

**PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA
EN EL AMBITO DE TXENPERENEA**

Promueve la Sociedad Pública de Vivienda de Irún-Irunvi
estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c
ekolur asesoría ambiental s.l.l.
endara ingenieros asociados, s.l

Enero 2009

Estudio de Sostenibilidad Económica

Estudio de Sostenibilidad Económica

1.- Introducción. Contenido y criterios de sostenibilidad

2.- Análisis de la sostenibilidad económica de las propuestas del plan de sectorización

- 2.1.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos
- 2.2.- Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias
- 2.3.- Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes

3.- Impacto en las haciendas públicas de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

La Ley del suelo de 28 de mayo de 2007 requiere la complementación de las previsiones de ordenación y ejecución propias del planeamiento general con el correspondiente análisis de la sostenibilidad económica de sus propuestas, asociada a, en particular, la ponderación del "impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La evaluación económica del Plan de sectorización, ha de ser objeto de la debida contextualización en el marco de un modelo de desarrollo territorial y urbanístico desarrollado en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1998. La posterior modificación de Puntual de Plan General para el ámbito 6.2.06: Txemperenea, aumentando la edificabilidad del ámbito no hace sino potenciar las vertientes social y ambiental de dicho modelo en el ámbito.

El estudio se enfoca y considera como complemento del resultado de las propuestas que el propio Plan fijó en su momento y que se han ido materializando a lo largo de estos años basado en un modelo territorial de ciudad que ha sido y es sostenible por parte de las Haciendas públicas. Así pues, el objetivo ahora planteado no es el de teorizar o reflexionar en abstracto en torno a la sostenibilidad económica, sino de evaluar desde esa perspectiva el concreto y específico modelo de desarrollo territorial y urbanístico que el Plan de sectorización define y potencia.

La justificación de la sostenibilidad económica de este Plan de sectorización y de sus propuestas ha de entenderse asociada a, entre otras, las consideraciones que se exponen a continuación:

- Optimizar e intensificar el aprovechamiento urbano del suelo al norte de la A-8, de tal forma que se completen los intersticios urbanos de esta parte del sur de la ciudad de Irun.
- Considerar el menor consumo de suelo como uno de los factores prioritarios en la planificación e implantación del desarrollo residencial, sin obviar que la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.
- Resolver la capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder al ámbito del nuevo desarrollo residencial en función de la frecuentación que va a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dicho ámbito y el resto del municipio. En todo caso, se deberán potenciar o diseñar nuevas líneas de transporte público del municipio hasta este ámbito y garantizar la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.
- Racionalizar el consumo del suelo atendiendo a que las infraestructuras, servicios y equipamientos básicos planteados en el nuevo desarrollo residencial propuesto, tengan como resultado una mejora de lo ya existente tanto en el tejido urbano colindante, como en el resto de la ciudad.
- Realizar actuaciones de información de los beneficios fiscales y ambientales de la implantación de las energías renovables en inmuebles, con actuaciones específicas de comunicación y sensibilización a las comunidades de vecinos.
- Reducir el impacto en los principales vectores afectadas por la implantación y el

mantenimiento de las infraestructuras necesarias o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Para ello se fijarán criterios de sostenibilidad en el Proyecto de Urbanización., entre los que cabe destacar los siguientes:

Por último, el presente análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costos que a futuro generarán las propuestas del presente Plan de sectorización, sino que persigue dar una visión a grandes rasgos de dichas cargas económicas que, en todo caso, deberán ser soportadas por las administraciones públicas por su responsabilidad en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes tras la ordenación.

2.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

2.1.-Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos lucrativos

Este Plan de Sectorización propone la ordenación de un total de 694 nuevas viviendas. Su ordenación, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas y cualitativas, como territoriales; responde a los criterios y objetivos aprobados por el Ayuntamiento en el Plan General y su posterior modificación puntual, así como a los expuestos en las diversas partes de este mismo Plan de sectorización.

