

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**IRUN**

**PROMOTOR:**  
**ELIZATXO S.A.**

**REDACTOR:**  
**MAAR ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.**

**SEPTIEMBRE 2010**

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**  
**EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO A:** Memoria de Ordenación

**DOCUMENTO B:** Memoria de Gestión

**DOCUMENTO C:** Estudio Económico - Financiero

**DOCUMENTO D:** Normas Urbanísticas

**DOCUMENTO E:** Documentación gráfica

I Planos de Información

II Planos de Propuesta

**ANEXO I:** Convenio Urbanístico en los Ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa Zubelzu” y 1.3.03 “Elizatzxo”.

**ANEXO II:** Servidumbres Aeronáuticas

**ANEXO III:** Informe de la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**DOCUMENTO A**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

## **DOCUMENTO A**

### **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

#### **ÍNDICE**

#### **1 INTRODUCCIÓN**

- 1.1 PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DEL P.E.O.U.
- 1.2 ANTECEDENTES
- 1.3 OBJETO DEL P.E.O.U.
- 1.4 JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DEL P.E.O.U.
- 1.5 INFORME C.O.P.T.U.
- 1.6 INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
- 1.7 DECLARACIÓN CALIDAD DEL SUELO
- 1.8 RUIDOS

#### **2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 2.1 SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD
- 2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 2.3 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.5 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

#### **3 ORDENACIÓN**

- 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.3 CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO
- 3.4 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

## 1 – INTRODUCCIÓN

### 1.1 – PROMOCIÓN Y REDACCIÓN DEL P.E.O.U.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se presenta por iniciativa particular del 100% de la propiedad del ámbito, la mercantil ELIZATXO S.A.

Previamente a su redacción, se han realizado las correspondientes consultas a la promoción y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices.

Los redactores de este documento son los Arquitectos Javier Maya y Estela Arteche.

### 1.2 – ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento en base al expediente de **“Modificación nº15 del P.G.O.U. de Irún, en los ámbitos 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y 1.3.03 “Elizatzxo” y en la parcela industrial IP “Zubelzu”** (en adelante “Modificación nº15 del P.G.O.U.”), aprobado por el Ayuntamiento de Irún con carácter inicial con fecha 18 de septiembre de 2006, provisionalmente con fecha 30 de marzo de 2007 y de forma definitiva en el Pleno de fecha 27 de febrero de 2008, cuyo acuerdo ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa Nº 67 de 9 de abril de 2008.

Dicha Modificación contiene tanto las determinaciones estructurantes con rango de plan general como el planeamiento pormenorizado y obedece al Convenio Urbanístico aprobado en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2006 por el Ayuntamiento de Irun.

Con objeto de regular y organizar el desarrollo y ejecución urbanística de la Unidad de Ejecución 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa - Zubelzu”, posteriormente se redactó el **Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.)** que fue objeto de aprobación inicial con fecha 29 de octubre de 2008 con una serie de determinaciones que dieron lugar al documento Refundido del P.A.U. y que fue presentado en el Ayuntamiento de Irún con objeto de obtener la aprobación definitiva.

Habiendo transcurrido el periodo establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, e incorporadas técnicamente las observaciones formuladas, se entiende definitivamente aprobado por silencio.

Habiendose establecido como sistema de actuación el de concertación, se formula el Convenio de Concertación que fue tramitado y aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2008.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009 acordó *resolver con P. Bidasoa SL, el Convenio Urbanístico en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU Y 1.3.03 ELIZATXO aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18 de septiembre de 2006, por los motivos expuestos en el cuerpo del acuerdo, formalizándose la resolución en el documento que adjunto se acompaña.*

Si bien, en la misma sesión de 23 de diciembre de 2009, se acordó *aprobar un nuevo Convenio Urbanístico en el ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU y someterlo a información pública.*

Tras la misma y no habiéndose presentado alegaciones se entendió definitivamente aprobado de acuerdo con lo previsto en el acuerdo de referencia.

En este último Convenio se mantiene la calificación residencial aprobada en la Modificación nº 15 si bien se reducen los aprovechamientos urbanísticos, recogiendo los siguientes parámetros:

**TOTAL NUEVO ÁMBITO RESIDENCIAL 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU**

Superficie del ámbito:	29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total:	40.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas:	445 uds
Superficie edificable viviendas libres:	32.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres :	355 uds
Superficie edificable VPO:	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO:	90 uds
Superficie edificable comercial:	400 m <sup>2</sup> c

La reducción de los aprovechamientos respecto de los previstos en la Modificación del Plan General nº 15, se materializará en el documento de Revisión del Plan General, actualmente en tramitación, previéndose un ajuste en la ordenación como consecuencia de la misma.

Esta adecuación derivada de la minoración de los citados aprovechamientos se produce mediante el planeamiento de desarrollo.

### 1.3 – OBJETO DEL P.E.O.U.

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la adecuación de la ordenación contenida en la Modificación nº 15, a las nuevas determinaciones urbanísticas definidas en el citado Convenio Urbanístico y en el marco de la Modificación nº15 del P.G.O.U. actualmente vigente.

### 1.4 – JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DEL P.E.O.U.

El Artículo 70 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco indica lo siguiente:

*“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.*

El referido Convenio Urbanístico recientemente aprobado mantiene los mismos criterios y objetivos urbanísticos recogidos en el Plan General vigente *“de regenerar el tejido industrial apoyando nuevos usos residenciales en el eje viario de la antigua Carretera N-I, creando una nueva visión en la reordenación viaria de la zona y en la oportunidad para la integración del barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad”.*

También así el Plan Especial respetando dichos criterios y objetivos y partiendo de la reducción de la edificabilidad prevista reajusta la ordenación que supone:

**a).- Una nueva ordenación residencial con perfiles que se ajustan a la nueva situación, estando formada por una serie de hileras que, a partir de un mismo modelo se distribuyen entre Baja+3, Baja+4 y Baja+5, con los planos limitados por la cota de inundabilidad y el techo de las servidumbres aeronáuticas.**

**Se proyectan nuevas tipologías cuyas características son la flexibilidad, el planteamiento por franjas, todas las estancias son principales, así como facilitar el desarrollo por fases. Asimismo, la distribución de los bloques genera un aislamiento acústico a los sistemas ferroviarios.**

**Como estrategia de ordenación urbana se proyecta un parque de carácter público que integra el conjunto, conectando el área de actuación con el futuro desarrollo al oeste, poniendo especial énfasis en la permeabilidad visual. Así, este nuevo diseño ayuda a que la actuación resi-**

dencial mejore el objetivo de la vigente **Modificación de Plan General para garantizar su integración en el entorno. Ahora los espacios libres públicos se conciben más abiertos y proporcionados y se resuelven con mayor calidad y funcionalidad.**

**b).- La reducción de la edificabilidad del Plan General que pasa de 43.400 m<sup>2</sup>t a 40.400 m<sup>2</sup>t, queda distribuida en viviendas de un menor tamaño más acorde con las tendencias de la demanda de vivienda, ordenándose 445 viviendas, de las que 90 serán de VPO, frente a las 80 viviendas anteriormente previstas.**

**c) Además, y como consecuencia del nuevo convenio, se contempla una parcela de 35 viviendas libres, que juntamente con las 90 viviendas de protección pública, corresponderán al Ayuntamiento en virtud de la cesión legal actualmente vigente.**

**d).- El equipamiento terciario y social se mantienen en la zona sureste, teniendo acceso directo desde el gran parque de carácter público.**

**e).- El tramo de vial interior situado al este que transcurre paralelo a la regata Ugalde, se desplaza hacia el oeste, permitiendo dotar a la margen izquierda de la regata de mayor naturalidad en el tratamiento de sus taludes.**

**f).- Se modifica la calificación pormenorizada de acuerdo a los nuevos aprovechamientos urbanísticos.**

## **1.5 – INFORME C.O.T.P.U.**

Durante la tramitación de la Modificación nº 15 y con fecha 19 de julio de 2007, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco informó favorablemente el Proyecto de Modificación nº15 del P.G.O.U., si bien señalaba que se debería dar cumplimiento al Informe emitido por la Dirección de Aguas, a la vez que remitía el Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural.

En tal sentido, se incorporaba el informe de fecha 9 de Julio de 2007 del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección de Aguas, favorable a la Modificación del Plan General de Irún en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa, 1.3.03. Elizatxo y en la IP Zubelzu, de manera condicionada al cumplimiento de las siguientes determinaciones que cuentan con carácter vinculante:



1.- Las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de periodo retorno (**24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por esa Dirección de Aguas**). La cota mínima en la que se sitúan las edificaciones en la nueva propuesta es la +25,00 m.s.n.m.

2.- Debe mantenerse la franja de servidumbre de 5 metros libre de todo relleno adicional. La distancia mínima libre es de 12 metros.

Se recomienda el estudio de una posible ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren aguas abajo del ámbito de Porcelanas Bidasoa.

