudinal prácticamente horizontal que mantiene, también, rasantes similares a las de calle Donostia. Ello da lugar a un desnivel de unos 4,50 m. en el encuentro con la calle Jaizkibel, que se resuelve con escaleras convencionales y medios mecánicos, adaptados -ascensor-.

Con esta disposición se busca reducir lo menos posible, en toda la zona central del Área, la altura útil de la edificación, limitada severamente por las servidumbres aeronáuticas, ya que una solución que propusiera una transición gradual de niveles entre "San Miguel" y "Anaka", reduciría de forma significativa la misma, y, consiguientemente, los aprovechamientos resultantes.

- * Los aprovechamientos edificatorios se concentran en la parte Sur del Ámbito, ya que, en su borde norte -zonas próximas a la Avenida de Letxunborro, e inicio de la calle Donostia- las "Servidumbres Aeronáuticas" prácticamente impiden la edificación -ver apartado "II.3.4. Afecciones de las Servidumbres Aeronáuticas" del Documento "E. Planos"-.

Las zonas más afectadas por las "servidumbres" se destinan prioritariamente a la implantación de "espacios libres" dotacionales, zonas deportivas y otros equipamientos con edificaciones de un número de plantas limitado.

Este planteamiento -entre otros motivos- contribuye a justificar los traslados del Colegio Lekaenea, o, de la empresa "Sancheski", situados en la parte sur del Ámbito, los cuales permiten liberar suelo para la implantación de edificaciones residenciales con un perfil adecuado.



Así, la edificación destinada a usos lucrativos *-residenciales y terciarios-* se implanta, en su práctica totalidad, en la porción del Área situada al sur de la nueva calle "A" y al Oeste de la calle Donostia.

La parte más relevante de la edificación proyectada se concentra en la zona central del Ámbito, en las cuatro grandes manzanas edificatorias rectangulares de 115 m. x 70 m *-135 m x 90 m entre ejes de calles-* que define la malla viaria propuesta *-parcelas "RV.4", "RV.5", "RV.6", y, "RV.7"-*.

El resto de la edificación se dispone en las manzanas de menor tamaño definidas por la malla de calles hacia su borde exterior configurado por las calles Donostia, Anaka y Jaizkibel *-parcelas "RV.3", "RV.8", "RV.9", "RV.10", "RV.11", y, "RV.12"-*, y, en la gran manzana triangular resultante entre la calle Donostia, la Avenida de Letxunborro y la nueva calle "A", destinada, fundamentalmente, como hemos comentado, a "usos dotacionales".

Las parcelas "RV.1", y, "RV.2" se disponen dando frente al nuevo vial "A" y responden a una tipología de bloque lineal de 16,00 m. de fondo, de orientación Norte / Sur.



- * El fondo propuesto en una parte relevante de las edificaciones *-16,00 m.-* se justifica por las características del programa de vivienda de protección pública que acogen, el cual exige tipologías con un número elevado de viviendas por núcleo vertical de accesos, al objeto de minimizar la elevada repercusión de estos elementos en los costes finales.

En las edificaciones de promoción libre se propone, con carácter general, un fondo de 12,50 m. en manzana cerrada, y, bloques de 16 m x 29 m en las parcelas "RV.9" y "RV.12", en las que las servidumbres aeronáuticas permiten desarrollar una tipología de mayor altura.

- * Desde una perspectiva funcional, y, de paisaje urbano, los elementos más relevantes de la malla de calles y espacios urbanos asociados a ella son:

- La calle Donostia

Constituye el borde de unión entre la edificación consolidada del Barrio de San Miguel y la nueva ordenación, y, se configura como un gran eje urbano *-30,00 m. de anchura entre fachadas-* alternativo a la calle Hondarribia, que a través del nuevo Puente sobre el Ferrocarril extiende las condiciones de centralidad hacia el Norte del Área Urbana.

En su acera Oeste se plantea un gran paseo arbolado con locales comerciales en las plantas bajas de los edificios que definen esa fachada, entre los que se sitúa el nuevo centro comercial propuesto. A ella se abre la gran Plaza Central, asimismo porticada.

◦ La calle Anaka:

En la calle Anaka, que en la actualidad constituye el principal eje de relación viaria del Barrio de Anaka con el Centro, se disponen locales comerciales en la nueva edificación proyectada en su lado Norte, buscando una mayor continuidad de la actividad urbana.

La edificación debe resolver la pendiente del 6% de la calle, que salva el desnivel existente entre la calle Donostia -que se sitúa entorno a las cotas 6,00 y 7,00- y el barrio de Anaka -cota 16,00-.

◦ La Avenida de Letxunborro:

Mantiene, inevitablemente, su carácter de eje predominantemente viario ante la imposibilidad de implantar edificación en sus bordes como consecuencia de las restricciones resultantes de las "Servidumbres Aeronáuticas".

En el tramo correspondiente al Ámbito "San Miguel / Anaka" entre la glorieta de "Zubi-Muxu" y la nueva glorieta de conexión con Zubieta y la "N-1", se propone modificar su sección disponiéndose aparcamientos en línea en ambos lados.

◦ La Calle Peatonal (Prolongación de Luis de Uranzu)

Con una posición central en el Área, se pretende que, unida a la remodelación de Luis Uranzu, se configure como el principal eje de actividad urbana de toda la zona Norte de la Ciudad, entre la calle Hondarribia y la Plaza de San Miguel por el Este, y, la calle Peñas de Aia en Anaka por el Oeste.

En la materialización de este eje, que pretende aprovechar la importante actividad comercial consolidada en la calle Luis Uranzu, en torno al Mercado, la remodelación de esta calle resulta fundamental. Algunas de las intervenciones a realizar serían las siguientes:

- Ampliación de aceras en la plaza de San Miguel.
- Reordenación de la plaza interior de la manzana que da frente a la calle Zubiaurre.
- Renovación del Mercado.
- Ampliación de aceras en la calle Luis Uranzu.

En "San Miguel / Anaka" a su vez los elementos más relevantes de la nueva "Calle Peatonal" son los siguientes:

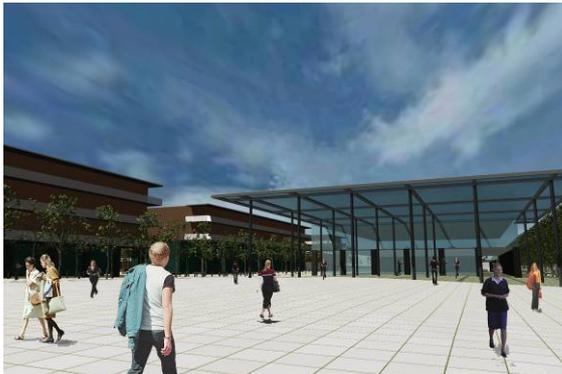
- Inicio de la calle en la Plaza Central porticada, en la que se dispone el nuevo Centro Comercial.
- Tratamiento exclusivamente peatonal, con prioridad en los encuentros con las calles transversales.
- Bordos de edificación porticados con dotación comercial intensiva.
- Acondicionamiento singularizado del espacio de la calle como espacio de ocio y estancia, superpuesto a la actividad comercial intensiva, con arbolado, kioscos, juegos y otros elementos.
- Disposición de escaleras convencionales, y elementos mecánicos -*ascensor escaleras mecánicas en ambos porches*- para salvar el desnivel resultante en su extremo Oeste con la rasante de las calles "C" y "Jaizkibel".
- Final de la Calle en una pequeña plaza -*Plaza de Agerre*- que articula la relación con Anaka -*calle Peñas de Aia*- sobre la que se sitúa un edificio destinado a centro social. El mismo ocupa, asimismo, el subsuelo de la plaza y da frente al nivel inferior de la Calle, con acceso directo desde ella.

- * El resto de las calles, incluida la calle Jaizkibel, cumplen una función secundaria de servicio y definición de las manzanas edificatorias. Presentan una sección uniforme de 20,00 m entre fachadas -*aceras de 4,80 m, aparcamientos de 2,20 m y dos carriles rodados de 3,00 m-*, para un perfil de edificación de planta baja y 3 plantas altas, lo que da como resultado unas condiciones óptimas de luces y soleamiento.

* La Plaza Central.

Se plantea como el espacio más representativo de la intervención y a la vez el de una mayor intensidad de uso, por su posición singular en el eje peatonal Uranzu / Barrio de Anaka, la disposición de locales comerciales en sus bordes, la configuración porticada de las edificaciones que la definen, y, la presencia del nuevo Centro Comercial en su lado Norte.

Dada su situación y características admitirá sin conflictos usos diversos como ferias, mercados al aire libre, ceremonias o fiestas.



* Espacios de estancia y juegos del interior de las manzanas.

Con unas dimensiones de 79,00 m. x 30,00 m. y un carácter parcialmente ajardinado -se prevé la posibilidad de disposición de arbolado de gran porte- se entienden como espacios de estancia y de juego, de uso predominantemente comunitario por parte de los vecinos de las edificaciones contiguas, en contraposición al carácter, netamente público, de la Plaza Central o la Calle Peatonal.

En ellos se dispondrán las instalaciones de juegos de niños.

* Plaza de Agerre

Esta plaza, que sirve de antepuerta al Centro Social propuesto en su lado Sur, y, remata la Calle Peatonal en su extremo Oeste, en Anaka.

La Plaza, que está ocupada en subsuelo por las instalaciones del Centro, se perfora para permitir la iluminación del interior del edificio.



PLAZA DE AGERRE

En lo que respecta a la situación de los equipamientos, como se ha comentado anteriormente, éstos se sitúan, a excepción del Centro Social de la plaza Agerre, en la parte norte del ámbito, donde las limitaciones a las alturas de edificación son mayores. Así tanto el edificio escolar como el Centro Comercial pueden tan solo desarrollar un perfil de planta baja y dos plantas altas.

5.2. CUMPLIMIENTO DE LAS "SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"

Las alturas de la edificación se han ajustado de forma que el punto más desfavorable del forjado de cubierta de cada edificio quede 1,50 m. por debajo del plano definido por las "Servidumbres", con el objetivo de optimizar el volumen edificable -*ver apartado "II.3.4. Afecciones de las Servidumbres Aeronáuticas" del Documento "E. Planos"*-. Los edificios deberán disponer de cubierta plana por lo que este margen es suficiente para que ningún objeto supere el plano de servidumbres - *chimeneas, antepechos, cajas de ascensores, etc.*

Dadas estas limitaciones, en la parte noroeste del Área -*vial "C"*-, el perfil máximo que se puede alcanzar es planta baja más una planta alta. En cambio en la parte sureste -*en torno a la calle Donostia y la rotonda*-, se puede llegar a planta baja más seis plantas altas dado que esta zona está afectada por el plano de servidumbres lateral, que tiene una inclinación superior que el situado en el eje de la pista, y por tanto permite mayores alturas.

En cuanto a los requisitos fijados por la Dirección General de Aviación Civil respecto al contenido normativo del presente Plan Especial, además de las mencionadas limitaciones a la altura de las edificaciones, éste incluye los textos cuya inclusión se ha requerido, tanto en la presente Memoria - *apartado "3"*- como en las Normas Urbanísticas -*artículo "2.1.3"*-.

5.3. SISTEMA VIARIO

Sobre la malla de calles descrita se plantea un esquema viario jerarquizado, con una clara distinción de los ejes de distribución urbana general -*que, en su caso acogerán transporte público*- y los de servicio local y aparcamiento. Al primer nivel, en "San Miguel / Anaka" se adscriben la avenida de Letxunborro, la calle Donostia, y, la calle Anaka.

