

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

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN
Irun, Julio de 2009**



**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN
EN EL AMBITO 4.2.04: ARBES
MODIFICACION Nº 22**

**Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún
Julio de 2009**

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

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IRUN
Irun, Julio de 2009**

INDICE GENERAL

**DOCUMENTO 0
MEMORIA DE INFORMACION**

**DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION**

**DOCUMENTO B
MEMORIA DE GESTION**

**DOCUMENTO C
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

**DOCUMENTO D
NORMAS URBANISTICAS**

**DOCUMENTO E
PLANOS**

**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE IRUN
EN EL AMBITO 4.2.04: ARBES
MODIFICACION Nº 22
Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Irún
Julio de 2009**

DOCUMENTO “0”

MEMORIA DE INFORMACION

**INDICE DEL DOCUMENTO 0
MEMORIA DE INFORMACION**

1.- INTRODUCCION

1.1.- Redacción.

2.- OBJETO DEL PROYECTO

3.- TRAMITACION

3.1.- Formulario y Documento Avance.

3.2.- Resultado del proceso de Participación institucional.

3.3.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.

3.4.- Documento de Aprobación inicial.

3.5.- Resultado del proceso de Participación institucional.

3.6.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.

3.7.- Documento para la aprobación provisional.

4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- Situación, Delimitación Y Relación con la ciudad.

5.2.- Planeamiento Vigente. Determinaciones Del Plan General:

5.3.- Estructura De La Propiedad Del Suelo.

6.- AFECCIONES. OTROS PLANEAMIENTOS

6.1.- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)

6.2.- Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Donostialdea-Bajo Bidaoa

6.3.- Planes Territoriales Sectoriales

7.- ESTUDIO HIDRÁULICO MUNICIPAL DE LA REGATA DE ARTÍA

7.1.- Objeto del Estudio

7.2.- Determinaciones del Estudio

7.3.- Aplicación de las determinaciones del Estudio a la MPGOU de Arbes

**MODIFICACION PGOU IRUN – ARBES
DOCUMENTO 0.- Memoria Información**

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Redacción

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

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de la Modificación de Elementos de Plan General en el ámbito 7.2.04 Arbes, es definir un sistema general de equipamiento asistencial en el ámbito para cubrir las necesidades que en éste campo requiere la ciudad de Irún, así como cumplir con las determinaciones de las distintas administraciones con respecto a la regata de Artía y la autopista A8.

A su vez y cumpliendo con las determinaciones del Plan General vigente el proyecto ordena un equipamiento deportivo de carácter local compatible con el uso asistencial previsto.

3.- TRAMITACION

Según la *LVSU* la presente *Modificación de Elementos de Plan General nº22*, que en este caso incluye a su vez la ordenación pormenorizada, por ser un documento de ordenación estructural requiere tramitación igual a la de un Plan General. No procede someterse a Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental por tratarse de un suelo Urbano.

3.1.- Formulario y Documento Avance.

En fecha 16 de mayo de 2.008 dió inicio su tramitación, mediante la Resolución de la Alcaldía que acordó la formulación de la citada *Modificación de Plan General*, la definición del proceso de participación ciudadana y la solicitud de información a los correspondientes órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3.2.- Resultado del proceso de Participación institucional.

Por las circunstancias especiales de colindancia con la regata Artía, merece especial atención recordar los informes de la *Viceconsejería de Medio Ambiente*, en relación con la toma de medidas caudales sobre la fauna y flora existente en el entorno de la regata, y de la *Viceconsejería de Interior, Dirección de Atención de Emergencias*, en relación con los riesgos asociados a la inundabilidad por estar dentro de un “*Area inundada con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 10 y 100 años*”.

3.3.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.

Asimismo y para culminar esta fase de la tramitación, en fecha 13 de junio de 2.008 se dió cuenta al Consejo de la formulación documento de planeamiento, y con fecha 10 de noviembre de 2.008 se somete al Consejo la propuesta de la misma, informándose favorablemente por mayoría de los asistentes, los objetivos y criterios de la ordenación.

3.4.- Documento de Aprobación inicial.

Posteriormente dieron inicio los trabajos del documento de *Modificación de Plan General* de tal forma que la ordenación del ámbito diera respuesta a los dos condicionantes que la existencia de la regata impone al sitio. El primero, el derivado del riesgo de inundabilidad y el segundo de la necesaria protección ambiental del borde del cauce ya que éste constituye el hábitat de fauna y flora a conservar. Para ello, la *Modificación*:

— Analiza los mapas de inundabilidad que se recogen en el *PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos* se encuentra en tramitación y dónde figura el área “Arbes”, dentro de la zona de “Áreas inundadas”, constatando que las conclusiones del *PTS* parten de un *Estudio* que no recoge las remodelaciones de las zonas urbanas que se han realizado ni, por tanto, las operaciones de limpieza y adecuación de la regata en su tramo final, donde se ha ampliado la capacidad de encauzamiento con las nuevas obras de canalización.

Al respecto, el Ayuntamiento encarga un *Estudio Hidráulico* específico del área correspondiente a la cuenca de la regata Artía, modificando para ello la definición topográfica a nivel de los perfiles transversales de acuerdo con las obras ya realizadas, y todo ello, de cara a la definición más exacta de las manchas o líneas de inundación.

Y, en coherencia con lo anterior, la *Modificación* plantea para la parcela edificable, en tanto no finalice el referido estudio hidráulico municipal, la cota (+) 7,82 m definida en los estudios de inundabilidad como no inundable para un período de retorno de 500 años.

— Define el borde del canal Artía como Sistema General de Espacios Libres (L) configurándolo como un espacio “no urbanizado” con el objetivo de respetar y proteger dicho margen. Así, para garantizar especialmente el buen estado del cauce del arroyo Artía y de las formaciones vegetales asociadas, la *Modificación* incluye en las Ordenanzas un capítulo relativo a la toma de medidas cautelares y de protección medioambiental.

En fecha 26 de noviembre de 2.008, el Ayuntamiento Pleno adoptó el acuerdo de la aprobación inicial de la *Modificación* nº 22 de Plan General relativa al ámbito 7.2.04: Arbes, de su exposición pública y de la suspensión de licencias.

3.5.- Resultado del proceso de Participación institucional.

Asimismo, y para culminar esta fase de la tramitación se solicitaron informes sectoriales del documento de aprobación inicial a la *Dirección General de Carreteras Departamento de Infraestructuras Viarias* y a la *Agencia Vasca del Agua (URA)*. Al respecto, por parte de carreteras el informe ha sido favorable y *URA* no ha emitido informe.

3.6.- Resultado del proceso de Participación Ciudadana.

Publicados los correspondientes anuncios y transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

Además, se dará cuenta al Consejo del documento del presente planeamiento antes de la aprobación provisional.