También se recomienda mejorar el estado de conservación de la regata Ugalde, dotando de cierta naturalidad a su margen izquierda de manera que se favorezca la continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba del ámbito.

**Dichas determinaciones quedaron cumplidas en el expediente de Modificación del Plan General que el presente Plan Especial respeta íntegramente.**

## **1.6 – INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL**

Con fecha 2 de agosto de 2010 se ha emitido informe favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil, al Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 1.3.01 “Porclenas Bidasoa-Zubelzu” en Irún (Gipuzkoa), en lo que se refiere a Servidumbres Aeronáuticas, con las condiciones impuestas en el mismo y que se adjunta como anexo II, en sustitución del informe anteriormente emitido que quedó adjunto al Plan objeto de aprobación inicial.

En el presente ejemplar se da cumplimiento al condicionado impuesto, al incorporar las determinaciones impuestas, que ya quedaban cumplidas en el anterior, si bien se incorpora como Plano P.10, el plano adjunto al informe de referencia, con carácter normativo.

En el mismo se indica que la totalidad del ámbito a que se refiere el presente P.E.O.U. se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire

acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En dicho plano se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En particular, el ámbito en estudio se ve principalmente afectado por la Superficie de Transición, Superficie de Subida de Despegue y Superficie de Aproximación.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas Vigentes, recogidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, que se encuentran entre 45 y 50 metros aproximadamente, ambos sobre el nivel del mar, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales deben quedar por debajo de dichas servidumbres incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) y las grúas de construcción y similares.

Por otra parte, el planeamiento debe contener en la normativa que las determinaciones referidas a que la altura máxima de las construcciones ha de incluir todos sus elementos como: antenas remates decorativos, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores o cualquier añadido sobre tales construcciones así como los medios necesarios para su construcción (grúas etc.).

Recomienda el Informe que convendría se inscribiese en el correspondiente Registro de la Propiedad la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

*“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.*

Del mismo modo, según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento debe indicar que las instalaciones previstas no emiten polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen en libertad.

Asimismo, independientemente de las consideraciones anteriores recuerda el Informe que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que debe recogerse en el documento de planeamiento.

### **1.7.-DECLARACION CALIDAD EL SUELO**

El presente ámbito de planeamiento se encuentra incluido dentro del Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes recogido en el *“Anexo II de la Ley 1/2005, para prevención y corrección de la contaminación del suelo”*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.1.d) de esa Ley, el cambio de calificación de un suelo que haya soportado o soporte una actividad o instalación potencialmente contaminante, está sujeto al procedimiento de declaración de calidad de suelo previsto en el citado precepto y siguientes.

En este supuesto, la declaración de calidad de suelo debe emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de la modificación de la calificación del suelo, previa solicitud del Ayuntamiento que lo promueva.

Sin perjuicio de la tramitación de dicha Declaración, el Viceconsejero de Medio Ambiente mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2008, manifiesta que no aprecia objeción alguna a que se proceda a la aprobación del Proyecto de Modificación del Plan General siempre y cuando el inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar en el ámbito quede subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad de suelo.

Así el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Irún por el que se aprobaba definitivamente en Proyecto de Modificación del Plan General nº 15 , recoge que:

*El inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar en el ámbito de la Modificación queda subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad del suelo.*

## **1.8 .-RUIDOS**

El presente ámbito de planeamiento se encuentra delimitado por dos infraestructuras (ferroviaria y viaria) cuya repercusión en materia de ruidos ha de ser tomada en cuenta, para que el Proyecto de Urbanización pueda incorporar las medidas necesarias para adaptarse a las disposiciones de la Ley 37/2003, del Ruido.

A tal efecto, se tendrá presente el Mapa de Ruidos del término municipal que se está elaborando por parte del Ayuntamiento de Irún.

El Proyecto de Urbanización recogerá un Plan de Acción en el que se analizarán las medidas correctoras para reducir el nivel de ruidos en las zonas urbanizadas y en las edificaciones del ámbito.

## **2 – INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1 – SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD**

El ámbito del presente proyecto se encuentra situado en el barrio de Ventas, al Suroeste del centro de la ciudad de Irún. Actualmente existe una zona de uso industrial donde han desarrollado su actividad las empresas Porcelanas Bidasoa y Zubelzu, limitada por:

La zona ferroviaria al Norte

La regata Ugalde al Este

La antigua carretera N-1 (actual Avda. de Elizatxo) al Sur

La conexión de ésta con la Avda. de Letxumborro al Oeste

Abarca una superficie total de 29.911 m<sup>2</sup> e integra el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa” y la parcela industrial IP “Zubelzu”, de acuerdo a la Modificación nº15 del P.G.O.U.

Paralelamente a este área, y limitándola como ya se ha citado, discurre la antigua carretera N-1, el eje principal que comunica el barrio con el centro de la ciudad. Se propone reestructurar esta zona a través de un programa residencial, que genere una nueva fachada urbana a la Avenida de Elizatxo.

### **2.2 – ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La propiedad del suelo en el que se desarrolla el presente P.E.O.U. corresponde en su totalidad a un único propietario, ELIZATXO, S.A.

Así, conviene indicar que ELIZATXO, S.A. es titular de la propiedad correspondiente a P. Bidasoa, S.L. por compra efectuada en Escritura Pública suscrita con fecha 30 de marzo de 2007; asimismo es titular por compra en escritura pública de fecha 31 de diciembre de 2009 del suelo donde se ubican las instalaciones de la sociedad ZUBELZU, S.A. Asimismo es titular por compra de una pequeña parcela propiedad de la familia Arzak.

### **2.3 – USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

En los terrenos existen actualmente varias edificaciones de uso industrial pertenecientes a las empresas Luso de Porcelanas Bidasoa y Zubelzu.

La primera se encuentra en la zona Oeste del ámbito y ocupa aproximadamente un tercio del suelo objeto del presente Plan, habiendo cesado totalmente su actividad empresarial. Existen además otra serie de edificaciones auxiliares entorno al pabellón principal como son los de portería, exposición y venta, almacén de materias primas y centro de transformación.

El edificio de la empresa Zubelzu se ubican junto a la regata Ugalde en la zona Este del ámbito, habiendo trasladado su actividad al ámbito de Araso.

En la zona central los terrenos están destinados actualmente a herbal.

Actualmente se está elaborando el proyecto de derribo de todas las edificaciones.

La regulación urbanística propuesta en la Modificación nº15 del P.G.O.U. modificó el uso anterior de la zona de industrial a residencial.

## **2.4 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

### **ACCESIBILIDAD**

El acceso a las actuales edificaciones existentes de uso industrial en el ámbito se produce a través de la antigua N-I (actual Avenida de Elizatxo).

### **RED DE SANEAMIENTO. AGUAS NEGRAS**

En el área a ordenar existe un colector unitario de  $\Phi$  400 mm. de diámetro que cruza la Avda. de Elizatxo y continúa paralelo a la regata Ugalde y que, al igual que la misma, pasa por debajo de la zona ferroviaria.

### **RED DE SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES**

Las zonas urbanizadas colindantes al área a urbanizar recogen mediante un sistema separativo las aguas pluviales vertiéndolas directamente a la regata Ugalde.

### **RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**

En el límite con la Avenida de Elizatxo y paralela a ella, existe una conducción de  $\Phi$  100 mm. de diámetro que actualmente alimenta a los diferentes ámbitos colindantes. Asimismo, paralela a la regata Ugalde transcurre una red de agua potable que abastece a la urbanización Jaizkibel.

## RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

Al igual que el colector unitario de saneamiento, la arteria principal de gas de polietileno de  $\Phi$  200 mm. de diámetro discurre paralela a la regata Ugalde y continúa bajo las vías del ferrocarril. Una conducción de gas APA (16 Bar) acomete actualmente en el ámbito de Porcelanas Bidasoa.

## RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En el área estudiada existe un centro de transformación que se desmontará, que da servicio a Lusa Española de Porcelanas. Existen también líneas aéreas en alta y media tensión.

## RED DE TELECOMUNICACIONES

En el ámbito existe una línea aérea de Telefónica que da servicio a las edificaciones existentes de Porcelanas Bidasoa y de Zubelzu. La canalización subterránea de Telefónica discurre paralela a la Avenida de Elizatxo constituida por doce conductos de polietileno de alta densidad de  $\Phi$  100 mm. La canalización subterránea de Euskaltel discurre paralela en parte a la Avenida de Elizatxo.

## 2.5 – PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Sobre el ámbito de actuación del presente P.E.O.U. el planeamiento urbanístico aplicable es el que resulta de la reiterada Modificación nº15 del P.G.O.U., aprobado definitivamente en el Pleno de 27 de febrero de 2008.

Dicha Modificación estableció no sólo la actuación residencial, sino la superficie suficiente de Sistema General de Espacios Libres para compensar el aumento de densidad debido al incremento residencial resultante de la actuación.

