



PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA
LOCAL PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EN EL
BARRIO DE IHURRE

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-
AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO
PLAN BEREZIA

DOCUMENTO A
DOCUMENTO DE CONSULTA

Abril de 2016 ko Apirila

PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EN EL
BARRIO DE IHURRE
OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA



Pso. De Galicia 5, bajo 20015 Donostia
Tfno 943 297 666
soroa@soroaarquitectos.com

DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA



1 FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL

El promotor del encargo para la realización del Plan Especial es el Ayuntamiento de Olaberria.

Son los autores del proyecto los arquitectos abajo firmantes Pedro Izaskun Pérez y Miguel Ángel Irazabalbeitia Fernández, miembros de la sociedad Soroa Arquitectos S.L.P.

2 PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Texto corresponde al documento de consultas previas elaborado en aplicación de lo establecido en el artículo 5.2 del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Dicho artículo 5 establece lo siguiente:

Artículo 5.- Determinación del sometimiento a evaluación mediante su estudio caso por caso.

1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I, A de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

2.- Para ello, el órgano promotor se dirigirá al órgano ambiental mediante la realización de una consulta que irá acompañada de la siguiente documentación: objetivos del plan o programa, ámbito de aplicación del mismo, acciones que se contemplan en el plan y su localización en el mismo, así como una descripción de las características del ámbito de aplicación del plan.

3.- A la vista de la documentación remitida por el órgano promotor, el órgano ambiental determinará si el plan o programa debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, aplicando los criterios que se recogen en el anexo III del presente Decreto, previa consulta, a las administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.

4.- La decisión se adoptará mediante resolución que se notificará al órgano promotor en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la recepción de la solicitud realizada conforme a lo establecido en el apartado 2. En el mismo plazo el órgano ambiental hará pública su decisión a través de medios electrónicos.

5.- En los casos en que el órgano ambiental determine que el plan o programa examinado está sujeto a evaluación ambiental estratégica, se comunicará junto a la resolución, la necesidad de que el promotor remita el documento de inicio definido en el artículo 8 del presente Decreto. Las consultas realizadas en esta fase, podrán ser utilizadas por el órgano ambiental como consultas realizadas a los efectos del artículo 9 del presente Decreto.

Por lo tanto el presente documento contempla el primer paso requerido en la tramitación del Plan Especial para la delimitación de un sistema local para infraestructuras de servicios en el barrio de Ihurre de Olaberria.



3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1 PLANEAMIENTO VIGENTE. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLABERRIA.

Actualmente está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado por el Consejo De Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en fecha 19 de mayo de 2015.

El presente plan especial, incardinado en la tipología establecida en el artículo 71 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio del suelo del País Vasco, como un Plan Especial de Renovación Urbana para la mejora de los servicios públicos, se ha adaptado a las determinaciones del Plan General de ordenación urbana definitivamente aprobado, cuya normativa urbanística particular del área de intervención afectada , 4. Ihurre es la siguiente.

NORMAS PARTICULARES DEL

ÁMBITO URBANÍSTICO:

“ÁMBITO URBANÍSTICO 4. IHURRE”

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

El ámbito se corresponde con una zona residencial que se sitúa al noreste del municipio, quedando delimitado al norte con la carretera N-1-417-A que sube desde el barrio de Ihurre hacia el núcleo urbano de Olaberria, al sur con el ámbito Carrefour, al este con suelo rural y con el ámbito Eskola Zaharra y al oeste con la carretera N-1. Su delimitación se precisa en el plano II.01.4. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos.

El ámbito se corresponde en la actualidad con suelo urbano residencial consolidado tanto por la edificación y la urbanización, con la excepción de la posibilidad de ampliar la banda de garajes situados junto a la N1 a fin de mejorar la imagen urbana de la zona.

La superficie del ámbito urbanístico de acuerdo con la delimitación del mismo y su medición sobre la cartografía que se dispone es de 54.387 m².

El ámbito urbanístico se corresponde íntegramente con un AREA.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- *Consolidar el asentamiento residencial preexistente, previendo la adopción de medidas para la mejora ambiental del lugar, proponiendo la posible adecuación de los elementos de la urbanización a fin de mejorar su accesibilidad.*
- *Articular las medidas necesarias a fin de lograr la accesibilidad al interior de los edificios.*
- *Habilitar un sistema general de parque urbano, que garantice la unión efectiva entre el propio núcleo de Ihurre y la zona de las antiguas escuelas, creando un continuo urbano apoyado en el vial de acceso al casco.*
- *Posibilitar la reconstrucción y reubicación de los mencionados garajes, con la finalidad de mejorar la imagen urbana de esta zona del barrio.*



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

- *Articular medidas de protección acústica, tanto en la urbanización como en las operaciones de reforma de la edificación a fin de minimizar el impacto acústico que la carretera N1 y la empresa Arcelor Mittal producen en el entorno.*
- *Habilitar y mejorar los recorridos de comunicación viaria y peatonal existentes, con la finalidad de establecer una red viaria integradora e integrada en el entorno. Para ello se mantendrán los circuitos de la red rodada existente y se potenciarán los circuitos peatonales, ciclistas y mixtos, poniendo en valor recorridos como la red principal de accesibilidad local definido en el PTP. Igualmente, debido a la necesidad de regular el tráfico para el acceso de los vehículos al Centro Comercial de Carrefour sin que pasen por la zona residencial de Ihurre, se prevé un acceso directo hasta un cruce que se propone para el acceso a dicho centro comercial, y una salida directa hacia la rotonda existente que regula los tráficos provenientes de la N-1.*
- *Declarar fuera de ordenación parte de los garajes existentes en la zona que da a la N1 a fin de habilitar el vial antes descrito.*
- *Modificar el sistema viario interior, con la finalidad de ejecutar un vial de borde por el lado este del ámbito que comunique directamente la rotonda inferior con el área de Carrefour a fin de evitar tráficos "parásitos" por el interior del barrio. El proyecto de dicho vial deberá ajustarse a las determinaciones de diseño establecidas en la Norma Foral de Carreteras, para lo cual se articularán las medidas necesarias a fin de disponer del suelo preciso para garantizar un trazado seguro, una vez se resuelvan las negociaciones de propiedad del suelo, tanto privadas como públicas, en que se encuentran inmersos en este momento tanto el Ayuntamiento de Olaberria, como los vecinos del barrio y la empresa Arcelor Mittal.*

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Ordenación / Calificación global.

1.1.- Zona "A.10. Zonas Residenciales de Edificación Abierta".

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas "A.10".

A.- Superficie de la zona global.....37.633 m².

B.- Edificabilidad urbanística:

Se consolida la edificabilidad existente que resulta de las alineaciones y perfil de la edificación actual., así como la edificabilidad existente correspondiente a los usos compatibles con el residencial predominante, excepto en el ámbito de Actuación de Dotación delimitado.

En la Actuación de Dotación A.D.4.1. se establece un incremento de edificabilidad sobre rasante de 200 m²(t) en los garajes existentes paralelos a la carretera N-1, que se destinarán a usos de garajes.

Se permitirá los cierres de los balcones mediante elementos de carpintería y vidrio, sin que ello suponga aumento de la edificabilidad, en aquellas actuaciones que tengan como objeto la protección de balcones y terrazas de la intrusión desde la vía pública y en operaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios.

Dichos cierres podrán efectuarse siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

En actuaciones de protección de la intrusión desde la vía pública.



