

TEXTO REFUNDIDO DEL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

DEL AREA 13.2 IÑURRITZA DE ZARAUTZ

INDICE:

Documento A) MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.-Tramitación

1.2.- Promotor

2.- OBJETIVOS DEL PEOU. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1.- Ficha urbanística del área 13.2. Iñurritza

5.2.- Convenio para la ejecución urbanística del área 13.2. Iñurritza

6.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

6.1.- Antecedentes del sistema hídrico de Zarautz

6.2.- Comportamiento hidrogeológico, nivel freático

6.3.- Referencias históricas del comportamiento hídrico local

6.4.- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de ríos y arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica

6.5.- Estudio Hidrológico (SE ADJUNTA COMO ANEXO 1)

6.6.- Medidas a tomar en la zona

6.7.- Nuevo puente peatonal

7.- PROGRAMA DE REALOJOS

8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

8.1.- Marco legislativo vigente

8.2.- Planeamiento supramunicipal

8.3.- Planeamiento municipal

8.4.- Cumplimiento de las determinaciones del POUZ y de la normativa urbanística

8.5.- Modificaciones no sustanciales respecto a las determinaciones del PGOUZ y el convenio de ejecución

8.6.- Cuadros comparativos y justificativos del cumplimiento de la normativa urbanística

9.- ESTUDIO DEL IMPACTO SONORO DEL TRAFICO DE LA CARRETERA N-634 Y DEL FERROCARRIL (SE ADJUNTA COMO ANEXO 2)

Documento B) ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1.- Carácter y objeto el presente documento

2.- Condiciones generales de actuación urbanística

3.- Etapas y plazos para el desarrollo del Area 13.2. Iñurritza

Documento C) NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PGOUZ

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

Artículo 3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Artículo 4.- Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos

Artículo 5.- Requisitos generales para la ejecución (artículo 41 Reglamento de Gestión Urbanística)

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1.- Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 6.- Definición del régimen de calificación aplicable

Artículo 7.- Código de zonificación

Artículo 8.- Condicionantes derivados de la legislación sectorial

CAPÍTULO 2.- Régimen de desarrollo del PEOU

Artículo 9.- Programa de actuación urbanizadora

Artículo 10.- Proyecto de urbanización

Artículo 11.- Estudio de detalle

Artículo 12.- Medidas correctoras

CAPÍTULO 3.- Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del PEOU

Artículo 13.- Unidades de ejecución

Artículo 14.- Condiciones de ejecución

Artículo 15.- Desarrollo y ejecución del PEOU

Artículo 16.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Artículo 17.- Parcelaciones y división de edificaciones

CAPÍTULO 4.- Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística

Artículo 18.- Edificabilidades

TÍTULO III. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- PARCELAS RESIDENCIALES

CAPÍTULO II.- PARCELA IKASTOLA

CAPÍTULO III.- PARCELAS EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Documento D) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Documento E) PLANOS

Documento A

MEMORIA

- 1.- Introducción**
- 2.- Objetivos del PEOU. Conveniencia y oportunidad. Marco de Planeamiento Urbanístico**
- 3.- Estructura de la propiedad**
- 4.- Características Geotécnicas de la Unidad de Ejecución y descripción de la zona**
- 5.- Información Urbanística**
- 6.- Estudio de Inundabilidad**
- 7.- Programa de realojos**
- 8.- Cumplimiento de la legislación vigente**

1.- INTRODUCCIÓN

El municipio de Zarautz cuenta, como instrumento de ordenación, con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOUZ), aprobado definitivamente el día 13 de febrero de 2008, y publicado en el BOG de 5 de marzo de 2008, por lo que es plenamente vigente.

En dicho PGOUZ se señala como Ámbito 13 el denominado San Pelaio-Iñurritza y dentro del mismo, el Área 13.2 OR Iñurritza, que, en su conjunto, se define con unas características y limitaciones que marcan las pautas para el futuro desarrollo urbano que se materializan en este Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU).

1.1. Tramitación

El presente PEOU se presenta para su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97, en relación con los artículos 91 párrafos 5, 6 y 7, 95 y 96, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En enero de 2009 Promociones Andutz-Mendi, S.L. presentó en el Ayuntamiento de Zarautz el documento del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 13.2. del PGOU de Zarautz para su aprobación inicial. Tras analizar el documento tanto el Servicio de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zarautz como el Servicio de Obras Públicas, Infraestructuras y Servicios emitieron sendos informes, de 4 y 5 de febrero respectivamente, recogiendo las determinaciones, justificaciones y matizaciones que el PEOU debía contener para su aprobación inicial.

Presentado un Anexo con las determinaciones exigidas por los servicios Municipales, el Ayuntamiento de Zarautz aprobó inicialmente el PEOU del Área 13-2 Iñurritza en fecha 26 de febrero de 2009.

Tras la aprobación inicial el Plan Especial fue sometido a exposición pública por un plazo de veinte días, sin que se hubiera formulado alegación alguna.

El referido Informe del Servicio de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente establecía la obligación de presentar, una vez sometido el documento a exposición pública y con carácter previo a la aprobación definitiva del PEOU, un documento refundido que recogiera todas las determinaciones fijadas para la aprobación inicial así como las condiciones que recogía el propio informe referidas al estándar de vegetación, espacios libres, red peatonal y ciclista, conexión de Bertsolarien Plaza y Lapurdi kalea con la urbanización del área 13.2, edificabilidades, suelos de la parcela de equipamiento escolar con aparcamiento bajo rasante que constituye a su vez el acceso a equipamiento público deportivo así como las determinaciones de la parcela residencial VPO.

En cumplimiento de dichas determinaciones y condiciones se presenta este Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 13.2 Iñurritza de Zarautz para su aprobación definitiva.

1.2. Promotor

La promotora de este PEOU es la sociedad mercantil Promociones Andutz-Mendi, S.L. con CIF B-20.434.528, representada por D. José Francisco Martija Aldalur, con DNI núm 34.094.947-T, y domicilio, a efectos de notificaciones, en Etxepare kalea BI bajo de 20.800 Zarautz y teléfono de contacto 943-83.50.46.

2.- OBJETIVOS DEL PEOU. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Los Planes Especiales son planes de ordenación pormenorizada que establecen las determinaciones necesarias para su objeto específico en los términos que disponga, en su caso, el PGOU. Entre lo que nos interesa, se distingue fundamentalmente el siguiente tipo de Plan Especial:

-Plan Especial de Ordenación Urbana. Son los que tienen específicamente por objeto desarrollar la ordenación estructural del PGOU mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano a los que es PGOUZ permita diferir dicha ordenación. En su redacción los Planes Especiales que tengan específicamente por objeto desarrollar la ordenación estructural del PGOUZ deberán especificar expresamente aquellas normas urbanísticas generales que dentro de sus respectivos ámbitos permanecen de plena aplicación y las que son modificadas por su propia normativa, en lo que se refiere a compatibilidades y complementariedades entre usos, condiciones de edificación y urbanización, régimen de la edificación y protección de la edificación, debiendo, en aquellas disposiciones que sean objeto de modificación y, en consecuencia, de nueva regulación, justificarse suficientemente el respeto de los objetivos del PGOUZ en cuanto a garantizar la correcta convivencia entre usos y las mejores condiciones ambientales y de calidad de los espacios construidos.

Deberán basarse en los siguientes criterios y estrategias, que inciden en una mejora de la calidad de vida:

1. Mejora de las dotaciones públicas
2. Mejora del espacio público y la accesibilidad
3. Construcción de viviendas accesibles

4. Actuaciones que inciden en la mejora de la salubridad y seguridad
5. Actuaciones que inciden en la mejora de calidad y diversidad paisajística de los ámbitos a reformar
6. En su caso, tendrán en cuenta los criterios específicos establecidos para los Planes Parciales para zonas residenciales o para implantación de actividades económicas.

El PGOUZ clasifica los ámbitos de ordenación en dos categorías: de ordenación definida (OD) y de ordenación remitida (OR). En los ámbitos de ordenación definida el PGOUZ establece la ordenación urbanística pormenorizada, definiendo con carácter vinculante parámetros tales como el de las edificabilidades físicas, alineaciones y rasantes, usos y régimen público o privado del suelo, mientras que en los ámbitos de ordenación remitida el PGOUZ incorpora la ordenación urbanística estructural y remite la pormenorizada a planes especiales o parciales de desarrollo. Se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada las relativas a la definición detallada de los sistemas locales; delimitación de actuaciones integradas de áreas en suelo urbano y de sectores en suelo urbanizable; adscripción del suelo urbano en alguna de las categorías de consolidado o no consolidado; determinación de parcelas y solares en suelo urbano que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada; fijación de edificabilidades físicas pormenorizadas, usos compatibles y porcentajes máximos mínimos de cada uso permitido; coeficientes de ponderación entre usos, sin perjuicio de que puedan ser actualizados por los instrumentos de equidistribución; precisión de elementos básicos definitorios de las edificaciones como alturas, plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos; fijación de alineaciones y rasantes; construcciones que deban quedar en situación de fuera de ordenación; parcelación resultante e indicación de la parcela mínima; criterios, condiciones y limitaciones para redactar estudios de detalle; cualesquiera otras que sean necesarias para completar el marco general de la ordenación.

El PGOUZ define el **Ámbito 13 SAN PELAIO-IÑURRITZA**, comprendiendo los terrenos y edificaciones situados entre Nafarroa kalea al Norte; el ferrocarril al Sur; el acceso a la autopista A-8 al Este; y la zona Zelaieta al Oeste. Se corresponde básicamente con el extremo Este de la anterior zona 18, así como toda la zona 36 de las anteriores NNSS. Topográficamente comprende en su totalidad terrenos llanos atravesados por el río Iñurritza poco antes de su encuentro con el estuario incluido en el Biotopo protegido.

El ámbito se divide en dos áreas:

- **Área 13.1 OD SAN PELAIO**, que ocupa una superficie total aproximada de 30.795 m² y que comprende el entorno residencial a la ermita de San Pelaio. Como objetivo y criterio urbanístico general para esta área se propone la consolidación de su ordenación, usos y edificabilidad urbanística existente. No se prevén aumentos de la edificabilidad urbanística existente, a excepción de la posibilidad de disposición de sótanos y/o semisótanos para los usos de local de garaje o aparcamiento, trastero e instalaciones generales o comunes del edificio (Uso 9) vinculados al uso principal de la parcela.
- **Área 13.2 OR IÑURRITZA**, que tiene una superficie aproximada de 27.141 m². Incluye el edificio de Maria Etxetxiki 12 y el frontón de titularidad municipal, la actual parcela del colegio Salvatore Mitxelena, anteriormente incluidos en el área 18-12, así como la totalidad de la zona 36 de las anteriores NNSS donde hay un total de 6 viviendas repartidas en los números 68 y 70 de Nafarroa kalea.

Objetivos del PEOU

Este PEOU tiene como objetivo formular los criterios de intervención urbanística en suelo urbano del **Área 13.2 OR IÑURRITZA**.

Desde tiempo atrás, la Ikastola Salvatore Mitxelena se encuentra inmersa en un proceso de renovación de sus actuales instalaciones al objeto de afrontar los nuevos retos educativos que una institución de este tipo supone. En este sentido, ha de indicarse que la Ikastola Salvatore Mitxelena ofrece actualmente un servicio educativo a unos mil alumnos, desde la educación infantil de dos años, hasta el final de la etapa de educación obligatoria con 16. Asimismo, desde hace unos años, es cotitular del centro Oteitza Lizeo Politeknikoa, con lo que conforma su oferta en Bachillerato y Formación Profesional de grado medio y superior, y refuerza así la importancia de su actividad, no sólo en el pueblo de Zarautz sino también en toda la comarca de Urola Kosta.

El Ayuntamiento, dado el interés público que para el municipio tiene la continuidad en Zarautz de la actividad docente que desarrolla la Ikastola, ha venido mostrando su disposición a favorecer en el ámbito de sus competencias la ampliación y reestructuración del centro educativo, entendiendo que su actual ubicación no es la adecuada, dado que de llevarlas a efecto, incidiría negativamente en los espacios libres ajardinados públicos del área Iñurritza. Por ello, se propone el traslado del centro educativo al otro lado del río Iñurritza en la antigua zona Eguzki Izarra que, dada su extensión y su clasificación como suelo residencial comunitario, resulta más apropiada para la ubicación definitiva de la Ikastola, ya que permitiría la construcción de un nuevo centro con espacios educativos suficientes, incluidos culturales y deportivos, solucionando los problemas de accesibilidad y de limitada superficie que se producen en su actual ubicación.

La futura ubicación del centro escolar, además de conseguir una mayor superficie para centro escolar, posibilita la construcción de un equipamiento deportivo de dominio público.

Ha de indicarse que en la antigua zona Eguzki Izarra existe un edificio con 6 viviendas cuyo derribo resulta imprescindible para permitir la construcción del

nuevo equipamiento docente por lo que ha de garantizarse el realojo de los ocupantes legales de dichas viviendas.

Un proyecto de dicha envergadura requiere dotarse de financiación suficiente tanto para la adquisición de suelo, como para la construcción del centro educativo y posterior traslado de su actividad de forma que ésta no se vea interrumpida, que habrá de provenir del otorgamiento a la actual parcela de la Ikastola de una edificabilidad urbanística residencial suficiente para garantizar su viabilidad económica.

