

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION CASCO ANTIGUO DE IRUN -PARTE VIEJA-



DOCUMENTO A:
MEMORIA

1. FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO	
1.1. Promotor y Equipo Redactor.....	1
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	
2.1. El Estudio Socio-Urbanístico. Información Urbanística.	2
2.2. Planeamiento vigente.....	2
2.3. El Encargo.	3
2.4. El Plan Especial.....	3
3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA	7
4. ESTADO ACTUAL.....	
4.1. Situación del Casco Antiguo.	8
4.2. El marco urbano.	8
4.3. Economía.....	9
4.4. Configuración orográfica urbana.....	9
4.5. La ciudad. Ordenación Urbana.....	10
4.6. La Vivienda.....	10
5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARTE VIEJA.	
5.1. Introducción	12
5.2. Criterios.....	12
5.3. Criterios Justificativos.	13
5.4. Objetivos.	14
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	
6.1. Ordenación Propuesta.....	15
6.2. Actuaciones globales.....	15
6.3. Actuación por Zonas	20
7. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.....	24
7.1. Justificación del Plan Especial.....	24
7.2. El Decreto 317/2002.	24
7.3. Determinaciones	25
7.3. Justificación del cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad	28
8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	29
8.1. Régimen Urbanístico general.....	29
8.2. Régimen general de Edificación.	30
9. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL	42
10. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	43

1- FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO

1.01. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El Consejo de Administración de Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U reunido el día 4 de mayo de 2006 y en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Irun decidió por unanimidad lo siguiente:

Aprobar la adjudicación del "Concurso para la contratación de los trabajos de Asistencia Técnica para la redacción del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun" a UR&MA SL"

Con fecha de 29 de mayo de 2006, D. José Antonio SANTANO CLAVERO, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U (IRUNVI) y D. Pedro Picavea Salbide en representación de UR&MA SL formalizaron el correspondiente contrato

En consecuencia, el presente documento se ha elaborado con el objetivo de dar cumplimiento a la Resolución del Consejo de Administración de Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U, certificada en el posterior contrato firmado entre ambas partes el día 29 de mayo de 2006.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

2.1. El Estudio Socio-Urbanístico. Información Urbanística.

IRUNVI – Irungo Etxebizitzarako Elkartea Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irún S.A.U en junio de 2004 procedió a través de Concurso Abierto a la contratación de los documentos necesarios para la petición de incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo de Irún complementado con un estudio sobre las viviendas del ámbito y análisis de las viviendas vacías.

El documento, tras el correspondiente Concurso Público fue adjudicado a URMA SL, y entregado en fecha de julio de 2005.

El contenido del estudio socio-urbanístico contiene la documentación recogida por la Orden de 17 de julio de 1985 del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco (BOPV 17/08/1985, nº 168).

La misma se estructura tal y como se recoge a continuación y según el Anexo II de la mencionada Orden:

- I) Información sobre el planeamiento urbanístico
- II) Información de la edificación

Con sus correspondientes desarrollos sobre usos del suelo y de la edificación, vivienda y actividad económica, servicios urbanos, tráfico y aparcamientos etc.

Además, se hace referencia al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en el correspondiente apartado.

El estudio socio-urbanístico se completó con un estudio sobre las viviendas con especial incidencia en el parque de vivienda vacía.

2.2. Planeamiento Vigente.

2.2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

El Planeamiento vigente para el Municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún redactado por la oficina del Plan General de Irún. El Consejo de Diputados lo aprobó con carácter definitivo en fecha de 23 de junio de 1998. El Texto Refundido por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa fue aprobado con fecha de 13 de julio de 1999.

Los criterios para esta área, en su mayoría, se recogen en el Título Cuarto de las Ordenanzas Reguladoras de las zonas de Uso Pormenorizado. La mayoría del ámbito se califica como Residencial Antiguo (RA).

Hay diversas actuaciones previstas por el PGOU que afectan al ámbito.

Estas son:

- a).- 5.3.11. Ámbito San Juan Etxeandia
- b).- 5.3.12. Ámbito Nagusi /

- c).- 5.3.1. Ámbito Korrokoitz
- d).- 5.3.14. Ámbito Papinea
- e).- 7.2.05. Ámbito Ermita

y principalmente la Modificación nº 8 del PGOU: "La Salle".

2.2.2. Afecciones de la Ley de Costas..

La Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas (BOE nº181, de 29 de julio de 1998) define diversos ámbitos de afección, como la zona de tránsito y la zona de servidumbre de protección. En un entorno urbano estas zonas de afección comprenden una franja de 6 mts. y 20 mts. De ancho respectivamente.

Asimismo, y en lo relativo al término municipal de Irun, el deslinde definitorio de dichas franjas de afección fue aprobado mediante Orden Ministerial en mayo de 2004 (BOE 18/10/04).

Parte del ámbito al que se refiere el presente Documento de Plan Especial se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT, en concreto parte de la "Zona L: c/Uranzu" y en mayor medida la c/ Ermita.

En el ámbito de la calle Ermita, situado dentro de la "Zona F: c/Santa Elena y c/Ermita" y dentro de la filosofía de regeneración y rehabilitación del Plan Especial se posibilita la recuperación de las zonas traseras con la alineación recogida en los planos de ordenación (O.03 Alienaciones).

2.3. El Encargo.

Como se ha señalado el Consejo de Administración de Irungo Etxebizitarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U adjudicó la Redacción del Plan Especial de rehabilitación del Casco Antiguo de Irun a URMA SL con fecha de 5 de mayo de 2006. El contrato de adjudicación firmado entre ambas partes se produjo el día 19 de mayo de 2006; comenzándose a partir de esta fecha con los trabajos propios que componen el presente Documento.

2.4. El Plan Especial .

2.4.1. 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 Presenta Plan especial es un Plan Especial de Renovación Urbana.

“El artículo 71: Los Planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.”