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

- *La cara superior del suelo del balcón o terraza deberá estar situada a menos de 2,5 m de altura y sobre un espacio, que independientemente de su dominio, sea de uso público abierto a la circulación de personas o vehículos. La altura se medirá en el borde exterior del balcón o terraza y sobre la rasante del terreno en ese punto.*
- *Balcones y terrazas situados sobre suelo de uso privado, en los que la arista exterior de su suelo esté en algún punto a menos de 1,5 m en horizontal de suelos de uso público, independientemente de su dominio, abiertos a la circulación de personas o vehículos, y que cumplan además las condiciones de altura del punto 2.1.*
- *El cierre de balcones y terrazas deberá mantener las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones abiertas a dichos elementos, según las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.*
- *La carpintería del cierre de los balcones y terrazas autorizados no podrá sobresalir del borde del balcón o terraza más de lo que lo haga la barandilla o antepecho preexistente. Si el borde de la losa estructural del balcón o terraza (incluidos revocos) sobresale del plano exterior de la barandilla o antepecho preexistente, será la línea de borde de dicha losa la que defina la alineación máxima de la cara exterior del nuevo cierre.*
- *Las carpinterías, material, diseño y color, deberán ser unitarias en cada portal y responder a un criterio compositivo único.*

En operaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios:

- *Siempre que se actúe sobre la envolvente térmica de un portal completo, mejorando justificadamente las condiciones de aislamiento del edificio, se permitirá el cierre de los balcones en todas las plantas del mismo, pudiéndose ampliar la superficie del balcón sin modificar su vuelo máximo, a fin de habilitar elementos captadores de calor. Dicho cierre y en su caso ampliación de balcón, no computará a efectos de aumento de edificabilidad.*
- *La solicitud de autorización de modificación de fachada deberá venir acompañada de un estudio conjunto de la misma, el cual podrá ser modificado siempre que el ayuntamiento, justificadamente así lo considere.*

C.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el de residencial de edificación abierta, consolidándose dicho uso y los complementarios existentes.

1.2.- Sistema General “E.20 – Sistema General de Comunicaciones Viarias No Motorizadas”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “E.20”.

Se corresponde con la red de carreteras ciclistas que intercomunicarán las distintas localidades del entorno.

A.- Superficie de la zona global (SG).....1.492 m²

B.- Condiciones generales de edificación:

Las determinaciones para usos compatibles son las definidas en el artículo 11 de las ordenanzas generales.

1.3.- Sistema General “F.10 – Sistema General de Espacios Libres”

Ámbito de uso público, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de zonas “F.10”.



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

Se corresponde con la ordenación del parque público urbano que unirá el núcleo de Ihurre con el edificio de las antiguas escuelas.

A.- Superficie de la zona global (SG) 15.262 m²

B.- Condiciones generales de edificación:

Las estipuladas en el artículo 11 de las ordenanzas generales.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad del ámbito se clasifica como SUELO URBANO.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general.

Ejecución directa del Plan General en la Actuación de Dotación, mejora de infraestructuras y accesibilidad, y ejecución de equipamientos comunitarios, sin perjuicio de la eventual reordenación pormenorizada del ámbito mediante la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana, o Estudio de Detalle en su caso, que se adecue a las determinaciones estructurales previstas en el presente documento.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

En la estrategia municipal básica de la evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de zonificación pormenorizada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.04.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de planos del presente Plan General.

B.- Edificabilidad de las parcelas.

La edificabilidad en cada parcela será la resultante de las determinaciones establecidas con carácter estructural.

Se mantienen y consolidan las edificaciones y usos del ámbito, excepto los garajes declarados fuera de ordenación y las salvedades expuestas para la Actuación de Dotación delimitada.

C.- Condiciones particulares reguladoras de la forma de la edificación.

- Perfil de edificación:

En la Actuación de Dotación A.D.4.1. se autoriza un perfil de I.

- Altura de edificación:

En la Actuación de Dotación A.D.4.1. se autoriza una altura máxima de 3,5 m.



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

En cualquier caso, las condiciones de la forma particular de las edificaciones podrán ser ajustadas mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana o Estudio de Detalle.

D.- Condiciones particulares de uso de las zonas de uso pormenorizado.

La regulación de cada uno de los usos se remite a la establecida de forma general para cada tipología en el artículo 14 del documento B del presente Plan General de ordenación Urbana.

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen, sin perjuicio de la consolidación de las ya establecidas.

F.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existen elementos singulares en el área.

G.- Condiciones de urbanización: rasantes, dimensiones, calidades, etc.

Se consolidan, sin perjuicio de eventuales intervenciones de mejora de la urbanización y mantenimiento a acometer.

2.- Categorización del suelo urbano.

La práctica totalidad del ámbito, con la excepción del ámbito de la Actuación de Dotación, se corresponde con suelo urbano consolidado, sin perjuicio de su consideración como suelo urbano no consolidado en el supuesto de que con motivo de la reforma de las edificaciones correspondientes se aborde la ejecución de nuevos sótanos.

En cuanto al ámbito de la Actuación de Dotación, corresponde a un suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Será de aplicación la Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994, modificada mediante Norma de 28 de diciembre de 2000 y más recientemente por la Norma Foral 11/2005.

Tratándose de una zona urbanizada existente, que en el escenario actual presenta niveles acústicos por encima de los objetivos de calidad acústica, en cumplimiento del Art.25 de la Ley 37/2003 del Ruido, deberá declararse por el Ayuntamiento como Zona de protección acústica especial, y, por tanto, deberá elaborarse un Plan Zonal específico en el que se definan:

- medidas correctoras,*
- responsables de ejecución*
- presupuesto y financiación.*

El objetivo en esta Zona de protección acústica especial, será el cumplimiento de niveles acústicos en el interior de la edificación; y a través del plan zonal específico, mejorar el ambiente sonoro hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación.

En cualquier caso, se habilitarán las siguientes medidas correctoras:

- Reducción de la propagación del ruido: Utilización de paneles fonoabsorbentes y utilización de vallas con dicho material en obras.*



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

- *Plantación de especies arbóreas frondosas, con el fin de crear “apantallamientos acústicos” en los jardines.*
- *Reducción de la masa arbórea podada, disminuyendo la frecuencia de poda, para mantener las pantallas acústicas.*
- *Medidas en Edificios: Se exigirá en el Proyecto arquitectónico de la rehabilitación de los edificios el cumplimiento de la calidad acústica en el interior de las viviendas.*

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de actuación integrada de la ordenación. Sistema de actuación.

No se prevén nuevas actuaciones integradas.

2.- Coeficientes de ponderación.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 1,00 para el uso predominante residencial libre, así como para los usos auxiliares compatibles del mismo autorizados.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 0,10 para el uso de garaje.

Se establece un coeficiente de ponderación de valor 0,57 para el uso terciario.

3.- Condiciones específicas de programación y de formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como de delimitación de las actuaciones integradas.

No se establecen

4.- Edificaciones fuera de ordenación.

Se determina como fuera de ordenación una parte de la edificación que contiene garajes junto a la carretera N1, ya que debido a la propuesta de la mejora de la accesibilidad rodada desde el barrio de Ihurre hacia Carrefour, se propone la eliminación de una parte de dicho edificio.

La edificación declarada en fuera de ordenación se precisa en el plano II.05 Régimen de Ejecución.

5.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

El eventual proyecto de obras de urbanización puntuales, mejora de urbanización infraestructuras, vialidad del conjunto del ámbito urbanístico que tenga por objeto la integración de las nuevas pautas de movilidad en el ámbito será abonado por el Ayuntamiento sin perjuicio de la eventual repercusión de su costo en los propietarios del ámbito de acuerdo con la legislación vigente.

6.- Medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística.