Otros aspectos de la ordenación que se destacan son los relativos a la creación de una banda de retiro de la edificación y protección de la ribera de Iñurritza, a la ampliación y mejora de los espacios libres del parque Iñurritza y la mejora de la urbanización globalmente considerada, así como a la obtención de locales de titularidad municipal con destino a usos de equipamiento en las plantas bajas de la nueva edificación, como compensación al derribo de las existentes.

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los 27.141 m² correspondientes al ámbito, se distribuyen de la siguiente forma entre superficies con edificabilidad y superficies que no generan edificabilidad:

Parcelas Privadas		
Nº	Propietarios	Superficie (m²)
1	Salbatore Mitxelena Ikastola	6.515,52 m ²
2	Promociones Andutz Mendi S.L.	11.485,48 m ²
3	Ayuntamiento de Zarautz	164,00 m ²
Total Parcelas Privadas		18.175 m²
Dominio Público		8.976 m²
	Ayuntamiento de Zarautz	7.796,05 m ²
	Comunidad Autónoma del País Vasco	1.179,95 m ²
Total ámbito		27.141 m²

4.- CARACTERISTICAS GEOTECNICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCION Y DESCRIPCION DE LA ZONA

Zarautz ocupa una depresión del Eoceno afectada por un diapiro que hace que la zona Sur de la roca base se encuentre más profunda que al Norte. Los sedimentos del cuaternario, fluviales al Sur y marinos al Norte forman la superficie final geológica de la Villa.

En la zona que nos encontramos confluyen en superficie los sedimentos fluviales al Este y marinos al Oeste, separados por la regata Iñurritza. La roca del Eoceno se halla en la zona más al Este (Rotonda de la CN-634) a seis metros de profundidad y al Oeste, final de Lapurdi Kalea a diecinueve metros. Sobre esa roca se acumulan los sedimentos marinos de arena en el Oeste, mezcla de origen fluvial y marino en el centro y exclusivamente fluviales y arcillosos al Este.

La última glaciación, llamada de Würn II, coincide con una bajada de nivel del mar. 20.000 años antes ya se había formado la cadena de dunas litorales, por tanto, la regata Iñurritza tenía en la glaciación una pendiente pronunciada hacia un nivel de mar más bajo, y, así, la velocidad de la corriente es mayor, los sedimentos fluviales son más gruesos, se mezclan con sedimentos marinos, y forman una capa de cuatro a siete metros de profundidad hasta llegar al nivel actual al terminar la glaciación.

Las características geotécnicas son derivadas del análisis anterior, aparte del estudio geotécnico realizado y podemos resumir en:

-Zonas Iñurritza e Ikastola actual: Roca del eoceno a veinte metros de profundidad y sedimento de arena silíceo fina de origen marino hasta la superficie. Cota de nivel freático a 2,00 m. de cartografía referente a cero de Alicante. Capacidades de carga, para deformaciones admisibles, de sesenta kilogramos por centímetro cuadrado en roca y de un kilo para la arena en

superficie, subiendo el peso propio según se baja en cota. A cota +0,00 de sótano de garaje de 2 kilos por cm² y subpresión de 2.200 kg/m².

-Zona de Eguzki Izarra: Roca del eoceno y diapiro Keuper a 7 y 11 metros de profundidad, sedimentos fluviales de bolos, arenas gruesas, mezcla de arcillas y arenas finas, limos, etc. hasta la superficie. Capacidad de carga de la roca variable según sea el flich del eoceno o las arcillas Keuper, necesitando hacer un estudio puntual de cada cimentación. En caso de cimentación superficial la capacidad de carga es de 1,68kg/cm², aunque nos basta para la altura y cargas existentes con 800gr/cm².

El nivel freático es muy variable debido a los componentes arcillosos del sedimento, pero prácticamente superficial, por lo que se deben tomar medidas de aislamiento e impermeabilización contra la capilaridad de las soleras que se vayan a construir.

5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, aprobado definitivamente el 13 de febrero de 2008, define el Ámbito 13 San Pelaio-Iñurritza, estableciendo como objetivo y criterio urbanístico general para el ámbito el cambio de ubicación y ampliación de la Ikastola Salvatore Mitxelena, así como una ampliación sustancial del espacio libre de la pradera de Iñurritza.

Dentro del Ámbito 13 San Pelaio-Iñurritza se distinguen dos áreas: el Área 13-1 San Pelaio, de ordenación definida, y el Área 13-2 Iñurritza, cuya ordenación pormenorizada es objeto del presente Plan Especial.

En fecha 12 de junio de 2008 se aprobó definitivamente el convenio urbanístico entre la Ikastola Salvatore Mitxelena, la sociedad Promociones Andutz-Mendi S.L y el Ayuntamiento de Zarautz para la ejecución urbanística del Área 13.2 Iñurritza.

5.1 Ficha Urbanística del Área 13.2 Iñurritza

A) Ámbito y objetivos generales

El área 13-2 (OR IÑURRITZA) tiene una superficie aproximada de 27.141 m². Incluye el edificio de Maria Etxetxiki 12 y el frontón de titularidad municipal, la actual parcela del colegio Salvatore Mitxelena, anteriormente incluidos en el área 18-12, así como la totalidad de la zona 36 de las anteriores NNSS donde hay un total de 6 viviendas repartidas en los números 68 y 70 de Nafarroa kalea.

Como objetivos urbanísticos prioritarios para esta área se plantean los siguientes:

- La ampliación y mejora del equipamiento docente actual para lo que se propone el cambio de ubicación de la Ikastola Salvatore Mitxelena al otro lado del río Iñurritza en la antigua Eguzki Izarra.

- La ampliación y mejora de los espacios libres del parque Iñurritza a los que conjuntamente con Bertsolarien Plaza y los terrenos que se cedan y urbanicen en ejecución de las previsiones del PGOUZ se les otorga la calificación de sistema general.
- Otorgar a la actual parcela de la ikastola una edificabilidad urbanística residencial suficiente para garantizar la viabilidad económica del traslado del centro escolar y el realojo de los ocupantes legales de las viviendas situadas en el edificio Eguzki Izarra.
- Obtener locales con destino al uso de dotación y equipamiento público en compensación a los que habrá de derribar al construir las nuevas viviendas y para paliar la carencia de equipamientos en la parte Nordeste de la trama urbana.

B) Determinaciones urbanísticas para el desarrollo del área

1. Clasificación y categorización. Se clasifica el área como suelo urbano no consolidado por la urbanización.
2. Ordenación pormenorizada. Se remite a un plan especial de ordenación urbana.
3. Plazos para la elaboración del planeamiento pormenorizado y la programación del suelo. 12 meses para la formulación del plan especial, 14 meses para la aprobación inicial, y 18 meses para la aprobación definitiva, contados desde la entrada en vigor del PGOUZ. El programa de actuación urbanizadora se tramitará conjuntamente con el plan especial.
4. Coeficientes de ponderación entre usos. Serán fijados por el plan especial de desarrollo.
5. Edificabilidad urbanística máxima:
 - a) Parcela de uso de equipamiento docente
 - Edificabilidad total (sobre + rasante): Un máximo de 25.000 m² construidos con destino al uso principal docente, a aparcamiento,

instalaciones deportivas y otras instalaciones vinculadas al uso principal docente.

—Edificabilidad en planta sótano o semisótano: un máximo de 10.000 m² construidos con destino a aparcamiento, instalaciones deportivas y otras instalaciones vinculadas al uso principal docente.

b) Parcelas de uso residencial

—Edificabilidad sobre rasante: 11.100 m² construidos (incluidos portales, elementos comunes de la edificación y superficies computables bajo cubierta) conforme a la siguiente distribución:

1.- Uso de vivienda colectiva (uso 5, tipo 2). Se destinará a este uso un máximo de 9.600 m² con un máximo de 94 viviendas independientes. En la planta bajo cubierta no podrán habilitarse viviendas independientes pero sí espacios destinados al uso de vivienda vinculados a las viviendas de la última planta.

2.- Usos terciarios de oficinas y comercial al por menor de carácter no concentrado (uso 6 tipos 1 y 3): Las superficies destinadas a estos usos no podrán ser superiores al 18% ni inferiores al 8% de la superficie total construida.

—Plantas de sótano y semisótano. Se habilitarán un máximo de dos plantas de sótano, o una de sótano y otra de semisótano que se destinarán a los usos de local de garaje y aparcamiento y trasteros (uso 8 tipos 1 y 3). El plan especial deberá garantizar el cumplimiento de las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas en el artículo 6.9.06 del Tomo 1. Del total de la superficie construida en planta semisótano, como mínimo 700 m² se destinarán a dotaciones públicas y equipamientos de carácter local.

c) Densidad resultante

Superficie total área: 27.141 m²

Superficie excluida suelos destinados a sistemas generales (parque, río y parcela deportiva): 6.441 m²

Índice m² techo sobre rasante (parcelas residenciales) no destinado a dotaciones públicas: 1,74 m² techo/m² de suelo

6. Estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Dentro de esta área sólo se exige que, como mínimo, el 20% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destine a viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general y/o especial. El cumplimiento del 40% de la edificabilidad urbanística de carácter residencial que le corresponde según la legislación queda globalmente garantizado en el conjunto del suelo clasificado como urbano no consolidado por el PGOUZ.

7. Principales dotaciones públicas y equipamientos

- Uso de equipamiento y dotación pública (uso 4) en las parcelas de uso residencial. No computará a efectos de edificabilidad urbanística. El plan especial deberá prever una superficie construida mínima de 1.700 m² para este uso, de los que al menos 1.000 m² deberán habilitarse en planta baja, pudiendo el resto ubicarse en planta semisótano de la nueva edificación.
- Superficie mínima para la red de espacios libres públicos del sistema general (parque Iñurritza): 6.000 m²
- Se deberán plantar o conservar un árbol como mínimo por cada nueva vivienda.

8. Directrices de Ordenación, Urbanización y Edificación.

- a) Al redactar el plan especial se deberá estudiar el impacto sonoro del tráfico de las carreteras colindantes y del ferrocarril sobre el área, para procurar ofrecer la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico y proponer las medidas correctoras pertinentes. Las nuevas edificaciones que se construyan deberán respetar un retiro mínimo de 15 metros a los márgenes del río.

b) El nuevo equipamiento escolar se ubicará en la parcela situada al Este del río Iñurritza debiendo resolverse dentro de la parcela los accesos y aparcamientos del centro educativo. La edificación deberá tener en cuenta y respetar las distancias a carreteras de titularidad foral y red ferroviaria. Se deberá ceder y urbanizar para uso público una franja de 10 metros de anchura paralela al margen del río, cuya cota deberá definir el Plan Especial. No se podrán invadir los 10 metros de dominio y uso público con taludes ajenos al propio uso público.

c) Los bloques de viviendas se concentrarán en la parte Sudoeste del área. Todos los terrenos situados en la parte Oeste del río libres de edificación quedarán destinados a la ampliación del sistema general de espacios libres de la pradera de Iñurritza. Los accesos a los garajes se organizarán por la parte sur dando continuación a Lapurdi kalea.

d) Los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones propuestas para el área serán pormenorizadas por el plan especial de desarrollo. Se proponen los siguientes perfiles máximos para la futura edificación: dos plantas de sótano o una de sótano y otra de semisótano + planta baja + 6 plantas + planta bajo cubierta. Se deberán habilitar porches y soportales de uso público en planta baja con anchura mínima de tres metros.

e) Todos los suelos no ocupados por la edificación en altura o por los sótanos bajo rasante de las futuras edificaciones tendrán la calificación de suelos de uso público para su destino al uso de espacios libres o comunicaciones. El suelo libre no edificado en altura de las parcelas privadas tendrá la servidumbre de uso público en superficie con el mismo destino que los suelos de uso público.

f) Se declaran fuera de ordenación las actuales edificaciones existentes: el actual edificio e instalaciones del colegio Salvatore Mitxelena, el edificio de viviendas de Nafarroa kalea 68-70, y los de equipamiento de Maria Etxetxiki 12, incluido el frontón situado junto al edificio escolar.

9. Cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área.

- Todas las genéricas impuestas por la legislación urbanística relativas a dotar al área de viabilidad, saneamiento, infraestructuras de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones, etc.
- Expresamente, la urbanización y tratamiento del espacio libre a ceder e integrar en el sistema general de espacios libres de la pradera de Iñurritza. Dentro del mismo habrá de habilitarse un frontón en sustitución del actualmente existente a derribar
- En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarios para la conexión adecuada de las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de éstas últimas. En particular, el tratamiento y ampliación de Lapurdi kalea y Bertsolarien plaza para organizar el acceso rodado a los sótanos de aparcamiento.

10.- Directrices para la ejecución urbanística

El área queda definida y delimitada como actuación integrada a ejecutar mediante una sola unidad de ejecución que incluirá las superficies del área necesarias para ejecutar las previsiones contenidas en el PGOUZ.

El desarrollo de las previsiones del PGOUZ podrá realizarse por fases. En todo caso, previa a la construcción de los edificios de viviendas deberá construirse el equipamiento escolar y efectuarse el traslado de la ikastola a la nueva edificación. Antes del derribo del edificio Eguzki Izarra deberá también garantizarse el derecho de realojo o retorno de los ocupantes legales de las viviendas existentes en el mismo. Se propone que el régimen de ejecución sea privado y se determinará en el programa de actuación urbanizadora.