Las Determinaciones establecidas en los Planes Especiales se formalizaran en los siguientes Documentos según **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:**

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.*
- b) Planos de información.*
- c) Planos de ordenación pormenorizada.*
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.*
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.*

En consecuencia, los Planes Especiales de Renovación Urbana se desarrollarán con los documentos siguientes:

- * Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- * Planos de información
- * Planos de proyecto
- * Ordenanzas reguladoras
- * Estudio económico financiero

2.4.2. Formulación y tramitación del Plan Especial de Renovación urbana.

La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su Sección Tercera “Tramitación y Aprobación de Planes Parciales y Especiales” artículos 95 a 97 define las reglas para la formulación y tramitación del Plan Especial.

En el artículo 97 se indica que Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales, lo cual se define en los artículos 95 y 96.

Artículo 95.- Tramitación de los planes parciales.

1.- La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2.- El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3.- A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.- El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.- En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6.- Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

Artículo 96.- Aprobación definitiva del plan parcial.

1.- La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

2.- En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

4.- La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.

En cuanto a la tramitación y aprobación de los planes especiales también se señala en el artículo 97, apartado tercero lo siguiente:

3.- Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen

de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

2.4.3. El Documento Complementario del PGOU: Catálogo

El artículo 76 de **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** dice:

Artículo 76.- Catálogos. Documentación.

1.- Los catálogos inventarán e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.

2.- Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general.

3.- El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

Este Catálogo estará compuesto por la totalidad de elementos que serán objeto de protección en el Plan Especial de la Parte Vieja, ubicados tanto en la delimitación del Plan Especial como en otros diferentes ámbitos.

Con carácter general, los elementos incluidos en el Catálogo no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, pudiéndose autorizar aquellas otras que tengan por objeto la eliminación de añadidos o de elementos sin valor o que desvirtúen su carácter original. Asimismo, podrán autorizarse, de la manera que se establezca en la correspondiente normativa de aplicación, ampliaciones de los mismos siempre y cuando la intervención sea respetuosa con sus valores fundamentales.

3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA.

No existe delimitación urbanística ajustada al Área.

Se propone la delimitación del Estudio Socio-urbanístico que se realizó en base a criterios históricos de la ciudad y a las edificaciones existentes con ligeras modificaciones, quedando reflejada en la información gráfica en el plano I.2. *"Delimitación del Área del Plan Especial. Delimitación ARII"*.

La delimitación responde a los criterios enunciados en el Documento de Propuesta de Delimitación (febrero 2005) y aprobado por el Consejo de IRUNVI en el mes de marzo del año 2005, y del Estudio Socio-urbanístico de Julio de 2005.

Esta delimitación es la que ha servido de base para incoar expediente de declaración del "Area de Rehabilitación Integrada" conforme a la Orden de 31 de enero de 2006 (BOPV 15/3/06).

A la delimitación propuesta se han incorporan ahora parte de los pertenecidos al Antiguo Hospital, terrenos no incluidos en el Estudio Previo pero que se consideran necesarios en este Plan Especial.

La delimitación propuesta tiene una superficie de 82.417 m². Está perfectamente delimitado por un Ensanche cuyo desarrollo data de la segunda mitad del siglo XIX.

4. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.

4.1. SITUACIÓN DE LA PARTE VIEJA DE IRUN

La Parte Vieja de Irun, delimitada como tal ocupa una superficie de 82.417 m² y se considera parte del núcleo primitivo de la ciudad. Topográficamente se trata de un área sin grandes obstáculos a los asentamientos residenciales, en torno al eje San Sebastián – Francia – Navarra Y situado en ladera del Alto (C/Mayor) hasta zona de vega de Bidasoa (C/Uranzu, Santiago.)

El Casco engloba de manera parcial o total las calles que a continuación señalamos: Santiago kalea, Nagusia kalea, Foruen, Pikoketa kalea, Larretxipi kalea, Trabesía kalea, Kontrakale kalea, Eguzkiza kalea, Vega de Eguzkiza kalea, San Marzial kalea, Sargia kalea, Peña kalea, Uranzu kalea, Papinea kalea, Pedro de Irizar kalea, Santa Elena kalea, Ermita kalea, Urdanibiako enparantza, Junkal kalea, Eliza karrika, Junkal plazatxoa, Eskoleta kalea, Jesus kalea, Casto Cantero kalea, Enkantia kalea, Erlaitz kalea, Korrokoitz kalea.

El total de inmuebles del ámbito supera las 200, de los que la mayoría tienen carácter residencial. El resto es de variado contenido: religioso, institucional, garaje, deportivo, etc.

4.2. EL MARCO URBANO.

La Parte Vieja es el núcleo fundacional de Irún. La parte antigua de Irún pertenece a una ciudad que ha mirado más a los nuevos desarrollos (Desde el primer Ensanche de la segunda mitad del siglo XIX hasta la actualidad), dejando estas zonas por diferentes barreras urbanas como "otra ciudad". Su delimitación viene dada por los antiguos caminos de SAN SEBASTIAN/FRANCIA en torno a los que se generó la ciudad.

La instalación definitiva de la aduana (1841), la llegada del ferrocarril (1863) y la instalación de empresas auxiliares de material ferroviario son hechos definitivos en la configuración del primer desarrollo urbano de Irún.

El desarrollo de esta zona principalmente se situaría en torno a 1830/1850. La cartografía histórica refleja la ubicación y trama urbana del núcleo original. Se trata de la única zona de la ciudad que tiene viviendas anteriores a 1840 y las hay de muy distintas épocas. Las calles Nagusi, Larretxipi y su entorno presentan el conjunto de edificaciones más antiguas.

Se han realizado actuaciones particulares de rehabilitación aunando parcelas. También se han producido actuaciones rehabilitadoras a nivel urbanizador. En muchas ocasiones se han producido levantes sobre los edificios primitivos. Se contabiliza un total de 208 inmuebles residenciales; sobre un total de 223.

La tipología edificatoria dominante en los edificios residenciales es de PB+3, en ocasiones con bajocubierta, aunque hay una gran heterogeneidad ya que encontramos tipologías desde PB hasta PB+5, siempre caracterizadas por volúmenes no excesivamente significativos.

4.3. ECONOMIA.

La actividad económica es reducida; con la excepción de la dinámica derivada del sector de la hostelería. Apenas hay actividades vinculadas al sector secundario. No hay un lugar específico definido como "punto neurálgico" de una actividad económica reseñable. Esta se desarrolla de manera mayoritaria en las plantas bajas de los edificios. En menor medida la encontramos en otras plantas del inmueble, sobre todo en la planta primera y en sótanos y semisótanos.