Un elemento fundamental del esquema funcional proyectado, deberá ser en el futuro el Viaducto sobre el Ferrocarril, propuesto en el "Estudio Previo" al que nos hemos referido anteriormente, que posibilita algunas modificaciones llamativas en el esquema existente, configurando un nuevo sistema de relaciones urbanas, que integra en el centro urbano toda la zona de la Ciudad situada al Norte del "Espacio Ferroviario".

Otro aspecto a mencionar es la intervención prevista en el "Plan Integral de Movilidad y Tráfico" redactado por la empresa "Leber" en el Área de "San Miguel", consistente en una importante reestructuración del funcionamiento del tráfico entre las calles Hondarribia y Donostia.

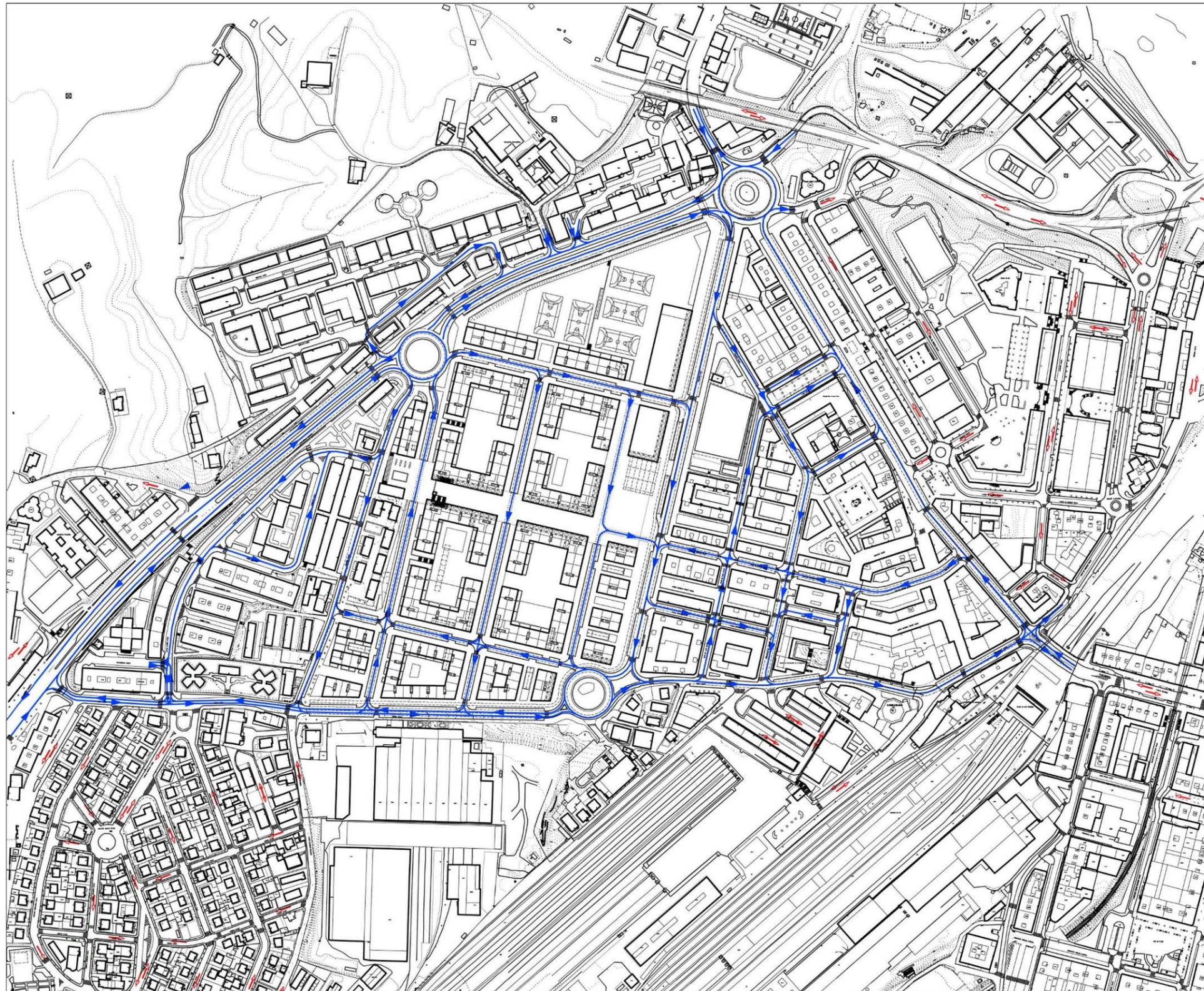
Ambas calle se configuran como un par complementario de sentido único en dirección Norte / Sur lo que posibilitaría mejoras relevantes en la utilización del espacio de la calle Hondarribia, en la actualidad sobresaturada por las demandas de tráfico y aparcamiento.

La calle Anaka se mantendría con doble sentido desde su encuentro con la Avenida Letxunborro hasta la calle Donostia, punto a partir del cual recogería el tráfico de ésta y se convertiría en sentido único hacia el Centro Urbano hasta su encuentro con la calle Hondarribia. El sentido contrario - *Centro / Barrio de Anaka*- se produciría por la calle Luis de Uranzu.

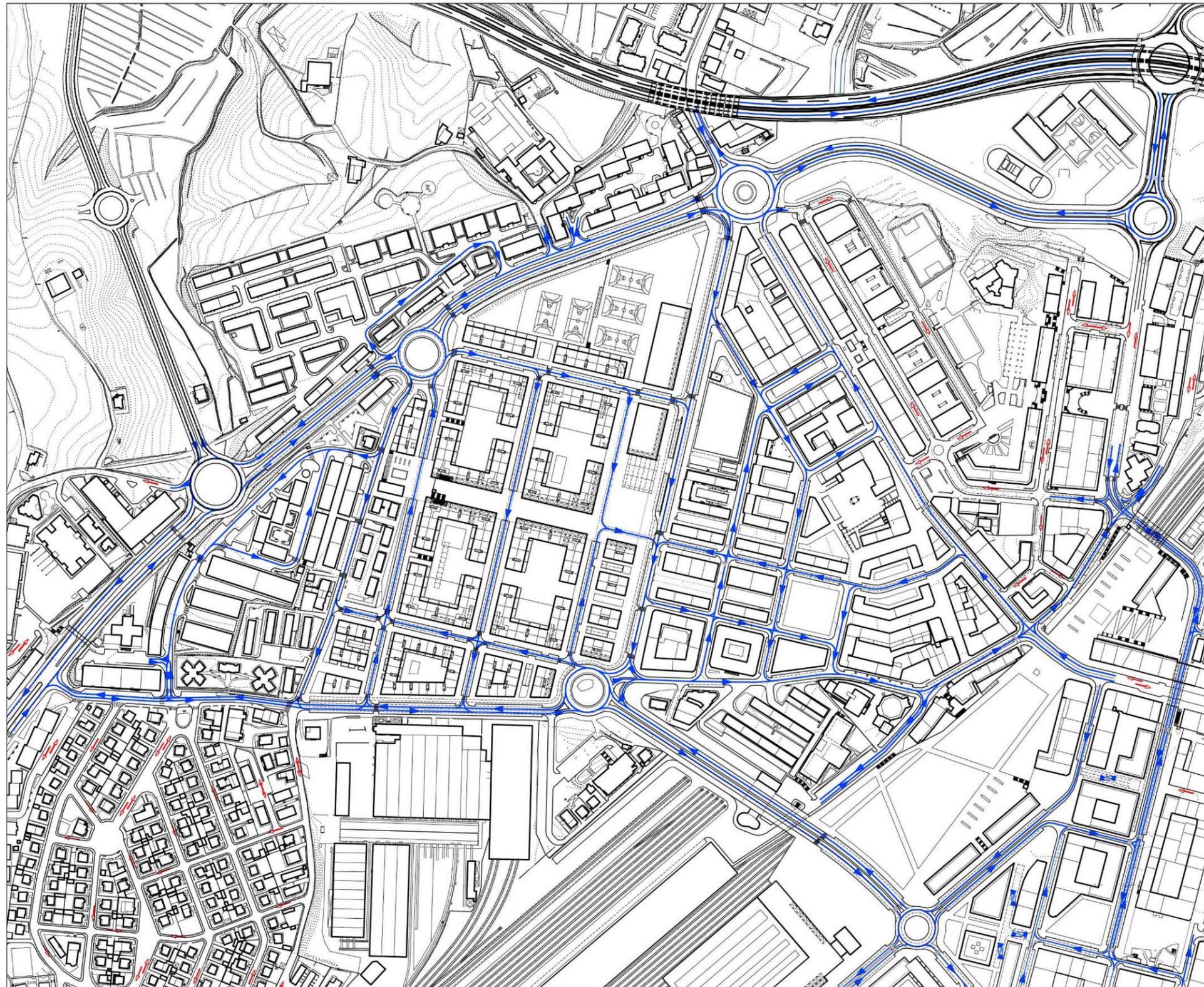
Se plantean además ajustes menores del funcionamiento viario en el interior del Barrio de San Miguel, en el que propone, asimismo, una intervención decidida de creación de plazas de garaje para residentes, supresión de aparcamientos en superficie y mejora del uso peatonal -*eje de Luis de Uranzu y peatonalización de la calle Zubiaurre*-.

Para el acceso y distribución del tráfico en "San Miguel / Anaka", se proponen dos glorietas de dimensiones importantes. La primera de ellas, sobre la avenida de Letxunborro, permite la salida desde esta calle, en ambas direcciones, a la calle Jaizkibel y al vial "A", y, la entrada a la misma desde el vial "C". La segunda, sobre la calle Anaka, conecta a ésta con la calle Donostia y los viales "B" y "E". Para la definición de la posición y las rasantes de esta rotonda se ha tenido en cuenta la posible conexión del mencionado Viaducto sobre el Ferrocarril, de forma que pueda tener una pendiente inferior al 8%.

Sobre la malla de calles descrita, se propone un funcionamiento con sentidos únicos, uso compartido en la Calle Peatonal y en la Plaza Central, y, prioridad peatonal en los cruces de la Calle Peatonal con los elementos transversales.



PROPUESTA DE SENTIDOS DE CIRCULACIÓN



PROPUESTA DE SENTIDOS DE CIRCULACIÓN INCLUYENDO LA INTERVENCIÓN SOBRE EL ESPACIO FERROVIARIO

Además de la dotación de aparcamiento en superficie resultante *-relativamente limitada-* se plantea, con carácter general, el cumplimiento de la dotación legal exigida para las diversas edificaciones con garajes en sótano en cada una de las parcelas.

5.4. PROGRAMA DE VIVIENDA Y USOS TERCIARIOS

Se ordena un total de **95.652 m²(t)** de vivienda, que permiten desarrollar un máximo de **1.100 viv.**.

La dotación de Vivienda de Protección Oficial exigida se remite a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, es decir, el 75 % del aprovechamiento residencial ordenado ⁽¹⁾, por tanto la dotación exigible será de **71.740 m²(t)** *-844 viv. de 85 m²(t)/viv.-*

Como ya se ha comentado, la tipología propuesta para el programa de V.P.O. está configurada por viviendas a un solo frente, con un núcleo de comunicaciones en general para cada cuatro, seis, u, ocho viviendas, con el objeto de optimizar el rendimiento de los elementos comunes. Para ello se definen un fondo edificable de 16,00 m que permite desarrollar esta tipología en las mejores condiciones.