Antes del derribo del edificio Maria Etxetxiki 12 deberá garantizarse la continuación de los usos de equipamiento que actualmente allí se

desarrollan, de manera ininterrumpida en otra ubicación, ya sea de manera provisional o permanente.

Se incluirán en el ámbito a efectos de gestión y reparcelación todas las superficies de titularidad privada incluidas en la zona Eguzki Izarra de las NNSS anteriores y cuyo uso fue cedido al Ayuntamiento para la ejecución de las aceras y la rotonda de la N-634.

5.2. Convenio para la ejecución urbanística del Área 13.2 Iñurritza

Antecedentes

I.- Desde el año 2003 en que el Ayuntamiento de Zarautz propuso la Revisión Integral de su Planeamiento, la Ikastola Salvatore Mitxelena trasladó a la Corporación, al objeto de que se tuviera en cuenta en dicha Revisión, la necesidad de iniciar un proceso de renovación de sus actuales instalaciones para afrontar los nuevos retos educativos, interesando su traslado a una parcela colindante incluida en la zona Eguzki Izarra de las anteriores NNSS (aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipúzkoa el día 13 de junio de 1999), de unos 12.000 m², clasificada como suelo urbano de uso residencial-comunitario, por entender que permitiría la construcción del nuevo centro con otras distribuciones de espacios educativos y demás complementarios para el mejor cumplimiento de su labor educativa íntegramente considerada.

II.- El Ayuntamiento de Zarautz conociendo las pretensiones de la Ikastola Salvatore Mitxelena ha venido apoyándolas de forma decidida dado el INTERÉS GENERAL que para el municipio de Zarautz y su comarca tiene la continuidad de la actividad educativa que desarrolla. Ha de tenerse en cuenta que en la actualidad la actividad de la Ikastola, con más de 1.000 alumnos matriculados, se distribuye entre la educación infantil y el final de la educación

obligatoria (de 2 a 16 años de edad), hasta la conformación de su oferta en bachillerato y en educación profesional en grado medio y superior en su condición de titular del centro Oteitza Lizeo Politeknikoa.

También ha de indicarse que el Gobierno Vasco en el año 2005, reconociendo el carácter social y de servicio público sin ánimo de lucro, le deparó el título de Entidad de Utilidad Pública, lo que conlleva, entre otras consideraciones, el traspaso al Ayuntamiento de su patrimonio en los supuestos de cese de actividad.

Finalmente señalar que la actividad de la Ikastola no debe verse interrumpida en momento alguno, por lo que con anterioridad al derribo de sus actuales instalaciones han de encontrarse en las nuevas con un grado de edificación suficiente y los oportunos permisos administrativos precisos para el acogimiento de la actividad.

III.- El proyecto constructivo, globalmente considerado, de la nueva Ikastola afecta a un edificio que cuenta con seis viviendas cuyo derribo resulta indispensable, por lo que habrán de garantizarse los realojos pertinentes de los ocupantes legales de dichas viviendas, según dispone la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

A este respecto se indica que se procurará mantener el edificio hasta la construcción de las viviendas en que deban ser realojados, siempre y cuando razones técnicas y de seguridad lo toleren.

IV.- La asunción y admisión de la ampliación y mejora del equipamiento escolar de la Ikastola Salvatore Mitxelena, incluido su cambio de ubicación, ha propiciado, según se expondrá más adelante, una nueva planificación y mejor urbanización del área 13.2 Iñurritza, estableciéndose otros objetivos

urbanísticos como son, la ampliación y mejora de los espacios libres del parque Iñurritza y la obtención de locales de dotación y equipamiento público en las nuevas edificaciones a realizar.

V.- Resulta obvio señalar que para la viabilidad económica de un proyecto de la envergadura de lo expuesto en los antecedentes anteriores han de procurarse la dotación de medios económicos suficientes mediante el otorgamiento de aprovechamientos urbanísticos, en aplicación correcta del binomio planificación adecuada y gestión posible.

VI.- En respuesta a todo ello el Ayuntamiento de Zarautz en el documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 13 de febrero de 2008, define y ordena un área de actuación integrada (suelo urbano no consolidado) bajo la denominación de Área 13.2. **Ámbito de ordenación remitida –OR IÑURRITZA-** Las determinaciones urbanísticas para esa área figuran en la correspondiente ficha urbanística del plan general cuyas ordenanzas fueron publicadas en el boletín oficial de Gipúzkoa de 5 de marzo de 2008. Como objetivos urbanísticos para el área el plan general formula los siguientes:

1. La ampliación y mejora del equipamiento docente actual para lo que se propone el cambio de ubicación de la Ikastola Salvatore Mitxelena al otro lado del río Iñurritza en la antigua Eguzki Izarra.
2. La ampliación y mejora de los espacios libres del parque Iñurritza a los que conjuntamente con Bertsolarien Plaza y los terrenos que se cedan y urbanicen en ejecución de las previsiones del PGOUZ se les otorga la calificación de sistema general.
3. Otorgar a la actual parcela de la ikastola una edificabilidad urbanística residencial suficiente para garantizar la viabilidad económica del traslado del centro escolar y el realojo de los ocupantes legales de las viviendas situadas en el edificio Eguzki Izarra.

4. Obtener locales con destino al uso de dotación y equipamiento público en compensación a los que habrá de derribar al construir las nuevas viviendas y para paliar la carencia de equipamientos en la parte Nordeste de la trama urbana.

VII.- Los intervinientes aceptan los siguientes datos de partida en relación con las superficies del área y titulares actuales de suelo y edificaciones existentes en el Área 13-2 Iñurritza:

- Superficie total del Área: 27.141 m²
- Superficies con derecho a edificabilidad urbanística:
18.165 m²
- Superficie sin derecho a edificabilidad (espacios libres, viales, río...): 8.976 m²

Derechos de los propietarios de bienes y derechos del área:

- a) Icastola Salvatore Mitxelena
 - a. Derecho a la edificabilidad urbanística por la propiedad de una parcela de aproximadamente 7.000 m²
 - b. Derecho de indemnización por el derribo del centro escolar y traslado a uno nuevo
- b) Promociones Andutz Mendi, S.L.
 - a. Derecho a la edificabilidad urbanística por la propiedad de parcelas con una superficie total de 11.100 m²
- c) Propietarios del edificio Eguzki-Izarra
 - a. Derechos de indemnización por el derribo del edificio y de realojo o retorno en su calidad de ocupantes legales de las viviendas existentes a derribar
- d) Ayuntamiento de Zarautz:
 - a. Derecho a la edificabilidad urbanística por la propiedad de parcelas con una superficie total de 164 m². A este respecto, se hace constar que los suelos de titularidad municipal incluidos en

el área correspondientes al actual frontón y parque, así como la parcela de 660 m2 enclavada en el patio de la Ikastola no computan a efectos de edificabilidad al entenderse como suelos de uso o servicio público obtenidos por cesión gratuita que se verán compensados con superficies superiores como consecuencia de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelos para dotaciones y espacios libres, según lo previsto en el artículo 146 de la ley de suelo.

- b. Derecho al 10% de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización.
- c. Derecho de indemnización por el derribo del edificio de Maria Etxetxiki 12 y el actual frontón y servicios del parque de Iñurritza.

Las magnitudes de superficies mencionadas en los apartados anteriores se entienden como aproximadas y serán ajustadas en el proyecto de reparcelación que será el documento donde a su vez se realicen las compensaciones que procedan por excesos o defectos en las adjudicaciones.

Estipulaciones

PRIMERA.- Dado que el plan general propone que el sistema de actuación sea privado, Promociones Andutz Mendi SL adquiere el compromiso de presentar a la aprobación del Ayuntamiento las figuras de planeamiento pormenorizado (PEOU) y de gestión (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación) que sean preceptivas para el desarrollo y ejecución de la ordenación contenida en el Área 13.2 -ámbito de ordenación remitida- OR Iñurritza del PGOUZ dentro de los plazos previstos en la ficha del área. Por su parte, el Ayuntamiento adquiere el compromiso de tramitar y aprobar con la mayor celeridad posible los planes y proyectos que se presenten e incluso el otorgamiento de licencias.

El PEOU establecerá la posibilidad de que puedan ubicarse en los locales a construir en la planta baja de los edificios residenciales los usos terciarios de oficina y comercio al por menor no concentrado, así como la totalidad de los equipamientos y dotaciones públicas previstas en la ordenación, en la forma y cuantía que se establece en la estipulación segunda. En las plantas bajas de edificios residenciales se prevé una superficie construida aproximada de 1.600 m² (sin contar portales) de los que como mínimo el 25% tendrán uso de dotación y equipamiento y el 75% restante tendrán uso terciario y comercial.

En consonancia con las directrices para la ejecución reflejada en la ficha urbanística del área, y dada la composición de la titularidad del terreno y las instalaciones existentes, se considera el Sistema de Concertación, como sistema de actuación más idóneo, debiendo plasmarse en el documento de gestión correspondiente. En todo caso, la adjudicación de las obras de urbanización y edificación del polideportivo a entregar al Ayuntamiento estará sometida a los principios de publicidad y concurrencia de acuerdo con lo previsto en la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

SEGUNDA.- Los derechos y obligaciones derivados de la ordenación aprobada serán, los dimanantes de la ficha urbanística del área citada en el antecedente sexto de este documento, con las siguientes precisiones. Así en contraprestación de los derechos aportados:

Corresponde a la **Ikastola Salvatore Mitxelena**, libre de toda carga de urbanización:

- La adjudicación de una parcela de 10.000 m² de equipamiento docente, con la totalidad de la edificabilidad urbanística de uso de equipamiento docente privado prevista en el plan general. La parcela se edificará conforme un proyecto elaborado por el arquitecto D. Javier Lerchundi Esnal.

- Se exceptúa de la adjudicación la parcela del polideportivo que será de titularidad municipal, y sobre cuya utilización y mantenimiento deberá regularse mediante acuerdo con el órgano municipal encargado de la gestión de los equipamientos deportivos.
- Una indemnización que comprenda la valoración del edificio a demoler y los costes derivados del traslado de la actividad.

Corresponde a **Promociones Andutz Mendi**:

- La totalidad de las parcelas de uso residencial para vivienda libre y su edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, a excepción de las reposiciones y cesiones que se convienen en este documento a favor del Ayuntamiento de Zarautz, incluidas las derivadas de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Los realojos se materializarán en las viviendas a construir en las parcelas adjudicadas a Promociones Andutz Mendi. Se establece expresamente que la superficie construida de las viviendas destinadas a realojo será computada a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Serán de su cuenta la totalidad de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del área, referidas en el apartado 9 de la ficha del área 13.2., además de las derivadas de la demolición y traslado de la Ikastola, las de realojo de los afectados por la demolición del edificio Eguzki Izarra y las de sustitución y reposición de las dotaciones públicas existentes (frontón, hogar del jubilado...). Aunque no se imputen al área y su coste no hayan de ser sufragado por Promociones Andutz Mendi, se establece el compromiso de que el proyecto de urbanización del área contemple, detalle y presupueste las obras de recuperación de la regata de Iñurritza a su paso por el área, en desarrollo de las previsiones para el denominado tramo A de un estudio de recuperación de márgenes del río elaborado en enero de 2008 para el Ayuntamiento.

Se adjudica al **Ayuntamiento de Zarautz**, sin coste adicional ni carga de urbanización alguna:

- Una parcela debidamente urbanizada con una edificabilidad sobre rasante de aproximadamente 1.200 m² construidos para el uso de viviendas de protección de régimen general o especial (mínimo de 12 viviendas) y aproximadamente otros 200 m² construidos en planta baja para uso terciario o de equipamiento. La parcela tendrá la superficie de sótano suficiente para cumplir las dotaciones mínimas de aparcamientos previstas por el plan general para los edificios de nueva planta.
- Una parcela de equipamiento deportivo (polideportivo) de aproximadamente 1.800 m² construidos totalmente habilitado según la normativa vigente y conforme a un programa de necesidades aceptado por el patronato de deportes; según proyecto de obras y actividad que Promociones Andutz Mendi deberá presentar a la aprobación del Ayuntamiento. Tras las obras deberá otorgarse licencia de apertura.
- Un local de 200 m² de superficie construida en la planta baja de uno de los nuevos edificios residenciales destinado al uso de dotación o equipamiento y más en concreto, a la reubicación del Hogar de Jubilado (con txoko) y locales de reunión de la asociación de vecinos. Este local deberá entregarse al Ayuntamiento completamente habilitado con las acometidas de los suministros de electricidad, telecomunicaciones, gas, agua, etc. conforme a las siguientes cláusulas:
 - Previamente al acondicionamiento del local se aportará el proyecto de obras y actividad que deberá ser aprobado por el ayuntamiento. Tras las obras deberá otorgarse licencia de apertura.
 - El local deberá disponer de una chimenea independiente y exclusiva hasta cubierta por el interior del edificio. Además por cada 100 m² de local se dotará con las acometidas de todas las instalaciones generales del edificio desde el portal al que pertenezcan y con 2 conductos de ventilación más hasta cubierta.