El comercio existente es mínimo y poco cualificado. Apenas satisface las necesidades básicas de sus residentes, (alimentación, servicios personales etc.). Las calles de San Marcial, Nagusi y Uranzu concentran una parte importante de este comercio. Hay servicios específicos vinculados con temas sanitarios: Centro de Biomédica y Acupuntura (Nagusi nº10), Clínica Podológica (Kontrakale nº15), Herboristería (Calle San Marcial nº 16), Clínica dental (Foruen 1) y Óptica (Foruen 1).

La plaza Urdanibia es lugar de celebración del "mercado semanal" que se celebra todos los sábados del año con productos textiles y en menor medida del sector de la alimentación. La proximidad del ensanche irunés contrarresta la ausencia de un sector terciario muy reducido y prácticamente nulo en el campo de las entidades financieras y de ahorro. Sólo se contabiliza una sucursal de una entidad de ahorro (Plaza Urdanibia). No hay espacios reducidos de cajeros automáticos para poder realizar operaciones bancarias.

El sector secundario apenas contabiliza actividades en el ámbito de estudio. Estas son las denominadas "paraindustriales" poco adecuadas para la dinámica social y urbana de la Parte Vieja y en franca regresión. El abandono de algunas de estas actividades da lugar a la existencia de bajos sin actividad económica específica o con usos de trastero, almacén etc. Sólo encontramos, con la excepción de los edificios de carácter administrativo un inmueble que acoge en su totalidad el desarrollo de una actividad económica (INTEL SA en Calle Eguzkitza nº 17).

La actividad económica del ámbito es generadora de un empleo reducido. El número medio de trabajadores por centro es mínimo y refleja perfectamente la aportación al conjunto de la economía municipal. La población desarrolla fundamentalmente su actividad económica en el sector terciario.

La tasa de paro está en consonancia con la media municipal (inferior al 10%). La población dependiente (de ancianos y jóvenes) está en valores similares a los de Irún. El autoempleo, dado estos condicionantes de tamaño y características es una figura muy destacada. Contrariamente a lo expuesto el número de empleos generado en la zona es muy elevado, debido a la dinámica propia del Ayuntamiento de Irún.

4.4. CONFIGURACION OROGRÁFICA URBANA.

La orografía de la zona está marcada por el descenso de ladera, entre la Calle Mayor y la Plaza de Urdanibia con un desnivel de 27m. La topografía dificulta la conexión entre calles generando un aislamiento de la Parte Vieja con el centro urbano.

Las zonas baja del ámbito presentan difícil conexión con la Plaza San Juan (problemas de accesibilidad: escaleras con la C/ Jesús; sin continuidad urbana con la C/ San Marcial etc.). La zona de la C/ Santiago, a pesar de su proximidad tiene difícil conexión con la zona central y con la Avenida de Navarra; la zona de la C/ Nagusi está situada en la

parte más alta y se conecta de manera dificultosa con el Paseo de Colón. La zona de la C/ Uranzu es la más alejada de los puntos neurálgicos de la ciudad y se conecta con ella a través de la Avenida de Navarra.

4.5. LA CIUDAD. ORDENACION URBANA

La ordenación viene dada, principalmente, por la parcelación de fundación típica con edificios medianeros- crujía estrecha- y con parcela trasera. (Calles Mayor, Larretxipi, Uranzu y Kontrakale). Esta ordenación está presente en la actualidad.

El origen primitivo de la ordenación se sitúa en los s. XVI y XVII. Posteriores desarrollos urbanos (nuevas vías y transformaciones de parcelas) son generadores de otras calles: San Marcial, Eguzkitza, Peña etc.

La anchura de las calles es muy variable. En las calles Larretxipi, Mayor, etc. la anchura se sitúa entre 6,5 y 8,5m; en la C/ Uranzu es de 9m, en las posteriores del siglo XIX es mayor (C/San Marcial es de 12m; C/Eguzkiza 15m). La anchura de las aceras es variable y en ocasiones queda condicionada por la del viario. Son escasas las aceras que superan los 2m de anchura.

El perfil urbanístico mayoritario es de PB con tres alturas, sin sótano. Los desniveles topográficos condicionan la existencia de semisótanos.

4.6. LA VIVIENDA.

4.6.1. TIPOS EDIFICATORIOS.

El Casco Antiguo de Irún presenta 4 tipos.

1.- **Lote "Gótico" entre medianeras.** Comparte medianerías con una crujía muy estrecha y tiene origen en parcelario; típico de ciudades con carácter fundacional. Se trata de la tipología más antigua. Se corresponde con las calles Nagusi, Peña, Larretxipi, Kontrakale, Travesía.

2.- **Lineal:** Edificio entre medianerías con crujía superior al "gótico", generalmente por unión de dos o más parcelas. Se corresponde con las calles Nagusi, Pedro Irizar, Papinea, Santa Elena, Uranzu, Ermita, Eguzkiza, Vega de Eguzkiza, Eskoleta, Jesús-Larretxipi y Juncal.

3.- **Bloque abierto:** Edificación de varias comunidades en un solo bloque con patio medianero y origen más moderno. Sólo se considera como tal la Calle Casto Kantero.

4.- **Edificios aislados:** De origen rural. Esto Se edificios se encuentran en las calles Eliza, Papinea, Uranzu (zona final del ámbito de estudio), Ermita y Korrokoitz.

4.6.2. TIPOLOGIA DE USOS.

La tipología de usos es muy heterogénea.

Planta sótano y/o semisótano.

Los sótanos tienen uso dominante de garaje.

Los semisótanos tienen mayor heterogeneidad: recreativos, almacenes, garajes etc.

Planta baja.

Hay actividad muy diversa en las plantas bajas: educativa y docente, recreativa, almacenes, garaje y por supuesto económica. El uso residencial está extendido por amplios espacios de nuestro ámbito de estudio. No es la tipología dominante

Planta alta.