3.7.- Documento para la aprobación provisional.

Los trabajos del presente documento de *Modificación de Plan General*, que ahora se presenta para aprobación provisional y definitiva dá respuesta a los dos condicionantes que la existencia de la regata impone al sitio. El primero, el derivado del riesgo de inundabilidad y el segundo de la necesaria protección ambiental del borde del cauce ya que éste constituye el hábitat de fauna y flora a conservar. Para ello:

- Se adjunta el *Estudio Hidráulico de la regata Artía*, de cara a la definición más exacta de las manchas o líneas de inundación. A la luz de sus conclusiones se ratifica que es posible destinar el margen izquierdo de la regata a la ordenación aquí propuesta.
- Se establecen en las Ordenanzas de la *Modificación* una serie de condiciones vinculantes referidas al *Proyecto de Obras de Urbanización*, que determinan como necesaria la actuación del recrecido de una parte del lezón situado en la zona de policía de cauces de la margen izquierda de la regata Artía.
- Se propone la cota de implantación de la parcela asistencial a +7,20 m., cota exenta de riesgos de inundación tras el recrecido del lezón, para facilitar la integración en el entorno edificado del barrio residencial de Arbes, que se sitúa a un nivel de terreno más bajo (en torno a los + 5,00 m).
- Se excluye del ámbito Arbes el suelo que previsiblemente será ocupado por la futura glorieta que resuelva el cruce de la regata, en sustitución del actual puente Blaia. Esta glorieta, apoyada en ambos márgenes del cauce, ocupará necesariamente suelo ajeno al ámbito de ordenación y no necesario para resolver el acceso a la parcela asistencial, por lo que su materialización no queda de ninguna manera vinculada a la ejecución del ámbito Arbes, entendiéndose que las obras relativas a la futura glorieta serán definida en un proyecto independiente al *Proyecto de Obras de Urbanización* del ámbito.
- Se establecen en las Ordenanzas de la *Modificación* una serie de medidas cautelares y de protección para la conservación de la fauna y flora existente en el entorno de la regata. Al respecto, el *Proyecto de Obras de Urbanización* incorporará un *Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico* y tendrá un programa de vigilancia medioambiental, tal y como se indica en el informe previo de la *Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental* del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

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

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

En este sentido, el Avance del Plan de Equipamientos Deportivos de Irun (PEDI), elaborado por el Patronato Municipal de Deportes en el año 2003 planteaba: “El Proyecto nace, de la necesidad de dotar al barrio de Arbes y alrededores de espacios deportivos donde desarrollar actividades físicas, fundamentalmente en su vertiente de participación. Se trata de una zona del territorio municipal donde se ha producido un importante desarrollo urbanístico y, por lo tanto, con un incremento sustancial de vecinos residentes en el entorno.

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

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

Atendiendo a estas circunstancias, en el actual proceso de Revisión del Plan General vigente se propone el área de ZUBIETA como lugar más adecuado para la ubicación de Sistema General de Equipamiento Deportivo formado por la pista de atletismo, el campo de Rugby y otras pistas polivalentes. Este equipamiento, que ocuparía 77.000 m² de terrenos en Hondarribia y que es fruto de una actuación de gestión conjunta, se plantea en parte como alternativa al traslado de las actuales instalaciones de Plaiaundi y en parte como ampliación de las mismas.

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

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

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

Recursos residenciales para personas dependientes mayores de 65 años.

Recursos residenciales para personas dependientes menores de 65 años.

Apartamentos tutelados para personas mayores.

Centro de día /centro social para personas con discapacidad.

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

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

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

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

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

Atendiendo por tanto a las necesidades asistenciales que se producen en el conjunto de la ciudad, se ha constatado la conveniencia de resolver en el mismo ámbito, 7.2.04: ARBES, el Equipamiento Asistencial y la implantación de Equipamientos Deportivos, que, además de ser compatibles e incluso

complementarios entre sí, prestarán servicios a zonas residenciales próximas al canal de Artia, que están soportando un incremento importante de viviendas.

Todo lo dicho implica la alteración de las determinaciones del vigente PGOU, que si bien califica globalmente como Equipamientos y Servicios el ámbito de intervención 7.2.04, en la documentación gráfica del Plan se prevé exclusivamente un Sistema General de Equipamiento Deportivo formando, con el citado uso, parte de la estructura general del municipio. En este sentido, el presente documento prevé en lugar del citado espacio deportivo, como calificación global un Sistema General de Equipamiento Asistencial (EA), que permita la implantación de los citados Equipamientos Asistencial (EA) y el Deportivo (ED) al servicio de la zona, lo que así se recogerá en la calificación pormenorizada.

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

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

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

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

5.- INFORMACION URBANISTICA

5.1.- Situación, Delimitación y Relación con la Ciudad.

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

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

Estos rellenos descansan directamente sobre el terreno natural correspondiente a la terraza aluvial del río Bidasoa y la regata Artía. El terreno se encuentra libre de edificaciones. Está atravesado por un tendido de alta tensión (30 kw) que discurre en tres tramos en forma de "Z", uno de ellos paralelo a la Autopista y próxima a ella del que deriva otro en sentido oblicuo Este-Oeste, y del poste situado exactamente en el límite l terreno, otro tendido que discurre en oblicuo de Oeste a Este.

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

5.2.- Planeamiento Vigente. Determinaciones Del Plan General:

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

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

El área objeto de la presente Modificación del PGOU se corresponde con el Ámbito 7.2.04 ARBES con la clasificación de Suelo Urbano y calificación Global de Zona de Equipamiento Comunitario "E", con una superficie de 34.817 m². En el plano 2 "Calificación y Estructura General" del Núcleo urbano figura más específicamente como "Equipamiento Deportivo: ED".

. Ficha urbanística del vigente PGOU

1. Objetivos y Criterios de Ordenación.

• **Objetivos.**

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

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

• **Criterios de Ordenación.**

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

• **Condiciones Particulares de Ordenación.**

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

(1) Zona de desarrollo del Equipamiento deportivo.

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

2. Régimen Urbanístico General.

• **Calificación Global.**

Zona de Equipamientos y Servicios (E).

Superficie: 35.046 m²s.

Aprovechamiento edificatorio: 0,30 m²c/m²s.

• **Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.**

Área de Reparto: SIGE 7.2.04.

Aprovechamiento Tipo Promedio: 0,764 m² utc/m²s (U).

• **Condiciones de Desarrollo y Ejecución.**

Clasificación del suelo: Urbano.

Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Sistema General.

Programación: Tercer - Cuarto Año.

3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada.