- Los materiales de construcción, instalaciones y calidades de los revestimientos serán similares a los actuales del edificio de Maria Etxetxiki 12.
- Antes del derribo del actual deberá garantizarse la continuación de los usos de equipamiento que en la actualidad allí se desarrollan, de manera ininterrumpida en otra ubicación, ya sea provisional o permanente.
- Otros 800m2 de locales construidos ubicados en la planta baja de los edificios residenciales, que se entregarán en estructura con los cierres exteriores de obra. Por cada 100 m2 de local se dispondrá de acometidas de las instalaciones generales del edificio desde el portal al que pertenezcan y de 2 conductos de ventilación a cubierta (sección 400 cm2).
- Del total de locales en planta baja de edificios residenciales (construidos o edificables) adjudicados al Ayuntamiento como mínimo 400 m2 tendrán el uso urbanístico de dotación y equipamiento.
- A las edificaciones y locales a entregar construidos al Ayuntamiento le será de aplicación la normativa prevista en la legislación de contratación de las administraciones públicas en lo que respecta a recepción provisional y definitiva y fianzas y garantías que habrán de ser formalizadas tras la aprobación de los proyectos y con carácter previo al inicio de las obras. Estas construcciones no estarán sujetas al ICIO; en el caso de locales en planta baja de edificios residenciales se detraerá de la base imponible del impuesto la parte correspondiente al coste de construcción de los mismos.

A los ocupantes legales de las viviendas de Eguzki-Izarra:

- Siete viviendas para el realojo, en las viviendas a construir en los edificios residenciales.

TERCERA.- En el caso de que los particulares intervinientes en este Convenio fueran a transmitir a terceros la titularidad de sus terrenos y/o derechos, se comprometen a hacer asumir a los adquirentes los derechos y obligaciones establecidos en el presente documento, notificándolo de forma fehaciente al resto de suscribientes.

CUARTA.- El presente Convenio ostenta naturaleza administrativa y deberá ser sometida, en cuanto a su aprobación, a los trámites establecidos en la Disposición Adicional Séptima, apartado 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

6.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

6.1 Antecedentes del sistema hídrico de Zarautz

En la vaguada de Zarautz confluyen cuatro regatas, Igerain, Abendaño, Ola y Asti, que se juntan antes de cruzar la vía del tren y la CN-634, formando la ría de Iñurritza y desembocando en el mar a través del Biotopo del mismo nombre.

La regata de Igerain baja desde Meagas recibiendo aguas de una exigua cuenca pero de mucha escorrentía, discurre paralelo a la costa hasta Iñurritza y separa la zona de arenas del Norte de la de aluvión del Sur con más limos y fangos. Esta regata era la responsable de las inundaciones periódicas de las zonas bajas de Zarautz, circunstancia que ha cambiado radicalmente desde la construcción del túnel de aliviadero que se ha construido desde la zona baja de la residencia de Igerain, bajo Vista Alegre, hasta Jai-Txiki en el mar. Es importante la división geológica que produce esta regata ya que al Norte se sedimentan las arenas marinas de las dunas y al Sur los aluviones que bajan de los montes con más fangos, arcillas, restos vegetales etc.; debido a ello, al Norte las aguas de lluvia no vierten a la regata sino que son absorbidos por la arena hasta el nivel freático que descarga al mar a lo largo de toda la playa, y , las del Sur discurren en pequeñas acequias que vierten a la regata y son las zonas inundables. Al ser la zona de dunas marinas más altas que la zona Sur de la vega de los riachuelos las inundaciones se han registrado en esa zona Sur.

La regata de Abendaño tiene una cuenca doble que la de Igerain, pero debido a la escorrentía menor, terrenos krásticos de Indamendi y Txatxarro, no es tan peligrosa como la anterior. Discurre paralelo a la de Igerain al Sur de la Autopista y recoge las aguas pluviales de las urbanizaciones del Polígono del mismo nombre. Los gálibos de los puentes y túneles que atraviesa, tanto bajo la Autopista como bajo distintas calles, se han previstos suficientes y no causa

ningún problema, excepto en Ventas, donde el túnel bajo la carretera a Urteta debería mejorarse al urbanizar definitivamente la zona.

Ola y Muniantxo son dos regatas que bajan desde las laderas Norte de Pagoeta, de cuenca grande la de Ola y más pequeña, pero conflictiva la de Munantxo (baja atravesando el vertedero de Urteta). Ola ha tenido problemas recientemente por discurrir por debajo de pabellones industriales, pero que con la urbanización definitiva de Errotaberri dejará de serlo.

La regata de Asti es la situada más al Este, recoge teóricamente las aguas desde el Alto de Orio, pero se sumen en simas antes del túnel del tren, por lo que se estima que solo tiene de cuenca hasta Sorazu, Nekazabal, Iesuste y Sarobe. Al tener una vega bastante amplia y de poca absorción, se han formado acequias permanentes naturales llenas de carrizos y cañas. Regata de muy poco caudal, como hemos dicho, pero que al tener lechos muy limosos y de poca permeabilidad y muy llanos, tiene problemas de desagüe la zona, no la regata.

En la zona de estudio de la inundabilidad tendremos las cuatro regatas juntas, en la que la de Igerain no recoge más que las pluviales de la vega (el túnel aliviadero de Vista Alegre descarga el resto), y las otras son de más previsibilidad en sus avenidas.

6.2 Comportamiento hidrogeológico, nivel freático

El suelo de Zarautz, en lo que atañe a la inundabilidad, se divide:

Al Sur aproximadamente de Bizkaia kalea –Zelai-Ondo-Mitxelena Kalea es arcillosa, limosa y algo de arena, absorbe muy poco y se puede hablar poco del nivel freático, ya que puntualmente puede variar dependiendo de la permeabilidad de esos fangos y arcillas.

Al Norte arena de sedimentación marina (dunas al comienzo), totalmente permeable hasta el nivel freático situado a ras con la media mareal (2,20 de marea-1,77=0,43 de la cartografía referida al 0 de Alicante) en el Malecón y subiendo por rozamiento de descarga de 3 mm/m hasta la cota mareal 3,70 (cota de topográfico 1,98 m) en la calle Lapurdi a la altura de la Ikastola actual.

Al Este de Iñurritza no existen sedimentos marinos de arena (menos en la desembocadura y el Biotopo). El primer término a partir del Biotopo, zona de la rotonda de circunvalación de N-634 y cruce de Autopista, es el más impermeable de los suelos compuestos por arcillas Keuper, aunque la zona más cercana a la superficie es sedimento fluvial con limos y arcillas.

Por tanto, en nuestra zona de referencia:

-Parque de Iñurritza, Ikastola actual, es un terreno arenoso con nivel freático a aproximadamente a la cota 2,00 del cartográfico a la que filtra perfectamente todas las lluvias en parques y jardines.

-Zona Eguzki-Izarra, de relleno superficial, sedimento fluvial y subsuelo de arcilla impermeable, las aguas de la lluvia se conducen con acequias que vierten a la regata de Iñurritza a cota superior a la mareal alta normal (cota 4,00, 2,23 de la cartografía). La máxima marea de +4,83 registrada hasta la fecha es la 3,06 de la cartografía y la cota media de la parcela es 3,50 m.

6.3 Referencias históricas del comportamiento hídrico local

La testificación más lejana que podemos aportar con suficiente verosimilitud es la del 17 de Octubre de 1.953. En esa fecha se inundó toda la vega hasta la cota del paso de nivel de Santa Clara (cota cartográfica de 5,83), las barricas vacías del Bar Salegi en Ziordia Kalea (actual Caja Laboral) reventaron el suelo del bar al inundarse la bodega (cota 6,00 en la calle). Sin embargo, en Iñurritza

solo se inundó en parte el Bar Bolinaga (cota 4,23) y no el Parque y la calle(cota 5,20, entonces carretera general).

Es evidente que el causante principal fue la regata de Igerain y el propio monte de Vista Alegre. Existen fotografías de archivo y testificaciones en vivo de ello. Otra de las causas fue el dique-lavadero de Iñurritza (una presa embalsaba agua de todo el río y en su pared Norte a cota un metro y medio inferior se ubicaban los lavaderos públicos) que fue derribado, y, posteriormente el agua de las mareas altas llega hasta la altura del Convento Santa Clara en Azken-Portu.

El 26 de Agosto de 1983, aunque la zona urbanizada era ya mucho mayor que en 1.953, la vega para la expansión de las aguas era menos de la mitad que entonces, no llegó el agua a las cotas anteriores. Sin embargo, los daños producidos en la zona de Errikobarra, zona de Salberdin y Egoalde fueron cuantiosos al afectar a industrias en funcionamiento preferentemente.

Aparte de esas fechas cumbre, podemos señalar que en Zarautz, la zona de Errikobarra, la calle Bizkaia, Caseríos Izpilla –Salberdin-Txiliku(cota 4,00) y barrio de Santa Clara se inundaban los bajos por desbordamiento de la regata Igerain un par de veces cada año.

Posteriormente se construyó el túnel de aliviadero de Igerain y se acabaron las inundaciones en esas zonas de Zarautz.

Ha habido una inundación debida al desbordamiento de la regata de Ola que afectó a las industrias de la zona de Errotaberri, pero provocado por la obstrucción de dicha regata al pasar por debajo de los edificios fabriles.

En cuanto referencia a mareas tenemos la más reciente, la mayor de este siglo, el 9 de Marzo del 2008, este año. Subió 4,64 respecto al cero del 27 de

Septiembre de 1.878 establecido. Algunas referencias hablan de una de 4,82 y -0,03. Esta cota es la 3,05 del plano cartográfico referenciado al 0 de Alicante.

6.4 Plan Territorial Sectorial de Ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.- Vertiente Cantábrica

La Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAOV.-Vertiente Cantábrica, actualmente en exposición pública establece claramente para Zarautz las zonas de inundabilidad y líneas de avenida de 100 y 500 años de período de retorno, cuyo mapa referente a la zona de Iñurritza-Eguzki-Izarra se adjunta.

El mapa del Plan nos deja claro que la zona Oeste de la regata de Iñurritza no está afectado por esa línea de posibilidad de inundación, a pesar de estar a cota 3,20 uno de los patios de la Ikastola actual, a 2,60 la cota final de calle Lapurdi y a 2,20 el paso peatonal bajo la vía del tren. Creemos que ello es debido al considerar que es arena el subsuelo y que filtrará al subsuelo toda la lluvia que caiga. Además, establece como suficiente la coronación de las paredes recientes de la regata (a cota 4,20) para que no se desborde, ya que sino, debería marcar anegable esa zona anteriormente citada y el mismo parque actual de Iñurritza en gran parte.

La margen derecha, sin embargo, señala afectada por dicha línea de avenida de 500 años debido a que el terreno es impermeable y la hondonada que forma de zona Eguzki-Izarra quedaría sin poder desaguar a la regata.

Siguiendo la pauta del Plan Territorial podemos distinguir la zona:

1. Zona Iñurritza -Parque e Ikastola actual-

Área que queda fuera de la mancha de la avenida de 500 años de periodo de retorno

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2%.

6.5 Estudio Hidrológico

Se adjunta como Anexo el Estudio Hidráulico de la regata Iñurritza en la zona Ikastola de Zarautz redactado por Asintec Ingeniería.

6.6 Medidas a tomar en la zona

Primero.-Al ser la cota de inundabilidad el +5,31 de la cartografía, +7,08 sobre el cero mareal, se dispone la planta más baja de la nueva Ikastola en la cota +5,60 y en +6,00 la cota de la planta baja residencial.

Segundo.-Encauzar la acequia actual que recoge las aguas de la carretera, la rotonda y los pluviales de esa zona de Talaimendi (corre en cota de +3 a +2,50 en su desagüe a regata), hacerla estanca y solamente desaguar a ella en cota +2,50 a la altura de la acera circundante de la rotonda y carretera.

Tercero.-Desaguar los edificios a cota de acera de entorno (+5,50) y el patio de recreo y zona deportiva por medio de tubería con válvula antiretorno.

Cuarto.-Aunque sólo se incluirá la planta de garajes por debajo de la inundabilidad del retorno de 500 años, se procurará que en esa planta de +2,60 de cota se sitúen los garajes y almacenes complementarios.

Quinto.-Ensanchar el río a partir de la cota mareal de +3,03 en 5m. en coronación a cada lado. Esta ampliación es en 1m horizontal y en 4m en talud hasta la cota +5,60 en el Este y +6,00 en el Oeste.

6.7 Nuevo puente peatonal

Se prevé un nuevo puente peatonal para bidegorri y acceso peatonal de alumnos a la zona de la nueva Ikastola.

Las directrices que debe seguir el proyecto del nuevo puente son:

-Cimentar las bases del puente fuera de los 5 m. de margen a ambos lados de la regata, o sea que tendrá 10 metros más que la anchura actual de la regata.

-Tendrá en la parte inferior una cota igual o mayor que la cota de inundabilidad de +5,31.

-El puente deberá soportar una sobrecarga móvil de una ambulancia y una sobrecarga fija de 500 kg/m².

7. PROGRAMA DE REALOJOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz declara fuera de ordenación el edificio de viviendas de Nafarroa kalea 68-70 (Villa Eguzki-Izarra), estableciendo el deber de garantizar el derecho de realojo o retorno de los ocupantes legales de las viviendas existentes en el mismo, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo y Urbanismo y en el artículo 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Según el Convenio para la Ejecución Urbanística del Área 13.2 Iñurritza corresponde a Promociones Andutz-Mendi, S.L. garantizar dichos realojos.