En el caso de las viviendas de promoción libre, se opta en general por una tipología de vivienda pasante, con un fondo de 12,50 m. En los casos en los que ésta se sitúa en manzanas cerradas con patio, se prevé situar los dormitorios hacia el patio, y, los salones y cocinas al exterior.

Las manzanas salvan los desniveles del viario circundante, presentando fachadas con diferentes alturas según las calles. Así, por ejemplo, las manzanas que dan a la calle "C" tienen un perfil de planta baja más uno o planta baja más dos, mientras que hacia el patio de manzana el perfil, en la más alta de ellas, es de planta baja más cuatro.

Se disponen locales comerciales en planta baja en los frentes de calle en los que interesa potenciar la actividad urbana, como son la Calle Peatonal, prolongación de la calle Luis de Urazu, la calle Donostia, la calle "E" en el frente a la Plaza, y, la calle Anaka. En esos frentes de fachada también se disponen porches, de cinco metros de anchura, para enfatizar el carácter peatonal de estos espacios.

En el resto de las edificaciones residenciales las plantas bajas se destinan al uso de vivienda. En esos casos el forjado de suelo se sitúa al menos 1,00 m. por encima de la rasante de urbanización, o, en caso contrario, se dispone una terraza de uso privativo de, al menos 3,00 m de anchura, que garantiza unos niveles de privacidad suficientes.

Se ordena un total de **13.590 m²(t)** de locales comerciales que incluyen **2.500 m²(t)** situados en la parcela "TC.15", destinados al Centro Comercial proyectado.

5.5. ESPACIOS Y OTROS ELEMENTOS DOTACIONALES (Ver cuadros del Anexo "I")

En la Ley "2/2006" la definición de las reservas dotacionales aplicables a los ámbitos de "Suelo Urbano No Consolidado", como el Área "San Miguel / Anaka", queda pendiente de desarrollo reglamentario.

En consecuencia, en el presente Proyecto dichas dotaciones se han referido al criterio, recomendado con diversos matices por la Jurisprudencia en la legislación anterior, para las "operaciones integradas" de "reforma interior", del cumplimiento de los estándares establecidos para el Suelo Urbanizable.

Sin embargo, nuevamente en este aspecto, la Ley "2/2006" remite al futuro desarrollo reglamentario la determinación de los estándares particularizados aplicables a las diferentes dotaciones locales de carácter público consideradas *-espacios libres, parque deportivo, dotación escolar-* englobándolos en la exigencia conjunta de una dotación de 10,0 m² / 25,0 m²(t).

Ésta exigencia, en el caso de unidades de planeamiento que superan las 1.000 viv., como "San Miguel / Anaka", queda por debajo de las dotaciones exigidas por la legislación anterior para el Suelo Urbanizable *-41,0 m² / 100,0 m² (t)-* por lo que se ha optado por considerar esta última referencia indicativa.

⁽¹⁾ Alternativa de supresión de las instalaciones de la empresa "Sancheski".

* Espacios libres públicos:

Se distinguen las categorías de "Jardines Urbanos" –"LJ"- y "Espacios Libres Peatonales" –"LL"- . Destaca por su entidad y vocación de "plaza central" el espacio definido por el edificio comercial, la calle Donostia y la Calle Peatonal prolongación de la calle Luis de Uranzu – "LL.26"-, bajo el cual se prevé la construcción opcional de un aparcamiento público. Otros espacios reseñables son, la comentada plaza de Agerre –"LL.24"-, que conecta la Calle Peatonal con la calle Peñas de Aia –en la que también se plantea su ocupación opcional en subsuelo por una extensión del edificio de "equipamiento social de la parcela "EC.19"-, y, los interiores de las manzanas centrales de la ordenación –"LJ.22", "LJ.23", "LJ.27" y "LJ.28"-.

Se ordena una dotación total de **24.985 m²**, con un estándar resultante de **26,12 m²/ 100,00 m²(t)** de uso residencial.

* "Equipamiento Comunitario":

Se destinan este tipo de usos la gran manzana triangular resultante entre la calle Donostia, la Avenida de Letxunborro y la nueva calle "A" -en la que se distinguen la parcela deportiva "ED.16" y la escolar "EE.18"-, el espacio trapezoidal definido por las calles Blas de Lezo, Lepanto y Donostia –parcela deportiva "ED.17"-, y, el edificio situado en la nueva "plaza de Agerre", entre la calle Jaizkibel y el nuevo vial "C" –Equipamiento sociocultural "EC.19"- . Además se reservan 1.100 m² (t) en el centro comercial –"TC.15"-,

Para la valoración cuantitativa de la dotación prevista –como hemos señalado- se toma como referencia indicativa las previsiones de la legislación anterior, que, para actuaciones con un número de viviendas mayor de 1.000 se concretaban en los siguientes elementos:

- Parque deportivo:.....**8,00 m²/ 100,00 m²(t) res.**
- Centros escolares:**12,00 m²/ 100,00 m²(t) res.**
- Equipamiento comercial.....**3,00 m²(t)/ 100,00 m²(t) res.**
- Equipamiento social:.....**6,00 m²(t)/ 100,00 m²(t) res.**

En la Ley "2/2006" los dos primeros elementos se incluyen en la exigencia globalizada de espacios dotacionales de **10,00 m²/ 25,00 m²(t)** -40,00 m²/ 100,00 m²(t)-, el tercero se concreta en **1,00 m²(t) / 25,00 m²(t)** -4,00 m²(t)/ 100,00 m²(t)-, no existiendo referencia para el cuarto de ellos. Hay que señalar que los estándares definidos en la nueva Ley se establecen con respecto a m²(t) sobre rasante de usos distintos de los de las dotaciones públicas, a diferencia de la legislación anterior, que lo hacía con respecto a m²(t) de uso residencial.

Así, en el presente proyecto, la dotación de "parque deportivo" calificada es de **11.342 m²**, con un estándar resultante de **2,97 m² / 25,00 m²(t)** -11.86 m² / 100,00 m²(t)- de uso residencial.

La dotación de "centros docentes" ocupa la parte este de la manzana triangular resultante entre la calle Donostia, la Avenida de Letxunborro y la nueva calle "A". Se califican así **11.836 m²**, con un estándar resultante de **3.09 m² / 25,00 m²(t)** -12,37 m² / 100,00 m²(t)- de uso residencial.

En cuanto a la dotación de "equipamiento comercial", se ordenan **13.590 m²(t)**, dispuestos principalmente en el centro comercial y de equipamiento que ocupa la Plaza Central –parcela "TC.15"-, y, en las plantas bajas de los edificios residenciales, en las zonas donde interesa que la actividad sea intensa, como en la Calle Peatonal, la Plaza Central, la calle Anaka y los bloques apoyados sobre la calle Donostia. El estándar resultante es de **3,55 m²/ 25,00 m²(t)** de uso residencial

La dotación de "equipamiento social" proyectada es de **6.170 m²(t)**, con un estándar resultante de **1,56 m²(t) / 25,00 m²(t)** -6,45 m²(t)/ 100,00 m²(t)-de uso residencial.

Se dispone en la Parcela "EC.19", con una ampliación, como hemos señalado bajo la Plaza de Agerre –2.675 m²(t)-, en el centro comercial y de equipamiento de la parcela "TC.15" -1.100 m²(t)-, y, en la parcelas residenciales de P.O. "RV.7" –1.495 m²(t)- y "RV.8" –900 m²(t)-.

* "Aparcamiento de vehículos":

Se establece una dotación mínima obligatoria en las parcelas destinadas a vivienda protegida de 1,2 plazas de garaje por vivienda –*equivalente a las 0,35 plazas por cada 25 m² de superficie sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, dotación ligeramente superior a la exigida por el planeamiento general vigente*-.

En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre, la dotación mínima establecida es de 2 plazas por vivienda, excepto en las parcelas "RV.9" y "RV.12", en las que, dadas las dimensiones físicas de sus sótanos, esta dotación no resulta viable por lo que, en ambas, el mínimo se fija en 1,5 plazas por vivienda.

En las parcelas con usos terciarios o de equipamiento se aumenta la dotación mínima exigida por el Plan General a razón de 1,5 plazas por cada 100 m²(t) de estos usos adaptándola a las exigencias de la Ley"2/2006".

Esto supone un total de 1.656 plazas en parcelas de titularidad privada lo que equivale a 0,39 plz. por cada 25 m² de superficie sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas –*por encima de las 0,35 plz. exigidas por la nueva Ley*-.

En cuanto a los aparcamientos en terrenos destinados a dotaciones públicas, se prevén 663 plazas en la vía pública y se establece un mínimo de 202 plazas en las parcelas de equipamiento, lo que hace un total de 865 plazas -*0,20 plz. cada 25 m², que superan las 0,15 plazas exigidas por la ley*-. Hay que señalar que se prevén un número aún mayor dado que la capacidad del parking público previsto bajo la plaza principal es muy superior al mínimo planteado.

* "Vegetación":

La nueva Ley exige la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda o por cada incremento de 100 m²(t) de construcción en suelo industrial o terciario, lo que supone para el ámbito un mínimo de 1.110 árboles. Esta dotación deberá ser garantizada por el "proyecto de urbanización" del Área.

5.6. URBANIZACIÓN

La urbanización del Área no presenta problemas relevantes, siendo sus elementos más singulares los siguientes:

- * La sustitución, en un tramo de unos 500 m., de la tajea que canaliza las aguas de la regata "Zubi-muxu", la cual resulta afectada por la edificación proyectada.

De acuerdo con las consultas realizadas con "Txingudiko Zerbitzuak" la nueva canalización deberá tener una sección de 4,00 m. x 1,80 m. y discurrirá por la calle "E", acometiendo en las proximidades de la glorieta de "Zubi-muxu" a la tajea existente -*se excluye su trazado por la calle Donostia dado el elevado número de canalizaciones y elementos auxiliares existentes en ella*-.

La construcción se realizará desde el punto inferior hacia arriba, interceptando la tajea existente en tres puntos: en la entrega, en un punto intermedio y en la parte alta.

- * Las escaleras mecánicas y el ascensor necesarios para salvar el desnivel resultante entre la Calle Peatonal y la plaza de Agerre, que aunque se sitúan en los porches de la edificación, a los efectos de su financiación y ejecución parece lógico considerarlas como parte de la urbanización general.
- * El paso de la calle "C" sobre el cuerpo en subsuelo del Centro Social de la Plaza de Agerre, cuya estructura formará parte de la edificación correspondiente.
- * El tratamiento con prioridad peatonal de los cruces de la Calle Peatonal con las calles transversales.

El resto de las obras responde a soluciones convencionales en cuanto a soluciones, requisitos técnicos, y, coste.

5.6.1. Movimiento de tierras

Ante todo se ha de destacar la necesidad de un "estudio geotécnico" para definir con el necesario conocimiento, las actuaciones de acondicionamiento del terreno y cimentación de edificaciones, del que, por el momento, no se dispone.

En el presente estudio se analizan, como problema primordial, las actividades de movimiento de tierras necesarias para la ejecución de la urbanización.