- *Condiciones Particulares de Uso y Edificación.*

- *Condiciones Particulares de Uso:*

El planeamiento pormenorizado deberá prever el aparcamiento necesario para resolver las necesidades que el nuevo uso provoque. Así mismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa" relativas a la regulación de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

- *Condiciones Particulares de Gestión.*

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

4. Antecedentes de Planeamiento.

- *Determinaciones del Plan General de 1965.*

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

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Sistema General de Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: ——— m3/m2."

5.3.- Estructura De La Propiedad Del Suelo.

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

6.- AFECCIONES

6.1.- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)

Las determinaciones del vigente *Plan General* son conformes al modelo territorial de las *DOT*. Así, la presente modificación no afecta al carácter dotacional señalado por el Plan General para el ámbito si bien como nuevo uso característico se establece el asistencial.

Por lo tanto puede considerarse que el presente planteamiento cumple con las Directrices de Ordenación del Territorio.

6.2.- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa

Al momento presente sólo se dispone del documento de Avance, y sólo se han ratificado los criterios en acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 4 de marzo de 2.009, por lo que no se considera el contenido de dicho documento por no ser de aplicación normativa.

Si bien lo dicho, las determinaciones del documento de Avance del Plan Territorial Parcial, no son contrarias al presente planeamiento.

6.3.- Planes Territoriales Sectoriales

PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente atlántica)

Aprobado definitivamente mediante *Decreto 415/98 de 22 de diciembre*, aborda la ordenación de las márgenes de ríos y arroyos desde 3 componentes y dado que el ámbito el colindante con la regata Artía, se ha procedido al análisis detenido de las mismas, estando caracterizado el suelo tal y como sigue:

Componente medioambiental:

Margen con necesidad de recuperación.

Componente hidráulico:

Tramo de nivel 1 de la Cuenca de Bidasoa.

Señala encauzamiento existente. Mancha de inundación con periodo de recurrencia de 10 años.

“En las zonas inundables, las obras de defensa ante inundaciones se ajustarán a lo dispuesto en la sección 5ª Situaciones Hidrológicas Extremas del Plan Hidrológico Norte III.”

“En las zonas inundables por avenidas de 10 años se prohíbe la instalación de equipos de seguridad y/o de emergencia que puedan quedar fuera de servicio en

caso de inundación. Con los ya instalados se recomienda su urgente traslado a zonas fuera de riesgo.”

“Para los servicios o equipamientos comunitarios que, por razones de necesaria centralidad urbanística y/o de ubicación en edificios de interés cultural deban ubicarse en áreas inundables, se elaborará en coordinación con la Administración, un plan de protección civil que garantice las correspondientes medidas de salvaguarda de personas y bienes. Para los aparcamientos subterráneos que se encuentren ubicados dentro del perímetro de un área inundable se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la adecuada evacuación de las personas hacia puntos situados fuera de riesgo.”

Componente urbanística:

Margen en ámbito desarrollado.

Este retiro tiene carácter vinculante para la nueva edificación.

“En los procesos de nueva planificación u ocupación urbanística, que afecten a cabeceras de cuenca (cuencas drenantes inferiores a 5 Km²) y que supongan la impermeabilización –urbanización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie total de la cuenca deberá realizarse un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desagüe aguas abajo una vez desarrollada la intervención urbanística.”

“En toda nueva construcción el límite de ocupación del subsuelo con sótanos o aparcamientos subterráneos no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.”

Por lo tanto tratándose de un ámbito de ordenación urbanística con nuevo desarrollo previsto, el retiro mínimo a la nueva edificación será de 10m en superficie (según tabla pg 73 2 Normativa PTS) y 5m en sótano.

Modificación de PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos (vertiente atlántica)

Por orden de 10 de diciembre de 2007, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprueba inicialmente la 1.^a modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de los Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica y se acuerda someterlo a información pública y audiencia de las administraciones públicas (BOPV de 21 de enero de 2008)

Por orden de 2 de abril de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se establece un nuevo plazo de información pública y audiencia de las administraciones públicas, de la 1.^a Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Vertiente Cantábrica, inicialmente aprobada.

Así, esta 1.^a Modificación del PTS no se considera vigente en tanto no se apruebe definitivamente, si bien las consideraciones del documento de aprobación inicial resultan las siguientes:

<u>Componente medioambiental:</u>	<i>Margen con necesidad de recuperación.</i>
<u>Cuenca hidráulica:</u>	<i>Tramo de nivel 1</i>
<u>Componente urbanística:</u>	<i>Margen con necesidad de recuperación.</i>

Según los mapas de inundabilidad la superficie global del ámbito de ordenación del presente planeamiento es un área inundada con avenida de periodo de retorno entre 10 y 100 años. En consecuencia:

Normativa Específica sobre prevención de inundaciones y regulación hidráulica

Áreas inundadas con avenida de periodo de retorno comprendido entre 10-100 años

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre 1,0% y el 10%.

II.A Áreas que no están urbanizadas actualmente.

En estas zonas no son admisibles los usos edificatorios residencial, comercial e industrial y las infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con los cauces, con la excepción de las de saneamiento. Deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

Pueden ser adecuadas para recreo, deporte que no requiera instalaciones edificadas, zonas verdes que realcen sus valores naturales, para fines de preservación del territorio y cruce de infraestructuras lineales. Deben existir, en todo caso procedimientos adecuados de emergencia, aviso y evacuación.

Las construcciones aisladas existentes en estas áreas deben ser del todo excepcionales y limitadas a construcciones históricas y a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar.

No es admisible, en ningún caso, llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objeto de aminorar la inundabilidad en éstas áreas.

6.4.- Legislación Sectoriales aplicable

Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa

El ámbito de Árbes es colindante con la autopista de la red preferente (Red Roja) AP-8 Autopista del Cantábrico y así está afecta por la Ley de Carreteras y la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa.

A este respecto, el Decreto Foral Normativo 1/2006 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa, establece en su Título IV Normas sobre Uso de las Zonas Colindantes (...) las siguientes determinaciones para los terrenos afectos al dominio de carreteras:

“Artículo 53. Extensión de las zonas de protección.

A ambos lados de las carreteras y caminos de Gipuzkoa se establecen dos zonas de protección con las siguientes anchuras:

	<i>Metros</i>
<i>Autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)</i>	<i>100</i>
<i>Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja)</i>	<i>50</i>
<i>Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde) .</i>	<i>30</i>
<i>Carreteras de la Red Local (Redes Amarilla y Gris)</i>	<i>30</i>
<i>Caminos</i>	<i>10</i>

Las citadas distancias se medirán a partir del borde o línea exterior de la explanación de la carretera o camino.”

Ley 3//2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Será obligatorio realizar un *Estudio de Ruido* en el marco del *Proyecto de Obras Públicas de Urbanización*, para que, si procede, se propongan medidas necesarias para adaptarse a las disposiciones establecidas en la *Ley*

7.- ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA DE ARTÍA

7.1.- Objeto del Estudio

Se realiza el *Estudio Hidráulico de la regata Artía* en un tramo de unos 2 km aguas arriba partiendo de la desembocadura al río Bidasoa.