Actualmente los ocupantes legales de las viviendas son:

- María Isabel Urriolabeitia Beristain como propietaria de la planta baja de la Villa Eguzki
- M^a Carmen Tellería Lertxundi como propietaria de la planta baja de la Villa Izarra
- M^a Francisca Leunda Cincunegui como propietaria en pleno dominio de una mitad indivisa y usufructuaria de la restante mitad indivisa de la vivienda del piso primero de la villa Eguzki, siendo Imanol Aldabaldetrekue Leunda nudo propietario de una mitad indivisa.
- M^a Francisca Leunda Cincunegui como propietaria en pleno dominio de una mitad indivisa y usufructuaria de la restante mitad indivisa de la vivienda del piso primero de la villa Izarra, siendo Begoña Aldabaldetrekue Leunda nuda propietaria de una mitad indivisa.
- M^a Isabel Eizaguirre Ayerza como propietaria de vivienda sita en la planta segunda de la Villa Izarra

- M^a Carmen, José Luis y Francisco Ayestarán Astigarra como propietarios del piso segundo de la Villa Eguzki.

En fecha 5 de junio de 2008 Promociones Andutz-Mendi, S.L. suscribió con los ocupantes legales de las viviendas convenios para adquisición de vivienda actual por futura edificación con realojo, comprometiéndose a transmitir a los ocupantes actuales viviendas de venta libre de superficie equivalente a las que poseen y que se edificarán en el área a desarrollar, en concreto:

- A María Isabel Urriolabeitia Beristain una vivienda de aproximadamente 95 m².
- A M^a Carmen Tellería Lertxundi una vivienda de aproximadamente 95 m²
- A Imanol Aldabaldetrekue Leunda una vivienda de aproximadamente 146,30 m²
- A Begoña Aldabaldetrekue Leunda una vivienda de aproximadamente 100 m² y otra de aproximadamente 68 m²
- A M^a Isabel Eizaguirre Ayerza una vivienda de aproximadamente 100 m²
- A M^a Carmen, José Luis y Francisco Ayestarán Astigarra una vivienda de aproximadamente de 100m²

La superficie total de las viviendas libres destinadas a realojo es de aproximadamente 704,30 m² construidos más la parte proporcional de elementos comunes, que se computarán, a efectos de cumplimiento de los estándares, como viviendas sometidas a protección pública.

Asimismo, Promociones Andutz-Mendi, S.L. asumió en dichos documentos la obligación de, en caso de que la Villa Eguzki Izarra sea demolida antes de procederse al desalojo, facilitar a todos los ocupantes viviendas de

características y calidades similares, lo más cerca posible, en Zarautz, hasta la entrega de las nuevas viviendas.

8. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

8.1 Marco legislativo vigente

El presente Plan especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a su contenido y determinaciones al marco legal vigente en materia de suelo, y específicamente a:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa
- La legislación aplicable en materia de Ruido

Asimismo, en relación a las materias reservadas al legislador estatal, es de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

8.2 Planeamiento supramunicipal

- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2006

- Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica), aprobado por Decreto 415/1998, de 22 de diciembre
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV, aprobado por Decreto 41/2001, de 27 de febrero

8.3 Planeamiento municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, aprobado definitivamente en fecha 13 de febrero de 2008
- Convenio para la Ejecución Urbanística del Área 13.2 Iñurritza, aprobado definitivamente en fecha 12 de junio de 2008

8.4 Cumplimiento de las determinaciones del PGOUZ y de la normativa urbanística

Edificabilidad Urbanística

La ficha urbanística del PGOU otorga una edificabilidad total de 36.100m² (11.100m² sobre rasante de residencial y 25.000m² sobre y bajo rasante de uso de equipamiento docente), siendo la densidad resultante de 1,74 m²techo/m²suelo al excluir de la superficie total del área 6.441 m² destinados a sistemas generales.

El PEOU concreta dicha edificabilidad otorgando a la parcela residencial 11.100m² de edificabilidad sobre rasante y a la parcela docente 20.410m² sobre y bajo rasante, por lo que la densidad resultante es de 1,52m²t/m²s, excluyendo los sistemas generales existentes. La edificabilidad de la parcela deportiva no computa a efectos de edificabilidad urbanística por tratarse de una dotación pública a tenor de lo dispuesto en el artículo 35.3 Ley de Suelo y Urbanismo.

Red de Espacios Libres de Sistema General

El PGOUZ prevé para la red de espacios libres de sistema general del ámbito una superficie mínima de 6.000m².

El presente Plan Especial establece una red de espacios libres de sistema general de 10.248,20m² al prever 7.201,80m² de parque, 1.468,40m² correspondientes a la margen este del río y el puente y 1.578m² de cauce.

Se cumple, por tanto, sobradamente el estándar de sistema general previsto en el PGOU.

Red de Dotaciones Públicas de Sistema Local

El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula en el artículo 17 los estándares dotacionales locales en suelo urbano no consolidado. Estos estándares se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante atribuida respecto a la previamente materializada en el ámbito.

La edificabilidad urbanística materializada en la actualidad es de 9.850m² (Ikastola y edificio Eguzki-Izarra), mientras que el Plan Especial establece una edificabilidad urbanística de 24.200m². Por tanto, el cálculo de los estándares de sistemas locales se realizará sobre la edificabilidad urbanística de 14.350m².

Conforme a lo dispuesto en el art. 79.1.a) el PEOU debe prever 5.740m² destinados a dotaciones públicas de la red de sistema local, sin que la superficie destinada a los espacios libres y zonas verdes pueda ser inferior al 15% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales.

La superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales (parque y río), es de 16.892,80m², por lo que el PEOU debe destinar a espacios libres y zonas verdes de sistema local un mínimo de 2.533,92m².

El presente PEOU destina, incluido el Polideportivo, 7.576,15m² a la red de sistemas locales, de los cuales 4.045m² pertenecen a la red de espacios libres y zonas verdes (1.977,99m² de aceras y 2.067,40m² destinados a servidumbres de uso público en parcelas de titularidad privada).

Estándar de vegetación

Tanto la Ley de Suelo y urbanismo como el PGOUZ establecen como estándar de vegetación la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda.

La ordenación del área prevé la construcción de 94 viviendas, de las que 88 serán nuevas viviendas, al existir en el ámbito 6 viviendas que quedan fuera de ordenación.

Por tanto, para el cumplimiento del estándar de vegetación es necesaria la plantación o conservación de 88 árboles, previsión que se concretará en el Proyecto de Urbanización del área.

Aparcamientos

En relación al estándar de aparcamiento, en la parcela privada se debe prever un mínimo de 201 plazas de aparcamiento, mientras que en la parcela destinada a dotación pública, es decir, la parcela de equipamiento deportivo, se deben prever 86 plazas de aparcamiento.

El presente Plan Especial prevé en total un número estimado de 465 plazas de aparcamiento, 430 ubicadas en las parcelas de titularidad privada y 35 en la

parcela deportiva, por lo que el déficit de aparcamiento en parcela de titularidad pública se compensará económicamente en el preceptivo Proyecto de Reparcelación de acuerdo a lo previsto en el Decreto de Medidas Urgentes.

El PGOU regula en el artículo 6.9.06 las dotaciones mínimas de aparcamiento vinculados a otros usos. Según el mismo, en la parcela residencial se deben prever 124 plazas, en la parcela de equipamiento docente 56 y en la parcela de equipamiento deportivo 8 plazas, por lo que el PEOU cumple con el estándar exigido por el PGOU de Zarautz.

Equipamientos privados

En cuanto al estándar de equipamientos privados, en cumplimiento de la LSU el PEOU debe prever 574m² destinados a equipamiento privado. La presente ordenación prevé 13.100m² destinados a equipamiento docente, lo que supone un incremento de 3.700m² respecto a la edificabilidad materializada por la Ikastola en el ámbito.

8.5 Modificaciones no sustanciales respecto a las determinaciones del PGOU y el Convenio de ejecución

Uso de la planta sótano de las parcelas de equipamientos

El PGOU establece como uno de los objetivos urbanísticos del área la ampliación y mejora de los espacios libres del parque Iñurritza, estableciendo una superficie mínima de 6.000m² destinados a espacios libres públicos de sistema general. En cumplimiento de dicho objetivo, el PEOU prevé un total de 15.101m² de espacios libres y zonas verdes de sistema general y local, lo que dificulta el cumplimiento del estándar de aparcamiento sobre rasante.

Por otro lado, como consecuencia del Estudio Hidráulico de la regata de Iñurritza elaborado por el Ingeniero Agrónomo Jon Ander Calafell Salaverría el

PEOU ha establecido la cota de la nueva Ikastola en +5,60, generando un espacio por las necesidades constructivas de la edificación que demandan un uso y una ocupación, siendo el más idóneo el de aparcamiento. La superficie de dicho espacio resulta excesiva en relación a las necesidades de aparcamiento de la propia Ikastola, por lo que se propicia un uso privado, no vinculado a actividades docentes y susceptible de ser considerada en el procedimiento equidistribuidor oportuno parcela independiente.

Lo mismo sucede con la parcela destinada a equipamiento deportivo (Polideportivo), previéndose, en este supuesto, que los aparcamientos resultantes sean de titularidad pública.

Ante la situación descrita, se ha optado por diferenciar en la parcela de equipamiento docente dos usos distintos: equipamiento docente sobre rasante y aparcamientos autónomos bajo rasante.

Se trata de una parcela destinada a equipamiento privado, por tanto de carácter lucrativo, por lo que la edificabilidad atribuida computa a efectos de edificabilidad urbanística. El PGOU otorga a esta parcela una edificabilidad máxima bajo rasante de 10.000m² construidos con destino a aparcamiento, instalaciones deportivas y otras instalaciones vinculadas al uso principal docente.

La propuesta del PEOU no supone cambio en el uso al destinarse el bajo rasante a aparcamientos. La modificación planteada consiste en que el aparcamiento deja de estar vinculado al uso docente y pasa a ser aparcamiento desvinculado a dicho uso y susceptible de aprovechamiento privado.

Se trata de una determinación que, a pesar de estar recogido en el PGOU, tiene carácter de ordenación pormenorizada por lo que el PEOU puede modificarlo sin necesidad de modificación del PGOU.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo recoge las determinaciones de carácter estructural que la ordenación pormenorizada ha de cumplir por tener rango jerárquico de planeamiento general entre las que se incluye la fijación del uso característico y los usos compatibles que se prevean. No obstante, el resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrán el rango de ordenación pormenorizada (art. 58 LvSU).

En el presente supuesto, el uso compatible que autoriza el PGOU es el uso de aparcamiento, instalaciones deportivas y otras instalaciones vinculadas al uso principal docente, mientras que el PEOU atribuye el uso urbanístico de aparcamiento autónomo, además de admitir los demás usos establecidos por el PGOU. La determinación estructural consistente en la fijación de uso de aparcamiento como uso compatible se respeta, modificando únicamente las condiciones de dicho uso, al posibilitar el uso de aparcamiento no vinculado al uso docente, que por ser una determinación de carácter pormenorizado, corresponde al PEOU su fijación.

Frontón de Iñurritza

La ficha urbanística del PGOU establece como una carga de urbanización a cargo de los propietarios del área la necesidad de habilitarse un frontón en sustitución del actualmente existente a derribar.

Por su parte, el convenio urbanístico para la ejecución urbanística del área establece que corresponde a Promociones Andutz Mendi la sustitución y reposición de la dotaciones públicas existentes y que al Ayuntamiento de Zarautz se le adjudicará sin coste adicional ni carga de urbanización alguna una parcela de equipamiento deportivo de aproximadamente 1.800m² construidos totalmente habilitado según la normativa vigente y conforme a un programa de necesidades aceptado por el patronato de deportes.

Actualmente existe en el ámbito un frontón con frontis al Sureste de 21 metros de largo por 10 de ancho y 8 de alto. Aunque perfectamente integrado en la confluencia del parque de Iñurritza con la actual Ikastola, tiene insuficiencias de orientación tanto por deslumbramiento como por resguardo al Oeste-Noroeste preferente de los temporales.

Su inclusión en el Plan Especial se sustituye por el polideportivo acordado en el convenio urbanístico. En este polideportivo cualquier pared Este o Sur puede sustituirse por pared izquierda y el Sur u Oeste por frontis, con altura de 8 metros bajo viga, y variable techo de 9 a 11,50 metros, por lo que puede reemplazarse el frontón y ubicarse en el polideportivo.

La ficha urbanística del PGOU señala la ubicación del frontón en el parque Iñurritza. En el estudio del Plan Especial se ha observado que cualquier situación dentro de esta zona sería distorsionante, creador de sombras, habría que enterrarlo para evitar el porte excesivo y se ubicaría en cota inundable, etc. Es por ello por lo que se ha optado por la municipalización de la dotación del polideportivo y dejar cubierta la demanda deportiva de la zona.

Alturas, vuelos cubiertas y perfiles

El PGOUZ estipula una altura de PB+ 6 plantas altas + Planta bajo cubierta, un alero de 1,25 m de saliente, 25 cm de de canto y una pendiente del 40%. El Plan Especial rebaja esa altura a PB+5+BC al objeto de reducir en lo posible la producción de sombras sobre el parque actual de Iñurritza, ralea los bloques y, a la vez, poder desarrollar el volumen permitido dentro de las alineaciones marcadas por la edificación en Lapurdi Kalea al Sur, el límite actual de la Ikastola con el parque por el Norte, Bertsolarien plaza al Oeste y la distancia exigida de 15 m del río por el Este. Para ello se necesita un aprovechamiento bajo cubierta importante que sólo cabe con una anchura en aleros de hasta 1,50 m y una pendiente del 45%.