El uso dominante es residencial. Hay numerosos edificios con uso exclusivamente residencial. No obstante, se dan otros usos muy diversos. Hay usos recreativos, docentes y educativos y por supuesto actividades económicas.

Planta bajocubierta.

El uso dominante es en los edificios con bajocubierta residencial y vinculado a la planta anterior. También hay usos de trasteros.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARTE VIEJA.

5.1. Introducción

La adecuación de las intervenciones de rehabilitación a los objetivos del Decreto 317/2002 que en su artículo 2 sobre actuaciones de rehabilitación establece que serán las constituidas por una o varias intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

5.2. Criterios

El conjunto de acciones definidas pormenorizadamente en el presente documento instruye las acciones que permitirán la revitalización de un área y de las edificaciones, lo que supone la desaceleración de la actividad económica.

El Decreto 317/2002 articula las medidas financieras destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en estas áreas de interés urbano. Asimismo, regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación.

Los objetos fundamentales que se articulan en este documento son:

- Protección de la Morfología Urbana del área de rehabilitación integrada, como principal referencia histórica del patrimonio cultural de Irún-
- Revitalización del ARI, mediante la rehabilitación profunda y consecuente con la imagen histórica del ámbito y la actividad económica mediante la rehabilitación de los espacios urbanos y los servicios municipales.

5.2.1. La Preservación de la Morfología Urbana

El Plan Especial plantea la preservación de la Morfología Urbana actual, no plantea modificaciones en la trama urbana actual, por lo que se plantea mantener la tipología típica de la parte antigua, el "lote Gótico" en el caso de la zona Residencial Casco Antiguo (RA) y la manzana y la alineación en el caso de Residencial Alineación a Vial (RV).

5.2.2. Patrimonio Edificado

Las actuaciones de revitalización deberán preservar los valores fundamentales del patrimonio edificado, constituido por una edificación variada, predominando las casas entre medianera de tres plantas.

La existencia de edificaciones sobre parcelas con frente edificado de fachada de dimensiones estrictas justificará la asimilación de dos unidades o parcelas para que su desarrollo permita la construcción de viviendas en condiciones higiénico-sanitarias aceptables.

Los elementos que se consideran fundamentales en la preservación de los valores que diferencian y caracterizan la Parte Vieja de Irún son:

- La Parcela, que constituye la unidad edificatoria o unidad de intervención en la actuación de rehabilitación.

- El perfil, que debe ser no superior a la planta baja y tres plantas altas, atendiendo a razones históricas e higiénico-sanitarias.
- La conservación en cualquier caso, de los elementos que se consideran de valor o interés.
- El respeto a los materiales que resultan tradicionales en el ámbito.

5.2.3. Patrimonio Urbanizado

Las actuaciones urbanizadoras deberán recuperar los elementos que constituyen el patrimonio urbanizado de la Parte Vieja:

- Trazado original de las calles, que implica la recuperación de alineaciones originales de la edificación.
- Rehabilitación de espacios urbanos que unidos a una estrategia de peatonalización permitirá concatenar áreas o plazas con calles peatonales, este apartado requiere en algunos casos la reurbanización de pavimentos e instalaciones urbanas.

5.3. CRITERIOS JUSTIFICATIVOS.

5.3.1. Económico

Las actuaciones protegidas de rehabilitación contemplan la totalidad del espectro considerado por el Decreto 317/2002 en su Anexo I, porque la casuística es amplia e imprevisible. Sin embargo, la evaluación económica se ha realizado sobre la actuación considerada más razonable, teniendo en cuenta el estado general de la edificación.

Las Unidades Edificatorias en donde se consideran actuaciones de Reforma o de Consolidación/Conservación y Ornato son mayoría, lo que presume por tanto un estado general de las edificaciones aceptable y apto para la recuperación, siendo desaconsejable la sustitución o reedificación sistemática tanto por razones estéticas como económicas.

Del conjunto de edificaciones existentes en el ámbito de actuación, las que destacan por su mal estado con un frente de parcela inferior a cinco metros y siempre que no estén afectadas por ningún grado de Protección (Protección Básica, Media o Especial), se considera que su recuperación es desde el punto de vista económico, difícil. Por ello, se articulan desde el Plan Especial todas las posibilidades que desde el Decreto 317/2002 se establecen, permitiéndose la Sustitución o la Reedificación junto con la agregación de parcelas. De esta forma se logran viviendas con superficie y condiciones higiénico-sanitarias razonables.

Asimismo, si la anchura de su fachada principal supera los 12,5 m, deberá, a su vez, dividirse en dos cuerpos edificados diferentes, que se tratarán de igual modo, como edificios independientes (art. 4.1.1.2.1. de las Ordenanzas generales del PGOU).

5.3.2. Social

La Parte Vieja acoge con sus más de 2.000 hab al 3,5% del total municipal. Este colectivo presenta un significativo proceso de rejuvenecimiento palpable, ya en los grupos de edad inferior, y con casi la mitad de sus efectivos con entre 20 y 44 años. La edad media es de 40,15 años.

Los nativos de Irún son mayoritarios, aunque no llegan a significar el 50% del total. La inmigración internacional está en línea ascendente y representa el 5% del colectivo.

Dos de cada tres viviendas están ocupadas por 1 ó 2 personas. El 1,52% del total de inmuebles los ocupan unidades familiares de 7 y más miembros.

De la población residente en La Parte Vieja una parte importante, tendrían dificultades para acceder a una vivienda nueva, a los que habría que agregar aquellos que les resultaría imposible. La posibilidad de adecuar la vivienda, con las actuaciones rehabilitadoras tendentes a la conservación y la reforma, son presumiblemente las soluciones más operativas, y por tanto la que razonablemente posibilita la necesaria revitalización del área, el asentamiento de la población y de las actividades económicas, una vez articulados los mecanismos de financiación establecidos por el Decreto 317/2002.

5.3.3. Arquitectónico

El objetivo del Plan Especial de Rehabilitación es ser declarada como Área de Rehabilitación Integrada, atendiendo a sus valores culturales y a las circunstancias de deterioro consecuencia de las degradaciones urbanísticas y constructivas así como al abandono de la población residente.