Los perfiles transversales que han servido para el estudio del estado actual de esta parte del territorio tienen como base un trabajo de topografía especialmente realizado para el mismo, y apoyado por la topografía del Ayuntamiento de Irun, elaborada en el año 2.005. Con este *Estudio se capta totalmente la problemática de la zona, incluida la de sus puentes, la del estrechamiento del cauce y el efecto de la vegetación en el río.*

7.2.- Determinaciones del Estudio

Como primera conclusión para el caso concreto del área Arbes objeto de la *Modificación*, se observa que la *hipótesis de marea que se escoja no tiene influencia*, y que resulta *inundable el área para las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno y, en cambio, la avenida de 10 años se mantiene contenida por el lezón actual.*

El causante de la inundación en la zona es el puente de Blaia. La capacidad hidráulica del puente es menor que la requerida, ya que sólo tiene una sección de desagüe de 24,50 m². En este sentido, el *Estudio* plantea su derribo y sustitución como actuación imprescindible para mantener al agua en el cauce. Asimismo, como mejora para la inundabilidad del área propone el incremento de la cota de coronación en una parte del lezón actual.

En todo caso, el *Estudio Hidráulico* muestra que es inundable actualmente el sitio por sus cotas actuales y que la cota de implantación de la parcela edificable propuesta en el documento de aprobación inicial no resulta inundable (>7,82 m.). Por tanto, ratifica que es posible destinar el margen izquierdo de la regata a la ordenación propuesta por la *Modificación de Plan General*.

No obstante lo anterior, se considera aconsejable rebajar la cota de la citada parcela asistencial para poder facilitar su integración en el entorno edificado del barrio residencial de Arbes, que se sitúa a un nivel de terreno más bajo, en torno a la cota + 5 m. De este modo, a la luz de las conclusiones que derivan del referido *Estudio Hidráulico*, se propone rebajar la cota de implantación de la parcela asistencial a +7,20 m, cota exenta de riesgos de inundación tras las obras de restauración ambiental (recrecido del lezón).

7.3.- Aplicación de las determinaciones del Estudio a la MPGOU de Arbes

El Documento de Aprobación Definitiva se ha modificado ajustando el mismo al *Estudio de Inundabilidad*, en lo que se refiere a las siguientes determinaciones:

- a) La cota de implantación de la parcela edificable se propone a $\geq (+)7,20$ m., a la cota que queda exenta del riesgo de inundación tras la ejecución del recrecido (incremento la cota de coronación) de una parte del lezón actual.

- b) Se garantiza la mejora en las condiciones de no inundabilidad por el derribo y sustitución del puente de Blaia para incrementar la sección de desagüe.

a).- Obras de Restauración Ambiental margen izquierdo. Recrecido del lezón actual.

Manteniendo la sección del encauzamiento existente, el Estudio Hidráulico concluye que es necesaria la restauración del margen izquierdo, ya que el tramo de 30 m. comprendido entre el perfil 19 y 20 del lezón actual está bajo y no puede proteger de posibles inundaciones al barrio de Arbes. Así, el Estudio propone actuar sobre ese tramo del lezón recreciendo el mismo para que en el perfil 19 se alcance la cota +7,10 m. (30 cms más alto que ahora) y en el 20 +7,55 m. (25 cms más que el actual).

Dicho lezón ha sido recientemente ejecutado (año 2.006) por el Ayuntamiento de Irun con el objetivo primordial de, para proteger de posibles inundaciones, encauzar la regata de Artia en su margen izquierdo en el tramo comprendido entre la Autopista y el puente de Blaia. Dichas obras están definidas en el *Proyecto de Encauzamiento de la Regata Artía y Diseño de Parque en Arbesko-Errota*.

Sin embargo, el levantamiento topográfico realizado para el *Estudio Hidráulico* ha puesto de manifiesto que dicho tramo del lezón tiene cotas de coronación algo más bajas que las del *Proyecto* de referencia, siendo insuficiente el lezón tal y como está ahora, para contener la avenida de retorno de 500 años.

En todo caso, la Modificación requiere de un Proyecto de Obras de Urbanización, que deberá incorporar el Proyecto de Encauzamiento de la Regata Artía que define las cotas finales de coronación del lezón. Con este recrecido el *Estudio Hidráulico* concluye que la cota de la parcela edificable debe ser superior a (+)7,20 m., cota que queda exenta del riesgo de inundación. (Perfil 19).

Aunque la actuación del recrecido del lezón está situada en la zona de policía de cauces de la margen izquierda de la regata Artía, se considera que no es necesario requerir la pertinente autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca porque dichas obras ya han sido ya informadas favorablemente, en fecha 30 de mayo de 2.005, por la *Dirección de Aguas del Gobierno Vasco* (Ref. G-014-05).

b).- Derribo del puente de Blaia.

El *Estudio Hidráulico* establece unas condiciones mínimas, no sólo relativas a las hidráulicas de sección de desagüe, sino además relacionadas con el diseño un nuevo puente concluyendo que deberá tener la misma cota que la actual, con una sección del orden de un metro de canto y con una luz entre apoyos de 29 metros.

Ya la *Modificación* en el documento de aprobación inicial proponía el derribo del puente de Blaia existente. En su lugar proyectaba para el cruce de la regata una glorieta que, apoyada en ambos márgenes de la misma, permitiera solucionar el encuentro de la nueva calle de acceso al ámbito Arbes con las calles Altzukaitz, Arbesko Errota y Artiga Kalea.

Al respecto, gran parte de dicha glorieta ocupaba suelo ajeno al ámbito de ordenación, por lo que su materialización no quedaba vinculada a la ejecución del ámbito Arbes, entendiéndose que las obras relativas a la futura glorieta serían definidas en un proyecto independiente al *Proyecto de Obras de Urbanización*. Ahora, en el documento de aprobación provisional la totalidad de la glorieta queda fuera del ámbito Arbes, ya que el acceso a la parcela asistencial está desvinculado de la rotonda.

En todo caso, esto no supone un impedimento para la aprobación de la presente *Modificación* ya que la glorieta está fuera del área en la que se modifica el régimen urbanístico vigente y la cota que se ha fijado para la parcela edificable garantiza su no inundabilidad si se acometen las obras de recrecido del lezón.

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

DOCUMENTO “A”

MEMORIA DE ORDENACION

**INDICE DEL DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION**

1.- ORDENACION.

1.1.- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

2.1 Clasificación del Suelo.

2.2 Calificación Global y sistemas Generales.

2.3 Edificabilidad Urbanística.

3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.