La definición de ese perfil como envolvente posibilita cualquier otra solución de cubiertas planas y áticos retranqueados; criterio que viene aplicando el Ayuntamiento de Zarautz en las últimas licencias concedidas tanto anteriores como posteriores a la aprobación definitiva del PGOUZ.

Alturas y anchuras de garajes

El PEOU señala la crujía de 12m de anchura en la que difícilmente se encaja una calle libre en sótano de 6m de ancho en sentido bidireccional. Para permitir una estructura racional se ha concedido una disminución de 40cm de esa anchura al par de los pilares o bajantes, dejando en ese punto en 5,60m. Sigue siendo una anchura más que suficiente para la circulación y maniobras en un garaje.

La proximidad del nivel freático (variable a cota +2,20 a +2,60) debiendo bajar a cota +0,40 (cota +6.00 de la planta baja menos 2,50m libres y 0,30m de forjado en cada una de las plantas de garaje), más 1,60 m del grosor de dicha placa, nos resulta un empuje y carga equilibrados. Al no tener cerca roca para anclaje a tracción tendremos que bajar a -1,20m para cimentar, es decir, 3,40m bajo el nivel freático. Por todo ello, hemos previsto que las plantas de garaje puedan tener la altura libre de 2,20m para que se tengan menos dificultades en la ejecución del segundo sótano.

Porches en plantas bajas

El Plan General señala la necesidad de ubicar porches de 3 metros de anchura en las plantas bajas de los bloques residenciales, estimando, con razón, que de ubicarse en dichos bajos usos comerciales y al ser el conjunto de los bloques residenciales una isla respecto del casco de Iñurritza, requería esa defensa ante la intemperie del público que visitara los comercios.

Al destinar los bajos para equipamiento municipal y dotaciones (uso 4) y sólo 400m² a privado, comercial o administrativo (uso 6, tipos 1 y 3), no se ve la necesidad de prever dichos porches por lo exiguo de su uso que los convertiría en zonas sombrías para los bajos.

8.6 Cuadros comparativos y justificativos del cumplimiento de la normativa urbanística

Parámetros	PGOU	PEOU
Superficie del ámbito	27.141 m ²	27.141 m ²
Edificabilidad urbanística	36.100 m ²	31.510 m ²
Perfil de edificación		
Viviendas	S1+S2 o SS+PB+6PA+PBC	S1+ S2 + PB + 5PA + PBC
Ikastola		S + PB + 4PA
Equipamiento Deportivo		S + PB + Entrepanta
Número máximo de viviendas	94	94
Densidad edificatoria	1,74 m ² /m ² s	1,52 m ² /m ² s

Dotaciones	DMU	PGOU	PEOU
Sistema General		6.000 m ²	10.248,20m ²
Parque			7.201,80m ²
Margen derecha río y puente			1.468,40m ²
Cauce			1.578m ²
Dotaciones públicas de sistema local	5.740m ²		7.976,15m ²
Espacios libres y zonas verdes	2.533,92m ²		4.045,39m ²
Rodado			1.730,76m ²
Equipamiento público			
Polideportivo			1.800m ²
Locales interés público mínimo			400m ²
Equipamiento Privado Docente	574m ²		13.100m ²
Aparcamientos	287	188	465
Privados	201	180	430
Residencial		124	230
Docente		56	200
Públicos	86	8	35

CESIONES DE SUELO AL AYUNTAMIENTO		
Espacios	Superficie	
	Techo	Suelo
Sistema General		10.248,20 m ²
Sistema Local		3.708,75 m ²
Sistema Local Servidumbre de uso público		2.067,40 m ²
Parcela de equipamiento deportivo	3.300 m ²	1.500 m ²
Locales	1.200 m ²	
Total	4.500 m ²	17.524,35 m ²

9.- ESTUDIO DEL IMPACTO SONORO DEL TRAFICO DE LA CARRETERA N-634 Y DEL FERROCARRIL

Se adjunta como Anexo 2 el Estudio Acústico del impacto sonoro del tráfico de la carretera N-634 y del ferrocarril sobre el área.

Documento B

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1.- Carácter y objeto del presente documento

El presente Documento C: *Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución*, constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo.

El objeto del mismo consiste en la previsión temporal de la creación y utilización del suelo urbanizado tanto para las edificaciones privadas como para las dotaciones públicas así como para las redes de servicio, de acuerdo con los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

La materialización en el tiempo de las Determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana se llevará a cabo de conformidad a los plazos previstos en este documento.

2.- Condiciones generales de actuación urbanística

El área 13.2 Iñurritza se gestionará a través de una unidad de ejecución mediante el Sistema de Concertación, para lo cual será precisa la constitución de una Junta de Concertación.

Se redactará y tramitará el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, con el carácter y contenidos recogidos en la Ley 2/2006.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización del área que, sin modificar las características previstas en el presente PEOU, diseñará y definirá las obras de infraestructura necesarias para la materialización del mismo.

3.- Etapas y plazos para el desarrollo del Área 13.2. Iñurritza

Se establecen a continuación los plazos que se consideran razonables para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Simultáneamente a este Plan Especial de Ordenación Urbana se presentará el Programa de Actuación Urbanizadora al trámite de la aprobación inicial.

Desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, se establece un plazo máximo de 2 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización al trámite de aprobación inicial y un plazo máximo de 3 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación al trámite de aprobación inicial.

La ejecución de las obras de urbanización pública del conjunto del área se realizará en dos etapas.

El plazo límite para la ejecución de las obras de urbanización pública previstas se establece en 5 años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial, en todo caso de forma previa a la solicitud de la licencia de primera utilización del edificio.

Fases para la ejecución de la urbanización:

- Movimiento de tierras
- Dotación de servicios y acometidas necesarias
- Electrificación del área
- Pavimentación
- Ajardinamiento y tratamiento de espacios libres

Documento C

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PGOU

Título I. Disposiciones Generales

Título II. Régimen Urbanístico

Título III. Ordenanzas de Uso y Edificación

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del Área 13.2 OR IÑURRITZA del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz, y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana será de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito del Área 13.2 OR IÑURRITZA que se define en el PGOUZ.

Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1.- El PEOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOG del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4. Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos

1.- El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria Informativa y Justificativa

Documento B. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la
Ejecución

Documento C. Normas Urbanísticas de Desarrollo del PGOU

Documento D. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

Documento E. Planos

Anexo I Estudio Hidráulico de la regata Iñurritza en la zona de
Ikastola de Zarautz

Anexo II Estudio de Impacto Sonoro

Si bien el contenido normativo del presente PEOU queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Proyecto - Documento E-, las presentes Normas Urbanísticas y las Directrices de Organización y Gestión, las que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

2.- En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Normas Urbanísticas de Desarrollo, regirá la Normativa General correspondiente al PGOUZ.

Artículo 5. Requisitos generales para la ejecución (art. 41 Reglamento de Gestión Urbanística)

1.- En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y carga del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1. Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 6. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del Área 13.2 OR IÑURRITZA queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano de “Zonificación y usos pormenorizados” del presente PEOU.

Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del ámbito del Área 13.2 OR IÑURRITZA se ajusta a la siguiente relación de “zonas de uso pormenorizado”:

- R.1 Parcela residencial de vivienda libre
- R.2 Parcela residencial de VPO
- I.1. Equipamiento Docente
- I.2. Aparcamientos
- D.E. Parcela de equipamiento deportivo
- E. Espacios libres y zonas verdes
- C. Comunicaciones viarias (viales, aceras, bidegorri y puente)

R. Parcelas residenciales

Edificabilidad

Edificabilidad sobre rasante: 11.100 m² construidos (incluidos portales, elementos comunes de la edificación y superficies computables bajo cubierta) conforme a la siguiente distribución:

1.- Uso de vivienda colectiva (Uso 5, Tipo 2). Se destinarán un máximo de 9.600 m². En la planta bajo cubierta se podrán habilitar espacios destinados al uso de vivienda vinculados a las viviendas de la última planta.

Dentro de esta área se exige que el 20% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial se destine a viviendas de protección oficial de régimen general y/o especial. Se destinarán a este uso 1.200 m² (12 viviendas), computándose, además, como viviendas sometidas a algún régimen de protección pública las viviendas destinadas a realojo a efectos del cumplimiento del 20% referido.

2.- Usos terciarios de oficinas y comercial al por menor de carácter no concentrado (Uso 6 Tipos 1 y 3). Se destinarán a este uso 1.200 m².

3.- Uso de equipamiento y dotaciones (Uso 4). Se destinarán a este uso como mínimo 400 m², los cuales no computan a efectos de edificabilidad urbanística.

Edificabilidad bajo rasante. 7.992 m². Se habilitarán dos plantas de sótano que se destinarán a los usos de local de garaje y aparcamiento (Uso 8 Tipo 1).

R.1. Parcela residencial de vivienda libre

- Dominio: Privado
- Uso Urbanístico: Residencial. Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, no comprendido en el uso de equipamiento.

El uso de vivienda colectiva es el relativo a bloques de edificación habitualmente en régimen de propiedad horizontal.

Dentro de la vivienda colectiva se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados:

-Uso Principal: en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva

-Usos alternativos o permitidos:

1. Uso de equipamiento (Uso 4) compatibles con zonas residenciales

2. Uso terciario (Uso 6). Tipo1, oficina

-Usos compatibles y admisibles:

En planta baja:

a. Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). Tipo 2, servicios administrativos; y Tipo 12, socio-cultural.

b. Uso terciario (Uso 6). Tipo 1, oficina; y Tipo 3, comercial al por menor, de carácter no concentrado.

En sótano: Uso 8, Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

-Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona.

Se regularán más específicamente por las Ordenanzas de Uso y Edificación del presente PEOU para las parcelas de uso residencial (Título III, Capítulo I)

R.2. Parcela residencial de VPO

- Dominio: Privado
- Uso Urbanístico: Residencial. Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, no comprendido en el uso de equipamiento.

El uso de vivienda colectiva es el relativo a bloques de edificación habitualmente en régimen de propiedad horizontal sometido al régimen de protección oficial general y/o especial.

Dentro de la vivienda colectiva se contempla la matriz de usos definida en los siguientes apartados:

- Uso Principal: en el conjunto del edificio es la vivienda colectiva
- Usos alternativos o permitidos: no se permiten mientras la parcela y la edificación ostenten la calificación legal de vivienda protegida
- Usos compatibles y admisibles:
 - En planta baja: Uso de dotaciones y equipamiento (Uso 4). En sótano: Uso 8, Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso y Tipo 3, trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.
- Usos prohibidos: Todos aquellos que sean incompatibles con el uso principal o con el de la calificación global de la zona.

Se regularán más específicamente por las Ordenanzas de Uso y Edificación del presente PEOU para las parcelas de uso residencial (Título III, Capítulo I)

I. Parcela Ikastola

I.1. Parcela Equipamiento Docente

- Dominio: Privado
- Uso urbanístico: principal docente y otras instalaciones vinculadas al uso principal docente. Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, comedores escolares, etc. Ikastola Salvatore Mitxelena.
- Edificabilidad Total. 13.100 m²

Se regularán más específicamente por las Ordenanzas de uso y Edificación del presente PEOU para la parcela Ikastola (Título III, Capítulo II)

I.2. Aparcamientos

- Dominio: Privado
- Uso urbanístico: Aparcamientos autónomos (Uso 4 Tipo 15). Comprende aquellos espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos no estando, por tanto, vinculados al servicio de otro uso.

Usos compatibles y admisibles:

- a) Usos de dotaciones y equipamiento (Uso 4) en todos los tipos.

b) Otros usos (Uso 8). Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso; y Tipo 2, instalaciones generales o comunes de los edificios, vinculados a los usos implantados.

- Edificabilidad Total. 7.310 m2 bajo rasante
- Se constituirán en la parcelas I.2 “Aparcamientos” y D.E. “Parcela de Equipamiento Deportivo” las servidumbres recíprocas necesarias para el correcto uso de los aparcamientos previstos en dichas parcelas.

Se regularán más específicamente por las Ordenanzas de uso y Edificación del presente PEOU para la parcela Icastola (Título III, Capítulo II)

D.E. Parcela de equipamiento deportivo

- Dominio: Público
- Uso Urbanístico: Uso de equipamiento y dotación pública (Uso 4). Tipo 3: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. Polideportivo.

En sótano: Uso 8, Tipo 1, local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso.

- Edificabilidad: 3.300 m2

Edificabilidad sobre rasante. 1.800 m2

Edificabilidad bajo rasante 1.500 m2. construidos en planta sótano con destino a aparcamiento.

- Se constituirán en la parcelas I.2 “Aparcamientos” y D.E. “Parcela de Equipamiento Deportivo” las servidumbres recíprocas necesarias para el correcto uso de los aparcamientos previstos en dichas parcelas.

Se regularán más específicamente por las Ordenanzas de Uso y Edificación del presente PEOU para las parcelas de uso equipamiento y dotación pública (Título III, Capítulo III)

E. Parcela de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

- Dominio: Público. Servidumbre de uso público.
- Uso Urbanístico: Uso de espacios libres y zonas verdes (Uso 3). El uso principal de espacios libres y zonas verdes es el vinculado al recreo, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Existirán suelos libres de edificación en superficie que mantienen la titularidad privada pero sobre los que se establece la servidumbre de uso público en superficie compatible con la existencia de un uso privativo en el subsuelo.