1.- MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Medidas encaminadas a reducir la afección sobre la vegetación

Antes de cualquier actuación de urbanización se delimitarán y marcarán las superficies a desbrozar y se marcarán los ejemplares arbóreos que sea necesario talar. Se eliminará exclusivamente la vegetación que resulte directamente afectada por el movimiento de tierras o la que resulte incompatible con la ordenación propuesta. Para ello, previo al inicio de cualquier obra, se jalonarán todas las superficies de vegetación de interés que se quiera mantener, evitando



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

la afección a una superficie mayor a la estrictamente necesaria.

A la hora de proyectar y ejecutar los taludes de excavación o de relleno se tendrá en cuenta su adecuación para las futuras revegetaciones de las superficies acabadas mediante siembras, hidrosiembras y/o plantaciones.

Con el fin de evitar la proliferación de especies vegetales exóticas y/o invasoras durante las labores de movimientos de tierra se adoptará un código específico de buenas prácticas.

Medidas para reducir la artificialización del suelo

Antes de comenzar cualquier tipo de obra se jalonarán las zonas afectadas a fin de limitar la afección a las superficies estrictamente necesarias.

Siempre que sea posible, los accesos a las obras se realizarán a través de caminos existentes, evitando la creación de nuevas vías de acceso. Los accesos se definirán al inicio de las obras.

A fin de que las áreas impermeabilizadas sean las mínimas posibles, en el proyecto de urbanización se limitarán las áreas pavimentadas no permeables, procurando mantener la capacidad de filtrado natural de los terrenos.

En el caso de que la pérdida de suelo sea inevitable, la tierra vegetal se acopiará de forma adecuada y separada respecto del resto de los horizontes hedáficos, empleándose en la medida de lo posible en los trabajos de restauración y ajardinamiento de las propias obras. Los excedentes de este tipo de suelos se llevarán a destinos cercanos y eficientes (trabajos de restauración de obras, mejora de suelos agrícolas, ...), descartando, en cualquier caso, su vertido en un relleno junto con otro tipo de materiales.

Medidas para reducir el incremento de la demanda de los recursos y de la contaminación

- Los residuos generados durante la fase de obras serán gestionados de acuerdo a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.*
- Los aceites usados, incluido los alquitranes, se gestionarán como residuos tóxicos y peligrosos de acuerdo a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y al Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
- El almacenamiento de los residuos generados en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se colocarán en zonas previamente designadas para ello, debidamente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón y bajo cubierta, garantizando la recogida selectiva de los mismos.*
- A su vez, se acondicionarán unas zonas específicas para el acopio de residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se tomarán las medidas necesarias (evitar fuentes de ignición o calor, ...) para minimizar el riesgo de incendios.*
- Se adoptarán medidas para reducir el riesgo de vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros componentes tóxicos.*
- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta las medidas para evitar o minimizar el riesgo de arrastre de sólidos a los cauces fluviales. Para ello, se tomarán medidas como la instalación de decantadores (balsas o arquetas), trampas de sedimentos, filtros, balas de paja, etc.*



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

- De cara a la fase de explotación, los proyectos de urbanización de los desarrollos propuestos en este Plan General deberán incluir redes separativas de aguas residuales urbanas y aguas pluviales. La totalidad de los desarrollos, existentes o previstos, que se incluyen en el presente plan general deben de prever la conexión con el futuro colector general, de modo que en caso de ser necesarios sistemas autónomos, deberán plantearse de modo provisional, hasta la entrada en funcionamiento de ese nuevo colector.
- Se destinarán espacios públicos suficientes para los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

Medidas para minimizar el impacto acústico

Los desarrollos urbanísticos del ámbito tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica de las diferentes zonas acústicas establecidas en la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del ruido y el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley anterior en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Objetivos de calidad acústica			
Tipo de área acústica	Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Por otro lado, las nuevas edificaciones estarán obligados a cumplir los objetivos de calidad acústica interior establecidos en la "Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales" del citado Real Decreto. También se deberá tener en cuenta los dispuestos en el RD 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Los objetivos de calidad se reflejan en la siguiente tabla:

Uso del edificio	Objetivos de calidad acústica			
	Tipo de Recinto	Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Vivienda	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incremento del mismo. Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los vehículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas colindantes al ámbito de actuación.

La maquinaria propia de la obra tendrá los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá lo dispuesto en la



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

Directiva 86/662/CEE del consejo de 22 de diciembre de 1986, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras, y la Directiva 95/27/ce de 29 de junio de 1995, por la que se modifica la Directiva 86/662/CEE, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras. Además, se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad

Los proyectos de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales y bidegorris.

El proyecto de urbanización deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2.- MEDIDAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

A la hora de redactar los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- *Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.*
- *Tanto en los espacios públicos de los ámbitos propuestos como en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con lo establecido en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*
- *La zonificación pormenorizada de los ámbitos urbanísticos propuestos se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía de la zona con el fin de minimizar las necesidades de movimientos de tierra y los correspondientes impactos paisajísticos.*
- *Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y evitar las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio (morfología, materiales, colores, alturas, ...).*
- *En la urbanización de los diferentes ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia; áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas, ...*
- *Se empleará pavimento drenante de elevada capacidad de absorción del ruido.*
- *Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.*

En lo que se refiere a los proyectos de edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:



DOCUMENTO A: DOCUMENTO DE CONSULTA

- Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar del sector para definir las orientaciones de las edificaciones de nueva creación y se mejore su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, ...) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).
- Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.
- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.
- De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, se establecerán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción,
- Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).
- Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.
- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.



4 EL PLAN ESPECIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA MEJORA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL BARRIO DE IHURRE

4.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en el artículo 69 define el ámbito y contenido de los Planes Especiales

"Artículo 69. – Ámbito y contenido de los planes especiales.

1.- Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.

2. – La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente Plan General.

3.- Las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el Plan Parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

Y en los artículos 70 a 72 define el ámbito y contenido de los Planes Especiales, clasificándolos según sus características en:

- Plan Especial de Ordenación Urbana (art. 70.)
- Plan Especial de Renovación Urbana (art. 71.)
- Plan Especial de Protección y conservación (art.72.)

Atendiendo a las características que en la Ley 2/2006 se definen, entendemos que el Presente Plan Especial es un Plan Especial de Renovación Urbana, para la mejora de los servicios públicos del barrio de Ihurre y más concretamente para la delimitación de un sistema local para infraestructuras de servicios en el barrio de Ihurre.

En concreto el objeto del presente plan es el de delimitar un ámbito 74,90 m², calificado pormenorizadamente en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo residencial a.10 residencial de edificación abierta, modificando dicha calificación como h.10 Infraestructura de servicios.

Esta corrección del Plan General se plantea, dada la necesidad de eliminar una caldera de gasóleo colectiva, caldera inoperativa desde hace unos años, a fin de habilitar en dicho espacio, configurado como un elemento común de la comunidad de garajes, un centro de transformación de electricidad.

Por lo tanto el objeto del plan se ciñe a recalificar pormenorizadamente una parcela de 74,90 m² pasando de suelo residencial a suelo de infraestructura de servicios.

Dicha actuación permitirá, en base a lo señalado en el artículo 139 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, habilitar un sistema expropiatorio por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.



4.2 AMBITO DE APLICACIÓN, ACCIONES QUE SE CONTEMPLAN EN EL PLAN, LOCALIZACIÓN, DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

Tal como se ha descrito en el apartado anterior, el plan se ciñe a una parcela de 74,90 m² de suelo urbano, situada en el área 4 Ihurre del Plan General de Ordenación Urbana de Oleberria, cuya descripción gráfica se refleja en el plano 07 del presente documento.