La acción especial de la Administración en estos conjuntos comprende las actuaciones de rehabilitación que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se propicia el mantenimiento de la población, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los equipamientos comunitarios y las actividades económicas compatibles.

5.4. OBJETIVOS.

La propuesta general parte de los criterios señalados en el planeamiento – Plan General de Ordenación Urbana - desarrollándose de forma pormenorizada y detallada todos los aspectos relacionados con las intervenciones urbanizadoras y constructivas.

Las actuaciones de rehabilitación que pueden ser objeto de protección persiguen entre otros los objetivos siguientes:

- La adecuación de las unidades edificatorias.
- La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
- La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- La adecuación del acabado general tanto de los elementos comunes como los privativos de las viviendas.
- La adecuación de las viviendas y sus accesos por personas con minusvalías.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

6.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Siguiendo el mismo criterio que en el estudio socio-urbanístico, se ha dividido el ámbito en once zonas, que son las siguientes (ha sido excluida la zona K: ayuntamiento existente en el estudio sociourbanístico):

- 1.- Zona A: c/ Santiago
- 2.- Zona B: c/ Mayor (Nagusia)
- 3.- Zona C: c/ Larretxipi
- 4.- Zona D: c/ Peña
- 5.- Zona E: c/ Papínea
- 6.- Zona F: c/ Santa Elena y c/ Ermita
- 7.- Zona G: Pza. Urdanibia
- 8.- Zona H: c/ Juncal y frontón Uranzu
- 9.- Zona I: Iglesia Juncal y c/ Eskoleta
- 10.- Zona J: c/ Jesús
- 11.- Zona L: c/ Uranzu

A continuación se describen las actuaciones propuestas tanto globalmente como por cada una de las zonas en las que se divide el ámbito.

6.2. ACTUACIONES A DESARROLLAR EN EL ÁMBITO DE ACTUACION

Red Viaria

Estado actual

Las principales características del tráfico son:

- 1.- Intensidad general media que engloba espacios de tráfico denso con otros ciertamente reducido, bien por su carácter de viario secundario y/o por estar vinculado a la actividad económica de la zona.
- 2.- Las calles Uranzu, Urdanibia, Juncal, San Marcial y Vega de Eguzkiza, son las zonas de mayor tránsito viario, tanto de tráfico ligero como pesado. En ocasiones el tráfico pesado se corresponde con el transporte urbano que dispone de una parada de bus en la Plaza de Urdanibia.
- 3.- Son mayoría las calles que tienen sentido o dirección única. Sólo 5 calles tienen doble dirección en el sentido del tráfico (Jesús, Pedro de Irizar, Ermita, Vega de Eguzkiza y Eskoleta)
- 4.- El acceso está restringido al tráfico en ciertas calles. Su uso es exclusivo para los residentes de la zona y para vehículos autorizados. Hay detectores de tarjetas de residentes en las Calles Sargia y Larretxipi.
- 5.- En 2 calles (Juncal y Urdanibia) coexisten sentido único y de doble dirección.
- 6.- La calle Peña tiene carácter de fondo de saco, siendo utilizada por los vehículos de los residentes.
- 7.- Se contabilizan 48 pasos de cebra, 4 bandas reductoras de velocidad y ningún semáforo. Hay dos lectores de tarjetas de residentes (Calles Sargia y Larretxipi)
- 8.- El asfalto presenta un estado de conservación deficiente en bastantes zonas. En las Calles Larretxipi y Peña las obras de reurbanización se han realizado con pavimento pétreo.

Propuesta de ordenación.

La idea principal es tender a la peatonalización del ámbito, principalmente la Plaza Urdanibia y el eje Iglesia del Junkal-Urdanibia. No obstante, el equipo redactor es consciente de que en el ámbito existe un problema de tráfico, para cuya solución se ha de actuar no sólo puntualmente, sino de una forma global; abarcando todo el término municipal, con lo que se saldría del ámbito y de las funciones de este Plan.

No obstante, entendemos que las actuaciones a realizar deben tender hacia una progresiva peatonalización del ámbito que debería reflejado en el plan de etapas del futuro Programa de Actuación.

A la hora de encontrar una solución al "problema" del tráfico, o a la hora de plantear posibles soluciones o cambios en la red viaria actual de Irún, se ha de tener en cuenta la totalidad del municipio ya que toda la red esta conectada y la modificación en un punto de ella puede llevar a saturar otras zonas.

Así, se considera inadecuada la peatonalización total del ámbito, por lo que proponemos en este AVANCE dos posibles opciones o soluciones para la red viaria.

OPCIÓN A.

- Peatonalizar la Plaza Urdanibia.
- Dotar al tramo de la Calle San Marcial que atraviesa la Plaza Urdanibia de un tratamiento de coexistencia con preferencia al peatón que disuada parte de los tráficos de paso
- Para posibilitar la peatonalización de la Plaza Urdanibia se habrá de trasladar el tráfico proveniente de la Calle Vega de Eguzkitza por la Calle de Santa Elena, siendo el tramo que atraviesa la Plaza Urdanibia de coexistencia.
- El tráfico de la Calle Santa Elena se desviaría por la margen derecha del río, por la zona de Korrokoitz, para lo cual habría de ser rediseñado este ámbito ya que actualmente no se tiene previsto que sea atravesado por tráfico rodado.

Esto queda reflejado gráficamente en el plano O.03A "Red Viaria y Peatonal. Espacios Públicos".

OPCIÓN B.

Es una opción intermedia entre la peatonalización y el estado actual, una solución intermedia con las siguientes características:

- Peatonalizar dos márgenes de la Plaza Urdanibia.
- Dotar al entorno de un tratamiento de coexistencia con preferencia al peatón que disuada parte de los tráficos de paso a los otros dos bordes de Urdanibia y San Martzial
- Los sentidos de tráfico no se modificarían.
- Esto daría continuidad a Urdanibia con el espacio de la Zona Oficial.
- No se limitaría la accesibilidad del barrio y se disuadirían parte de los tráficos de paso.

Esto queda reflejado gráficamente en el plano O.03B "Red Viaria y Peatonal. Espacios Públicos".