Así las propuestas residenciales se adecuan a esos criterios y resultan necesarias por cuanto que en el ámbito Txenperenea se propone la creación de un importante programa de vivienda en régimen de protección pública (514 uds):

- 386 uds. Vivienda colectiva en régimen de protección oficial (VPO)
- 128 uds. Vivienda colectiva en régimen tasado municipal (VTM)
- 132 uds. Vivienda colectiva en régimen venta libre
- 33 uds. Vivienda trifamiliar en régimen venta libre
- 15 uds. Vivienda trifamiliar en régimen venta libre (edificaciones consolidadas)

Se ha considerado el menor consumo de suelo como uno de los factores prioritarios en la planificación e implantación del desarrollo residencial, sin obviar la adecuación de superficie, tipología y programa de viviendas a las necesidades reales.

a) La ordenación completa el tejido urbano hasta el borde de la A-8.

Se distribuye el aprovechamiento edificatorio conforme con los criterios de rango estructural ya definidos por el planeamiento general: "preferentemente la vivienda colectiva se situará en la parte baja de la ladera y la vivienda de baja densidad en las zonas medias y altas del ámbito".

Esta ordenación basada en aspectos derivados de la topografía y que han aconsejado la mayor densidad edificatoria en la parte baja del ámbito, incide positivamente en la sostenibilidad económica, por cuanto que se produce una continuidad del medio urbano resultante. Esta continuidad es una clara ventaja porque facilita la extensión de los servicios e infraestructuras al conjunto en condiciones adecuadas.

Así, en términos generales y sin perjuicio de la conveniencia de, en su caso, implementarlas con otro tipo de medidas, continuidad y compacidad urbanas son o pueden ser sinónimo de eficiencia en lo referente al transporte público, considerado desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento. De igual manera, ese tipo de factores inciden positivamente en el mantenimiento y actualización de los correspondientes servicios de esa

naturaleza.

b) Ubicación de un programa de equipamientos coordinado con los existentes en el entorno urbano consolidado.

La ordenación dispone de un gran parque lineal central, calificado como espacio libre parque (LP) y, en parte considerado sistema general y en parte sistema local. Así, se tiene presente la cercanía de los parques de Alai-Txoko y Barón de Oña.

Además se ordenan una serie de espacios libre ajardinados LJ y LK asociados a las zonas residenciales. Todos ellos permiten cumplir, sin estar sobredimensionados, con las superficies mínimas establecidas por normativa de espacios verdes.

A la vez, se prioriza que los equipamientos se encuentren en contacto con los nuevos espacios libres propuestos y que resulten próximos al barrio de Lapitze, cercanía que se considera positiva por cuanto que se produce una continuidad del medio urbano resultante. Esta continuidad es una clara ventaja porque facilita la extensión de los servicios e infraestructuras al conjunto en condiciones adecuadas.

Por otra parte, las edificaciones de los equipamientos públicos tenderán ejecutarse primando la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico.

Las fachadas tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

2.2.- Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias

Las reservas de suelo necesarias para permitir nuevas infraestructuras de carácter municipal o supramunicipal necesarias en la zona, que deberán acometerse fuera del ámbito del presente Plan de Sectorización.

a) Continuidad viaria y de engarce con la trama urbana existente.

La ordenación crea un eje viario para formar parte de una red viaria general que, entre otros objetivos, permite la correcta conexión de los distintos barrios próximos de la ciudad y de las distintas partes de los mismos entre sí. Así, este vial recorre el ámbito de este-oeste y considerado como sistema general, es necesario para realizar una conexión eficaz entre los ámbitos de Txenperenea con Oniaurre, garantizando a su vez el engarce entre la Avda. Elizatxo y la Avda. Euskalherria.

Por otra parte, se ordenan los accesos del nuevo desarrollo residencial atendiendo a su capacidad viaria en función de la frecuentación que va a soportar, de forma que se resuelven adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dicho ámbito y el resto del municipio. En todo caso, se deberán potenciar o diseñar nuevas líneas de transporte público del municipio hasta este ámbito y garantizar la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Esa continuidad viaria sumada a la apuesta por un desarrollo urbano

razonablemente compacto y denso, da sentido y justificación a la ordenación. Y todo ello redundará positivamente en la sostenibilidad tanto general como económica del desarrollo urbano planteado y del entorno urbano resultante del mismo.