Se trata de una parcela sensiblemente horizontal de 14 metros de largo por 5,35 de ancho que en la actualidad se encuentra ocupada por una caldera comunitaria en desuso y por dos locales no inscritos en el registro de la propiedad y sin uso.

5 CONSULTA AL ORGANO MEDIOAMBIENTAL

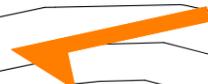
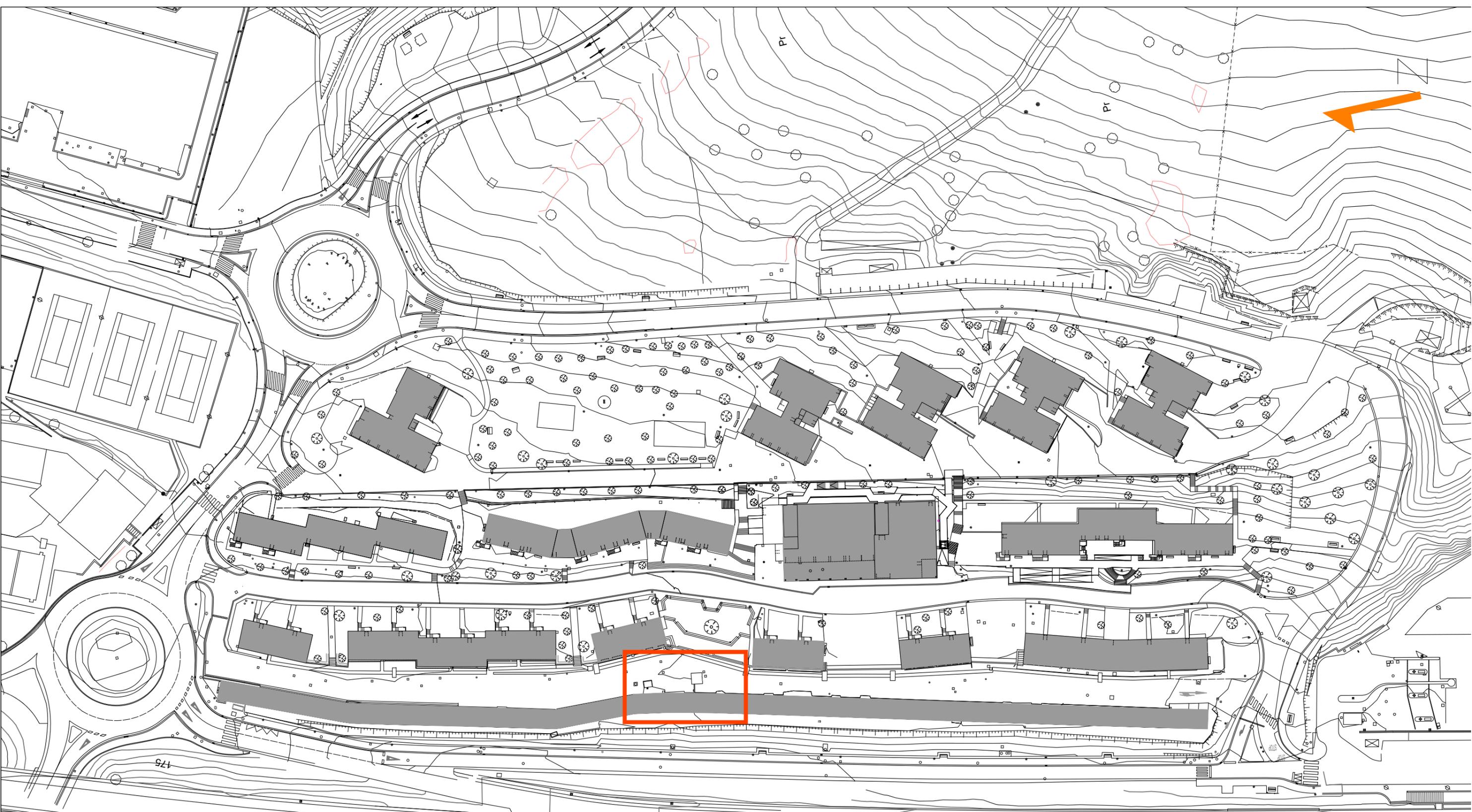
En el contexto de la tramitación del Presente Plan Especial y según lo señalado en el artículo 5.2 del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se remite a ese órgano ambiental, competente en la aprobación del Plan, para que determine si el mismo debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, aplicando los criterios que se recogen en el anexo III del Decreto 211/2012.

Donostia, a 29 marzo de 2019
LOS ARQUITECTOS

Pedro Izaskun

Miguel Angel Irazabalbeitia

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.



IRUN

MADRID

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

PLANO
01
 PLANOA

Situación
 Kokapena

E 1:1.000

Abril 2019 Aprila

Aprobación inicial / Hasierako onespena

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

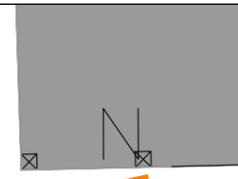
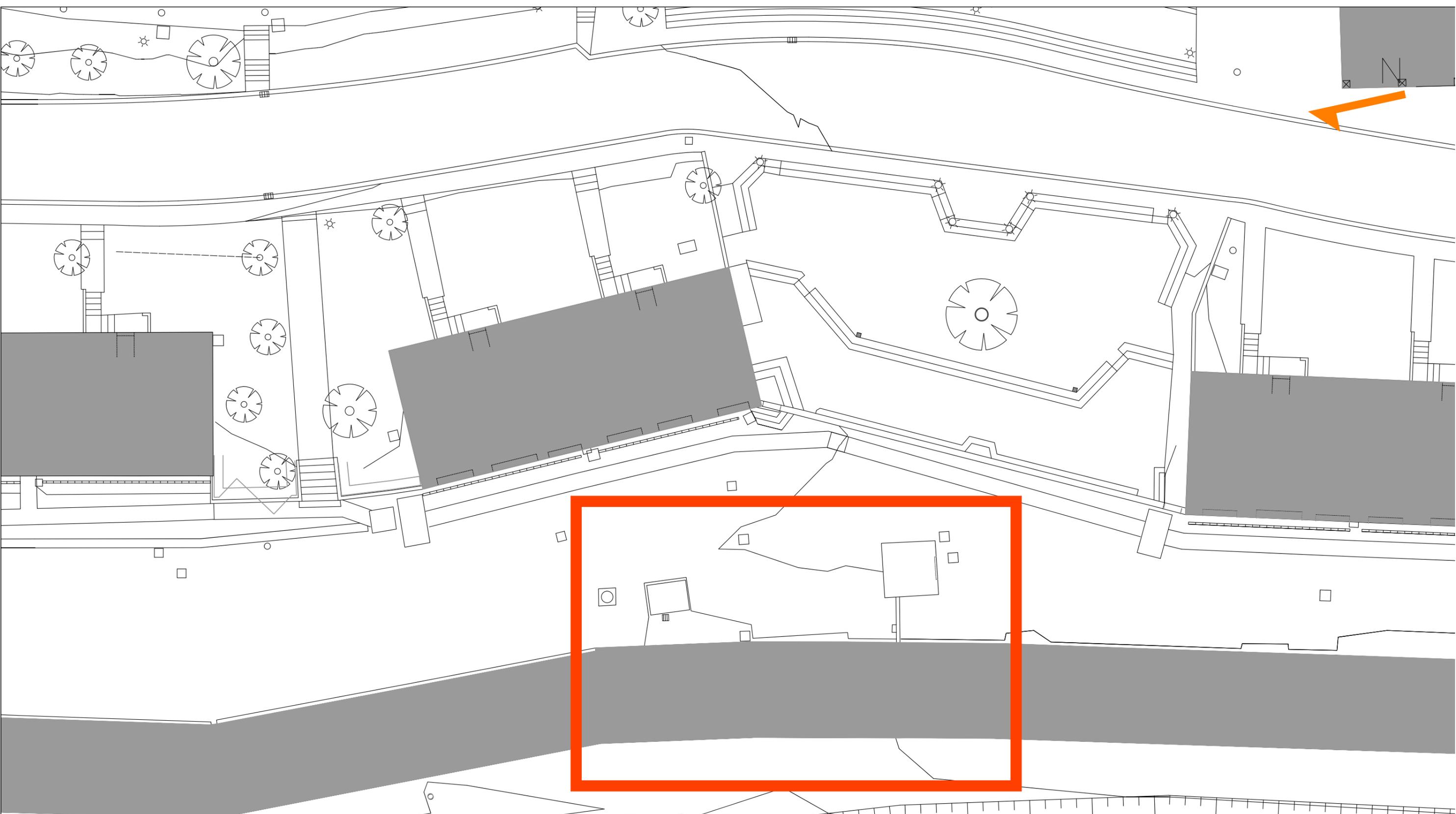
 PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
 Arquitectos