En cuanto al Régimen Urbanístico General, estableció las siguientes determinaciones:

Superficie total ámbito: .....	29.911 m <sup>2</sup> s
Zona Sistema General Espacios Libres (L)* .....	7.206 m <sup>2</sup> s
Zona uso Residencial (R) .....	22.705 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística .....	43.400 m <sup>2</sup> tc
Número máximo de viviendas** .....	400 uds.

\* Superficie suficiente de Sistema General de Espacios Libres:

Superficie mínima 18 m <sup>2</sup> s/viv $\geq$ 18 x 400 .....	$\geq$ 7.200 m <sup>2</sup> s
-----------------------------------------------------------------	-------------------------------

\*\* En lo referente al uso, se obliga a destinar el 20 % del número total de las viviendas a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

Número mínimo de viviendas VPO.....  $\geq 80$  uds.

Asimismo, el documento de Modificación incorporaba la ordenación pormenorizada y fue esa ordenación la que plasmó sobre el territorio el diseño final de la superficie de espacios libres. Al respecto, como el presente Plan Especial no ordena mayor edificabilidad urbanística residencial, no es preceptivo contemplar espacios libres adicionales, siendo suficiente la superficie de 7.206 m<sup>2</sup>s de Espacios Libres (L) establecida por la *Modificación de Plan General*. La *Ley del Suelo 2/2006* determina que la previsión de los estándares de los espacios libres será en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial.

En todo caso, observar que el incremento de viviendas es una consecuencia inmediata de la reducción del tamaño de la vivienda estándar ahora propuesta y que hoy en día, respecto a las previsiones del *Plan General de 1998*, se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda (descenso del “ratio” de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda). De esta forma, y a pesar de que se incrementa en 45 el total de número de viviendas, como este aumento no produce incremento de población real, no se justifica la necesidad de establecer una mayor previsión de espacios libres.

Por último, el presente *Plan Especial*, al igual que la ordenación pormenorizada aprobada y que este *Plan Especial* modifica, es el planeamiento que concreta el diseño final de la citada superficie del Sistema General de Espacios Libres. Y esto es porque su delimitación y forma queda íntimamente vinculada a la definición de las parcelas residenciales. Las barreras físicas que envuelven al ámbito (trazado del ferrocarril, regata Ugalde y Avda. Elizatxo) aislan urbanísticamente el sitio de su entorno, de tal forma que se considera que los espacios libres requeridos han de ser no sólo resueltos en el propio ámbito sino, además, estar vinculados a las parcelas residenciales.

Sin embargo, ese diseño independiente de la ordenación no debe, ni puede, impedir que la actuación residencial cumpla el objetivo de la *Modificación de Plan General* de su integración en el entorno. Hay que resaltar que este objetivo quedará mejor cumplido con la nueva ordenación del *Plan Especial*, ya que ahora se conciben más abiertos y proporcionados que los diseñados por la ordenación ahora vigente, de tal forma que queda mejor garantizada la calidad y funcionalidad de los nuevos espacios libres.



**Por último, como se ha indicado, los aprovechamientos urbanísticos previstos en el planeamiento vigente serán objeto de reducción en el expediente de Revisión del Plan General, actualmente en tramitación, desarrollándose en el presente documento únicamente los aprovechamientos contemplados en el citado Convenio Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de diciembre de 2009.**

### **3 – ORDENACIÓN**

#### **3.1 – OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

El presente documento se redacta con el propósito de desarrollar los aprovechamientos urbanísticos recogidos en el nuevo Convenio Urbanístico aprobado el día 23 de diciembre de 2009, ajustando la ordenación contenida en el expediente de Modificación del Plan General. Nº 15.

Las determinaciones de la Modificación nº15 del P.G.O.U. se mantienen excepto la que define los parámetros urbanísticos con un aprovechamiento de carácter lucrativo de 43.400 m<sup>2</sup> y 400 viviendas.

El nuevo Convenio Urbanístico señala que los objetivos generales como son la regeneración de la fachada de ciudad generada por la ordenación, la mejora de los enlaces viarios y la calificación residencial del ámbito deben mantenerse.

La unión del nuevo nudo viario con las Avenidas de Elizatxo y de Letxumborro, la regata y el Sistema General Ferroviario delimitan la ordenación residencial. Con acceso y salida desde y hacia la nueva rotonda, se crea un vial interior para la nueva edificación respetando la distancia de 8 m. exigida por el Sistema Ferroviario, en éste caso Euskotren, cuya vía es la más próxima al ámbito. Desde este vial se accede a los sótanos de la edificación destinados a garaje.

Sobre rasante se genera una ordenación de edificios residenciales apoyada en una trama arbolada que se extiende a todo el ámbito. Los espacios libres que se crean entre los edificios, con las zonas privadas diferenciadas por un cambio de nivel, se abren hacia el Sur, facilitándose el acceso desde la avenida de Elizatxo. Se da también continuidad a la trama residencial del barrio de Ventas.

Se han distribuido las viviendas para reducir su impacto visual, de tal manera que los bloques con menor altura sean los más próximos al viario y al resto del barrio de Ventas y los bloques de más altura hacia el ferrocarril y la regata. El hecho de disponer los bloques más bajos hacia el Sur favorece también el soleamiento de los espacios interiores.

Perimetralmente y apoyándose en los límites con la regata y el espacio ferroviario se ofrece un recorrido peatonal, con accesos a los espacios interiores.

### 3.2 – DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

La nueva ordenación se desarrolla partiendo de su adaptación al entorno, teniendo en cuenta condicionantes tanto internos (topografía, subsuelo,...) como contiguos (viales, regata, ferrocarril, aeropuerto,...).

Desde el Oeste del ámbito al Este el terreno desciende mediante plataformas que varían desde la cota +25 de la planta baja de la nave industrial de Porcelanas Bidasoa hasta la cota +20 en la zona más cercana a la regata. Se refleja en la nueva ordenación situando la rasante la planta baja en los edificios ubicados al Oeste a la cota +28,5 mientras que los edificios situados al Este lo hacen en la cota +25.

En este sentido conviene recordar que con fecha 9 de Julio de 2007 el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Dirección de Aguas, indica mediante el correspondiente informe que las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de periodo retorno (24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por esa Dirección de Aguas).

#### VIAL INTERIOR

El nuevo vial interior para las bloques residenciales se mantiene con circulación unidireccional con acceso desde el futuro vial que unirá la Avda. de Elizatxo y Letxumborro y salida al nuevo desdoblamiento de la Avda. de Elizatxo.

El vial interior tiene un primer tramo de acceso con una sección de rodadura de 3,5 m. y una pendiente descendente del 4,75%, un segundo tramo también de 3,5 m. de rodadura con una pendiente descendente del 2,3%, manteniéndose el resto hasta su salida a la Avenida de Elizatxo a la cota +25 (en algún tramo se rebaja el vial a la cota +24,5 para acceder a los garajes del bloque F) y la rodadura del 3,5 m. Dispone de aparcamiento en superficie en línea en el lado izquierdo de la marcha.

En todo su recorrido, el vial tiene circulación unidireccional y paseos peatonales a ambos lados de al menos 2,5 m. de anchura.

En general, las cotas indicadas en los planos para el vial se han establecido para dar acceso rodado a los sótanos de los edificios.

Se presentará durante el Proyecto de Urbanización el cálculo hidráulico correspondiente al paso de la regata Ugalde bajo la zona ferroviaria. Sin embargo, como referencia para el presente P.E.O.U, la

cota más baja del vial (+24,50) es superior a la cota obtenida mediante las tablas de inundabilidad del Departamento de Medio Ambiente y ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, sin aprobar definitivamente, que indican que el mismo no debe quedarse por debajo de +22,24.

## **ESPACIOS LIBRES URBANIZADOS**

Un gran espacio libre peatonal con carácter público generado entre las edificaciones y abierto hacia el Sureste, facilitándose el acceso desde la Avenida de Elizatxo y continuándolo mediante un recorrido peatonal hacia el futuro parque al Oeste del ámbito. La diferencia de cotas de este recorrido peatonal (eje Este-Oeste) se resuelve mediante rampas de gran recorrido con una pendiente media del 2%.

Este gran espacio de carácter público presenta una disposición regulada por una cuadrícula de 5x5 m, en la que frente a las fachadas de las edificaciones se coloca arbolado que sigue la trama antes mencionada. Esta idea se extiende también al frente de la Avenida de Elizatxo para minimizar el impacto de la circulación sobre las edificaciones. Este gran espacio se convertirá así en un eje vertebrador de la actividad social de las futuras edificaciones.

Para integrar el barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad, se dotará al paseo peatonal paralelo a la Avenida de Elizatxo de continuidad espacial, equiparándolo a un boulevard.