3.1 Categorización del suelo.

3.2 Edificabilidad física.

3.3 Calificación pormenorizada.

3.4 Alineaciones y rasantes

4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

1.- ORDENACIÓN

1.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta

El ámbito se ordena por un lado, condicionado por la regata Artía ámbito en cuanto a proteger sus características naturales y la flora y fauna que la acompañan. Así, se opta por establecer un sistema general de espacios libres que protege el cauce y con él conformar el límite este del ámbito.

Por otro lado, el sur del ámbito se delimita por la autopista A8 y así resulta necesario el sistema general viario que se establece en los terrenos pertenecientes al talud de la Autopista, propiedad de la Diputación Foral de Guipuzcoa.

La ordenación de la superficie de equipamiento, responde al criterio de por un lado continuar con la trama urbana estableciendo la superficie edificable al norte del ámbito y por otro lado, ordenar la parcela de equipamiento deportivo al sur estableciendo así la transición entre en centro urbano de la ciudad y el comienzo del entorno rural al otro lado de la autopista.

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

2.1 Clasificación del Suelo.

El ámbito de ordenación de la presente Modificación de Plan General, se clasifica como Suelo Urbano por el Plan General vigente y así se mantiene por el presente planeamiento.

Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Sup. 34.817 m2s
-------------------------	--------------	-----------------

2.2 Calificación Global y Sistemas Generales

La totalidad del ámbito de ordenación se califica globalmente definiendo los cuatro sistemas generales que conforman la superficie total, así:

Sistema General de Equipamiento (E):	Sup. 28.024 m2s
Sistema General de Cauce Fluvial (C):	Sup. 1.292 m2s
Sistema General de Viario (V):	Sup. 1.553 m2s
<u>Sistema General de Espacios Libres (L):</u>	<u>Sup. 3.948 m2s</u>
Superficie Total del ámbito	Sup. 34.817 m2s

2.3 Edificabilidad Urbanística.

La totalidad del ámbito, se destina a uso de equipamiento sin carácter lucrativo por lo que no se asigna edificabilidad urbanística considerándose edificabilidad física la totalidad de la superficie construible en el ámbito.

3.- DETERMINACIONES DE RANGO PORMENORIZADO.

3.1 Categorización del suelo.

El ámbito de ordenación de la presente Modificación de Plan General se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

3.2 Edificabilidad física

Se establece una edificabilidad física de 15.000 m²tc sobre rasante y 7.000 m²tc bajo rasante según las determinaciones recogidas en el plano P.2 Alineaciones y rasantes.

El repartote la edificabilidad física:

Parcela EA-Equipamiento Asistencial	14.000 m ² tc s/r 7.000 m ² tc b/r
Parcela ED-Equipamiento Deportivo	1.000 m ² tc s/r

3.3 Calificación pormenorizada.

Parques y áreas recreativas	(LP)	3.625 m ² s
Cauces Fluviales	(CR)	1.292 m ² s
Viario Autopista	(VA)	1.553 m ² s
Equipamiento Asistencial	(EA)	6.913 m ² s
Equipamiento Deportivo	(ED)	13.151 m ² s
<u>Viario Local</u>	<u>(VL)</u>	<u>8.283 m² s</u>
Superficie Total del ámbito		Sup. 34.817 m ² s

3.4 Alineaciones y rasantes

Se establece como rasante inicial para el arranque de la urbanización la cota (+) 7,20, elevándose convenientemente la franja de terreno que discurre en paralelo a la regata Artía.

Según el estudio Hidráulico de la Regata Artia, actualmente el área es *inundable para las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno* y que, en cambio, *la avenida de 10 años se mantiene contenida por el lezón actual*.

Si bien lo dicho, el estudio plantea unas medidas correctoras para minimizar los riesgos de inundación en la zona tales como la construcción de un nuevo puente de Blaia y el recrecido del lezón actual, lo que varía la cota de inundabilidad de la zona y así la rasante de la nueva edificación.

La cota 7,20 a la que se establece la rasante para la parcela edificable, supera según el estudio hidráulico, la cota de inundabilidad en el caso más desfavorable como es el mantenimiento del puente actual, por lo que la actuación sobre dicha parcela no queda condicionada al derribo de dicho puente.

El Estudio Hidráulico de la regata Artía se adjunta al presente proyecto.

4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICAN

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

Calificación Global

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

Sistema General de Equipamiento (E)
Sistema General de Infraestructura Viaria (V)
Sistema General de Espacios Libres (L)

En cuanto al Sistema General de Cauce Fluvial (C) se mantiene la clasificación tal y como ya lo establecía el vigente Plan General.

Clasificación de Suelo

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

Áreas de Reparto y Gestión del Plan General

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

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

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

Calificación Pormenorizada

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

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

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

DOCUMENTO “B”

MEMORIA DE GESTION

**DOCUMENTO “B”
MEMORIA DE GESTION**

1.- REGIMEN DEL SUELO Y GESTION URBANISTICA.

1.1.- Tipos De Ámbitos.

1.2.- Edificabilidad Urbanística.

2.- PROGRAMA DE ACTUACION.

2.1.- Unidad De Ejecución

2.2.- Tipo Actuación

2.3.- Programación

1.- RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1.- Tipos de Ámbito

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

Los terrenos correspondientes a las dos primeras calificaciones globales, que representan la mayoría del ámbito (31.972 m²), son los que van a ser objeto de desarrollo y pertenecen en su totalidad al Ayuntamiento de IRUN, constituyendo a estos efectos un Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO).

El resto de los terrenos (Sistema General Viario y Sistema Cauce Fluvial) representan 2.845 m², permanecerán en sus actuales condiciones de uso y dominio.

1.2.- Edificabilidad Urbanística

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

Este aprovechamiento, medido en m²ut/m²suelo, se calcula mediante la división de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso y tipología característicos incluidos en Ámbitos de Suelo Urbano (ARDE, ARPE, SILE, SIGE) y el Área de Reparto en Suelo Consolidado (ARCO), entre la totalidad de la superficie privada de suelo urbano.

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

Por ello se establece la fijación de una edificabilidad construida máxima para el Equipamiento Asistencial (14.000 m²/t sobre rasante y 7.000 m²/t bajo rasante) y para el Equipamiento Deportivo (1.000 m²/t sobre rasante).

2.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1.- Definición de Unidades de Ejecución

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

2.2.- Definición del Tipo De Actuación

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

La Actuación de Dotación afecta en realidad exclusivamente a los 28.024 m² calificados como S.G. de Equipamiento y S.G. Espacios Libres, de la totalidad del ámbito que representa 34.817 m².

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

Los terrenos calificados como Sistema General Viario (Autopista) y Sistema Fluvial (Regata Artía), no sufren alteración en su situación de uso y dominio. De conformidad con lo dispuesto en el art. 135 de la citada Ley no es preceptivo, por tratarse de una Actuación de Dotación, la formulación del PAU ni de Proyecto de Reparcelación.