OLABERRIKO UDALA

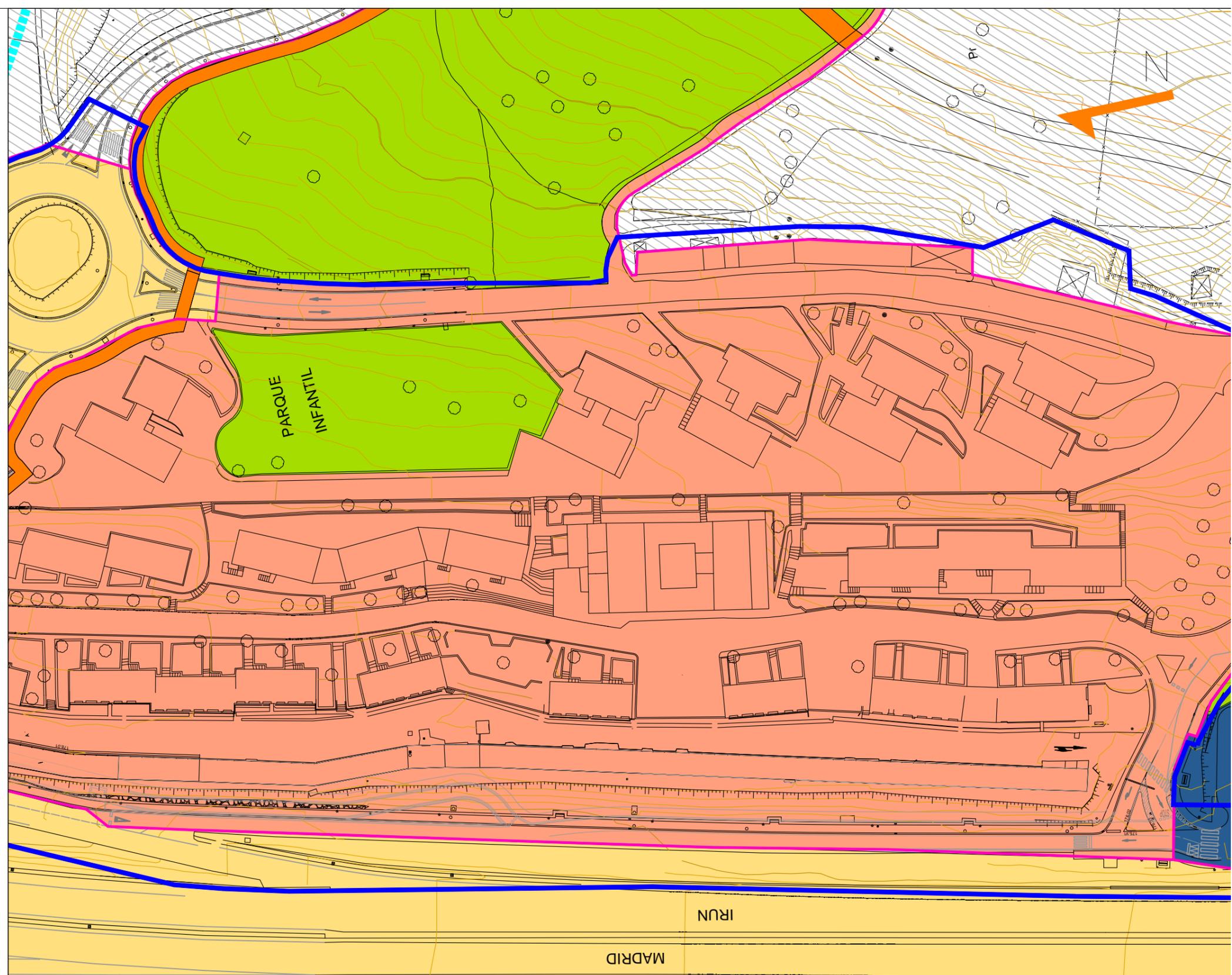
175

170



OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA		
PLANO 02 PLANOA	Estado actual Egungo egoera	E 1:1.000
Abril 2019 Apirila	Aprobación inicial / Hasierako onespena	
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.  PEDRO IZASKUN MIGUEL A. IRAZABALBEITIA Arquitectos		OLABERRIKO UDALA

- A.10. Eraikin irekiko bizitokiaren eremuak
A.10. Zonas Residenciales de edificación abierta
- A.20. Eraikin isolatutako edo dentsitate txikiko bizitokiaren eremuak
A.20. Zonas Residenciales de edificación aislada o de baja densidad
- B.10. Jarduera Ekonomikoko eremuak
B.10. Zonas de Actividades Económicas
- E.10. Motorizatutako Errepide Komunikazioen Sistema Orokorra
E.10. Sistema General de Comunicaciones Viarias Motorizadas
- E.20. Motorizatu gabeko Errepide Komunikazioen Sistema Orokorra
E.20. Sistema General de Comunicaciones Viarias No Motorizadas
- F.10. Espazio Librearen Sistema Orokorra
F.10. Sistema General de Espacios Libres
- F.20. Hiri-eremuko Ibai Ubideen Sistema Orokorra
F.20. Sistema General de Cauce Fluviales en medio urbano
- G.10. Gizarte eta administrazio ekipamenduen Sistema Orokorra
G.10. Sistema General de Equipamiento social y administrativo
- G.20. Kultura ekipamenduen Sistema orokorra
G.20. Sistema General de Equipamiento cultural
- G.30. Kirol ekipamenduen Sistema Orokorra
G.30. Sistema General de Equipamiento deportivo
- G.40. Eskola ekipamenduen Sistema orokorra
G.40. Sistema General de Equipamiento docente
- G.50. Osasun eta laguntza ekipamenduen Sistema orokorra
G.50. Sistema General de Equipamiento asistencial y sanitario
- G.60. Zehaztu gabeko ekipamenduen Sistema Orokorra
G.60. Sistema General de Equipamiento diverso
- H.10. Zerbitzuen Azpiegituraren Sistema Orokorra
H.10. Sistema General de Infraestructuras de Servicios



OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA	
PLANO 03 PLANOA	Zonificación global Zonifikazioa globala
Abril 2019 Apirila	E 1:1.000 Aprobación inicial / Hasierako onepena
SOROA ARQUITECTOS S.L.P. PEDRO IZASKUN MIGUEL A. IRAZABALBEITIA Arquitectos	 OLABERRIKO UDALA

a. BIZITOKI ERABILERARAKO LURSAILAK
PARCELAS RESIDENCIALES

- a.10. Eraikin irekiko bizitokiak
a.10. Residencial de edificación abierta
- a.20. Eraikin isolatutako edo dentsitate txikiko bizitokiak
a.20. Residencial de edificación aislada o de baja densidad

b. JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERARAKO LURSAILAK
PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- b.10. Industria
b.10. Industriales
- b.20. Hirugarren sektoreko erabilerak
b.20. Terciarias

e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK
SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- e.10. Herrien arteko sarearen errepideak eta autobiak
e.10. Carreteras y autovías de la red supramunicipal
- e.11. Tokiko errepideak, kaleak, aparkamenduak eta herri-bideak
e.11. Carreteras locales, calles, aparcamientos y vías urbanas
- e.20. Oinezkoentzako herri-bideak eta bidegorriak
e.20. Vías urbanas peatonales y ciclistas

f. ESPAZIO LIBREAK
ESPACIOS LIBRES

- f.10. Espazio libreak
f.10. Espacios libres
- f.11. Espazio libre arruntak
f.11. Espacios libres comunes
- f.20. Ibai ubideak
f.20. Cauces fluviales

g. ERKIDEGO EKIPAMENDUAREN GUNEAK
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- A g.10. Gizarte eta administrazio ekipamendua
g.10. Equipamiento social y administrativo
- B g.20. Kultura ekipamendua
g.20. Equipamiento cultural
- C g.30. Kirol ekipamendua
g.30. Equipamiento deportivo
- D g.40. Eskola ekipamendua
g.40. Equipamiento docente
- E g.50. Osasun eta laguntza ekipamendua
g.50. Equipamiento asistencial y sanitario
- F g.60. Zehaztu gabeko ekipamendua
g.60. Equipamiento diverso

h. ZERBITZUEN AZPIEGITUREN LURSAILAK
PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- h.10. Zerbitzuen Azpiegiturak
h.10. Infraestructuras de Servicios

- Garapen-planeamenduaren arabera
Remitida a planeamiento de desarrollo



OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT
MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUCTURAS
DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

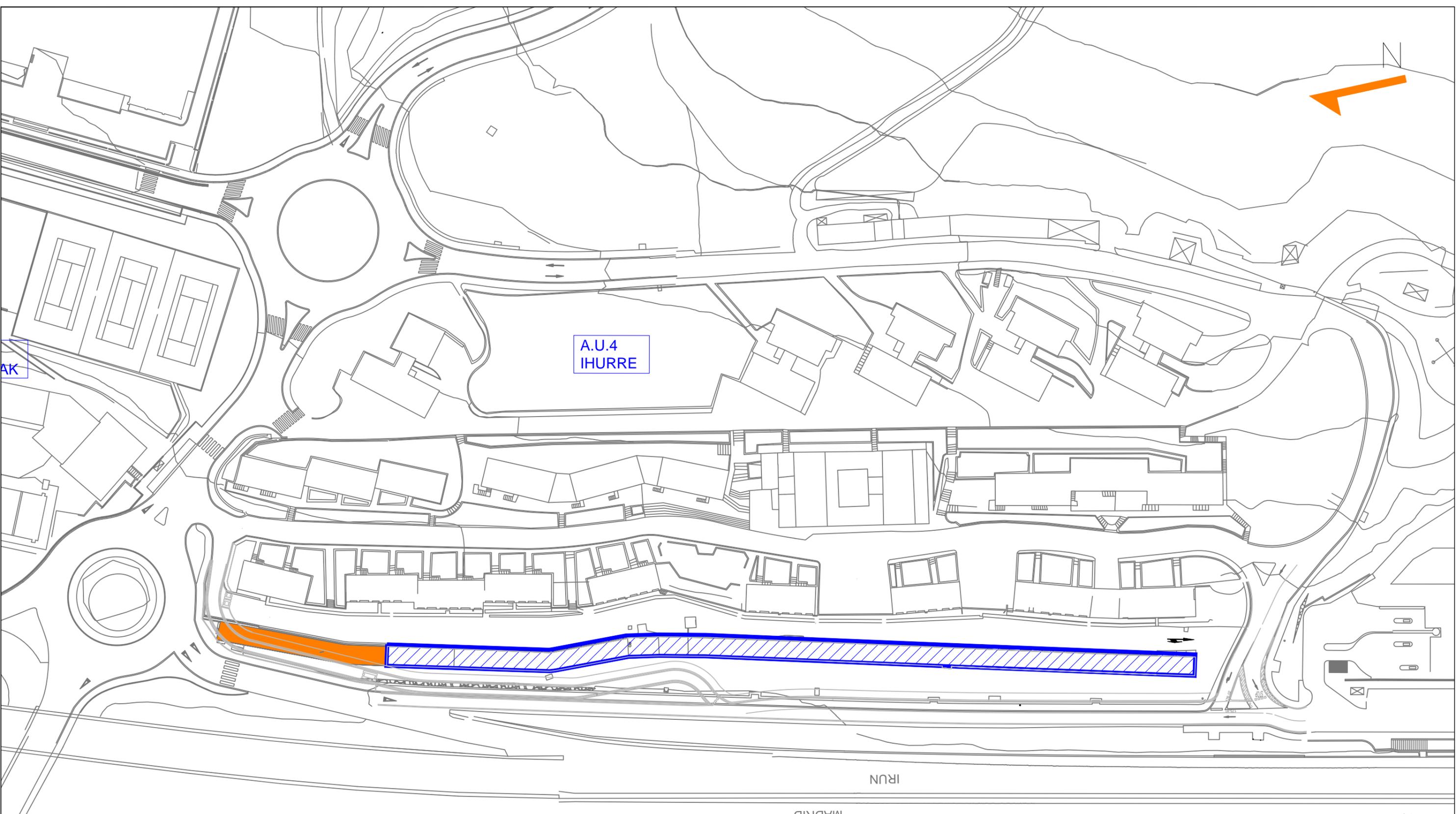
PLANO	04	Calificación pormenorizada Kalifikazio xehatua	E 1:1.000
	PLANOA		
Abril 2019 Apirila		Aprobación inicial / Hasierako onespena	

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

 PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
 Arquitectos



OLABERRIKO UDALA



ZUZKIDURA JARDUKETA
ACTUACION DE DOTACION



ANTOLAMENDUZ KANPO DAUDEN ERAIKINAK
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

PLANO

05

PLANOA

Régimen de ejecución y edificios fuera de ordenación - INFORMACION
Gauzatze-erregimena eta antolamenduz kanpoko eraikinak - INFORMAZIOA