Se prevé la necesidad de un saneo previo -cuyas características se establecerán tras el conocimiento del estudio geotécnico- así como de precargas antes de realizar los trabajos de excavación y relleno necesarios para llegar a cota de urbanización. Las actividades mencionadas se deberán coordinar con la excavación de los vasos de sótano de la edificación que se deberán definir en los preceptivos proyectos de edificación.

Pendiente el "estudio geotécnico", se supone que la composición del terreno en toda la superficie y profundidad afectada es de suelos arcillosos y limos, con un nivel freático muy cercano a la superficie natural del terreno. Con ello, cualquier excavación por debajo de esa cota (+3 m sobre el n.m.m.a.) se verá afectada por el nivel freático, incluyendo, obviamente, los vasos de sótano.

Éstos se tendrán que ejecutar bien por medio de muros pantalla o pantallas de pilotes anclados hasta roca sana y con el necesario drenaje mediante sistema "well point" o similar, o bien se tendrán que estudiar sistemas de excavación y sujeción alternativos como la excavación completa, pilotes de cimentación, ejecución de muros a dos caras y posterior relleno entre trados de muros (bajo superficie de urbanización).

Se estima el volumen total de **excavación** necesario para la urbanización en **146.118 m³**, y, en **36.399 m³** el de **rellenos**, en saneos de viales y espacios públicos.

Si se opta por la ejecución de los vasos de sótano por excavación completa, habrá que añadir a las cantidades señaladas **496.092 m³** de **excavación** -necesarios en todo caso- y, **276.092 m³** para el **relleno de trados de muros**, a imputar a las obras de edificación.

5.6.2. Redes de servicios urbanos

5.6.2.1. Red de recogida de aguas pluviales

La tajea existente en el Área se sustituye por una nueva canalización de 4.00 metros x 1.80 metros interiores (mediadas contrastadas con Txingudiko Zerbitzuak), que recoge aguas arriba la conducción señalada, discurre por el vial central y por la zona de patio del colegio propuesto en la calle Donostia, y, se entrega en la tajea las inmediaciones de la rotonda Zubi-Muxu.

Este encuentro se produce en el tramo final de la tajea, que se prevé que, asimismo, se vea afectado próximamente por las obras de desdoblamiento de la Variante Norte de Irun. Éste se encuentra en fase de "proyecto de trazado" por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral, que propone el soterramiento del mismo a su paso por Mendelu, lo que exige, también la modificación del tramo final de la "tajea". Esta circunstancia se deberá tener en cuenta para la adecuada coordinación de ambas intervenciones sobre la tajea.

Las aguas pluviales recogidas en las zonas de borde que vierten hacia el Área se incorporan a la nueva canalización principal en tres puntos.

El drenaje de la calle Donostia se realiza mediante la conducción unitaria existente en la mitad sur y mediante un nuevo colector en su mitad norte que discurre por el eje del carril oeste. Esta nueva conducción, en su tramo final en las inmediaciones de la rotonda Zubi-Muxu, intercepta a dos colectores de pluviales existentes antes de entroncarse en la nueva galería

5.6.2.2. Red de recogida de aguas fecales

Las aguas fecales de las distintas edificaciones son recogidas en ramales que forman tres "grupos".

El primer grupo da servicio a las edificaciones situadas en el tercio Sur. Las aguas se entregan a la conducción existente en la calle Donostia, para ello la tubería de fecales atraviesa la galería principal de aguas pluviales.

En el tercio central el planteamiento es similar. La evacuación de las aguas negras hacia la calle Donostia se resuelve mediante otra intersección a la galería.

Las fecales del tercio Norte del Área son conducidas paralelamente a la galería de aguas pluviales hasta la rotonda Zubi-Muxu donde se vierten al pozo de hincas existente en la zona.

Se modifica el trazado de un tramo de la conducción de fecales de la calle Donostia, a la altura del aparcamiento subterráneo, debido a que las rampas de acceso a dicho aparcamiento afectan al trazado actual.

5.6.2.3. Red de suministro de agua

Se cierra la malla de distribución principal de la Ciudad mediante conducciones de Ø 300 que discurren por la calle Anaka, sustituyendo la antigua canalización de fibrocemento y por la calle Letxunborro, donde se prolonga la conducción actual hasta la rotonda de Zubi-Muxu conectándose a la tubería existente de la calle Hondarribia.

Estas dos conducciones se unen mediante dos conducciones de Ø 200 que recorren las calles Donostia y Jaizkibel, las cuales darán servicio a la malla interior que abastece al ámbito.

5.6.2.4. Red de suministro eléctrico

Para abastecer de energía eléctrica el Área se han previsto cinco centros de transformación dobles de 630 KVA., que se sitúan en cada vértice, y, en el centro del rectángulo que forman las edificaciones del núcleo central.

Debido a la configuración de la nueva ordenación, existe la necesidad de trasladar un CT existente en la zona de actuación hasta una nueva ubicación en la calle Jaizkibel, manteniendo el servicio de suministro eléctrico a las casas del barrio Mendelu a las que abastece actualmente.

Además de los trabajos de electrificación del interior del área, Iberdrola demanda las siguientes actuaciones para satisfacer la demanda de energía eléctrica del Área:

- Aumento de la potencia del transformador de la "S.T.R. Anaka".
- Montaje de una nueva posición de salida en 13,2 Kv en la "S.T.R. Anaka".
- Nueva línea de 13,2 Kv entre la "S.T.R. Anaka" y el área a electrificar.
- Cambio de celdas en el "C.T. Lorito" para cerrar nueva línea con el circuito "Mendelu" actual.
- Soterramiento de la línea aérea existente entre el "C.T. Lorito" y "C.T. Mendelu".

5.6.2.5. Red de suministro de gas

Se proyecta, de acuerdo con Naturgas, una red ramificada que parte de la conducción existente en la calle Anaka.

Se realizan tres conexiones, a la altura de las intersecciones con los nuevos viales "D", "E" y "F" que atraviesan el Área de Norte a Sur, en los cuales se disponen las conducciones principales que se ramifican dando servicio a toda la zona de actuación.

5.6.2.6. Red de telecomunicaciones

Las conexiones a las redes existentes de Telefónica y Euskaltel se realizan en puntos próximos, para ambas:

- * Calle Donostia en la intersección con la calle Anaka.
- * Calle Anaka a la altura de las instalaciones de la CAF.
- * Calle Jaizkibel a la altura del número 19.
- * Calle Donostia a la altura del número 12 para Euskaltel y el número 20 para Telefónica.

A partir de estos nodos de conexión se prolongan ramales en zanja conjunta que dan servicio a toda el Área.

6. DESARROLLO Y GESTIÓN

6.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El suelo del Área "San Miguel / Anaka" se categoriza de acuerdo con lo establecido en el plano "II.6 Directrices de organización y gestión de la ejecución del Área San Miguel / Anaka" del Documento "E.II Planos de Ordenación Pormenorizada" del presente Proyecto.

En él las fincas nºs "60" y "61" definidas y delimitadas en el citado plano "II.6", se categorizan como "Suelo Urbano Consolidado", consolidándose en ellas el desarrollo existente.

El resto de los suelos del Área "San Miguel / Anaka" se categoriza como "Suelo Urbano No Consolidado", configurando un ámbito de "actuación integrada".

6.2. UNIDADES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

En el ámbito de "actuación integrada" previsto, para la ejecución de las previsiones del "Plan Especial", se delimita la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", que incorpora la totalidad de los suelos del mismo.

En principio, y, sin perjuicio de lo que determine el "programa de actuación urbanizadora" que se deberá formular para su ejecución, el cual podrá modificar estas previsiones, se propone que la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" se ejecute, en condiciones de "régimen público", y, por el "sistema de cooperación".

6.3. TIPOS DE EDIFICABILIDAD CONSIDERADOS Y "COEFICIENTES DE PONDERACIÓN" DE LOS MISMOS

A partir de las condiciones de detalle que se establecen para la implantación de usos en las edificaciones ordenadas en las "zonas de uso pormenorizado" definidas, se identifican los "tipos" de edificabilidades que se relacionan a continuación, a los que se asignan los coeficientes de ponderación que, asimismo, se señalan a los efectos del reparto reparcelatorio:

* Uso vivienda (PO) (Uso característico):.....	"1,0"
* Uso vivienda (PL):.....	"8,0"
* Uso terciario / comercial:	"4,7"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO)	"0,4"
* Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL):	"0,7"

Los citados "coeficientes de ponderación" podrán actualizarse en el "proyecto de reparcelación" que se deberá formular para la ejecución de la "unidad".

6.4. EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

Se declaran "fuera de ordenación" todas las edificaciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", las cuales se identifican de forma individualizada en el plano "II.6", y, en el "Cuadro de datos parcelarios, edificaciones y usos existentes" -apartado "2.4 Estructura de la propiedad del suelo. Edificaciones existentes" del documento "A. Memoria"-.

6.5. "REALOJOS"

Los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka", y, declarados "fuera de ordenación" deberán ser "realojados" en las condiciones establecidas en la "Disposición adicional Segunda" de la Ley "2/2006" de Suelo y Urbanismo.

Del mismo modo, las actividades económicas en funcionamiento existentes en el Área, asimismo declaradas "fuera de ordenación", deberán ser objeto de traslado o indemnización por extinción de actividad en las condiciones establecidas por la citada "Disposición" -*excepcionalmente si su*

adecuación al régimen de usos establecido en la nueva ordenación lo permitiera podrán realojarse en el Área-

El Colegio "Lekaenea" que también se declara "fuera de ordenación", será realojado en la parcela "EE.18" destinada a "Equipamiento Escolar" con cargo a la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka".

6.6. URBANIZACIÓN DE SUELOS EXTERNOS AL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" PARA LA INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON LAS ÁREAS DE BORDE

El plano "II.6" del presente "Plan Especial" define los ámbitos externos al Área que deberán urbanizarse por los titulares de la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka" para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con la de las áreas de borde.

Asimismo, en el plano citado, se señala la porción de la glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro" desde el Área "San Miguel / Anaka" incluida en el Área, que será ejecutada por la Diputación Foral de Gipuzkoa, previsiblemente, con anterioridad al desarrollo de aquella.

El "programa de actuación urbanizadora", podrá, asimismo, precisar y reajustar estas previsiones.

6.7. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- * Las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" "**San Miguel / Anaka**" *-con excepción de las correspondientes a la glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro a ejecutar por la Diputación Foral-* que afectan a la "unidad", serán objeto de un único "**proyecto de urbanización**" *-Artículo 194 de la Ley 2/2006-* sujeto a tramitación urbanística.
- * Glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro:
Las obras de la Glorieta de acceso a la Avenida de Letxunborro se realizarán a través de un "**proyecto de obras complementarias**", a formular por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

7. ANÁLISIS DE VIABILIDAD

7.1. ASPECTOS GENERALES

Para el análisis de viabilidad del desarrollo de la "unidad de ejecución", en relación a los realojos, se parte de los criterios establecidos en la "Disposición Adicional Segunda" de la vigente Ley "2/2006". La misma establece que las viviendas y actividades económicas declaradas "fuera de ordenación" y desalojadas, recibirán las indemnizaciones correspondientes por el valor material de las edificaciones e instalaciones de todo tipo de su propiedad que se eliminan –*valor actual, depreciado por el uso y el deterioro por el paso del tiempo*- y, por los costes de traslado –*incluyendo posibles realojos transitorios*-, así como los aprovechamientos que les correspondan.