Conforme al artículo 140 Ley 2/2006 la ejecución de dotaciones públicas de los sistemas generales definidos en la presente ordenación comprende las obras de urbanización y edificación. Así, será necesaria la redacción de un Proyecto de Obras de Urbanización de dotación y un Proyecto de Obras de Edificación de dotaciones. (Art. 195) La ejecución del edificio de Equipamiento Asistencial y de Equipamiento Deportivo se ajustará a lo establecido en la normativa y ordenanzas contenidas en el presente planeamiento, así como al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación urbanística y sectorial.

Por lo tanto según lo dicho el tipo de actuación:

Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de los Sistemas Generales

2.3.- Programación.

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

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

DOCUMENTO “C”

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

**DOCUMENTO “C”
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

1.- OBJETO

2.- IMPUTACION DE RESPONSABILIDADES ECONOMICAS

3.- EVALUACION COSTES DE URBANIZACION

3.1.- Obras de Urbanización

3.2.- Gastos de Gestión

3.3.- Obras De Edificación Equipamiento Asistencial

3.4.- Resumen Costes

3.5.- Otras Cargas Imputables

1. OBJETO

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

2. IMPUTACIÓN DE RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS

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

3. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACION

3.1 Obras De Urbanización

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

Coste de Urbanización:

- Cap. 01.- VL-Viario urbano Local	866.725 €
- Cap. 02.- ED-Equipamiento deportivo.....	658.476 €
- Cap. 03.-LP-Consolidación y ajardinamiento	190.806 €
- Cap. 04.-Modific. Líneas eléctricas aéreas M.T.....	305.179 €

Presupuesto Ejecución Material2.021.186 €

13% Gastos Generales262.754 €

6% Bº Industrial 121.271 €

Presupuesto de Contrata2.405.211 €

TOTAL URBANIZACIÓN2.405.211 €

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

3.2. Gastos de Gestión Urbanística

a.1 Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: Modif. PGOU.....	30.000 €
Equipo Redactor: Proyecto de Urbanización	30.000 €
Redacción y Dirección Urbanización Arquít.+Aparejador.....	100.000 €
TOTAL GASTOS DE GESTION URBANISTICA.....	160.000 €

3.3. Obras de Edificación Equipamiento Asistencial

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

- M2 edificación equipamiento asistencial s/rasante 1.000 €
- M2 edificación equipamiento asistencial b/rasante..... 600 €

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

Equipamiento asistencial s/rasante 14.000 m2 x 1.000,00 €/m2 =.....	14.000.000 €
Equipamiento asistencial b/rasante 7.000 m2x 600 €/m2 =	4.200.000 €
Urbanización complementaria de la parcela de Equip.Asistenc. =	141.848 €
Presupuesto de Ejecución Material.....	18.341.848 €
13% Gastos Generales	2.514.440 €
6% Bº Industrial	1.160.511 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA:.....	22.016.799 €

3.4. Resumen de Costes

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

a) Coste de la urbanización =	2.405.211 €
b) Gastos de gestión =	160.000 €
c) Coste de la edificación	22.016.799 €
TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO:	24.582.010 €

3.5. Otras Cargas Imputables

No existen otras cargas imputables.

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

DOCUMENTO “D”

NORMAS URBANISTICAS

**DOCUMENTO “D”
NORMAS URBANISTICAS**

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1.- Ámbito

Artículo 2.- Entrada en Vigor

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia

Artículo 4.- Obligatoriedad

Artículo 5.- Terminología de Conceptos

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

Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente MPGOU

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación Global

Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global

Artículo 9.- Código de Calificación Global

Capítulo 1.2.- Régimen de Calificación Pormenorizada

Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada

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

TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE EDIFICACION REFERIDAS A LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y DEPORTIVO

Artículo 12.- Generalidades

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida

Artículo 14.- Parcelación

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes Artículo 16.- Perfiles y Alturas

Artículo 17.- Vuelos

Artículo 18.- Afecciones Legales

TITULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 19.- Proyecto de Obras de Urbanización

Artículo 20.- Programa de vigilancia medioambiental

Artículo 21.- Características diseño de las Infraestructuras de Servicios

Artículo 22.- Jardinería y Arbolado. Tratamiento áreas peatonales y ajardinadas

Artículo 23.- Criterios de Sostenibilidad Económica Artículo 24.- Supresión de barreras arquitectónicas

FICHA URBANISTICA

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES**Artículo 1.- Ámbito**

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

Artículo 2.- Entrada en Vigor

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

Artículo 3.- Condiciones de Vigencia

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

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

Artículo 4.- Obligatoriedad

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

Artículo 5.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

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

1.- Documentos de la Modificación de Plan General

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

- Documento O.- Memoria de Información
- Documento A.- Memoria de Ordenación
- Documento B.- Memoria de Gestión
- Documento C.- Estudio Económico-Financiero
- Documento D.- Normas Urbanísticas
- Documento E.- Planos

Anexo 1.- Estudio Hidráulico de la regata Artía

2.- Carácter Normativo de los Documentos

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

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

3.- Discordancia entre Documentos

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

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

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

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

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

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

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

2.- Determinaciones con rango de Planeamiento Pormenorizado

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

3.- Otras determinaciones del planeamiento

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

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global

La presente Modificación del Plan General de Irún se refiere al ámbito 7.2.04 ARBES con una superficie de 34.817 m².

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

1.- Criterios y Objetivos Generales de Ordenación

Objetivos:

- a).-Resolver las necesidades asistenciales de la tercera edad con un equipamiento al servicio de la ciudad Implantar un Equipamiento Asistencial para la atención a personas de la Tercera edad y personas con deficiencias, que abarque las diversas variantes (residencias, pisos tutelados, Centro de Día) en colindancia con un Equipamiento Deportivo.
- b).-Resolver las necesidades deportivas que requieren las zonas residenciales próximas al canal de Artía: *Implantar un Equipamiento Deportivo, que de servicio a las zonas residenciales próximas, así como al Equipamiento Asistencial.*
- c).-Mantenimiento de las condiciones medioambientales de la regata y de su entorno.

Criterios de Ordenación:

- a).-Ordenar un espacio libre apoyado en la regata de Artia de tal forma que se dé continuidad al paseo de borde ya existente al norte del ámbito. Protección de la regata de Artía como elemento estructural peatonal entre el parque de Osinbiribil y la zona rural de Ibarla.
- b).-Ordenar la parcela asistencial junto a la zona residencial existente, rematando el tejido urbano.