E 1:1.000

Abril 2019 Apirila

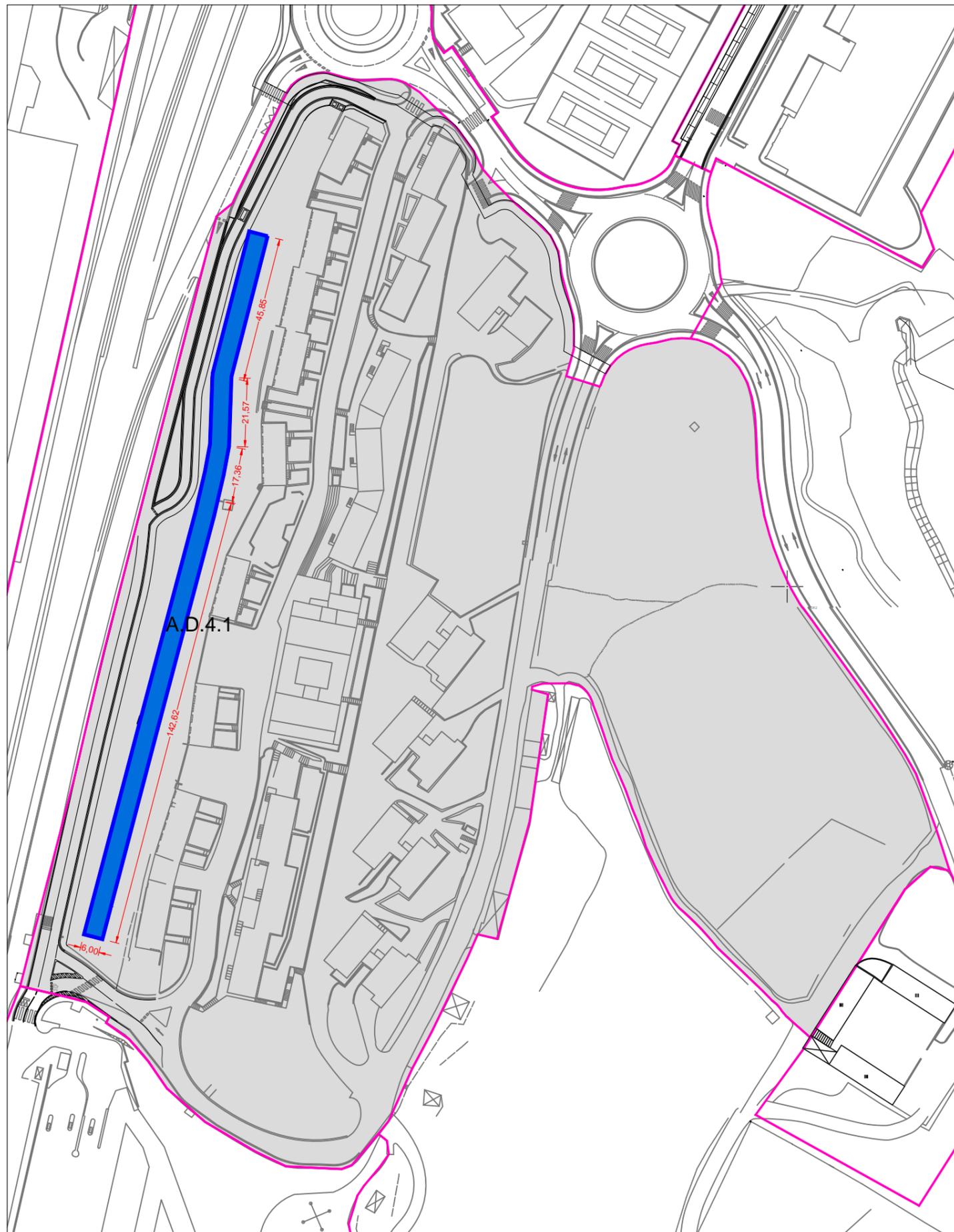
Aprobación inicial / Hasierako onespena

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

[Signature]
PEDRO IZASKUN
MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
Arquitectos



OLABERRIKO UDALA



GAUZATZE-ERREGIMENA
 REGIMEN DE EJECUCION
 A.U.4. IHURRE

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVISIONS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

PLANO	06	Ficha urbanística del Plan General de Ordenacion Urbana - INFORMACION
	PLANO A	Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza fitxa - INFORMAZIOA
		E 1:1.000
Abril 2019 Apirila		Aprobación inicial / Hasierako onespena

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

 PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
 Arquitectos



OLABERRIKO UDALA

a. BIZITOKI ERABILERARAKO LURSAILAK
PARCELAS RESIDENCIALES

- a.10. Eraikin irekiko bizitokiak
a.10. Residencial de edificación abierta
- a.20. Eraikin isolatutako edo dentsitate txikiko bizitokiak
a.20. Residencial de edificación aislada o de baja densidad

b. JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERARAKO LURSAILAK
PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- b.10. Industria
b.10. Industriales
- b.20. Hirugarren sektoreko erabilerak
b.20. Terciarias

e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK
SISTEMAS DE COMUNICACIONES

- e.10. Herrien arteko sarearen errepideak eta autobiak
e.10. Carreteras y autovías de la red supramunicipal
- e.11. Tokiko errepideak, kaleak, aparkamenduak eta herri-bideak
e.11. Carreteras locales, calles, aparcamientos y vías urbanas
- e.20. Oinezkoentzako herri-bideak eta bidegorriak
e.20. Vías urbanas peatonales y ciclistas

f. ESPAZIO LIBREAK
ESPACIOS LIBRES

- f.10. Espazio libreak
f.10. Espacios libres
- f.11. Espazio libre arruntak
f.11. Espacios libres comunes
- f.20. Ibai ubideak
f.20. Cauces fluviales

g. ERKIDEGO EKIPAMENDUAREN GUNEA
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- A** g.10. Gizarte eta administrazio ekipamendua
g.10. Equipamiento social y administrativo
- B** g.20. Kultura ekipamendua
g.20. Equipamiento cultural
- C** g.30. Kirol ekipamendua
g.30. Equipamiento deportivo
- D** g.40. Eskola ekipamendua
g.40. Equipamiento docente
- E** g.50. Osasun eta laguntza ekipamendua
g.50. Equipamiento asistencial y sanitario
- F** g.60. Zehaztu gabeko ekipamendua
g.60. Equipamiento diverso

h. ZERBITZUEN AZPIEGITUREN LURSAILAK
PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- h.10. Zerbitzuen Azpiegiturak
h.10. Infraestructuras de Servicios
- Garapen-planeamenduaren arabera
Remitida a planeamiento de desarrollo



OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT
MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUCTURAS
DE SERVICIOS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