Usos compatibles y admisibles:

- a) Infraestructuras (Uso 2) que no resulten incompatibles con la función y naturaleza del espacio. Se incluye el bidegorri que une Lapurdi kalea con la Ikastola y los paseos peatonales existentes en el parque.
- b) Usos de equipamiento (Uso 4). Tipo 3, Deportivo; Tipo 11, Recreativo, ocio y espectáculo; y Tipo 12 Socio-Cultural,

mediante pequeñas instalaciones que no alteren el destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.

Usos prohibidos: se consideran usos prohibidos aquellos que de una u otra forma pueden alterar la naturaleza de estas zonas.

Los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones de juegos infantiles, de recreo o deportivas sin que su superficie sobrepase el 15% del total de parcela destinada a espacio libre.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

En particular, la vegetación localizada en el sistema general o local de espacios libres y zonas verdes merece un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá justificación expresa de su necesidad o conveniencia.

Las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables.

En caso de que se establezca una servidumbre de uso público en suelo de titularidad privada, salvo que el documento en el que se formalice la servidumbre se establezcan otras condiciones, corresponderá al Ayuntamiento la limpieza, conservación y la reparación de los espacios privados destinados al uso público, pero el mantenimiento de la estructura en cuanto que los porches y espacios de uso público sean a su vez parte o techo de una edificación de uso privado, así como su

impermeabilización, será de cuenta de los propietarios del edificio. Cuando se realicen por los propietarios obras de impermeabilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio de uso público, será obligación de los propietarios el restituir dichos espacios a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.

- Superficie Total 10.051,24 m²
 - E.1. Espacio libre parque 8.473,24 m²
 - E.2. Espacio libre río 1.578 m²

- Se constituirá una servidumbre de paso bajo rasante de acceso a los garajes de la parcela residencial, de aproximadamente 235m². Corresponderá a los propietarios de la parcela residencial la limpieza, conservación y la reparación de los espacios públicos destinados al uso privado así como mantenimiento de la estructura y su impermeabilización. Cuando se realicen por los propietarios obras de impermeabilización, refuerzo de la estructura o similares que afecten al espacio de uso público, será obligación de los propietarios el restituir dichos espacios a las debidas condiciones de uso, de acuerdo con las instrucciones de los técnicos municipales.

- Estándar de vegetación

Tanto la Ley de Suelo y urbanismo como el PGOUZ establecen como estándar de vegetación la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda.

La ordenación del área prevé la construcción de 94 viviendas, de las que 88 serán nuevas viviendas, al existir en el ámbito 6 viviendas que quedan fuera de ordenación.

Por tanto, para el cumplimiento del estándar de vegetación es necesaria la plantación o conservación de 88 árboles, previsión que se concretará en el Proyecto de Urbanización del área.

C. Comunicaciones viarias

- Dominio: Público
- Uso urbanístico: Uso viario urbano local y viario aparcamiento público (Uso 1 Tipo 1). Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas. Se establece la siguiente subdivisión:
 - Vías de comunicación por carretera
 - Bidegorris
 - Trayectos peatonales
 - Instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivo, como ascensores, escaleras mecánicas y rampas o accesos mecánicos.

El régimen de uso de la red viaria vendrá determinado: en las carreteras y caminos regulados de titularidad foral, por la normativa sectorial foral de carreteras y caminos; en lo que respecta a la red viaria de titularidad local por la regulación correspondiente al dominio público, y por lo previsto en el PGOUZ, las ordenanzas municipales de desarrollo y, subsidiariamente, por la normativa sectorial foral.

Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria, están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación,

debiendo reponerla al estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.

La ejecución de los nuevos elementos de la red viaria podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del proyecto técnico específico de construcción.

La red viaria local prevista por el PGOUZ deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie, como del subsuelo, estarán sujetos al régimen general del dominio público.

En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la viabilidad rodada y peatonal, las públicas relativas a la recogida de residuos, o al mobiliario urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente, otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc.

En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructuras e instalaciones urbanas, transportes colectivos (ferrocarril) y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejora las condiciones de peatonalización de una determinada zona.

• Superficie Total	3.905,71 m ²
C.1. Aceras	1.977,99 m ²
C.2. Rodado	1.730,76 m ²
C.3. Puente	196,96 m ²

Artículo 8. Condicionantes derivados de la legislación sectorial

1. Condiciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente cantábrica)

El PTS establece para el conjunto de los cauces contemplados en él una zonificación pormenorizada de sus márgenes en función de su nivel de desarrollo urbanístico general.

El cauce del río Iñurritza que discurre por el Área 13.2 Iñurritza se clasifica como “Márgenes en Ámbitos Desarrollados”, márgenes en las que el proceso de desarrollo urbano se encuentra ya sensiblemente consolidado.

El PGOUZ establece que “el nuevo equipamiento escolar se ubicará en la parcela situada al Este del río Iñurritza debiendo resolverse dentro de la parcela los accesos y aparcamientos del centro educativo. Se deberá ceder y urbanizar para uso público una franja de 10 metros de anchura paralela al margen del río, cuya cota deberá definir el Plan Especial. No se podrán invadir los 10 metros de dominio y uso público con taludes ajenos al propio uso público”.

En cumplimiento de dicha directriz de ordenación, el edificio escolar se retranqueará 15 metros desde el margen del río.

En el Convenio Urbanístico para la ejecución del Área 13.2 Iñurritza se establece la obligación de que el Proyecto de Urbanización del área contemple, detalle y presupueste las obras de recuperación de la regata de Iñurritza a su paso por el área en desarrollo de las previsiones para el denominado tramo A de un estudio de recuperación de márgenes del río elaborado en enero de 2008 para el Ayuntamiento.

El presente Plan Especial incorpora como Anexo el Estudio Hidráulico de la regata Iñurritza a su paso por el área elaborado por Asintec Ingeniería.

2. Condiciones derivadas del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El PTS de la Red Ferroviaria distingue tres zonas inmediatas a la línea férrea en suelo urbano: la zona de dominio público ferroviario constituida por el conjunto de terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea y una franja de 5 metros; la zona de servidumbre consistente en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea a una distancia de 8 metros; y la zona de afección consistente en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea a una distancia de 25 metros.

Los edificios previstos en la ordenación se retranquearán desde el eje de la vía actual: el edificio escolar 17,30m y los aparcamientos bajo rasante 15,30m; el equipamiento deportivo 15,30m y los edificios residenciales entre 36 y 40 m, respetando así tanto los límites establecidos por el PTS como los límites existentes en la actualidad al otro lado de la vía férrea.

El cierre de separación del terreno del ferrocarril y el área se establece en 12m desde el eje de la vía actual. La tipología, altura y materiales del cierre serán similares a los existentes en su lado Sur en su linde con la Estación de Servicio y se calculará con I.A.P.F. Instrucción sobre acciones a considerar en el proyecto de puentes del ferrocarril.

3. Condiciones derivadas del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Según establece la Norma Foral, en las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las establecidas con

carácter general cuando la existencia de varios edificios marque alineaciones que así lo aconsejen, siendo el Plan Especial el que determine dicha distancia.

Respetando las alineaciones existentes en Nafarroa kalea, el edificio docente y el aparcamiento bajo rasante se retranquearan 10 m desde el límite de la parcela actual, los edificios residenciales entre 47m y 53m desde el eje de Gipuzkoa kalea y el equipamiento deportivo 10m desde el bordillo de la acera.

Capítulo 2. Régimen de desarrollo del PEOU

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se formulará, tras la aprobación definitiva del PEOU o conjunta o simultáneamente con el mismo, el Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo y la ejecución del área, estableciendo al efecto: la identificación de las actuaciones integradas a que se refiera, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto; el régimen de la ejecución público o privada y su sistema de actuación; las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos; la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste; y, el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se adaptará a un único Proyecto de Urbanización del Área que, sin modificar las características previstas en el presente PEOU, diseñará y definirá las obras de infraestructura necesarias para la materialización del mismo. Toda la urbanización impuesta por la legislación urbanística relativa a dotar al área de viabilidad, saneamiento, infraestructura de servicios, ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, indemnizaciones... serán a cuenta de los propietarios del área, así como la urbanización y tratamiento del espacio a ceder y a integrar en el sistema general de espacios libres de la parcela de Iñurritza.

En todo caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para la conexión adecuada para las redes del área con las generales, y para mantener la funcionalidad de estas últimas. En particular, el tratamiento y ampliación de Lapurdi kalea y Bertsolarien Plaza, para organizar el acceso rodado a los sótanos de aparcamiento y la continuidad del espacio público.

Artículo 11. Estudio de Detalle

Cualquier complementación o adaptación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en este PEOU podrá realizarse mediante un Estudio de Detalle, debiendo adscribirse al señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes; la ordenación de los volúmenes o la regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios definidos en la ordenación pormenorizada, sin que se pueda alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento.

Artículo 12. Medidas correctoras

Se ofrecerá la alternativa de ordenación más favorable desde el punto de vista acústico dado el impacto sonoro de las carreteras colindantes y del ferrocarril sobre el área, proponiéndose las medidas correctoras pertinentes.

En el edificio docente se tomarán las medidas correctoras del impacto sonoro del ferrocarril y carreteras mediante la adecuación de los huecos de fachada a las insonorizaciones requeridas.

Capítulo 3. Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del PEOU

Artículo 13. Unidades de ejecución

El área queda definida y delimitada como actuación integrada a ejecutar mediante una sola unidad de ejecución que incluirá las superficies necesarias para ejecutar las previsiones contenidas en la ficha urbanística.

Artículo 14. Condiciones de ejecución

El desarrollo de las previsiones del PGOUZ contenidas en este PEOU podrá realizarse por fases. En todo caso, previa a la construcción del edificio de viviendas deberá construirse el equipamiento escolar y efectuarse el traslado de la Ikastola a la nueva edificación.

Antes del derribo del edificio Eguzki Izarra deberá garantizarse el derecho de realojo o retorno de los ocupantes legales de las viviendas existentes en el mismo.

También con anterioridad al derribo del edificio de Maria Etxetxiki 12 deberá garantizarse la continuación de los usos de equipamiento que allí se desarrollan, de manera ininterrumpida en otra ubicación, ya sea provisional o permanente.

Artículo 15. Desarrollo y ejecución del PEOU

El sistema de actuación propuesto es el de concertación, por entender que dicho régimen de ejecución privado resulta más conveniente dada la titularidad de las parcelas afectadas por la ordenación.

Artículo 16. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación las actuales edificaciones e instalaciones existentes no coincidentes con las determinaciones del presente PEOU: el actual colegio Salvatore Mitxelena, el edificio de viviendas de Nafarroa kalea 68-70 y los de equipamientos de Maria Etxetxiki 12, incluido el frontón situado junto al edificio escolar.

Artículo 17. Parcelaciones y división de edificaciones

Serán las que resultaren del Proyecto de Reparcelación y, en su caso, de las declaraciones de obra nueva y de división de propiedad horizontal de las parcelas o de las fincas edificadas que resultaren.

Capítulo 4. Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística

Artículo 18. Edificabilidades

El presente proyecto establece las determinaciones correspondientes a los efectos de la definición del régimen de asignación de la edificabilidad en sus diferentes acepciones que, establecidas de forma meramente indicativa, serían:

-Edificabilidad física bruta: la totalidad de la superficie construida o por construir tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado (1,68 m² techo/m² suelo).

-Edificabilidad urbanística: o lo que es lo mismo, la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas (1,52 m² techo/m² suelo)

-Edificabilidad ponderada: o lo que es lo mismo, la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión de suelo urbanizado para cada uso respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito, y que deberá expresarse en m² techo de uso característico.

En el presente supuesto se toma como uso característico del ámbito el residencial de vivienda libre al que se le aplica el coeficiente 1 y en relación con él a la VPO un coeficiente de 0,242; al garaje libre un coeficiente de 0,3205; al garaje VPO un coeficiente de 0,097; al comercial un coeficiente de 0,400; al equipamiento docente un coeficiente de 0,125; y a los aparcamientos un coeficiente de 0,200.

Así:

Residencial	1	8.400,00 m ²
VPO	0,242	290,40 m ²
Garaje Libre	0,3205	2.350,00 m ²
Garaje VPO	0,097	64,60 m ²
Comercial	0,400	600,00 m ²
Ikastola	0,125	1.637,50 m ²
Aparcamientos	0,200	1.462,00 m ²

-Edificabilidad media: se entiende por tal el coeficiente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre su superficie total, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes que queden consolidados por la ordenación urbanística, resultando 0,715 m² techo/m² suelo.

TÍTULO III. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. PARCELAS RESIDENCIALES

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones respetarán los límites a la carretera, el río y el tren definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación:

- A la carretera: las edificaciones se retranquearán 53 y 47 metros desde el eje de Gipuzkoa kalea.
- Al río: las edificaciones se retranquearán 15 m desde el margen actual del río
- Al tren: las edificaciones se retranquearán 36 y 40 metros desde el eje de la vía actual

En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de ellas, excepto en planta sótano. En planta sótano esta alineación máxima será obligatoria.

Las alineaciones máximas son las referidas en los planos. El acceso a garajes será a través de Lapurdi kalea y deberán cumplir las ordenanzas municipales específicas que se aprueben al efecto. Se constituirá una servidumbre de paso de 235 m² bajo la parcela de espacios libres para el acceso a garajes del sótano 1 de la parcela residencial.