2.- Régimen Urbanístico General

- Clasificación de Suelo: Urbano
- Calificación Global: La recogida en el art. 9 de estas ordenanzas
- Actuación Directa: No hay planeamiento de desarrollo

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

La cota de implantación de la edificación destinada a Equipamiento Asistencial deberá superar la cota de inundabilidad para la avenida con un periodo de retorno de 100 y 500 años. Se establece en 7,20 para la parcela asistencial según plano P.2

Se deberá respetar las condiciones de retiro de las edificaciones, establecidas en el art. 57 de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, así como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se adoptarán las medidas oportunas para que el nivel de inmisión del ruido en las edificaciones a desarrollar cumpla los límites establecidos en la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, y normativa de desarrollo, Real Decreto 1.513/2005 de 16 de diciembre y Real Decreto 1.367/2007 de 19 de octubre.

Se adoptarán las medidas cautelares y de protección medioambiental necesarias para mantener en buen estado el cauce de la regata Artía y su entorno.

- Edificabilidad Física: 15.000 m²/t sobre rasante y 7.000 m²/t bajo rasante
- Condiciones de Desarrollo y Ejecución
- El Sistema General de Equipamiento constituye un Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO)
- Programación: 4 años desde la aprobación de esta Modificación

Artículo 9.- Código de Calificación Global

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

Calificación Global definida para el Ámbito del presente planeamiento:

E.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	28.024 m²s
L.- Sistema General de Espacios Libres.....	3.948 m²s
C.- Sistema General de Cauce Fluvial	1.292 m²s
V.- Sistema General Viario	1.553 m²s
Superficie Total	34.817 m²s

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada

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

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

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

1.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

EA.- Equipamiento Asistencial

Superficie 6.913 m²s

EDIFICACIÓN:

Regulada en el Título Segundo de la presente normativa.

USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Equipamiento Asistencial en la modalidad de Residencia de la Tercera Edad, Centro de Día, apartamentos tutelados y otros.
(En la parcela definida podrán implantarse otras modalidades

de equipamiento asistencial caso de comprobarse suficiente nivel de dotación en la modalidad inicialmente asignada, o se justificasen motivos suficientes de utilidad pública o interés social).

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

* Usos Terciarios. Garaje (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico). Se deberá contemplar una dotación mínima de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos para la modalidad del uso característico o autorizado y destinado directamente al uso público. Se admite la disposición de uso de hostelería como uso auxiliar.

* Centros de las redes de servicios

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

* Industriales

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

DOMINIO:

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

ED.- Equipamiento Deportivo

Superficie 13.151 m²s

EDIFICACIÓN:

Regulada en el Título Segundo de la presente normativa.

USO URBANÍSTICO

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

Usos Autorizados: * Centros de las redes de servicios
* Estancia y Paseos
* Bidegorri
* Usos Terciarios.
- Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
- Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

Usos Prohibidos: * Industriales

DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

2.- PARCELAS DE SISTEMA GENERAL VIARIO Y CAUCES FLUVIALES

VA. Viario Autopista

Superficie 1.553 m²s

EDIFICACIÓN:

Excluida.

USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Vialidad rodada (Talud de la Autopista)

Usos Autorizados: * Centros de las redes de servicios

Usos Prohibidos: * Vivienda
* Industriales
* Terciarios

DOMINIO:

Dominio Público (Diputación Foral).

CR. Cauce Fluvial

Superficie 1.292 m²s

EDIFICACIÓN:

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

USO URBANÍSTICO: Cauce Fluvial.

Uso Característico: Curso de agua (dominio público hidráulico)

Usos Autorizados: * los vinculados con el dominio público hidráulico

Usos Prohibidos: * Vivienda
* Industriales
* Terciarios

DOMINIO:

Dominio Público (Administración Comunidad Autónoma País Vasco).

PARCELAS DE VIARIO URBANO

VL. Viario Urbano Local

Superficie 8.283 m²s

EDIFICACIÓN: Excluida.

USO URBANÍSTICO

Uso Característico: Circulación rodada

Usos Autorizados: * Aparcamientos
* Circulación Peatonal
* Centro de infraestructuras de servicios

Usos Prohibidos: Los no autorizados de forma expresa

DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

LP. Parques Y Áreas Recreativas

Superficie 3.625 m²s

EDIFICACIÓN:

Excluida, salvo edificaciones provisionales de servicio e interés público.

USO URBANÍSTICO

Uso Característico: * Espacios libres urbanos
* Circulación Peatonal
* Carril bici

Usos Autorizados: * Usos Terciarios.

- Comerciales: (exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

- Otros usos terciarios: (como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal)

* Equipamiento Comunitario: (en sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).

* Circulación rodada y aparcamiento: (en situación de preferencia para la circulación peatonal).

* Equipamiento de Servicios Públicos: (en su modalidad de aseos públicos y similares).

* Centro de Infraestructuras de Servicio: (bajo rasante).

Usos Prohibidos: Los no autorizados expresamente.

DOMINIO:

Dominio Público (Excmo. Ayuntamiento de IRUN).

TÍTULO SEGUNDO:**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN REFERIDAS A LAS PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL Y DEPORTIVO.****Artículo 12.- Generalidades**

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

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

Artículo 13.- Superficie Máxima Construida (Edificabilidad Física Máxima)**13.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial**

Se contempla la construcción de un nuevo edificio con un perfil máximo de edificación de una sola planta sótano bajo rasante, y sobre rasante variable entre PB+1 y PB+5, de acuerdo a lo establecido en el Plano P2. Se prevé la posibilidad de ocupar en planta sótano 7.000 m² y 14.000 m² sobre rasante. La ocupación de la edificación deberá respetar la “zona de movimiento” establecida, alineaciones máximas y obligatorias, rasantes de urbanización y perfiles establecidos en el plano P2.

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

Edificabilidad física bajo rasante	7.000 m ² t
Edificabilidad física sobre rasante	14.000 m ² t
Total Superficie Máxima Construida	21.000 m ² t

13.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

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

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

Edificabilidad física bajo rasante	0 m2t
Edificabilidad física sobre rasante	1.000 m2t
Total Superficie Máxima Construida	1.000 m2t

Artículo 14.- Parcelación

14.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

La parcela destinada a equipamiento asistencial se corresponde con la parcela definida en el plano de zonificación pormenorizada. Tiene una superficie total de 6.913 m2. Esta parcela no tiene la condición de parcela mínima y se considera como divisible con una máxima de 4 parcelas

14.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Representa una superficie de 13.151 m2 según se refleja en el plano de calificación pormenorizada. No constituye parcela mínima e indivisible, pudiendo subdividir en 4 parcelas.

Artículo 15.- Alineaciones y Rasantes

15.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial.

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

La rasante de la edificación deberá superar la cota de inundabilidad establecida por el Estudio de Inundabilidad, y se establece en 7,20.

15.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

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

La rasante de la parcela se establece en la cota +6, mientras que el bidegorri que transcurre en paralelo ala regata de Arbes se establece en una cota ascendente desde el Norte de la parcela que irá de la cota +7,20 hasta la cota +12,50 en su encuentro con el bidegorri que lleva al caserio Ola.