PLANO
07
 PLANOA

Calificación pormenorizada - MODIFICADO
 Kalifikazio zehatua - ALDAKETA

E 1:250

Abril 2019 Apirila

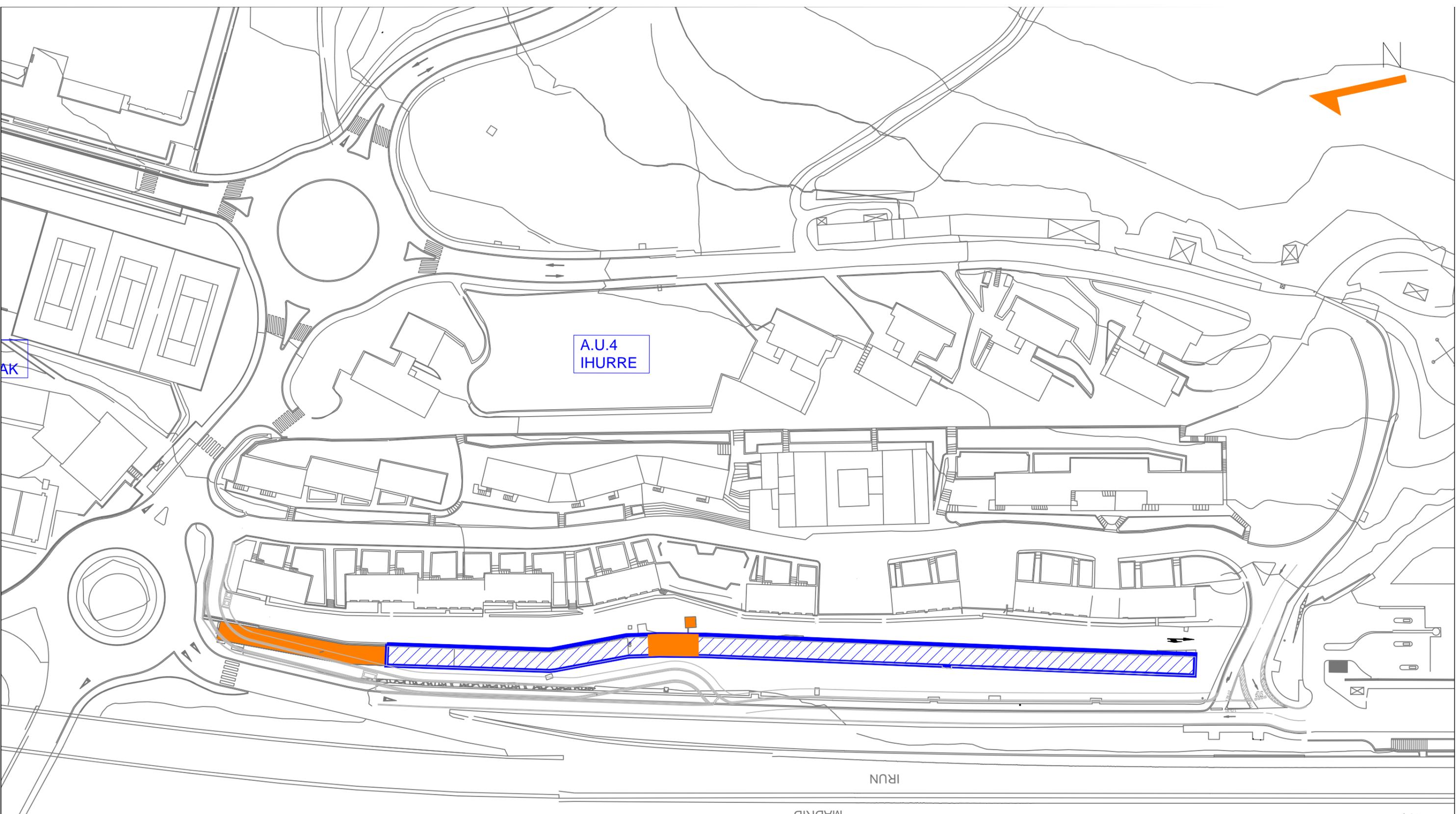
Aprobación inicial / Hasierako onespina

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

[Signature]
 PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
 Arquitectos



OLABERRIKO UDALA



A.U.4
IHURRE

IRUN



ZUZKIDURA JARDUKETA
ACTUACION DE DOTACION



ANTOLAMENDUZ KANPO DAUDEN ERAIKINAK
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVISIONS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA

PLANO
08
PLANOA

Régimen de ejecución y edificios fuera de ordenación - MODIFICADO
 Gauzatze-erregimena eta antolamenduz kanpoko eraikinak- ALDATUTA
 E 1:1.000

Abril 2019 Apirila

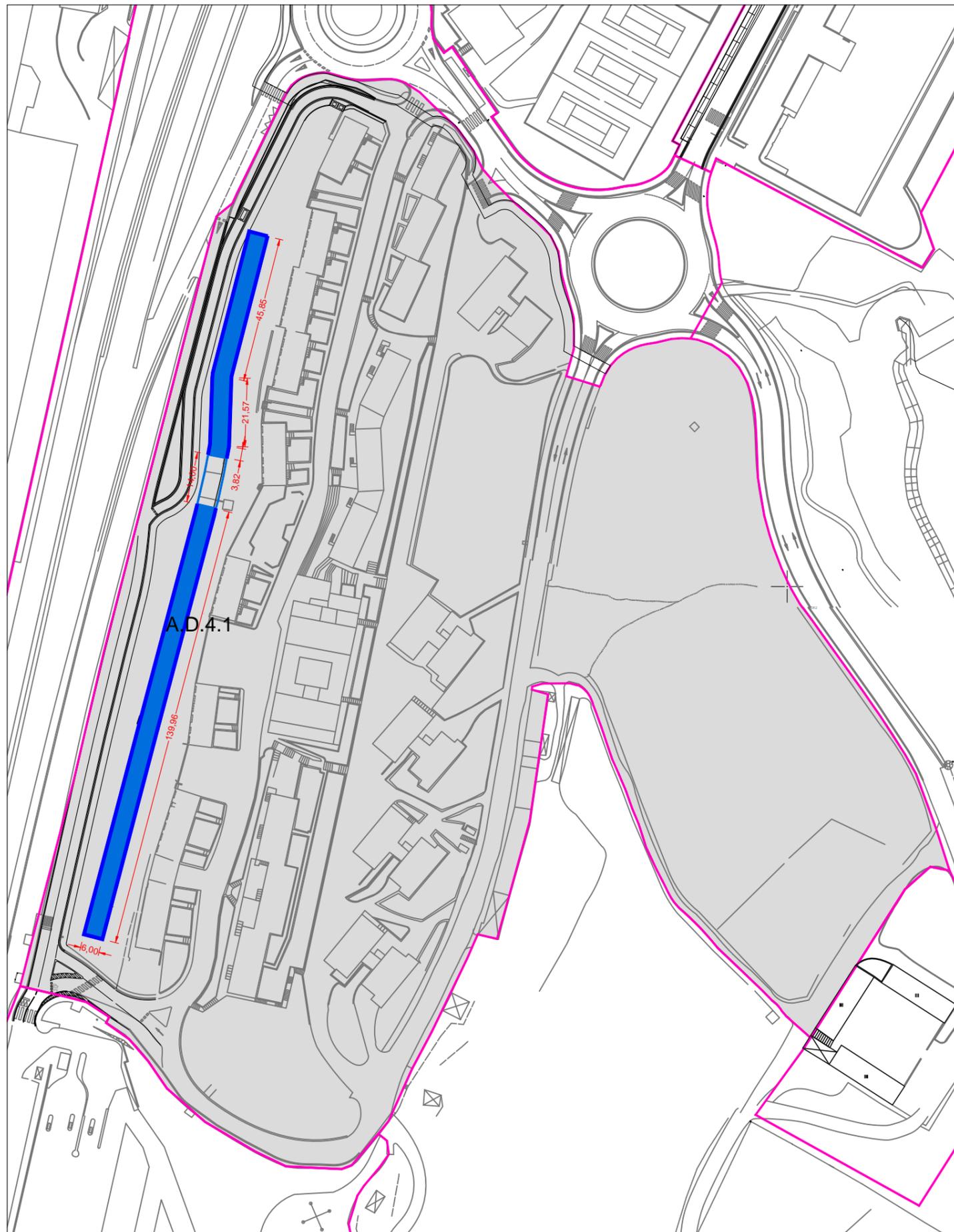
Aprobación inicial / Hasierako onespena

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

 PEDRO IZASKUN
 MIGUEL A. IRAZABALBEITIA
 Arquitectos



OLABERRIKO UDALA



A.D.4.1

GAUZATZE-ERREGIMENA
REGIMEN DE EJECUCION

A.U.4. IHURRE

OLABERRIAKO IHURRE AUZOAN ZERBITZU-AZPIEGITURENTZAKO TOKIKO SISTEMA BAT MUGATZEKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL PARA LA DELIMITACION DE UN SISTEMA LOCAL PARA INFRAESTRUTURAS DE SERVISIONS EN EL BARRIO DE IHURRE DE OLABERRIA	
PLANO 09 PLANOA	Ficha urbanística del Plan General de Ordenacion Urbana - MODIFICADA Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza fitxa - ALDATUTA E 1:1.000
Abril 2019 Apirila	Aprobación inicial / Hasierako onespena
SOROA ARQUITECTOS S.L.P.  PEDRO IZASKUN MIGUEL A. IRAZABALBEITIA Arquitectos	 OLABERRIKO UDALA