Las rasantes de referencia, a efectos de la medición de la “altura de edificación” aplicable a las diferentes unidades de edificación, se determinarán a partir de las cotas establecidas en los Planos de Ordenación del presente Plan y las que se desarrollen en el Proyecto de Urbanización.

Fondos y frentes de edificación

La distancia de separación entre los vuelos de los edificios será mayor a 8m.

Altura y perfil de los edificios

El número de plantas y la cota de alero y/o altura son de aplicación simultánea, teniendo todos ellos el carácter de máximos, será de dos plantas de sótano + planta baja + 5 plantas + planta bajo cubierta.

Forma de medir las alturas. La altura de los bloques residenciales se medirá a partir de la cota de rasante definida en el Proyecto de Urbanización para la cota de la plaza (+6,00m)

Alturas máximas de edificios. Se establecen las siguientes alturas máximas aplicables a edificios de uso residencial:

- La altura máxima a la cara inferior del alero, que coincidirá con la prolongación del último forjado, será en función del perfil máximo la siguiente:

PB = 4 m

Cada planta = 3 m

- Las plantas ático tendrán una altura al alero de 2,2m de altura. En cambio, las plantas bajo cubierta tendrán que estar dentro del volumen formado por una línea de pendiente máxima del 45% partiendo del extremo del alero.

Alturas libres de los distintos usos. Las alturas libres mínimas de suelo de forjado a techo de forjado serán las indicadas para el uso que se realice en cada una de las plantas, independientemente del uso principal del edificio:

Sótanos. Debido a la cercanía del nivel freático y la problemática de la subpresión, se diferencian las ordenanzas de las del PGOUZ.

- a) 2,20 m. en trasteros (Uso 8 Tipo 3)
- b) 2,20 m. en locales de garaje y aparcamientos (Uso 4 tipo 15, y Uso 8 Tipo 1).

Plantas bajas:

- a) 2,20 m. en trasteros (Uso 8 Tipo 3)
- b) 2,80 m. en uso terciario (Uso 6. Tipo 1 y Tipo 3)
- c) 3,20 m. en equipamientos y dotaciones (Uso 4)

Plantas altas

- a) 2,50 m. en vivienda colectiva (Uso 5 Tipo 2)

Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura

La altura máxima bajo alero será de 19m. Al bajar en una planta el perfil máximo permitido por el PGOUZ se señalan las ordenanzas siguientes, diferentes de dicho Plan.

Por encima de la altura máxima de la edificación se admitirán las siguientes construcciones:

- a) El alero, que respetará un saliente máximo de 1,50 m y presentará un canto máximo de 0,25m

- b) Las vertientes o faldones de la cubierta, que se definirán por una línea de 45% de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura máxima de la cumbrera de la cubierta será la determinada por el perfil en el punto medio de la sección del edificio, sin sobrepasar en ningún punto el máximo de 3,5 m por encima de la altura máxima.
- c) Todo plano de cubierta con una pendiente igual o inferior al 15% será considerado como cubierta plana y su nivel de referencia, a los efectos de determinar la inclinación señalada, será el del plano horizontal correspondiente a la cara superior del forjado de la última planta.
- d) Por encima del forjado de la última planta, se permitirán las interrupciones de los faldones de cubierta con el fin de obtener espacios necesarios para terrazas y/o la ubicación de placas solares obligatorias por el Código Técnico de la Edificación. Este espacio facilitaría el mantenimiento de dichas placas solares.
- e) Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura total de 4,50 m sobre la altura máxima de la edificación ni de 2m sobre el faldón de la cubierta.
- f) Antepechos, barandillas y remates ornamentales. No podrán rebasar en más de 0,50 m la línea del 45% de pendiente máxima.
- g) Los áticos estarán dentro de la envolvente máxima fijada por el alero y la pendiente máxima de la cubierta.

Por encima de la altura máxima total que se determina, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- b) Las instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables.
- c) Antenas y pararrayos de servicio a los propios edificios, e instalaciones generales de las redes de telecomunicaciones.

Condiciones generales de los vuelos

El saliente máximo de los cuerpos volados, cualquiera que sea su naturaleza, será de 1m en plantas altas.

Condiciones en garajes

En las calles bidireccionales de los aparcamientos la anchura de 6 metros podrá reducirse a 5,60 metros en la confluencia de pilares y elementos estructurales.

CAPITULO II. PARCELA IKASTOLA

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones respetarán los límites a la carretera, el río y el tren definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación:

- A la carretera: la edificación se retranqueará 10 m. respecto al límite de la propiedad actual.
- Al río: la edificación se retranqueará 15 m. desde el margen del río.
- Al tren: la edificación se retranqueará 15,30m a nivel de sótano y 17,30 a nivel sobre rasante respecto al eje de la vía del tren actual.

En los límites con la parcela deportiva se podrá construir en el límite de la parcela

Las rasantes de referencia, a efectos de la medición de la “altura de edificación” aplicable a las diferentes unidades de edificación, se determinarán a partir de las cotas establecidas en los Planos de Ordenación del presente Plan y las que se desarrollen en el Proyecto de Urbanización.

Altura y perfil de la edificación

La altura máxima de cada planta será de 4m.

La altura libre mínima será de 2,80m., para las plantas de uso docente o auxiliares a él.

Perfil de la cubierta y elementos por encima de la altura

La cubierta será plana, con una pendiente inferior al 15%.

Por encima de la planta de cubierta podrán construirse:

- 1.- Construcciones en prolongación a la caja de escaleras que sirvan de acceso a cubierta y para instalaciones necesarias.
- 2.- Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- 3.- Las instalaciones de captación de energía solar y otras energías renovables. Instalaciones de climatización o ventilación.
- 4.- Antenas y pararrayos de servicio a los propios edificios, e instalaciones generales de las redes de telecomunicaciones.

Condiciones generales de vuelos

Los vuelos serán libres siempre que no sobrepasen en un metro los límites de retranqueo.

CAPITULO III. PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones respetarán los límites a la carretera, el río y el tren definidos en el Plano de Condiciones de la Edificación:

- A la carretera: la edificación se retranqueará 10 m. respecto al bordillo de la acera.
- Al tren: la edificación se retranqueará 15,30m respecto al eje de la vía del tren actual.

En los límites con la parcela docente se podrá construir en el límite de la parcela.

Las rasantes de referencia, a efectos de la medición de la “altura de edificación” aplicable a las diferentes unidades de edificación, se determinarán a partir de las cotas establecidas en los Planos de Ordenación del presente Plan y las que se desarrollen en el Proyecto de Urbanización.

Altura y perfil de la edificación

La altura de la edificación será libre de 8m libres más la estructura de cubierta.

Perfil de la cubierta

El perfil de la cubierta será libre, sin sobrepasar los 12m de altura máxima.

Condiciones generales de vuelos

Los vuelos serán libres siempre que no sobrepasen en un metro los límites de retranqueo.

AIU 13.2 IÑURRITZA
R Parcela Residencial

Calificación pormenorizada

R.1. Parcela Residencial. Vivienda colectiva libre
R.2. Parcela Residencial. Vivienda colectiva protegida

Superficie Total Parcela

3.996 m²

Superficie R.1	3.663 m ²
Superficie R.2	333 m ²

Condiciones de parcelación

Número de parcelas	2
Superficie y condiciones geométricas	Según ordenación gráfica y escrita

Condiciones de edificación

Número máximo de viviendas	94
Número de viviendas VPO + realojos	12 + 7
Ocupación máxima en planta bajo rasante	3.996 m ²
Aprovechamiento edificatorio (techo b/r)	(S1+ S2) 7.992 m ²
R.1. Vivienda libre	7.326 m ²
R.2. Vivienda protegida	666 m ²
Ocupación máxima en planta sobre rasante	2.000 m ²
Aprovechamiento edificatorio (techo s/r)	(PB+5PA+PBC) 11.100 m ²
R.1. Vivienda libre	8.400 m ²
R.2. Vivienda protegida	1.200 m ²
Planta baja	1.500 m ²
Dotaciones y equipamientos mínimo	400 m ²
Perfil de edificación	S1+S2+PB+5 PA+PBC
Definición volumétrica según ordenación gráfica y escrita	

Condiciones particulares de uso

Uso característico	Residencial colectivo
Régimen de viviendas	Libre y VPO
Usos autorizados	
Planta Baja	Uso terciario: oficinas y comercio al por menor Uso dotación y equipamiento.
Planta Sótano 1	Aparcamientos y trasteros
Planta Sótano 2	Aparcamientos
Número estimado plazas aparcamiento	230

AIU 13.2 IÑURRITZA
I. Parcela Ikastola

Calificación pormenorizada

I.1 Equipamiento docente

I.2 Aparcamientos

Superficie Total Parcela

7.864 m2

Condiciones de parcelación

Número de parcelas

1

Superficie y condiciones geométricas

Según ordenación gráfica y escrita

Condiciones de edificación

I.1 Ocupación máxima en planta

3.604 m2

Aprovechamiento edificatorio (techo s/r)

13.100 m2

I.2 Ocupación máxima en planta

7.310 m2

Aprovechamiento edificatorio (techo b/r)

7.310 m2

Perfil de edificación

S + PB + 4 PA

Definición volumétrica según ordenación gráfica y escrita

Condiciones particulares de uso

I.1 Uso característico

Equipamiento docente

Usos autorizados

Auxiliares necesarios para el
correcto uso docente (comedores,
salón de actos...)

I.2 Uso característico

Aparcamientos

Usos autorizados

Equipamientos y dotaciones.
Otros usos (Uso 8, tipo1 y tipo 2)

Número estimado de plazas aparcamiento

200

AIU 13.2 IÑURRITZA
D.E. Parcela Equipamiento Deportivo

Calificación pormenorizada

D.E. Equipamiento deportivo

Superficie Total Parcela

1.500 m2

Condiciones de parcelación

Número de parcelas	1
Superficie y condiciones geométricas	Según ordenación gráfica y escrita

Condiciones de edificación

Ocupación máxima en planta bajo rasante	1.500 m2
Aprovechamiento edificatorio (techo b/r)	1.500 m2
Ocupación máxima en planta sobre rasante	1.500 m2
Aprovechamiento edificatorio (techo s/r)	1.800 m2
Perfil de edificación	S + PB + Entreplanta
Definición volumétrica según ordenación gráfica y escrita	

Condiciones particulares de uso

Uso característico	Equipamiento deportivo
Usos autorizados	
Planta Sótano	Aparcamientos
Planta Baja	Auxiliares necesarios para el correcto uso deportivo (vestuarios, almacen...)
Entreplanta	Graderío
Número estimado de plazas aparcamiento	35

AIU 13.2 IÑURRITZA E. Parcela de Sistema General de Espacios Libres
--

Calificación pormenorizada

E.1. Espacio libre parque, incluye paseos peatonales y bidegorri
--

E.2. Espacio libre río

Superficie total	10.051,24 m2
E.1. Espacio libre parque	8.473,24 m2
E.2. Espacio libre río	1.578 m2

AIU 13.2 IÑURRITZA C. Parcela Comunicaciones Viarias

Calificación pormenorizada

- | |
|----------------------------|
| C.1. Sistema viario acera |
| C.2. Sistema viario rodado |
| C.3. Sistema viario puente |

Superficie total	3.905,71 m2
-------------------------	--------------------

C.1. Sistema viario acera	1.977,99 m2
C.2. Sistema viario rodado	1.730,76 m2
C.3. Sistema viario puente	196,96 m2

Documento D

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

En este Plan Especial de Ordenación Urbana nos referiremos únicamente a lo que pudiéramos considerar obra pública y cesiones y equipamientos otorgados al Ayuntamiento.

a) En cuanto a los costes de la urbanización del Área, incluyéndose en el mismo la adquisición del suelo, la construcción del polideportivo y la parcela de VPO, así como los locales y equipamientos a entregar al Ayuntamiento:

Coste de la urbanización: 2.000.000,00 euros

Coste de la adquisición del suelo para el polideportivo: 1.640.000,00 euros

Coste de la ejecución del polideportivo: 3.000.000,00 euros

Coste total de los locales y equipamientos: 1.603.521,31 euros

Parcela de VPO urbanizada 288.485,81 euros

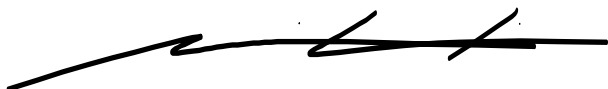
8.532.007,12 euros

La repercusión del coste de la urbanización y prestaciones a efectuar al Ayuntamiento como consecuencia de la ordenación es de 303,57 €/m², resultando acorde a los parámetros habituales de mercado.

b) El resto de consideraciones a tener en cuenta en un estudio económico-financiero, como pueden ser, valor de adquisición de suelo, realojos, coste de la edificación, gastos de gestión... serán contemplados en el Programa de Actuación Urbanizadora.

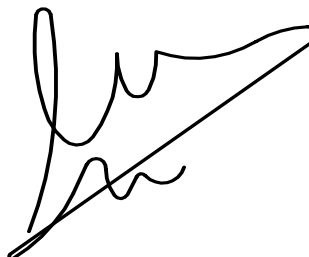
Zarautz, a 7 de julio de 2009

La arquitecto



Marina Lertxundi Manterola

La abogada



Leire Lertxundi Beristain