Aparcamiento,

Estado actual

El estado actual de los aparcamientos es el siguiente:

- 1.- No hay aparcamientos subterráneos para residentes y/o vehículos de rotación. Hay bajos sin uso específico que se utilizan como garajes y edificios en construcción destinados a uso exclusivo de garaje.
- 2.- Las plazas de aparcamiento son en línea, en batería y en diagonal.
- 3.- Se supera en número las 500 plazas de aparcamiento en superficie, de las cuales 40 son estacionamientos de pago (OTA). Hay zonas específicas para residentes y numerosos espacios que sin ser definidos como aparcamientos se utilizan como tales.
- 4.- Hay zonas de aparcamiento restringido o prohibido: Carga y descarga (Calles Korrokoitz, Uranzu y San Marcial) Parada de bus (Plaza Urdanibia) y Servicios Varios (Calle de Uranzu).
5. La zona OTA (Regulación de Tráfico y Aparcamientos) se extiende por la Calle Nagusi (trasera) y la Calle de San Marcial. Hay dos expendedores de tickets.
- 6.- Las plazas de aparcamiento para minusválidos, contabilizando la vinculada al edificio de la calle Papinea son 7.
- 7.- Hay una zona específica para aparcamiento de motos frente al Euskaltegi (Plaza Urdanibia)
- 8.- No hay en el Casco Antiguo ningún espacio habilitado para el tráfico de bicicletas.

Propuesta De Ordenación.

En el documento de Avance, presentamos un estudio de posibles implantaciones de aparcamientos.

Se ha estudiado la posibilidad de localizar aparcamientos subterráneos en diferentes emplazamientos.

OPCION A.

Plaza del Junkal: Implantación de un parking en la plaza del Junkal, en el que se podrían posibilitar 53 plazas de aparcamiento por planta.

OPCION B.

Calle Junkal: Implantación de un parking dónde actualmente se sitúa el frontón Uranzu. El emplazamiento posibilita 120 plazas de aparcamiento por planta.

OPCION C.

Plaza Urdanibia: Implantación de un parking en la plaza Urdanibia, en el que se podrían posibilitar 155 plazas de aparcamiento por planta.

OPCION D.

Jardines del Antiguo Hospital: Implantación de un parking bajo los jardines del Antiguo Hospital, hasta el límite con la Plaza Urdanibia, en la que se podrían posibilitar 133 plazas de aparcamiento por planta.

Este documento posibilitaría la implantación de aparcamientos subterráneos en cuatro áreas concretas, no obstante no se cree necesario el desarrollo de todas las opciones a la vez, ya que la demanda actual es inferior a la que se plantearía con un desarrollo de las cuatro áreas, entendemos que las actuaciones a realizar se deberían reflejar en el

plan de etapas del futuro Programa de Actuación, respondiendo a la demanda existente.

Espacios libres. Áreas peatonales.

Estado actual

En la Parte Vieja no son muy numerosos. Presentan en general un mobiliario urbano y una iluminación heterogénea y en ocasiones deficiente y escasa. Los espacios públicos del ámbito son:

- 1.-La Plaza de Urdanibia.
- 2.-La Plaza de JunKal.
- 3.-La C/ Ermita.

En el límite del Casco Antiguo se encuentra el Parque Sargia, un amplio espacio verde, con más de 7.000 m² y remodelado recientemente (año 2000). Su ámbito de influencia al igual que en los casos anteriores traspasa los límites de nuestro ámbito. Los nuevos desarrollos urbanísticos de "La Salle", "Korrokoitz" y "Papinea" aportarán nuevos espacios de uso y disfrute público, complementando los que están hoy día en el ámbito de la Parte Vieja.

Actuaciones propuestas

En general se propone una reurbanización general (en las actuaciones por zonas se especificará más concretamente) de todo el ámbito ya que se considera que la calidad de la urbanización es baja y no unitaria. Además de las actuaciones puntuales que se indicarán posteriormente se plantea una unificación y actualización tanto de pavimentación como de mobiliario urbano.

Se plantea el derribo del frontón Uranzu, y ganar ese espacio para uso libre y de aparcamiento subterráneo.

Equipamiento

Generalidades

En La Parte Vieja si incluimos como equipamientos a los religiosos podemos contabilizar los siguientes:

A) Equipamientos públicos.

- 1.- Iglesia de Junkal.
- 2.- Ermita de Sta. Elena
- 3.- Euskaltegi municipal. (Futuro museo de Pintores del Bidasoa)
- 4.- Frontón Uranzu.

B) Equipamientos privados.

- 1.- Frontón C/ Peña
- 2.- Biblioteca de la AA VV y de las diferentes Sociedades y Entidades Culturales, Recreativas y Deportivas del Casco Antiguo.
- 3.- Museo local con Colección de Insectos en la Calle de Larretxipi (pendiente de traslado).

Actuaciones propuestas

Se plantea el derribo del Frontón Uranzu, equipamiento que se sustituirá por un nuevo frontón fuera del ámbito de actuación (decisión municipal) y su sustitución por una dotación de usos múltiples para el barrio y un aparcamiento subterráneo. Se contempla la construcción de un nuevo frontón descubierto detrás del ayuntamiento, actuación perteneciente al proyecto de la Zona Oficial.

Unidades edificatorias

Introducción

Se establecen tantas unidades edificatorias como unidades registrales existentes, que constituyendo una unidad morfológica de interés deben mantenerse en tanto sea demolida la o las construcciones.

Las parcelas constituyen unidades morfológicas que son la principal referencia de La Parte Vieja.

6.3. ACTUACIONES POR ZONAS.

Zona A: c/ Santiago:

a.1. Urbanización:

Se propone un mantenimiento de la urbanización existente, ya que está en muy buen estado, pero teniendo pendiente el reacondicionamiento de aceras, y mobiliario urbano, para adecuarlos a Ley 20/1997 de Accesibilidad del Gobierno Vasco.

a.2. Edificaciones:

Se propone la catalogación, para su conservación, de las edificaciones existentes, manteniendo en Ordenanzas (Documento de Aprobación Inicial), los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, inventariando los elementos que merezcan serlo para su conservación.

Se regularán en las ordenanzas particulares las traseras de las edificaciones y cierres de parcelas.

a.3. Varios:

Posiblemente Área de presunción arqueológica.