La promoción de la "unidad", asimismo, deberá poner a su disposición –*para su compra o alquiler*- en el caso de los ocupantes de viviendas, viviendas de P.O. en el mismo régimen de tenencia en el que ocupaban la vivienda declarada "fuera de ordenación", y, en el caso de actividades económicas, locales para su traslado, o, en caso contrario, la indemnización correspondiente por la extinción de la actividad.

En "San Miguel / Anaka" se prevé que las viviendas se realojen en viviendas de P.O. en la propia "unidad", y, que las actividades se realojen en suelos industriales de nuevo desarrollo del Municipio, lo que, en principio no supone costes específicos a tomar en consideración.

En lo que respecta a las obras a realizar se consideran los costes de ejecución por contrata sin I.V.A. ya que los promotores privados y el Ayuntamiento podrán recuperar dicho impuesto en la venta de las viviendas proyectadas.

7.2. ESTIMACIÓN DE COSTES

* A. Indemnizaciones por derribos y desalojos	
o Viviendas.....	2.021.200 €
o Locales actividades – <i>incluso instalaciones fijas</i> -.....	3.394.350 €
o Locales de usos auxiliares de viviendas y actividades	322.200 €
o Cobertizos de usos auxiliares de viviendas y actividades	322.000 €
o Colegio Lekaenea:	1.070.100 €
Total:	7.129.850 €
* B. Gastos de traslado y otros costes asociados	
o Viviendas:.....	404.240 €
o Locales actividades:.....	2.036.610 €
o Colegio Lekaenea:	214.020 €
Total:	2.654.870 €
* C. Obra de Urbanización:	
o Derribos:.....	509.695 €
o Movimiento de tierras:.....	2.582.706 €
o Espacios libres. Jardines:	1.695.600 €
o Aceras y viales:	11.334.200 €
o Áreas externas a la "unidad de ejecución":.....	244.000 €
o Espacios libres edificados en subsuelo:	822.080 €
o Porches sometidos a servidumbre de uso público	382.200 €
o Reposición canalización regata Zubi-muxu:	1.434.426 €
o Escaleras mecánicas y ascensores Calle Peatonal	1.000.000 €
Total:	20.004.907 €
* D. Proyectos y gestión:	3.574.755 €
TOTAL COSTES:	33.364.382 €

7.3. REPERCUSIONES RESULTANTES SOBRE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROYECTADOS:

* <u>Coeficientes ponderación:</u>	
o	Uso vivienda (PO) (Uso característico):..... "1,0"
o	Uso vivienda (PL):..... "8,0"
o	Uso terciario / comercial: "4,7"
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) "0,4"
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL): "0,7"
* <u>Edificabilidad urbanística:</u>	
o	Uso vivienda (PO):..... 71.740 m ² (t)
o	Uso vivienda (PL):..... 23.610 m ² (t)
o	Uso terciario / comercial: 13.590 m ² (t)
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO): 69.055 m ² (t)
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL): 21.705 m ² (t)
* <u>Edificabilidad ponderada:</u>	
o	Uso vivienda (PO) (71.740 m ² [t]x 1,0): 71.740 m ² (t)u.c.
o	Uso vivienda (PL) (23.610 m ² [t]x 8,0): 188.880 m ² (t)u.c.
o	Uso terciario / comercial (13.590 m ² [t]x 4,7): 63.873 m ² (t)u.c.
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda (PO) (69.055 m ² [t]x 0,4): 27.622 m ² (t)u.c.
o	Uso de garaje y usos auxiliares de vivienda o local terciario / comercial (PL) (21.705 m ² [t]x 0,7):..... 15.194 m ² (t)u.c.
Total: 367.309 m²(t)uc	
* <u>Edificabilidad ponderada sujeta a cargas (367.309 m²[t]uc x 0,9): 330.578 m²(t)uc</u>	
* <u>Repercusiones:</u>	
o	Repercusión de costes por unidad de aprovechamiento (33.364.382 € / 330.811,03 m ² [t]uc): 100,93 €/m ² (t)uc
o	Repercusión de costes por Vivienda (PO):
-	Vivienda (85,00 m ² (t) x 1,0 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 8.579,05 €
-	Trastero (13,50 m ² (u) x 1,05 m ² [t]/m ² [u] x 0,4 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 572,27 €
-	Garaje (30,00 m ² (u) x 1,05 m ² [t]/m ² [u] x 0,4 x 100,93 €/m ² [t]uc): 1.271,72 €
Total: 10.423,04 €/viv. (PO)	
o	Repercusión de costes por Vivienda (PL):
-	Vivienda (95,00 m ² (t) x 8,0 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 76.706,80 €
-	Trastero (15,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 1.059,77 €
-	Garaje (35,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 2.472,79 €
Total: 80.239,06 €/viv. (PL)	
o	Repercusión de costes por Local comercial (100 m ² [t]):
-	Local (100,00 m ² (t) x 4,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 47.437,10 €
-	Almacén (50,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 3.532,55 €
-	Garaje (35,00 m ² (t) x 0,7 x 100,93 €/m ² [t]uc):..... 2.472,79 €
Total 53.422,44 €/loc.	

Todas las repercusiones resultantes se sitúan dentro las pautas habituales del mercado inmobiliario local, y, demuestran, por tanto, la viabilidad de la intervención proyectada.

7.4. COSTES DE EJECUCIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESTIMADOS

* <u>Equipamiento social en parcela "RV.7":</u>	
Participación en edificación y acondicionamiento de locales:.....	1.495.000 €
* <u>Equipamiento social en parcela "RV.7":</u>	
Participación en edificación y acondicionamiento de locales:.....	900.000 €
* <u>Equipamiento social en parcela "TC.15":</u>	
Participación en edificación y acondicionamiento de locales	
◦ <i>Sobre rasante (1.100 m²[t] x 1.000 €/m²[t]):</i>	1.100.000 €
◦ <i>Bajo rasante (3.390 m²[t] x 450 €/m²[t]):</i>	1.525.500 €
Total:.....	1.625.500 €
* <u>Equipamiento deportivo público. Parcela "ED.16":</u>	600.000 €
* <u>Equipamiento deportivo público. Parcela "ED.17"</u>	
<i>(Pistas deportivas anejas a parcela de Equipamiento Escolar "EE.18"):</i>	450.000 €
* <u>Equipamiento escolar público Parcela "EE.18":</u>	
◦ Edificación y acondicionamiento exterior:.....	9.575.000 €
◦ Indemnizaciones por traslado a deducir:.....	1.284.120 €
Total:.....	8.290.880 €
* <u>Equipamiento Sociocultural Parcela "EC.19":</u>	3.448.000 €

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.

ÍNDICE

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	2
2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	3
3. DOTACIONES	4
4. CARACTERÍSTICAS DE LAS "PARCELAS EDIFICABLES"	5

Anexo "I"
Cuadros de características de la ordenación

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES	PEOU	P.G.O.U. VIGENTE
SUPERFICIE DEL ÁREA	138.574 m²	138.515 m²
Parcelas de Uso Residencial	41.206 m ²	
Sistema Local de Espacios Libres	24.985 m ²	
Parcelas de Equipamiento Comunitario	23.423 m ²	
Viario y otros espacios públicos no delimitados	47.510 m ²	
APROVECHAMIENTO ORDENADO	109.242 m² (t)	116.000 m² (t)
Edificabilidad media	0,79 m ² (t)/m ² .	0,84 m ² (t)/m ² .
Nº máximo viviendas	1.100 viv.	1100 viv.
Intensidad uso vivienda	79,38 viv./Ha.	79,41 viv./Ha.
CONDICIONES DE USO		
· "Usos terciarios"	13.590 m ² (t)	11.500 m ² (t)
· "Uso residencial":		
· Aprovechamiento:	95.652 m ² (t)	104.500 m ² (t)
· Régimen P.P.:		
_ Aprovechamiento:	71.740 m ² (t)	≥ 75% aprov. res.
_ Nº viviendas máximo:	844 viv.	
_ Tamaño promedio mínimo	85,00 m ² (t)/viv.	85 m ² (t)/viv.
· Régimen promoc. Libre:		
_ Aprovechamiento:	23.912 m ² (t)	≤ 25% aprov. res.
_ Nº viviendas máximo:	256 viv.	
_ Tamaño promedio mínimo	93,41 m ² (t)/viv.	85 m ² (t)/viv.
· "Equipamientos"	13.272 m ² (t)	

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	% ÁREA (%)
<i>Parcelas de Uso Residencial</i>		
RV.1	1.470,00	1,06%
RV.2	1.575,00	1,14%
RV.3	1.248,84	0,90%
RV.4	6.145,00	4,43%
RV.5	5.800,00	4,19%
RV.6	6.145,00	4,43%
RV.7	5.800,00	4,19%
RV.8	1.667,50	1,20%
RV.9	1.667,50	1,20%
RV.10	2.437,54	1,76%
RV.11	3.954,99	2,85%
RV.12	2.435,36	1,76%
RU.13	485,24	0,35%
RU.14	374,40	0,27%
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	41.206,37	29,74%
<i>Parcelas de Uso Terciario</i>		
TC.15 Terciario Comercial	1.450,00	1,05%
TOTAL PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	1.450,00	1,05%
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
ED.16 Deportivo Público	6.065,34	4,38%
ED.17 Deportivo Público	5.276,61	3,81%
EE.18 Escolar Público	11.836,28	8,54%
EC.19 Sociocultural	244,30	0,18%
TOTAL PARCELAS EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	23.422,53	16,90%
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES		
LJ.20 Espacios Libres Públicos (<i>Jardines urbanos</i>)	420,00	0,30%
LL.21 Espacios Libres Públicos (<i>Espacios libres peatonales</i>)	2.411,83	1,74%
LJ.22 Espacios Libres Públicos (<i>Jardines urbanos</i>)	2.250,00	1,62%
LJ.23 Espacios Libres Públicos (<i>Jardines urbanos</i>)	2.250,00	1,62%
LL.24 Espacios Libres Públicos (<i>Espacios libres peatonales</i>)	1.313,23	0,95%
LL.25 Espacios Libres Públicos (<i>Espacios libres peatonales</i>)	1.830,26	1,32%
LL/LK.26 Espacios Libres Públicos (<i>Espacios libres peatonales / Aprovech. Bajo rasante</i>)	10.009,94	7,22%
LJ.27 Espacios Libres Públicos (<i>Jardines urbanos</i>)	2.250,00	1,62%
LJ.28 Espacios Libres Públicos (<i>Jardines urbanos</i>)	2.250,00	1,62%
TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	24.985,26	18,03%
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	47.509,76	34,28%
TOTAL A.I.U. "SAN MIGUEL / ANAKA"	138.573,92	100,00%