## **ESPACIOS LIBRES VERDES**

Los espacios libres verdes entre el vial y las edificaciones, que en algunos casos son ataluzados para salvar la diferencia de cota entre el vial y la edificación, siendo el tratamiento previsto el de trama de 5x5 m. de arbolado sobre plantación.

Los espacios libres verdes conforman las zonas verdes restantes, se sitúan principalmente junto al sistema ferroviario y junto a la regata Ugalde. La margen izquierda de la regata tendrá una actuación diferente, dado que un estado de conservación actual deficiente y la escasez de terreno entre el cauce y las edificaciones recomiendan la construcción de un talud tendido revegetado a ser posible con especies autóctonas, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad.

### 3.3 – CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO

El presente P.E.O.U. ordena una superficie de 29.911 m<sup>2</sup>, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera:

1.- La tabla comparativa entre los parámetros urbanísticos vigentes y los obtenidos en la nueva ordenación se resumen a continuación:

	<b>P.E.O.U.</b>	<b>MODIF. nº15 P.G.O.U.</b>
Superficie del ámbito	29.911 m <sup>2</sup> s	29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total	40.400 m <sup>2</sup> c	43.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas	445 viv.	400 viv.
Superficie edificable viviendas libres	28.800 m <sup>2</sup> c	35.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres	320 viv.	320 viv.
Superficie edificable VPO	8.000 m <sup>2</sup> c	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO	90 viv.	80 viv.
Superficie edificable viviendas libres Municipal	3.200 m <sup>2</sup> c	---
Nº de viviendas libres Municipal	35 viv.	---
Superficie edificable comercial	400 m <sup>2</sup> c	400 m <sup>2</sup> c

2.- La siguiente tabla compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

	<b>SUPERFICIE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
- DOMINIO Y USO PÚBLICO	16.353 m <sup>2</sup> s	54,67 %
- DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUPERFICIE.	530 m <sup>2</sup> s	1,77%
DOMINIO Y USO PRIVADO EN BAJO RASANTE		
- DOMINIO Y USO PRIVADO*	13.028 m <sup>2</sup> s	43,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

\* El equipamiento socio cultural ocupa 500 m<sup>2</sup> de la planta baja en el bloque residencial destinado al Ayuntamiento de Irún (ver Bloque H en plano P.5).

## 3.- Tabla de calificación pormenorizada:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
LJ- JARDINES URBANOS	1.228 m <sup>2</sup> s	4,11 %
LL- ESPACIOS LIBRES PEATONALES	6.456 m <sup>2</sup> s	21,58 %
LP- PARQUES Y ÁREAS RECREATIVAS	7.206 m <sup>2</sup> s	24,09 %
RB- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	9.734 m <sup>2</sup> s	32,54 %
RL- RESIDENCIAL LIBRE PRIVADO	3.294 m <sup>2</sup> s	11,01 %
VL- VIARIO URBANO LOCAL	1.955 m <sup>2</sup> s	6,54 %
CR- REGATAS	38 m <sup>2</sup> s	0,13 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

### 3.4 – ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan Especial tiene por objeto ajustar la ordenación a la reducción de edificabilidad prevista manteniendo la superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas y equipamiento del Plan General vigente.

El Plan Especial respetando los criterios y objetivos señalados en el expediente de Modificación del Plan General que son: *“regenerar el tejido industrial apoyando nuevos usos residenciales en el eje viario de la antigua Carretera N-I, creando una nueva visión en la reordenación viaria de la zona y en la oportunidad para la integración del barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad”*, ajusta la ordenación a la reducción de edificabilidad prevista en el Convenio Urbanístico.

El Proyecto de Modificación del Plan General quedó sujeto, en cuanto a sus contenidos y determinaciones a la Ley del Suelo de 1976, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Ley Autonómica 5/98, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, toda vez que aprobada inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se optó por aplicarse la legislación anterior. (Disposición Transitoria Segunda ). No así por lo que se refería al procedimiento de aprobación que ya se aplicaron las nuevas disposiciones.

La Modificación del Plan General cumplimentó lo dispuesto en la Ley 17/1994, de 30 de junio de Medidas Urgentes en materia de vivienda, sobre reserva para viviendas de protección pública, des-

tinado el 20% (80 viv) del número total de viviendas previstas (400 viv.) a viviendas de protección oficial.

Asimismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley del Suelo de 1976, se fijaron los mayores espacios libres que requería el incremento de la densidad de población.

Se contemplaba, por otra parte, la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento urbanístico resultante de la nueva ordenación residencial, libre de gastos de urbanización, de acuerdo con la Ley 11/98, de Modificación de la Ley de Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Como quiera que se definía un nuevo ámbito de SISTEMA GENERAL VIARIO se planteaba la obtención de terrenos así calificados (3.462 m<sup>2</sup>s) mediante la compensación del citado aprovechamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/1998, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Asimismo en virtud de dicha cesión legal, correspondía al Ayuntamiento el aprovechamiento residencial correspondiente al porcentaje de viviendas destinadas a VPO.

Además debían cederse al Ayuntamiento el resto de terrenos destinados a dotaciones de espacios libres y la superficie destinada a equipamiento cultural del ámbito residencial.

Por lo que se refiere al presente Plan Especial, hay que señalar que:

— Incorpora la minoración de la edificabilidad pero se produce un incremento del número de viviendas.

— En lo relativo a los espacios libres, dado que la vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial, en el presente P.E.O.U no hay que contemplar espacios libres adicionales a los ya recogidos en la Modificación nº 15 del Plan General.

El incremento de viviendas es una consecuencia inmediata de la reducción del tamaño de la vivienda estándar ahora propuesta y que hoy en día, respecto a las previsiones del *Plan General de 1998*, se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda (descenso del “ratio” de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda). De esta forma, y a pesar de que se incrementa en 45 el total de número de viviendas, como este aumento no produce incremento de población real, no se justifica la necesidad de establecer una mayor previsión de espacios libres.

- En cuanto a las dotaciones locales se recogen los parámetros igualmente ya contemplados en dicha Modificación del Plan General, ya que se contaba con ordenación pormenorizada a la entrada en vigor de la Ley 2/2006.
- En el Proyecto de Modificación del Plan General (ámbito 1.3.1. PORCELANAS BIDASOA–ZUBELZU) se dió cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 17/1994, de 30 de junio de Medidas Urgentes en materia de vivienda, sobre reserva para viviendas de protección pública, en aplicación de las Disposiciones Transitorias de la Ley 2/2006, de 30 de junio.  
La nueva propuesta de ordenación con la minoración de los aprovechamientos, tampoco queda sujeta al cumplimiento de los estándares de la Ley 2/2006, de 30 de junio, sobre viviendas de protección pública sino igualmente a los estándares de la Ley 17/1994, por aplicación asimismo de las Disposiciones Transitorias, al no producirse un incremento del aprovechamiento residencial y afectar a una ordenación pormenorizada y programada, aprobada con anterioridad a los plazos establecidos en la misma.
- De conformidad con la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se preve ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Irun el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada.

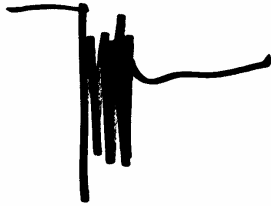
En tal sentido, y de conformidad con lo dispuesto en la estipulación quinta del nuevo Convenio Urbanístico, dicha cesión *“se concretará en parcelas edificables con las edificabilidades indicadas en la cláusula Primera”*.

Por otra parte y de conformidad con la cláusula cuarta del mismo Convenio, se cederá el Sistema General Viario incluido en el ámbito 1.3.03 Elizatxo y los terrenos calificados como Sistema General Ferroviario, así como la superficie edificable comercial y el equipamiento socio cultural.

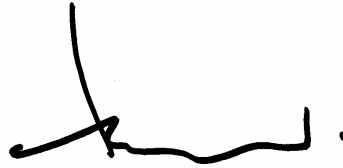


San Sebastián, Septiembre de 2010

Los Arquitectos

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line at the top left, followed by several vertical strokes of varying heights, and a horizontal line extending to the right.

Javier Maya Galarraga

A handwritten signature in black ink, starting with a vertical line on the left, followed by a horizontal line that curves upwards and then continues horizontally to the right.

Estela Arteche Caprani

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**DOCUMENTO B**

**MEMORIA DE GESTIÓN**

## **DOCUMENTO B**

### **MEMORIA DE GESTIÓN**

#### **ÍNDICE**

- 1 ESTRUCTURA DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA**
  
- 2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN**
  - 2.1 CESIONES
  - 2.2 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES QUE DIMANAN DEL PRESENTE PLANEAMIENTO

## 1 – ESTRUCTURA DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El ámbito de actuación se corresponde con la delimitada área de ordenación del presente Plan Especial.

El suelo se categoriza como **Suelo Urbano no consolidado** por precisar la urbanización de reordenación o renovación urbana.