Zona B: c/ Mayor-Nagusi:

b.1. Urbanización:

Se propone en la zona B (C/ Mayor), la reurbanización de la zona, eliminando aceras existentes, adecuando la nueva actuación a Ley 20/1997 de Accesibilidad del Gobierno Vasco. Se propone además la actualización y regeneración de infraestructuras de la zona. En la plaza trasera, se propone una Reurbanización de la misma, con reordenación de zona privada y pública, pudiendo aportar plazas de aparcamiento a la zona.

b.2. Edificaciones:

Se catalogan, para su conservación, las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, inventariando los elementos que merezcan serlo para su conservación.

Se regulan mediante ordenanza particular las balconadas traseras de las edificaciones para su conservación, mantenimiento en caso de sustitución y regular cierres y usos de parcelas privadas no edificables. Se deberá facilitar la posibilidad de habilitación de ascensores incluso en fachadas traseras.

b.3. Varios:

Utilización del desnivel trasero entre parcela privada y aparcamiento para generación de aparcamientos privados o públicos, y cumplimiento de accesibilidad en accesos.

Zona C: c/ Larretxipi:

c.1. Urbanización:

Se propone principalmente la reurbanización de las calles Eguskitza y Vega de Eguskitza, con un carácter general de coexistencia peatonal, sin barreras urbanísticas y aportando plazas de aparcamiento para residentes en superficie.

c.2. Edificaciones:

Se catalogaran, para su conservación, de las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, inventariando los elementos que merezcan serlo para su conservación.

Se regulan mediante ordenanza particular las traseras de las edificaciones y regular cierres y usos de parcelas privadas no edificables. Se facilitará la posibilidad de habilitación de ascensores incluso en fachadas traseras.

c.3. Varios

Se regularán los usos hosteleros y asimilables.

Zona D: c/ Peña:

d.1. Urbanización:

Se propone la reurbanización de la c/ Peña para cumplimiento de criterios de accesibilidad y mejora de acabados, y dar continuidad al espacio Pza. Urdanibia, actuación de "La Salle", para conexión con Pza. San Juan.

d.2. Edificaciones

Se propone la catalogación, para su conservación, de las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, inventariando los elementos que merezcan serlo para su conservación.

Se regula además del resto, mediante ordenanza particular las traseras de las edificaciones y regular cierres y usos de parcelas privadas no edificables. Se facilita la posibilidad de habilitación de ascensores incluso en fachadas traseras. Se regula mediante ordenanza particular las edificaciones de la C/ San Marcial por distinta tipología de las edificaciones

d.3. Varios:

Ejecución de la zona "la Salle" que aportará una conexión espacial de la zona a través de la C/ Sargia con la Pza. San Juan y aportará continuidad urbana a la C/ San Marcial.

Zona E: c/ Papinea:

e.1. Urbanización.

Propuesta de Reurbanización de la c/ Papinea, en el ámbito de acabados y de infraestructuras, dándole un carácter urbano de coexistencia peatonal, sin barreras urbanísticas y dando continuidad a la actuación del PGOU con la entrada al Parque de la Sargia, junto al frontón. También se propone la reurbanización del inicio de C/ Uranzu, a combinar con la urbanización de la Plaza Urdanibia o con el resto de la C/ Uranzu.

e.2. Edificaciones:

La zona presenta variadas tipologías edificatorias y un estado general heterogéneo. El PERI deberá regular, además del resto de circunstancias y alturas de la edificación, mediante ordenanza particular las traseras de las edificaciones y regular cierres y usos de parcelas privadas no edificables que dan fachada a calle Papinea.

e.3. Varios:

Importante para continuidad y conexión urbana la ejecución del Área del PGOU "Papinea" para conectar la zona con Avda de Navarra y canal de Dumboa.

Zona F: c/ Santa Elena y c/ Ermita

f.1. Urbanización:

Se propone con carácter urgente la reurbanización de la C/ Santa Elena, eliminando aceras existentes adecuándolo a Ley 20/1997 de Accesibilidad. Dotando a la nueva urbanización de un carácter de coexistencia peatonal, con acabados dignos, realizando una regeneración de infraestructuras de la zona y aprovechando la nueva ordenación para aportar plazas de aparcamiento para residentes. Se propone como actuación puntual, la eliminación de muro de cierre de jardín que da al Edificio de

empresas, para dar continuidad a jardín de borde del canal. Reurbanización de la C/ Ermita en idénticas condiciones a la C/ Santa Elena.

f.2. Edificaciones:

Zona de edificaciones heterogénea, algunos de excesiva altura que se regularán en las ordenanzas particulares y edificaciones a rehabilitar por su carácter histórico. Se propone facilitar la habilitación de ascensores incluso en fachadas traseras.

f.3. Varios:

Se propone descartar propuestas bajo rasante por proximidad de nivel freático.

La Ley de Costas dentro del ámbito del PE afecta a la c/Ermita. En este ámbito y dentro de la filosofía de regeneración y rehabilitación del PE se posibilita la recuperación de las zonas traseras con una nueva alineación recogida en los planos de ordenación (O.03 Alineaciones).

Zona G: Pza. Urdanibia:

G.1. Urbanización:

En este espacio que es el más representativo del área, se propone una Reurbanización general manteniendo elementos de memoria histórica (feria de ganado, alameda,...) con acabados acorde a los usos y época, con carácter general de coexistencia peatonal, sin barreras urbanísticas. Esta urbanización no se reduce a la actual plaza sino que debe ser conjunta con la Calle Vega de Eguskitza y los límites de calles Uranzu y Korrokoitz.

g.2. Edificaciones:

Se regulan los usos y actuaciones en Palacio Sancho Urdanibia.

g.3. Varios:

Se regulan los usos bajo rasante y en las edificaciones del área, así como las edificaciones temporales.