3. DOTACIONES

DOTACIONES	DIMENSIÓN	ESTÁNDARES		
		PROYECTO (Suelo Urbano No Consolidado)	LEY 2/2006 (Suelo Urbanizable)	REG. PLAN. (Suelo Urbanizable)
DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES				
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO				
ED.16 Deportivo Público	6.065			
ED.17 Deportivo Público	5.277			
ED. Deportivo Público	11.342 m ²	11,86 m ² / 100 m ² (t)		≥ 8 m ² / 100 m ² (t) res.
EE.18 Escolar Público	143 m ² (t) / 11.836 m ²	12,37 m ² / 100 m ² (t)		≥ 12 m ² / 100 m ² (t) res.
EC.19 Sociocultural	130 m ² (t) / 244 m ²			
TC.15 Sociocultural	370 m ² (t) / 0 m ²			
RV.7 (V.P.P.) Sociocultural	0 m ² (t) / 0 m ²			
RV.8 (V.P.P.) Sociocultural	0 m ² (t) / 0 m ²			
EC./TC. Equipamiento Social	500 m ² (t) / 244 m ²	0,52 m ² (t) / 100 m ² (t)		≥ 6 m ² (t) / 100 m ² (t) res.
TOTAL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	643 m²(t) / 23.423 m²			
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
LJ.20 Espacios Libres Públicos (Jardines Urbanos)	420 m ²			
LL.21 Espacios Libres Públicos (Espacios Libres Peatonales)	2.412 m ²			
LJ.22 Espacios Libres Públicos (Jardines Urbanos)	2.250 m ²			
LJ.23 Espacios Libres Públicos (Jardines Urbanos)	2.250 m ²			
LL.24 Espacios Libres Públicos (Espacios Libres Peatonales)	1.313 m ²			
LL.25 Espacios Libres Públicos (Espacios Libres Peatonales)	1.830 m ²			
LL.26 Espacios Libres Públicos (Espacios Libres Peatonales / Aprovech. Bajo Rasante)	10.010 m ²			
LJ.27 Espacios Libres Públicos (Jardines Urbanos)	2.250 m ²			
LJ.28 Espacios Libres Públicos (Jardines Urbanos)	2.250 m ²			
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	24.985 m²	26,12 m² / 100 m²(t)		≥ 21 m²/100 m²(t) res.
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	48.408 m²	11,08 m² / 25 m²(t)	≥ 10 m² / 25 m²(t) s.r. no dot.	
EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES				
RV.3 (V.P.P.)	420 m ² (t)			
RV.4 (V.P.P.)	1.300 m ² (t)			
RV.5 (V.P.P.)	2.080 m ² (t)			
RV.6 (V.P.P.)	1.350 m ² (t)			
RV.7 (V.P.P.)	535 m ² (t)			
RV.8 (V.P.P.)	0 m ² (t)			
RV.9	900 m ² (t)			
RV.10	570 m ² (t)			
RV.11	2.290 m ² (t)			
RV.12	1.645 m ² (t)			
TC.15 Servicios Públicos	2.500 m ² (t)			
TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	13.590 m²(t)	14,21 m²(t) / 100 m²(t)	3,11 m²(t) / 25 m²(t)	≥ 3 m²(t)/100 m²(t) res.
TOTAL EQUIPAMIENTOS PRIVADOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	13.590 m²(t)	3,11 m²(t) / 25 m²(t)	≥ 1 m²(t) / 25 m²(t) s.r. no dot.	
APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS				
APARCAMIENTOS EN PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA				
RV.1 (V.P.P.)	41 ud.			
RV.2 (V.P.P.)	47 ud.			
RV.3 (V.P.P.)	31 ud.			
RV.4 (V.P.P.)	210 ud.			
RV.5 (V.P.P.)	222 ud.			
RV.6 (V.P.P.)	243 ud.			
RV.7 (V.P.P.)	258 ud.			
RV.8 (V.P.P.)	86 ud.			
RV.9	113 ud.			
RV.10	87 ud.			
RV.11	183 ud.			
RV.12	135 ud.			
TOTAL APARCAMIENTOS EN PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA	1.656 ud.	0,39 plz.	≥ 0,35 plz. / 25 m²(t) s.r. no dot.	
APARCAMIENTOS EN TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS				
EE.18 Escolar Público	107 ud.			
EC.19 Sociocultural	41 ud.			
TC.15 / LL.26 Terciario Comercial / Espacio Libre Público (Espacios Libres Peatonales)	54 ud.			
APARCAMIENTOS EN LA VIA PÚBLICA	663 ud.			
TOTAL APARCAMIENTOS EN TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS	865 ud.	0,20 plz.	≥ 0,15 plz. / 25 m²(t) s.r. no dot.	
TOTAL APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS	2.521 ud.			
VEGETACIÓN	1.110 ud.	1,01 arb.	≥ 1 arb. / Δ viv. ó Δ 100 m²(t) terc. o ind.	

4. CARACTERÍSTICAS DE LAS "PARCELAS EDIFICABLES"

PARCELA	SUPERFICIE m ² (p)	APROVECHAMIENTOS							PERFIL	
		COMPUTABLES			NO COMPUTABLES					
		Vivienda		Terciario	Total	Garaje y usos aux.				Equipamien
		nº	Sup. Techo m ² (t)	Pzas. Gar. (Mínimo normativo)	Pzas. Gar. (Capacidad estimada)		Sup. Techo m ² (t)			
RV.1 (V.P.P.)	1.470	34	2.890	0	2.890	3.395	41		III / II	
RV.2 (V.P.P.)	1.575	39	3.315	0	3.315	3.150	47		III / II	
RV.3 (V.P.P.)	1.249	20	1.700	420	2.120	2.290	31		II / II	
RV.4 (V.P.P.)	6.145	158	13.430	1.300	14.730	15.440	210		IV / II	
RV.5 (V.P.P.)	5.800	159	13.515	2.080	15.595	12.365	222		IV / II	
RV.6 (V.P.P.)	6.145	185	15.725	1.350	17.075	16.715	243		V / II	
RV.7 (V.P.P.)	5.800	189	16.065	535	16.600	12.365	258	1.495	V / II	
RV.8 (V.P.P.)	1.668	60	5.100	0	5.100	3.335	86	900	VI / II	
RV.9	1.668	66	5.940	900	6.840	3.335	113		VII / II	
RV.10	2.438	39	3.705	570	4.275	4.875	87		III / II	
RV.11	3.955	74	7.030	2.290	9.320	8.625	183		IV / II	
RV.12	2.435	73	6.935	1.645	8.580	4.870	135		VII / II	
RU.13	485	2	160	0	160	0	0		III	
RU.14	374	2	142	0	142	0	0		II	
TOTAL V.L.	11.355	256	23.912	5.405	29.317	21.705	518	0		
TOTAL V.P.P.	29.851	844	71.740	5.685	77.425	69.055	1.138	2.395		
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES	41.206	1.100	95.652	11.090	106.742	90.760	1.656	2.395		
TC.15 Terciario Comercial	1.450			2.500	2.500	11.100	54	370	1.100	III / II
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO	1.450	0	0	2.500	2.500	11.100	54	370	1.100	
EE.18 Escolar Público	11.836					4.261	107	143	7.102	III / II
EC.19 Sociocultural	244					3.880	41	130	2.675	III / III
TOTAL EQUIPAMIENTOS	12.081	0	0	0	0	8.141	148	273	9.777	
TOTAL	54.737	1.100	95.652	13.590	109.242	110.001	1.858	13.272		

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.

Anexo "II"**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la
"Promoción de la Accesibilidad"**

(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y, Decreto 68/2.000, de 11 de abril, sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)

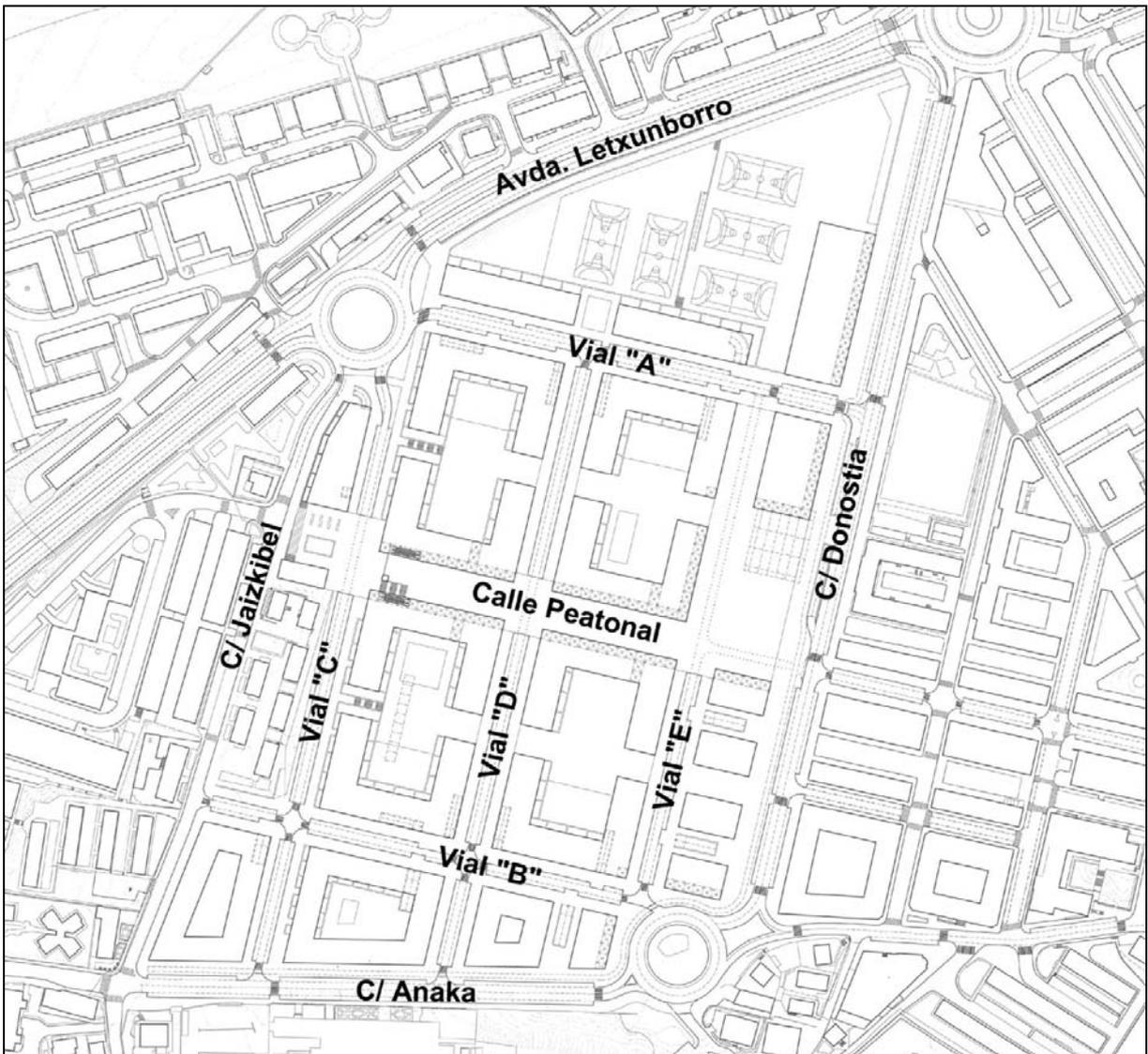
1. OBJETO

El presente "anexo" tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el "artículo 17" de la Ley 20/1.997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente Proyecto, de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD" EN EL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima *-6% en general, 8% en rampas adaptadas-* y altura *->2.20 m.-* y anchura *->2.00 m.-* mínimas, todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplen la exigencia de anchura mínima *-2.00 m.-*, y, de altura mínima *-que solo se encuentra limitada en los pasos a través de los porches proyectados y cuya altura libre se sitúa en torno a 4 m.-*.

En lo que respecta a la pendiente máxima se cumple la condición de pendiente *-inferior al 6%-* en la totalidad de los nuevos trazados.