De acuerdo con el artículo 138 de la Ley 2/2006, el tipo de actuación a desarrollar es el de **Actuación Integrada** por precisar un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas. El Programa de Actuación Urbanizadora será objeto de la correspondiente modificación en función del presente Plan Especial. Dicho Programa procederá a delimitar la unidad de ejecución correspondiente, excluyendo la pequeña parcela de 38 m<sup>2</sup> calificada como cauce fluvial.

Para el desarrollo y ejecución de la referida Actuación Integrada está ya fijado en el Programa de Actuación Urbanizadora anterior, el denominado Sistema de Concertación de acuerdo con el artículo 159 de la Ley 2/2006 que se mantiene sin perjuicio asimismo de la correspondiente modificación y adaptación del Convenio de Concertación.

Se formulará por el propietario único el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la misma ley.

La cesión formal al Ayuntamiento de Irun de la propiedad, libre de cargas, de las parcelas en virtud de lo previsto en la Ley 11/2008, y demás cesiones legales y las recogidas en el Convenio Urbanístico vigente, se efectuará mediante el citado Proyecto de Reparcelación.

## 2 – PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 2.1 – CESIONES

De conformidad con la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se debe ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Irún el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada.

Artículo Único de la Ley 11/2008:

*El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda redactado de la siguiente forma:*

*Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

*1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al **15% de la edificabilidad ponderada**, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución*

*3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*

En tal sentido y de conformidad con lo dispuesto en la estipulación quinta del nuevo Convenio Urbanístico, dicha cesión “*se concretará en parcelas edificables con las edificabilidades indicadas en la cláusula Primera*”.

Por otra parte y de conformidad con la cláusula cuarta del mismo Convenio Urbanístico, además se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a Sistema General Viario incluidos en el ámbito 1.3.03 Elizatxo y los terrenos calificados como Sistema General Ferroviario, la superficie edificable comercial y el equipamiento socio cultural.

## **2.2 – PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES QUE DIMANAN DEL PRESENTE PLANEAMIENTO**

### **PLAZOS DE PROYECTOS**

#### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

Modificación del P.A.U. durante la tramitación del presente Plan Especial, con objeto de posibilitar su aprobación de forma simulánea.

#### **CONVENIO DE CONCERTACION**

Modificación del citado Convenio de manera simultanea.

#### **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Redacción del Proyecto de Urbanización en un plazo máximo cuatro meses contados desde la aprobación definitiva del P.A.U.

Se establece un plazo máximo de 4 años para la ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres previstos como viarios y espacios peatonales, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre que se hayan obtenido las correspondientes autorizaciones medioambientales.

La urbanización de las zonas verdes se efectuará con criterios de racionalidad y economía, tratando de simultanear las obras de terminado superficial con las obras de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

La recepción por el Ayuntamiento de Irún de la obra de urbanización ejecutada podrá llevarse a cabo, bien en su totalidad, bien parcialmente.

#### **PROYECTO DE REPARCELACION**

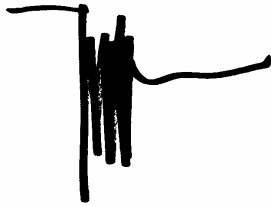
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrá formularse reparcelación voluntaria, sin perjuicio de su carácter preceptivo, por el propietario de de la totalidad de la superficie edificable, formalizada en documento público. Su aprobación seguirá el procedimiento previsto en el citado precepto. O bien formularse la reparcelación forzosa.

## CESIONES

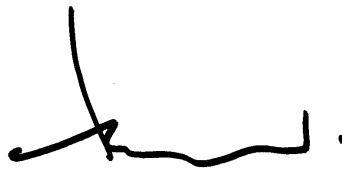
La cesión formal al Ayuntamiento de Irún de la propiedad, libre de cargas, de todo el suelo previsto en la Ley 11/2008, y demas cesiones legales y las previstas en el Convenio Urbanístico vigente, se efectuará mediante el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

San Sebastián, Septiembre de 2010

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**DOCUMENTO C**

**ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**



## **DOCUMENTO C**

### **ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

#### **ÍNDICE**

- 1 INTRODUCCIÓN**
- 2 COSTE DE LA EDIFICACIÓN**
- 3 COSTE DE LA URBANIZACIÓN**
- 4 VALOR DE MERCADO**
- 5 VALOR DEL SUELO**
- 6 RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO**

## 1 – INTRODUCCIÓN

Los costes de ejecución, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha del presente documento. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

El Valor Residual del suelo ha sido fijado teniendo en cuenta el Decreto Foral 57/1989 por el que se aprobaron las normas para la determinación del Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, mediante la fórmula:

$$V_S = (V_M / 1,38) - (C_C + C_U)$$

donde:

- $V_S$  Valor Residual del Suelo
- $V_M$  Valor de Mercado
- $C_C$  Coste de Construcción
- $C_U$  Coste de Urbanización

La redacción del presente Estudio Económico Financiero, y por lo tanto la demostración de la rentabilidad de la actuación urbanística, se refiere a la ordenación residencial contemplada para el ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa - Zubelzu”.

## 2 – COSTE DE LA EDIFICACIÓN

La superficie en metros cuadrados a construir, desglosada en los diferentes conceptos, es la siguiente:

### Parcelas Residenciales

Edificación residencial sobre rasante (445 viv.)	40.000 m2
Edificación comercial en planta baja	400 m2
Edificación social en planta baja	500 m2
Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	22.489 m2

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

Edificación residencial libre sobre rasante (32.000 m2t)	1.000 €/m2
Edificación residencial VPO (8.000 m2t)	750 €/m2
Edificación comercial en planta baja	350 €/m2
Edificación social en planta baja	350 €/m2
Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	360 €/m2

Teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

Edificación residencial libre sobre rasante (32.000 m2t)	32.000.000 €
Edificación residencial VPO sobre rasante	6.000.000.-€
Edificación comercial en planta baja	140.000.-€
Edificación social en planta baja	175.000.-€
Garaje y usos auxiliares bajo rasante (sótano)	8.096.040.-€

**Total coste de la edificación** **46.411.040.-€**

### 3 – COSTE DE LA URBANIZACIÓN

Se ha realizado la siguiente valoración de los costes de las obras de urbanización:

<b>Total coste de la urbanización</b>	<b>2.800.000.-€</b>
---------------------------------------	---------------------

En lo referido a otros gastos que repercuten en la promoción se estiman los siguientes:

Derribos y descontaminación del suelo	443.100 €
Honorarios profesionales	60.000 €
Publicaciones	2.000 €
Dirección de obra, Secretaría y Gestión	60.000 €
<b>Total de otros gastos</b>	<b>565.100 €</b>

<b>Total coste de la Urbanización</b>	<b>3.365.100 €</b>
---------------------------------------	--------------------

### 4 – VALOR DE MERCADO

El valor de Venta de la edificación prevista se ha establecido en correspondencia con la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona:

Vivienda libre (32.000m <sup>2</sup> , 355viv.)	3.000 €/m <sup>2</sup>
Vivienda VPO (8.000m <sup>2</sup> , 90viv.)	1.162 €/m <sup>2</sup>
Edificación comercial en planta baja	750 €/m <sup>2</sup>
Plaza de Garaje libre (675)	20.000 €/ud
Plaza de Garaje VPO (90)	14.500 €/ud

Lo cual, teniendo en cuenta los aprovechamientos y números de viviendas y plazas de aparcamiento previstos, nos resulta el siguiente valor de venta de la edificación:

Edificación residencial libre sobre rasante	96.000.000.-€
Edificación residencial VPO sobre rasante	9.296.000.-€
Edificación comercial en planta baja	300.000.-€
Garaje y usos auxiliares libres bajo rasante (sótano)	13.500.000.-€
Garaje y usos auxiliares VPO bajo rasante (sótano)	1.305.000.-€

<b>Total valor de venta</b>	<b>120.401.000.-€</b>
-----------------------------	-----------------------

## 5 – VALOR DEL SUELO

Se estima un Valor del Suelo, según la referida fórmula del Valor Residual:

$$(\text{Valor de Mercado} / 1,38) - \text{Coste de Construcción} - \text{Coste de Urbanización} =$$

$$(120.401.000 / 1,38) - 46.411.040 - 3.365.100 =$$

**Coste Valor del Suelo** **37.470.961.-€**

## 6 – RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos resulta ser el siguiente:

Valor del Suelo	37.470.961.-€
Coste de la Edificación	46.411.040.-€
Coste de la Urbanización	3.365.100.-€
<b>Total Coste General Estimado</b>	<b>87.247.101.-€</b>

Teniendo en cuenta el coste total estimado de la operación, obtenemos la siguiente relación:

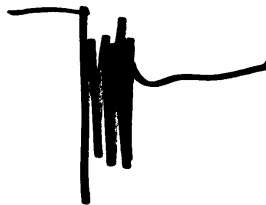
$$\text{Valor de Venta} - \text{Coste Estimado} = 120.401.000.-€ - 87.247.101.-€ = 33.153.899.-€$$

De lo cual se deduce un margen del 38% en relación al Valor de Coste, que se estima montante suficiente para plantear los correspondientes Gastos Generales, Gastos de Financiación, etc.