Por último, y dadas las previsiones del incremento en la intensidad del tráfico viario en la zona sur de Irun, en la que se ubica el presente desarrollo residencial, la ordenación plantea una reserva de suelo para que se permita la futura realización de una variante sur de carácter municipal y, si procede, la posible ampliación de la autopista.

Esta reserva es imprescindible para evitar que la ejecución del ámbito de Txenperenea suponga un gravamen económico en la toma de decisiones sobre la realización de estas infraestructuras. De este modo, se propone como una zona ajardinada de bajo coste y mantenimiento, sin que la superficie de estos espacios libres computen en los estándares a los que obliga la legislación urbanística. Se aprovechan estos espacios para situar las pantallas u otras medidas que resuelvan el impacto acústico negativo de la autopista.

Por tanto, la previsión de esta reserva de suelo facilitará en un futuro la gestión a las haciendas públicas que sean responsables de la implantación de estas infraestructuras, si fueran necesarias, ya que la obtención del suelo no supondrá una carga económica.

b)- Infraestructura eléctrica. Nueva parcela para Subestación.

Las previsiones a futuro del consumo eléctrico de los nuevos desarrollos planteados en la zona sur de Irun (Oinaurre, Txenperenea y San Juan), obligan a la ampliación de la subestación eléctrica que abastece esta zona sur: la central eléctrica de Larreaundi. Sin embargo, la situación actual de la subestación eléctrica entre desarrollos urbanos colmatados, impide que la ampliación se produzca en esta misma parcela, y hace necesario su traslado a un ámbito cercano para permitir su ampliación. De esta manera, Txenperenea se configura como la alternativa más plausible al ser el ámbito más próximo a la actual subestación y estar en vías de desarrollo y, más en concreto, su implantación en la zona Sur-Este de este ámbito se admite como la ubicación más adecuada por quedar más próxima a la actual subestación. Por eso, se ordena una parcela con este destino y se configura aislada del resto de la ordenación propuesta.

El costo de dicha subestación se va a repartir, de tal modo que al sector de Txenperenea le corresponde exclusivamente la parte proporcional a las nuevas necesidades que los usos previstos requieren.

En todo caso, y aún teniendo en cuenta que la empresa suministradora no es pública, parte del coste del traslado habrá de ser asumido por parte de la administración municipal ya que gran parte de las nuevas necesidades tienen un carácter eminentemente público o corresponden a ámbitos donde el Ayuntamiento es mayoritariamente público.

Por tanto, se supone que la previsión de esta reserva de suelo facilitará en un futuro la gestión a la hacienda pública municipal en la implantación de esta infraestructura, ya que la parcela queda configurada como sistema general de equipamiento (privado y con aprovechamiento lucrativo) y de tal forma que deberá ser adjudicada al ayuntamiento en el momento de resolver la gestión de Txenperenea.

2.3.- Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes

Se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbano de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable, saneamiento separativo, red de gas y de telecomunicaciones. La dotación de todos estos servicios urbanos necesarios no requiere de previsiones económicas extraordinarias al momento del mantenimiento de los mismos.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en el Proyecto de Urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial la cumplimentación del Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

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

d) Se adecuará la red de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento. Se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en el ámbito serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos

e) En caso de que existan niveles altos de ruido, la urbanización deberá proponer pantallas acústicas u otras medidas correctoras.

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

g) En los espacios públicos se preverán las zonas para la colocación de contenedores, de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.

i) Se incluirá un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes), limitación de

las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas que se conserven, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

i) El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan. Los pliegos de condiciones técnicas deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica.

El Ayuntamiento aprobará un pliego general de condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y modelos de mobiliario urbano (bancos, farolas, etc) basados en criterios de estética, homogeneidad, durabilidad y sostenibilidad.

3.- IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS Y DE LA PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en ese contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

equipo de proyecto: estudio beldarrain s.l.

estudio
beldarrain

arquitecto redactor del proyecto:

Juan beldarrain santos

colaboradores:

itziar combarros garcía
idoia garmendia mitxelena
diana canedo vásquez
marta badiola laínsa
nestor asurmendi

asesores:

arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c
ekolur asesoria ambiental s.l.l.
endara ingenieros asociados, s.l

San Sebastián, octubre de 2008

Juan Beldarrain Santos, arquitecto