2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VÍAS

Los bordes exteriores del Área presentan un desnivel de unos 11,00 m. entre la esquina nordeste - Plaza de Zubi muxu situada a la cota 4,50- y la esquina suroeste -cota 15,50 m, en la calle Anaka -. Este desnivel lo salvan las calles Letxunborro -2,5% de pendiente-, Jaizkibel -2% en su tramo norte- y Anaka -6%-, ya que la calle Donostia se mantiene prácticamente horizontal en todo su trazado -en torno a la cota 5,50-.

La malla viaria interior que conecta estos bordes se traza con pendientes máximas del 6% en todos los puntos:

- * Los elementos Norte / Sur de la malla resultan prácticamente horizontales, pero los orientados en dirección Este / Oeste deben salvar el desnivel existente entre la calle Donostia -situada entre las cotas 4,50 m y 7,00 m- y la calle Jaizkibel -situada entre las cotas 10,75 m y 15,30 m-. Esto se consigue en los viales "A" y "B" con pendientes que no superan el límite del 6% exigido, incluso, aunque los viales transversales "D" y "E" se mantienen en su parte central en rasantes similares a las de la calle Donostia -cotas 5,00 m. / 6,00 m.-.
- * La Calle Peatonal, presenta un perfil longitudinal prácticamente horizontal que mantiene, también, rasantes similares a las de calle Donostia. El desnivel resultante en el encuentro con la calle Jaizkibel se resuelve con escaleras, convencionales y mecánicas, y con un ascensor que haga este desnivel accesible.

Con esta disposición se busca mantener, en toda la zona central del Ámbito, la altura útil de la edificación, limitada severamente por las servidumbres aeronáuticas.

2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

Todos los itinerarios peatonales planteados se apoyan en los viales proyectados, por lo tanto, como se ha comentado, cumplen los requisitos de pendientes exigidos por la normativa, así como las dimensiones mínimas.

2.3. ESPACIOS LIBRES

Los espacios peatonales proyectados son en su totalidad prácticamente horizontales, tanto la Plaza Central, como la Calle Peatonal, el paseo de la calle Donostia, y, los interiores de las manzanas.

El "proyecto de urbanización", al concretar estas definiciones básicas, deberá cumplimentar, asimismo, las determinaciones del Decreto, y, justificar la disposición de rampas y escaleras con pendientes "críticas", en el caso de que las mismas resulten ineludibles.

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.

Anexo "III"
Justificación del cumplimiento del
"CTE DB-SI "SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO"

Resulta de aplicación en el presente caso el "**Documento Básico SI Seguridad en Caso de Incendio**" del "Código Técnico de la Edificación", concretamente, de la "Sección SI 5, Intervención de los bomberos", los siguientes apartados del artículo "1. Condiciones de aproximación y entorno":

- * 1.1 Aproximación a los edificios
- * 1.2 Entorno de los edificios

En ellos se establece que los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, que es el caso de la mayoría de los edificios proyectados en el ámbito, deben disponer de un espacio de maniobra que cumplan las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que están situados los accesos principales:

- * Anchura mínima libre **5 m.**
- * Altura libre **la del edificio**
- * Separación máxima al edificio –para una altura de evacuación >20m- **10 m**
- * Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio **30 m**
- * Pendiente máxima **10 %**
- * Resistencia al punzonamiento del suelo **10 Tn sobre Ø 20 cm**

Asimismo los viales de aproximación a estos espacios deben cumplir las condiciones exigidas:

- * Anchura mínima libre **3,5 m.**
- * Altura mínima libre o gálibo **4,5 m**
- * Capacidad portante del suelo **2.0 kN/m²**
- * Radios mínimos **5,30 m y 12,50 m**

En la documentación gráfica del Proyecto, se comprueba el cumplimiento de las condiciones generales de diseño, y, en las Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables –*Título Segundo del Documento "B. Normas Urbanísticas"*- se establece de forma expresa la obligación del cumplimiento de las condiciones de capacidad portante de los suelos y pisos de edificación –*en las áreas de las parcelas ocupadas en subsuelo*- afectados.

Donostia / San Sebastián, abril de 2.007

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.
Por Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.

Anexo "IV"
DETERMINACIONES PARTICULARES DEL P.G.O.U. DE IRUN
PARA EL ÁMBITO "SAN MIGUEL / ANAKA"

AMBITO: **SAN MIGUEL - ANAKA**

DETERMINACIONES PARTICULARES

3.1.01

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de precio tasado.

Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir los déficits existentes en estos barrios.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- La futura ordenación actuará como cosido del tejido urbano existente, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.
- El futuro planeamiento de desarrollo habrá de garantizar la creación de un eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxumborro.
- Definición de un espacio libre ajardinado apoyado sobre la calle Donostia y una dotación a definir por el Plan Especial como complemento a los equipamientos que se ordenan a lo largo de la calle Donostia.
- Formalización de un paseo peatonal apoyado sobre la calle Donostia que relacionará los equipamientos tanto existentes (Colegio Lekaenea), como propuestos (parque, dotación sin definir).
- Consolidación de la empresa Sancheski con las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, y en la medida de lo posible integrándose en la futura ordenación. En caso que la empresa plantease un posible traslado de las actuales instalaciones, será el planeamiento pormenorizado el que estudie la no consolidación de las mismas y en su caso una nueva ordenación residencial que sustituya la mencionada zona industrial.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

- (1)- Área de desarrollo residencial cuya ordenación deberá tener en cuenta la estructura viaria del barrio de San Miguel y recogerá los equipamientos necesarios tanto para la nueva actuación como para suplir los déficits del mencionado barrio.

La ordenación estudiará la posible adecuación de la edificación existente a los nuevos usos planteados, tratando de consolidar la edificación residencial, en la medida que ello pudiera ser compatible con la nueva ordenación.
- (2)- Zona de espacios libres y parque público situada junto a la calle Donostia, con una extensión mínima de 12.000 m2.
- (3)- Consolidación del colegio de EGB "Lekaenea"
- (4)- Zona de equipamiento público de carácter local en el área definida por la c/.Donostia y la c/.Lepanto.
- (5)- Paseo peatonal arbolado a lo largo de la calle Donostia, como elemento de enlace de los diferentes equipamientos y con una sección mínima de 12 metros.
- (6)- Eje de ordenación definido como prolongación del primer tramo de la calle Blas de Lezo

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R)	Superficie: 138.515 m²s
Aprovechamiento edificatorio:	116.000 m²c
Nº máximo de viviendas:	1.100 m²c

AMBITO: **SAN MIGUEL - ANAKA**

DETERMINACIONES PARTICULARES

3.1.01

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: **ARDE 3.1.01**
Aprovechamiento Tipo: **1,039 m² utc/m²s (PT)**

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: **URBANO**
Planeamiento de Desarrollo: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
Programación: **TERCER - CUARTO AÑO**

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación Residencial con alineación a vial (RV)
Edificación Residencial colectiva en bloque (RB)
Edificación Residencial colectiva en parcela (RP)

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

De acuerdo con los criterios de distribución de Viviendas sujetas a Protección Pública definidos en el presente Plan General en aplicación de lo establecido por la ley 17/1.994, de "Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión", **deberá destinarse el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.**

En el caso del traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%.

Igualmente se limita el uso comercial a los puntos singulares de la ordenación.

Asimismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las

condiciones establecidas en el artículo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa" relativas a la regulación de distancias a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

El planeamiento pormenorizado establecerá el perfil máximo de la ordenación considerándose un perfil básico de PB+3+Ático o bajo cubierta, que podrá superarse en determinadas zonas siempre y cuando se justifique su adecuación a la normativa de Servidumbres Aereas.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática.

El planeamiento pormenorizado delimitará la "Unidad" o "Unidades de Ejecución" necesarias para el desarrollo y ejecución del ámbito. En el caso de consolidación de las instalaciones de la empresa Sancheski, se delimitará una "Unidad de Ejecución" independiente del área residencial que permita el correcto funcionamiento de la empresa.

4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: **16**
Calificación: **PLAN PARCIAL**
Edificabilidad: **3,53 m³/m²**

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

Tipo de Planeamiento: **PLAN PARCIAL**
Fecha de aprobación: **4-10-1974**
Calificación Global: **INDUSTRIAL-RESIDENCIAL**
Aprovechamiento: **4 m³/m²- 594 viv**
Plazos de ejecución: **6 años**

AMBITO: **SAN MIGUEL - ANAKA**

DETERMINACIONES PARTICULARES

3.1.01

OTROS PROYECTOS:

Proyecto de Urbanización: Fecha de aprobación: 7-12-1975

5.- OBSERVACIONES

En 1978 el Ayuntamiento de Irun redactó un Proyecto de Reparcelación sin que conste su tramitación

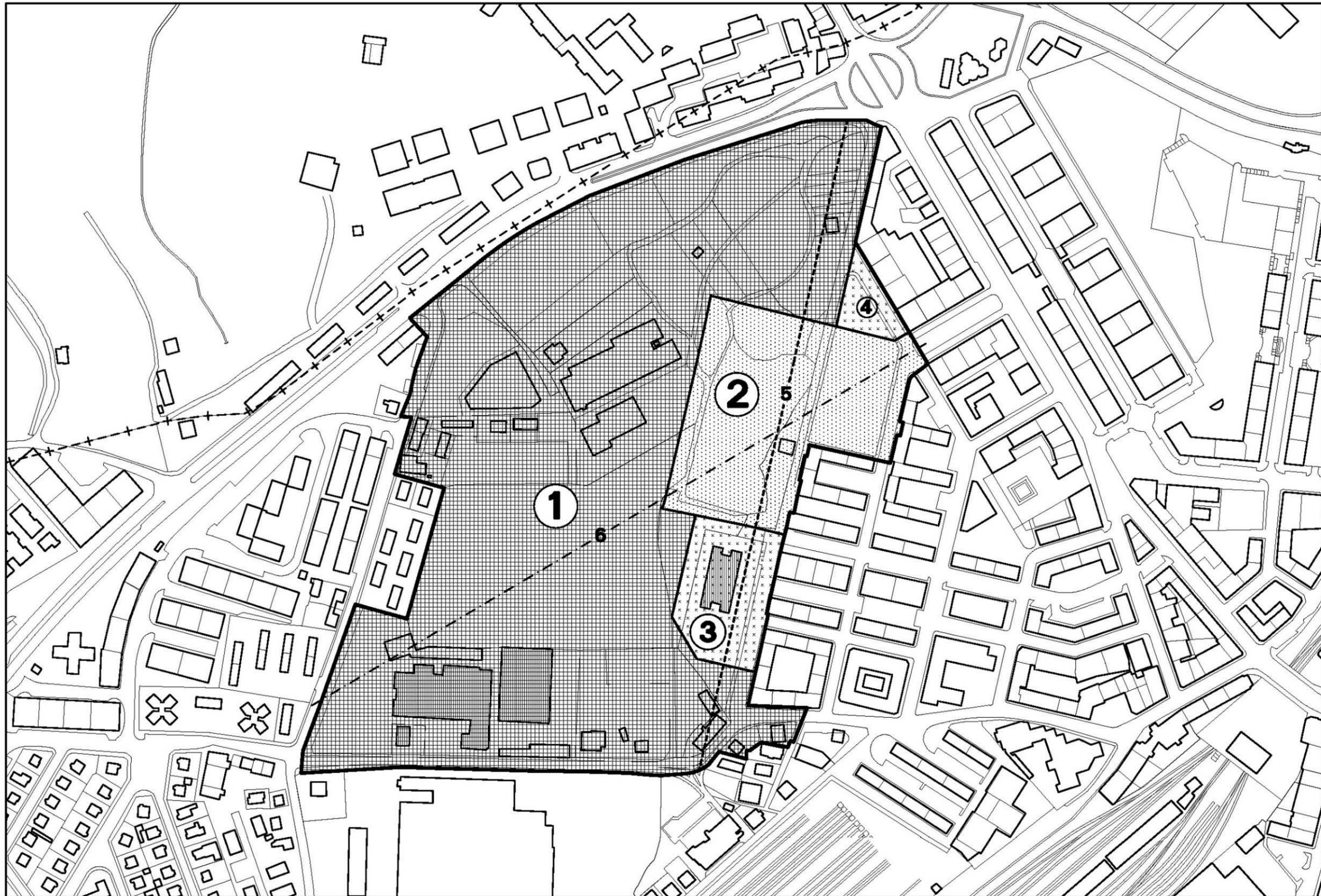
El Plan Parcial de 1974 incorpora el Polígono 13.3, sin modificar el Plan General de 1965.