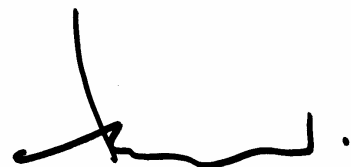
Las cifras indicadas tienen carácter meramente orientativo. Cualquier variación de las mismas en la pormenorización de los correspondientes planeamientos de desarrollo no implicará modificación alguna de estos documentos.

San Sebastián, Septiembre de 2010

Los Arquitectos



Javier Maya Galarraga



Estela Arteche Caprani

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**DOCUMENTO D**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

## **DOCUMENTO D**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO PRELIMINAR**

##### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

ARTICULO 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 2 ENTRADA EN VIGOR

ARTICULO 3 CONDICIONES DE VIGENCIA

ARTICULO 4 OBLIGATORIEDAD

ARTICULO 5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ARTICULO 6 DOCUMENTOS CONSTITUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA Y ALCANCE DE LOS MISMOS

#### **TÍTULO PRIMERO**

##### **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

###### **CAPÍTULO 1.1**

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTICULO 7 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTICULO 8 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ARTICULO 9 CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS  
DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### **TÍTULO SEGUNDO**

##### **ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

###### **CAPÍTULO 2.1**

###### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

###### **SECCIÓN 2.1.1**

CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 10 GENERALIDADES

ARTICULO 11 APROVECHAMIENTO EDIFICABLE

ARTICULO 12 PARCELACIÓN

ARTICULO 13 ALINEACIONES

ARTICULO 14 RASANTES

ARTICULO 15 PERFILES Y ALTURAS

**SECCIÓN 2.1.2**

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

ARTICULO 16 ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS

ARTICULO 17 CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS (USO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL)

ARTICULO 18 CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

ARTICULO 19 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

**SECCIÓN 2.1.3**

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 20 CONDICIONES GENERALES

**SECCIÓN 2.1.4**

CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO

ARTICULO 21 FACHADAS Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS

**SECCIÓN 2.1.5**

CONDICIONES DE DOMINIO

ARTICULO 22 CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

ARTICULO 23 SERVIDUMBRES



## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **ARTICULO 1      ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El referido ámbito está establecido por la Modificación nº 15 del P.G.O.U. de Irún aprobado el 27 de febrero de 2008.

#### **ARTICULO 2      ENTRADA EN VIGOR**

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

#### **ARTICULO 3      CONDICIONES DE VIGENCIA**

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

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

#### **ARTICULO 4      OBLIGATORIEDAD**

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

#### **ARTICULO 5      TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

## **ARTICULO 6 DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA Y ALCANCE DE LOS MISMOS**

### **6.1 – Documentos del P.E.O.U.**

El presente documento en el ámbito 1.3.01 está constituido por los siguientes documentos:

**Documento A** Memoria de Ordenación

**Documento B** Memoria de Gestión

**Documento C** Estudio Económico Financiero

**Documento D** Normas Urbanísticas

**Documento E** Documentación gráfica

#### **Planos de Información**

- I.1 Plano de situación
- I.2 Topográfico estado actual y delimitación. Parcelario
- I.3 Edificación estado actual
- I.4 Planeamiento vigente
- I.5 Infraestructuras existentes

#### **Planos de Propuesta**

- P.1 Edificación a derribar
- P.2 Calificación pormenorizada
- P.3 Régimen de Dominio y uso del suelo
- P.4 Alineaciones y rasantes. Areas de movimiento
- P.5 Usos en Planta Baja
- P.6 Ocupación Bajo Rasante
- P.7 Parcelación
- P.8 Plano de imagen urbana
- P.9 Infraestructuras generales
- P.10 Servidumbres aeronáuticas
- P.11 Secciones

## **6.2 – Carácter Normativo de los Documentos**

Si bien el contenido normativo del presente Plan queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, el Documento B (Memoria de Gestión), el Documento D (Normas Urbanísticas), y el plano P.2 del documento E (Planos), los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

## **6.3 – Discordancias entre Documentos**

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

## **TÍTULO PRIMERO**

### **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.1**

#### **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

##### **ARTICULO 7 DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Los ámbitos objeto de este planeamiento quedan sometidos al régimen de Calificación Pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano P.2 adjunto.

##### **ARTICULO 8 CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

La calificación pormenorizada se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por la Modificación nº15 del Plan General.

Calificación Pormenorizada definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa – Zubelzu”:

##### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

RB	Residencial Colectiva en Bloque	9.734 m <sup>2</sup>
RL	Residencial Libre Privado	3.294 m <sup>2</sup>

##### **ESPACIOS LIBRES**

LP	Parques y áreas recreativas	7.206 m <sup>2</sup>
LL	Espacios Libres Peatonales	6.456 m <sup>2</sup>
LJ	Jardines Urbanos	1.228 m <sup>2</sup>

##### **COMUNICACIONES VIARIAS**

VL	Viario Urbano Local	1.955 m <sup>2</sup>
----	---------------------	----------------------

##### **CAUCES FLUVIALES**

CR	Regatas	38 m <sup>2</sup>
----	---------	-------------------

## **ARTICULO 9           CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

### **ARTICULO 9.1.- RB   RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE**

Se aplicará lo dispuesto en el Título Cuarto, capítulo 4.3 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente, con las modificaciones que el presente Plan Especial introduce según habilitación del propio Plan General.

#### **Artículo 9.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION**

##### **Artículo 9.1.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación**

La consideración de este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo, perteneciente a Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial aprobados o desarrollados.

Para su definición desde la Ordenanza se procede a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos, así como alternativa o complementariamente a la redacción de un Estudio de Detalle que reajuste definitivamente los volúmenes.

No se prevén grados, definiéndose sólo una serie de parámetros básicos en la Ordenanza, y remitiendo al Estudio de Detalle si hay matizaciones o particularidades que solventar.

Las alineaciones de bloques y alturas vendrán definidas mediante el grafiado realizado sobre los planos.

La ocupación de la edificación se refleja en los planos correspondientes, manteniendo la ordenación física existente.

La volumetría de la edificación será la existente, permitiendo o prohibiendo los áticos y bajo cubiertas sólo como una opción de la materialización de los aprovechamientos consumiendo su correspondiente volumen.

Se podrán permitir soportales, pórticos, cuerpos salientes y en general el resto de elementos, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de altura.

Como condiciones estéticas, señalar que los paramentos externos serán tratados todos como fachadas.

En los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá, en defecto de otras determinaciones contenidas en el Ambito de Intervención Urbanística correspondiente, que la ordenanza particularizada queda definida por el edificio a sustituir, sin perjuicio de la posibilidad de la nueva disposición de sótanos, vuelos, y otros elementos secundarios, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en la presente sección, y del posible reajuste de dicha ordenanza por un estudio de detalle dentro de los límites de intervención establecidos para esta figura de planeamiento.

### **Artículo 9.1.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación**

#### 1.- Condiciones de parcelación

La parcelación se encuentra definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.

#### 2.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio

La localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

#### 3.- Alineaciones

Las alineaciones de edificación se definen en la documentación gráfica del presente documento.

#### 4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en la documentación gráfica del presente documento.

#### 5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente, con una tolerancia de  $\pm 5$  % para una mejor adaptación en función de la ubicación.

- La altura en fachada mínima en las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 m. La altura en fachada mínima de las plantas bajas, será de 3,20 metros.

#### 6.- Vuelos y retranqueos

- Su definición se recoge en la documentación del presente documento.

- Se permiten vuelos abiertos de 2 metros en las fachadas a las que dan las estancias principales y de 1,5 metros en las galerías de acceso a las viviendas. En ambos casos no existe límite de longitud ni distancia de las esquinas convergentes de la edificación.

#### 7.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta máxima del 40 %-.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

#### 8.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

## Artículo 9.1.2.- REGIMEN DE USO

### Artículo 9.1.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 9.1.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: · **Vivienda**
- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
  - **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría). Garajes de 1ª y 2ª categorías.
  - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
  - **Depósitos de gases licuados.** (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela y en los espacios no edificados cuando los mismos existan).
- Usos prohibidos: · **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
- **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- **Rurales.**
- **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- **Depósitos de gases licuados.** (En sus modalidades no autorizadas).



### **Artículo 9.1.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos**

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones establecidas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero del vigente Plan General.
- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m<sup>2</sup>(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.
- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

- **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes.
- Podrán implantarse depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privado de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados, cuando los mismos existan.

- **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero del vigente Plan General.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m<sup>2</sup>(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

• **Terciarios autorizados:**

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- Comerciales (2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup> categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:
  - Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m<sup>2</sup>(u).
  - Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

· **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

### **Artículo 9.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO**

· **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el vigente Plan General (Capítulo 3.7 del Título Tercero), así como en el presente documento).