Artículo 16.- Perfiles y Alturas

16.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

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

La altura máxima de la edificación es de 19 mts.

16.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

Se establece un perfil de planta baja.

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

Artículo 17.- Vuelos

17.1.- Parcela de Equipamiento Asistencial

Se permiten “vuelos abiertos” y “vuelos cerrados” en toda su fachada con máxima libertad compositiva de ellas, con la única limitación en su “alineación obligatoria” en cuya fachada no podrán sobresalir más de 3,00 mts. Asimismo estos vuelos deberán disponerse permitiendo una altura libre mínima sobre la rasante exterior de 6,00 metros.

17.2.- Parcela de Equipamiento Deportivo

No se permiten vuelos.

Artículo 18.- Afecciones Legales

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

Las edificaciones deberán respetar las limitaciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Las edificaciones destinadas a Equipamiento Asistencial deberán superar la cota de inundabilidad para la avenida extraordinaria con un periodo de retorno de 100 y 500 años.

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

TÍTULO TERCERO:

NORMAS de URBANIZACIÓN.

Artículo 19.-Proyecto de Obras de Urbanización

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

El Proyecto de Obras de Urbanización deberá incorporar el *Proyecto de Encauzamiento de la Regata Artía* que define las cotas finales de coronación del lezón y, cuyas obras fueron ya informadas favorablemente, en fecha 30 de mayo de 2.005, por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (Ref. G-014-05).

Excepto en lo relativo a las obras que se definen en el *Proyecto de Encauzamiento*, el Proyecto de Obras de Urbanización podrá reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, zona deportiva, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el presente planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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

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

Artículo 20.-Programa de vigilancia medioambiental

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

Así, se deberán considerar los siguientes aspectos:

Sobre las posibles afecciones que se pudieran generar sobre formaciones vegetales, se recomienda la adopción de las medidas descritas en el apartado 3.2* (del informe previo de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, que se adjunta como anexo al presente documento), que contribuirán a la permeabilidad territorial y a la integración paisajística de los desarrollos en su entorno.

En relación a la fauna, para la culebra verdiamarilla, se considera que la integración en el diseño urbanístico del ámbito de setos y bosquetes autóctonos puede minimizar las posibles afecciones sobre esta especie. Para el espinoso, sapo corredor y visón europeo resulta necesario cuidar especialmente el buen estado del cauce del arroyo Artia y de las formaciones vegetales asociadas.

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

En cuanto a la conectividad ecológica se subraya la necesidad de preservar una banda de vegetación densa y bien desarrollada asociada a la regata de Artia y se destaca el carácter crítico de esta necesidad en el extremo sureste del ámbito, junto al paso elevado de la autopista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, llevarán como mínimo el arbolado previsto en éstas ordenanzas.

Todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán ser arboladas en cualquier caso, y también lo serán los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 8 m. En el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

Artículo 23.-Criterios de sostenibilidad económica

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

Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva. El equipamiento asistencial buscará en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra. Como principio básico se tenderá a la ejecución de construcciones en las que prime la sostenibilidad como principio básico de construcción. Se cuidará la posición de la edificación teniendo en cuenta el microclima, la insolación, la contaminación acústica, la ventilación y todos aquellos parámetros cuyo control pueda incrementar el potencial de ahorro energético, que mejoren su comportamiento energético (mayor temperatura media,

menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad), así como el confort acústico. Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento acorde con la orientación y con la protección frente a los focos emisores de ruidos especialmente molestos dando una solución conjunta a ambas cuestiones.

Artículo 24.-Supresión de barreras arquitectónicas

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

Artículo 25.-Afecciones acústicas

El Proyecto de Obras de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente documento propondrá las medidas necesarias para adaptarse, si procede, a las disposiciones de calidad acústica, establecidas en la Ley 3/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en el Decreto 1367/2007 que la desarrolla.

Se deberá hacer un estudio acústico para que justifique las medidas correctoras que en materia de ruido se impongan.

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado

FICHA URBANISTICA

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

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Objetivos.

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

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

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

Criterios de Ordenación.

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

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

Condiciones Particulares de Ordenación.

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

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

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

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

Calificación Global.

E.-Sistema General de Equipamiento

Superficie 28.024 m2s.

Edificabilidad física sobre rasante: 15.000 m2tc.

Edificabilidad física bajo rasante:..... 7.000 m2tc.

L.-Sistema General De Espacios Libres

Superficie 3.948 m2 s

C.-Sistema General de Cauce Fluvial

Superficie 1.292 m2 s

V.-Sistema General de Vialidad

Superficie 1.553 m2 s

Asignación del Aprovechamiento Urbanístico.

Area de Reparto: Sistema General Obtenido y Consolidado (SIGO) 7.2.04. La presente Modificación del PGOU elimina las referencias de la ficha urbanística del ámbito al Aprovechamiento Tipo Promedio, toda vez que la Ley 2/2006 de 30 de junio, ha venido a alterar las condiciones de asignación de aprovechamiento, y además, excluye la “edificabilidad física” de las dotaciones públicas del cálculo de la “edificabilidad ponderada”.

Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Urbano no consolidado por la urbanización

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

Programación: 4 años desde la aprobación de esta Modificación n° 22.

3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

Se remite a la normativa de la ordenación pormenorizada incluida en la presente Modificación n° 22 del Plan General.

Condiciones Particulares de Gestión.

No es necesaria la “expropiación”, toda vez que los terrenos destinados a Equipamiento y Sistema General de Espacios Libres pertenecen ya al Ayuntamiento, tratándose por tanto de un Sistema General consolidado y obtenido (SIGO). El Sistema General de Cauces (C) y el Sistema General Viario (V) mantienen sus actuales condiciones de uso y dominio.

4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Determinaciones del Plan General de 1965.

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

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Sistema General de Equipamiento Deportivo.

Edificabilidad: ——— m3/m2.

DOCUMENTO “E”

PLANOS

PLANOS

DOCUMENTO “E”

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

Planos Complementarios de Información:

I.1.- Emplazamiento. Estado Actual. Topográfico.....	1/1.000
I.2.- Planeamiento vigente.....	1/1.000

Planos de Ordenación Estructural:

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

Planos Complementarios de Propuesta:

P.1.- Ordenación Superpuesto Estado Actual.....	1/1000
P.2.- Alineaciones y Rasantes.....	1/1000

Irún, a 7 de Julio de 2009
Por el Equipo Redactor
Por GURBAIN .SL.

Fdo: José Miguel Martín Herrera Fdo.: Jorge Unceta-Barrenechea

Arquitecto Arquitecto.

Fdo.: José M^a Abad Urruzola

Letrado