Zona H: c/ Juncal y frontón Uranzu:

h.1. Urbanización:

Se propone la Reurbanización de la C/ Juncal, para dar continuidad a la conexión existente desde la Iglesia del Juncal a la Pza de Urdanibia, con carácter peatonal y de casco histórico (ya existente en la zona del Juncal). Regeneración de infraestructuras y mejora parte inferior de túnel de paso.

h.2. Edificaciones:

Propuesta de sustitución del Frontón Uranzu para actualización de usos, y dar solución a la fachada al Parque de la Sargia principalmente, pero también a la de la c/ Juncal, además de realizar una habilitación de sótanos que aporten aparcamientos a los residentes de la zona.

h.3 Varios:

Se regulan en las ordenanzas los usos de la edificación deportiva.

Zona I: Iglesia, Juncal y c/ Eskoleta:

i.1. Urbanización:

Se propone la Reurbanización general del área solventando conexiones con c/ Eskoleta y con Avda. Navarra superiormente y con c/ Juncal inferiormente, cumpliendo Ley de Accesibilidad. Se realizará una urbanización, cuyo diseño y elección de acabados está acorde a los usos y época actual, con una imagen con carácter general de coexistencia peatonal, sin barreras urbanísticas.

Revitalización muralla existente, con propuesta de aparcamiento subterráneo según diseño propuesto.

i.2. Edificaciones:

No se propone edificación alguna.

i.3. Varios:

Coordinación con resto de actuaciones del PGOU.

Zona J: c/ Jesús

j.1. Urbanización:

Se propone la Reurbanización de la zona, eliminando aceras existentes, adecuando la nueva actuación a Ley 20/1997 de Accesibilidad del Gobierno Vasco. Actuación que debe regenerar las infraestructuras de la zona. A desarrollar con proyecto oficial.

j.2. Edificaciones:

Se propone además la catalogación, para conservación de edificaciones existentes en las calles históricas, manteniendo por carácter histórico su configuración, estructura y alturas, inventariando los elementos que merezcan serlo para su conservación.

j.3. Varios:

Regulación en PERI de usos, tanto hosteleros y asimilables como de otro tipo.

Zona L: c/ Uranzu

l.1. Urbanización:

Se propone la reurbanización de la C/ Uranzu, eliminando aceras existentes adecuándolo a Ley de Accesibilidad, dándole un carácter de coexistencia peatonal, la actuación realizará la regeneración de las infraestructuras de la zona.

l.2. Edificaciones:

Zona de edificaciones heterogénea, algunos de excesiva altura que se regularán en las ordenanzas particulares para posteriores actuaciones y a rehabilitar los de carácter histórico. Facilitar la habilitación de ascensores incluso en fachadas.

l.3. Varios: Se regularán en ordenanzas los usos en la zona.

En la zona de calle de Uranzu debemos incluir también Casto Kantero, Enkantia y Erlaitz kalea.

7.-

JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO ANTIGUO.

7.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La redacción del presente Documento se justifica por sus objetivos. El Plan Especial es una figura de planeamiento de desarrollo que define la ordenación pormenorizada de la Parte Vieja de Irún. Como tal figura de planeamiento permitirá a la administración de una herramienta mediante la cual poder apoyarse en el desarrollo ordenado de todo el ámbito. A su vez, el Plan Especial es la figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integradas tal y como se indica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

7.2. El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El Decreto 317/2002 establece en su artículo 10, Planes Especiales de Rehabilitación:

- 1. La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.*
- 2. La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.*
- 3. Los Planes Especiales de Rehabilitación son una clase de los Planes Especiales definidos en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en el presente Decreto.*
- 4. Los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en las áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.*
- 5. Con independencia del respeto de las determinaciones de calificación global de los Planes o Normas que desarrollen, los Planes Especiales de Rehabilitación deberán contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas*

constitutivas de la acción especial de la Administración indicada en el párrafo primero de este artículo.

6. No se podrán formular, tramitar y aprobar Planes Especiales de Rehabilitación, sin la previa o simultánea aprobación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias que les sirvan de cobertura."

7.3. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación.

El artículo 13. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación, del Decreto 317/2002, establece:

1. *Los Planes Especiales de Rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:*
 - a) *Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada y en consecuencia del Plan Especial.*
 - b) *Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.*
 - c) *Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.*
 - d) *Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas para su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.*
 - e) *Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.*
 - f) *En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.*
 - g) *Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.*
 - h) *Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del Área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.*

- i) *En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.*
- j) *Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del Área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.*
- k) *Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto.*
- l) *Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del Plan Especial.*
- m) *Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.*
- n) *Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.*
- o) *Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.*
- p) *Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del Plan Especial no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la Ordenanza de uso.*
- q) *Catálogo de actividades permitidas en el Área de Rehabilitación.*
- r) *Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.*
- s) *Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área.*

De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s).

2. La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el Anexo I de este Decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.
3. La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiéndose como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.
4. Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.
5. La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
6. La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.
7. Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.
8. Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del Área de Rehabilitación Integrada.
9. La documentación gráfica de los Planes Especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.

10. *La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
11. *Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación."*

7.4. Justificación del cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

En el proyecto de urbanización correspondiente, se deberán cumplimentar las determinaciones establecidas en la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto lo establecido en el artículo 3 "Disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos", así como lo establecido en el artículo 4 "Disposiciones generales sobre accesibilidad de la edificación".

8.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARTE VIEJA DE IRÚN.

La definición documental del Plan Especial la Parte Vieja de Irún se produce con el grado correspondiente al planeamiento de desarrollo de otro general, como es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, ajustándose a lo establecido en **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:**

En concreto, el contenido del Avance del Plan Especial de Rehabilitación, se desarrolla en los documentos siguientes:

<u>DOCUMENTO A:</u>	MEMORIA
<u>DOCUMENTO C.1:</u>	PLANOS DE INFORMACIÓN
<u>DOCUMENTO C.2:</u>	PLANOS DE ORDENACIÓN (Avance)

El "Documento A: Memoria" tiene un carácter referencial y justificativo así como el". El "Documento C.1: Planos de Información" tiene un carácter referencial. Por su parte, el "Documento C.2: Planos de Ordenación" tendrá un carácter normativo, por lo que las actividades urbanística y edificatoria deberán ajustarse, a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento, de forma vinculante a sus determinaciones.

Irún, Septiembre de 2007

El Arquitecto

El Arquitecto

Fdo. Lorenzo Goicoechea

Fdo. Gorka Arregi Gaztañaga