## **ARTICULO 9.2.- RL RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO**

Se aplicará lo dispuesto en el Título Cuarto, capítulo 4.10 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente, con las modificaciones que el presente Plan Especial introduce según habilitación del propio Plan General.

### **Artículo 9.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION**

#### **Artículo 9.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación**

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta.

## **Artículo 9.2.2.- REGIMEN DE USO**

### **Artículo 9.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso**

- Uso característico:   • **Espacios libres**

Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas. Al tener bajo rasante uso de garaje, se plantea como cubrición del mismo terrazas en planta baja con una altura máxima con respecto a los espacios públicos de 1,5 metros.

- **Circulación peatonal**

- Usos autorizados:   • **Circulación rodada y aparcamiento:**

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

- **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos:   • Todos los no autorizados de forma expresa.

## **Artículo 9.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO**

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el vigente Plan General (Capítulo 3.7 del Título Tercero), así como en el presente documento).

## **ARTÍCULO 9.3.- LP (PARQUES Y AREAS RECREATIVAS), LL (ESPACIOS LIBRES PEATONALES), LJ (JARDINES URBANOS)**

Se aplicará lo dispuesto en el Título Cuarto, capítulo 4.25 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente, con las modificaciones que el presente Plan Especial introduce según habilitación del propio Plan General.

### **Artículo 9.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION**

#### **Artículo 9.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación**

Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales se definen en el presente documento.

### **Artículo 9.3.2.- REGIMEN DE USO**

#### **Artículo 9.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso**

- Uso característico:
  - **Espacios libres urbanos.** (parque, espacio libre, jardines, áreas recreativas o espacios libres peatonales).
  - **Circulación peatonal.**
  - **Carril-bici.**
- Usos autorizados:
  - **Terciarios:**
    - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
    - Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres).

- **Circulación rodada y aparcamiento.** (En situación de preferencia para la circulación peatonal). Se prevé la existencia de pasos viarios bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes.
- **Garaje.** (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
- **Equipamiento de servicios públicos.** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).
- **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
- Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

#### **Artículo 9.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:**

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

En los Parques y Áreas Recreativas (LP), toda la superficie definida en el plano de Calificación Pormenorizada es de dominio público, a excepción de dos franjas cuya titularidad bajo rasante es de dominio privado. En estas franjas, se prevé la existencia de pasos viarios de titularidad privada bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes (ver plano P.3), que permitan una mejor distribución de este espacio.

#### **ARTÍCULO 9.4. VL COMUNICACIONES VIARIAS - VIARIO URBANO LOCAL**

Regulado en el Título Cuarto, capítulo 4.18 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

#### **ARTÍCULO 9.5.- CR CAUCES FLUVIALES - REGATAS**

Regulado en el Título Cuarto, capítulo 4.24 del Documento D – Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

#### **CAPÍTULO 2.1**

##### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

###### **SECCIÓN 2.1.1**

###### **CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

###### **ARTICULO 10 GENERALIDADES**

La actuación residencial contemplada en el presente planeamiento se califica pormenorizadamente como Residencial Colectiva en Bloque y RL Residencial Libre Privado. Las actuaciones que se desarrollen en las parcelas de uso residencial se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en este capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a cada parcela, tienen el carácter de techo máximo.

###### **ARTICULO 11 APROVECHAMIENTO EDIFICABLE**

###### **14.1 – APROVECHAMIENTO SOBRE RASANTE**

El aprovechamiento máximo sobre rasante destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 40.000m<sup>2</sup>. Además de estos, se autorizan, en planta baja, 400m<sup>2</sup> para uso terciario comercial y otros 500m<sup>2</sup> para equipamiento sociocultural.

###### **14.2 – APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE**

La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamientos, en un máximo de tres plantas bajo rasante.

Este aprovechamiento no computa a efectos del consumo de aprovechamiento edificatorio, conforme al criterio del Plan General vigente, al igual que no computa la superficie bajo rasante del dominio público, sobre la que se prevé un régimen de propiedad privada a favor de las parcelas lucrativas resultantes que así lo precisen para unir las diferentes plazas de aparcamientos sitas bajo las mismas.

**ARTICULO 12 PARCELACIÓN**

Se definen 8 parcelas identificadas como A, B, C, D, E, F, G y H de Oeste a Este de la Ordenación, con una calificación pormenorizada de RB y RL. Las parcelas residenciales contemplan la edificación prevista con una superficie total de 40.000m<sup>2</sup>, más los 400m<sup>2</sup> de uso terciario y los 500m<sup>2</sup> de uso sociocultural.

Las viviendas de Protección Oficial se ubican íntegramente en la parcela G.

Parcela A, destinada a la construcción de 41 viviendas:

Superficie	1.372 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.717 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+3 y B+4 (s/plano)

Parcela B, destinada a la construcción de 17 viviendas:

Superficie	736 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	1.768 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+3 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 53 viviendas:

Superficie	1.593 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	4.594 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+4 (s/plano)

Parcela D, destinada a la construcción de 40 viviendas:

Superficie	1.384 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.735 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+3 y B+4 (s/plano)



Parcela E, destinada a la construcción de 69 viviendas:

Superficie	1.981 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	5.987 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario	220 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+4 (s/plano)

Parcela F, destinada a la construcción de 100 viviendas:

Superficie	2.663 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.999 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario	180 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+4 y B+5 (s/plano)

Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

Superficie	2.313 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	1 plaza / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

Parcela H, destinada a la construcción de 35 viviendas libres:

Superficie	986 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante*	2 plazas / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

\* La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

La superficie privada bajo rasante grafiada en el plano P.7 sita entre las parcelas A y B de 274 m<sup>2</sup>, y entre las parcelas C y D de 249 m<sup>2</sup>, se asignará proporcionalmente a cada una de las par-

celas en el futuro proyecto de reparcelación, que deberá prever igualmente las correspondientes servidumbres recíprocas y su régimen de mantenimiento privado, tanto bajo rasante como en cuanto a la superficie pública bajo la que se encuentran. Con objeto de su mejor funcionalidad, las parcelas que compartan sótano, podrán agruparse en el proyecto de reparcelación, conformando parcelas resultantes de mayor superficie, incorporando asimismo las indicadas superficies en que coexiste el régimen de dominio público sobre rasante, sin edificabilidad alguna, y el régimen privado del subsuelo.

### **ARTICULO 13 ALINEACIONES**

Las alineaciones de la parcela edificable quedan definidas en los planos de Propuesta de Ordenación, y tienen el carácter de alineaciones máximas dentro de la tolerancia del área de movimiento definida. Cualquier disposición diferente a las referentes a las alineaciones de la ordenación propuesta queda supeditada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

### **ARTICULO 14 RASANTES**

Las rasantes de urbanización y edificación se ajustan respondiendo al entorno actual y sus modificaciones: el espacio ferroviario, la regata, y la nueva rotonda de la Avda. de Elizatxo.

Según el “Estudio de delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de la CAPV” de abril de 2.004, la zona puede verse afectada por avenidas, pero de un elevado período de retorno.

En todo caso las nuevas edificaciones se sitúan como mínimo a la cota +25 (superior a la +24,65m.s.n.m. que marca el citado estudio de inundabilidad), de manera que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de período de retorno.

Todas las rasantes se definen en los planos de propuesta correspondiente. Cualquier disposición diferente estas rasantes queda supeditada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

### **ARTICULO 15 PERFILES Y ALTURAS**

Se establecen 3 tipos de perfiles para los edificios planteados, que se sitúan gráficamente en el plano correspondiente de propuesta:

Perfil 1	PB + 3 plantas altas.
Perfil 2	PB + 4 plantas altas.
Perfil 3	PB + 5 plantas altas.

A efectos de perfiles normativos se ha considerado una altura media de 3,00m de suelo a suelo. Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50m. Para los locales de planta baja se ha considerado una altura mínima de 3,50m.

Estas determinaciones podrán ser modificadas a través de un Estudio de Detalle.

## **SECCIÓN 2.1.2**

### **CONDICIONES DE HABITABILIDAD**

#### **ARTICULO 16 ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS**

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

La altura mínima del barandado o antepecho será de 95 centímetros tanto en los tramos inclinados como en los horizontales. La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los 12 centímetros.

Se dispondrá obligatoriamente de un portal por cada caja de escaleras, no presentando barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

#### **ARTICULO 17 CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS (USO COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO SOCIAL)**

1 – La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,80 metros. Asimismo, se autoriza que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2,25 metros.

2 – La superficie útil de los locales no será inferior en ningún caso a 25m<sup>2</sup>.

3 – Todos los locales de la planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

4 – La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10m<sup>2</sup>.

5 – Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

6 – La parte de los locales comprendidos en el presente artículo, destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si fuera preciso. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, y no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

7 – Con independencia de estos requisitos específicos, como norma general se deberán disponer en todos los locales acometidas a conductos verticales de ventilación.