La zona del ámbito delimitada entre las calles Blas de Lezo, Lepanto y Donostia está afectada por el Plan Parcial del sector Oeste de la c/. Fuenterrabía, aprobado el 24-9-1965, que califica esta zona de reserva escolar.

AMBITO: **SAN MIGUEL - ANAKA**

ESQUEMA DE ORDENACION E: 1/3000

3.1.01



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

Anexo "V"
REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Calle Donostia desde la plaza de Zubi-muxu



Calle Donostia a la altura del colegio Lekaenea.



Calle Donostia desde su intersección con la calle Anaka.



Espacio deportivo junto a la calle Donostia.



Calle Luis de Uranzu. Al fondo a la derecha se ve el mercado y la plaza con fuerte uso comercial.



Plaza en la calle Luis de Uranzu.



Mercado de la calle Luis de Uranzu.



Mercado desde la calle Javier Esteban Indart.



Calle Pello Bixente con el equipamiento al fondo.





Anexo "VI"
**Estaciones topográficas de la Cartografía Municipal de Irun en el
Aeropuerto de San Sebastián (*Hondarribia*)**



METODOLOGÍA APLICADA EN LA OBSERVACIÓN Y CÁLCULO DE ESTACIONES TOPOGRÁFICAS FACILITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE IRÚN EN EL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

EQUIPOS UTILIZADOS:

TRES RECEPTORES GPS LEICA SERIE 1200 Y UN RECEPTOR GPS LEICA SERIE 300 todos ellos de doble frecuencia.

RED BÁSICA:

Las observaciones han sido realizadas a partir de la RED BÁSICA MUNICIPAL del AYUNTAMIENTO DE IRÚN compuesta por:

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED REGENTE DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL:

- SAN TELMO

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED DE PRIMER ORDEN DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL:

- PAGOGAÑA
- BIANDIZ
- FRAIN
- LA RHUNE
- ALDUDEKOGAÑA

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED DE CUARTO ORDEN DE LA DIPUTACIÓN DE GUIPUZCOA:

- ARKALE-BELEKABITA
- ERRAMUSKO TORREA
- BUENABISTA PORTU
- ZUBELZU ELATZETA
- ARBUKOHARRIA
- MUGALUZEXO GAINA

VÉRTICES AUXILIARES

- AUXILIAR 1
- AUXILIAR 2.

RED LOCAL

- 366 clavos homogéneamente distribuidos por el núcleo urbano.

SISTEMA DE REFERENCIA

ETRS89

PROYECCIÓN



UTM HUSO 30

ALTIMETRÍA

COTAS ORTOMÉTRICAS REFERIDAS A LA RED DE NIVELACIÓN DE ALTA PRECISIÓN DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL

METODOLOGÍA APLICADA

Las observaciones se realizarán en las siguientes condiciones:

- El método de observación utilizado es el denominado ESTÁTICO RÁPIDO. Se estacionaron dos receptores de forma permanente y sincronizada, uno de ellos en el vértice geodésico REGENTE SAN TELMO y el otro en la estación local nivelada nº 419 de manera que para cada observación obtuvimos dos líneas base.
- El número de satélites durante las observaciones fue siempre igual o superior a 5.
- Se comprobó que el PDOP (Horizontal and Vertical Dilution Of Precision) fue menor o igual a 5.
- Máscara de elevación superior a 15 grados.
- Tiempo de observación > 15 minutos.
- Mínimo de 180 épocas registradas (1 época cada 5 segundos).

CÁLCULO Y AJUSTE DE LAS ESTACIONES OBSERVADAS

El cálculo y ajuste de las estaciones observadas se realizó mediante los siguientes programas:

- Cálculo de líneas base: Leica GeoOffice.
- Ajuste de observaciones: mediante el método de mínimos cuadrados, MOVE3, integrado en el software anterior.
- Transformación al sistema local de referencia: módulo Datum/Map, de Leica.

Una vez importados y controlados los datos brutos GPS, se procedió a la resolución de las líneas base planteadas, admitiéndose aquéllas en las que la ambigüedad fue resuelta de forma satisfactoria.

Posteriormente procedimos a la compensación de las observaciones calculadas como red libre en el sistema de referencia ETRS89, para obtener la solución más probable en base al empleo del método de ajuste por mínimos cuadrados.

Finalmente se aplicaron los PARÁMETROS DE TRANSFORMACIÓN de la RED BÁSICA MUNICIPAL, obteniéndose las coordenadas planimétricas UTM (ETRS89)



de todas las estaciones observadas en su huso correspondiente y la COTA ORTOMÉTRICA referida a la RED DE NIVELACIÓN DE ALTA PRECISIÓN DEL IGN.

PARÁMETROS DE TRANSFORMACIÓN

Número de puntos comunes: 330

Modelo de transformación: Bursa Wolf

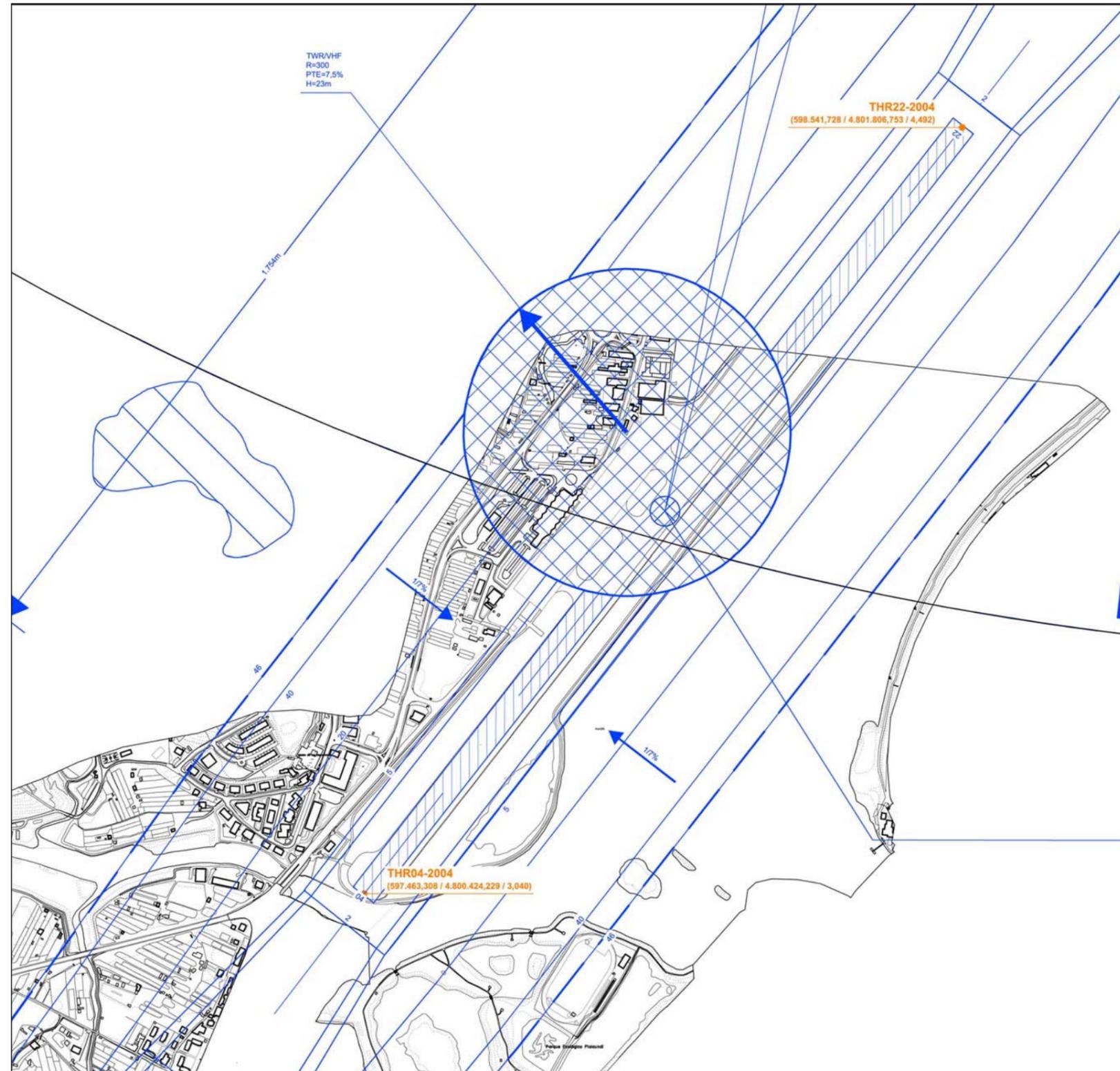
Origen de rotación: X0 0.0000 m
 Y0 0.0000 m
 Z0 0.0000 m

Núm.	Parámetro:	Valor	e.m.c.	Unidad
1	dX de Desplazamiento	-250.63090	1.6141	m
2	dY de Desplazamiento	-153.48790	1.4579	m
3	dZ de Desplazamiento	260.94290	1.6664	m
4	Rotación sobre X	3.24907	0.04316	"
5	Rotación sobre Y	-11.72186	0.06471	"
6	Rotación sobre Z	-3.77088	0.04278	"
7	Esc.	-7.55980	0.1850	ppm

Sigma a priori: Sigma a posteriori: 1.0000 0.0074

COORDENADAS DE LAS ESTACIONES

ESTACION	IUTMETRS89X	IUTMETRS89Y	IZORTOM
THR04-2004	597.463,308	4.800.424,229	3,040
THR22-2004	598.541,728	4.801.806,753	4,492
AUX-0001-2004	597.962,373	4.801.270,390	2,208
AUX-0002-2004	598.034,405	4.801.258,453	2,645
AUX-0003-2004	597.736,189	4.800.978,657	2,279
RC-009-2004	597.786,849	4.800.931,569	3,106
RC-014-2004	598.075,768	4.801.321,161	2,936
RC-015-2004	598.290,942	4.801.597,269	3,389
RC-016-2004	598.470,125	4.801.824,195	4,726
RC-017-2004	598.537,017	4.801.683,052	4,321
RC-019-2004	597.709,903	4.800.629,214	2,205



ESTACIONES TOPOGRÁFICAS DE LOS EXTREMOS DE PISTA DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN (Hondarribia) REFERIDAS A LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL DE IRUN