## **ARTICULO 18      CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE**

1 – Superficie y dimensiones mínimas:

La superficie mínima útil de los garajes será de 20m<sup>2</sup> por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobras, etc, pero no la destinada a servicios sanitarios, silos u otros como almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores, etc.

La dimensión mínima por plaza abierta, sin contar accesos, etc, será de 2,50 por 4,50 metros, si bien se admitirá que en un 25% de ellas dichas dimensiones sean de 2,00 por 4,00 metros.

Se autoriza la construcción de garajes cerrados cumpliendo la normativa aplicable.

2 – Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 metros en el conjunto del local.

3 – Accesos:

Los accesos a los garajes previstos se realizarán desde el vial interior de la urbanización. Deben tener una anchura mínima de 5,00 metros, que podrá reducirse a 3,00 metros si se disponen accesos independientes de entrada y salida.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y las rampas de vuelta y giro el 16%, debiendo disponerse en este último caso el sobreancho necesario, siendo su radio de curvatura de un mínimo de 6,00 metros medidos desde el eje de la rampa.

Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente igual o inferior al 5%.

Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Las plazas de garaje podrán ser cerradas.

#### 4 – Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará mediante patios o chimeneas previstas para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 metro la altura de cubierta. La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

### **ARTICULO 19      DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES**

Las construcciones que se desarrollen sobre las parcelas residenciales deberán cumplir dentro del ámbito, una dotación de 2 plazas de aparcamiento o garaje por cada vivienda construida o por cada 100m<sup>2</sup> construidos y destinados a otros usos autorizados, y una plaza de aparcamiento por vivienda de protección VPO .

### **SECCIÓN 2.1.3**

#### **CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

##### **ARTICULO 20      CONDICIONES GENERALES**

Todas las edificaciones que se desarrollen en la parcela de uso residencial deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por las normas vigentes tanto en el momento de su construcción como en el tiempo de su actividad.

### **SECCIÓN 2.1.4**

#### **CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO**

##### **ARTICULO 21      CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO (FACHADAS, TRATAMIENTO DE CUBIERTAS, ETC)**

Las condiciones estéticas y de ornato, quedarán reflejadas en los correspondientes proyectos básicos.

### **SECCIÓN 2.1.5**

#### **CONDICIONES DE DOMINIO**

##### **ARTICULO 22      CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO**

Todas las zonas de dominio público y el equipamiento socio-cultural (en planta baja) son superficies de cesión, además de la cesión legal actualmente establecida en el 15% de la edificabilidad ponderada.

Las parcelas de Uso Residencial con calificación pormenorizada RB y RL serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establece en la presente sección, como también lo será la superficie bajo rasante sita bajo dominio público que ha quedado grafiada en el plano P.3.

**ARTICULO 23 SERVIDUMBRES.-**

1- Las parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que la ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento.

2- Se deberá contemplar la correspondiente servidumbre de paso con el objeto de asegurar la accesibilidad a las plantas de sótano destinadas al aparcamiento de vehículos.

3- Servidumbres aeronáuticas:

**- Normativa aplicable y criterios de referencia:**

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº89, de 13 de abril).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Apartado e) de la Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián - Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados.

**- Afecciones sobre el Territorio:**

1.- La totalidad del ámbito a que se refiere el presente P.E.O.U. se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano P.10, que se corresponde con el que venía incorporado al in-

forme remitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha Agosto de 2010, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna edificación (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Se cumple dicho requisito en la nueva ordenación (ver plano P.10 del presente documento).

2.- Las fincas incluidas en el ámbito se inscribirán en el Registro de la Propiedad con la siguiente afección :

*“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.*

3.- Requisitos previos a la solicitud de licencias derivados de las servidumbres aeronáuticas.

*“Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (antenas, pararrayos, aerogeneradores incluidas sus palas, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las gruas de construcción y similares) requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas”.*



4.- Las instalaciones previstas no emiten polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen en libertad. Por otro lado, se controlarán en las cubiertas las reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

4- Se cumplirán también las **servidumbres originadas por el sistema ferroviario** situado al Norte de la Modificación (Euskotren, RENFE).

5- Servidumbre regata Ugalde:

Carácter vinculante.

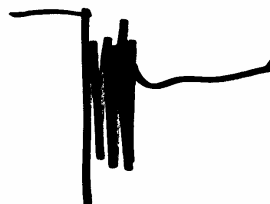
1. Se sitúan las nuevas edificaciones como mínimo a la cota +25,00 m.s.n.m.
2. Se mantiene la franja de 5 metros libre de todo relleno en la ribera de la regata. Ver secciones plano P11.
3. Se sitúan las nuevas edificaciones como mínimo a 12 m. del cauce.

Recomendaciones.

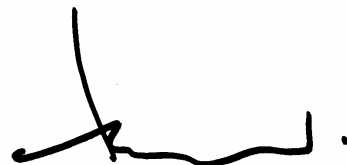
1. Se estudiará la viabilidad de la ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren.
2. El talud de la margen izquierda se proyecta repoblar con especies autóctonas de ribera siguiendo las recomendaciones del artículo 2.3 y que se reflejará dicho estudio en el Proyecto de Urbanización.

San Sebastián, Septiembre de 2010

Los Arquitectos



Javier Maya Galárraga



Estela Arteche Caprani

**MODIFICACIÓN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
EN EL ÁMBITO 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU”, IRÚN  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**DOCUMENTO E**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**DOCUMENTO E****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA****I Planos de Información**

I.1	Plano de situación	1/5.000
I.2	Topográfico estado actual y delimitación. Parcelario	1/1.000
I.3	Edificación estado actual	1/500
I.4	Planeamiento vigente	1/2.000
I.5	Infraestructuras existentes	1/500

**II Planos de Propuesta**

P.1	Edificación a derribar	1/500
P.2	Calificación pormenorizada	1/500
P.3	Régimen de Dominio y Uso del suelo	1/500
P.4	Alineaciones y rasantes. Areas de movimiento	1/500
P.5	Usos en Planta Baja	1/500
P.6	Ocupación Bajo Rasante	1/1.000
P.7	Parcelación	1/1.000
P.8	Plano de imagen urbana	1/500
P.9	Infraestructuras generales	1/500
P.10	Servidumbres aeronáuticas	1/1.000
P.11	Secciones	1/500

## **ANEXO I**

### **CONVENIO URBANÍSTICO EN LOS ÁMBITOS 1.3.01 “PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU” Y 1.3.03 “ELIZATXO”**

(Aprobado en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009)

## RESOLUCION CONVENIO URBANÍSTICO

AMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU  
AMBITO 1.3.03 ELIZATXO

En la ciudad de Irun a de 2.009

ANTE MI

**DOÑA JUANA MARIA HERRADOR CARRIEDO, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE IRUN**

COMPARECEN


De una parte,

**DON JOSE ANTONIO SANTANO CLAVERO, ALCALDE PRESIDENTE DEL EXMO AYUNTAMIENTO DE IRUN**, facultado para este acto según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha

De otra,

**DON BALTASAR MARIN MENDIA** con D.N.I. 15.148.374-E **en representación de P. BIDASOA SL** su CIF es B-78/596285, con domicilio social en Irun, Elizatxo, 60; actúa según escritura de Poder otorgada ante el notario de San Sebastián José Carlos Arnedo Ruiz con fecha 11 de marzo de 2004.

EXPONEN



1º- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2006, acordó aprobar el Convenio Urbanístico en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU Y 1.3.03 ELIZATXO.

En virtud del Convenio Urbanístico *“El Ayuntamiento de Irun, P. BIDASOA, SL y ZUBELZU y/o de quien de éstas traigan causa, manifiestan su conformidad con los criterios de la nueva ordenación para la reforma urbana en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA , 1.3.03 ELIZATXO y zona Industrial Zubelzu contenidos en el DOCUMENTO de Planeamiento que se incorpora como anexo al presente Convenio.”*

Consecuentemente con lo dispuesto en la Cláusula anterior, el Ayuntamiento de Irun acordó aprobar definitivamente en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2008, una Modificación del Plan General en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA, 1.3.03 ELIZATXO, y parcela industrial ZUBELZU.

2º.-- La justificación de la Modificación del Plan General vigente se basa en la consideración urbanística de regenerar el tejido industrial apoyando nuevos usos residenciales en el eje viario de la antigua Carretera N-I, creando una nueva visión en la reordenación viaria de la zona y en la oportunidad para la integración del barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad.


Establece la Modificación un aprovechamiento urbanístico residencial que acorde con dichos objetivos de interés general posibilite la reestructuración planteada por la empresa Porcelanas Bidasoa que necesitaba actualizar y regenerar sus instalaciones, planteándose su reubicación en un ámbito más adecuado a las características peculiares de la actividad.

Resultando también afectada por la nueva ordenación la empresa Zubelzu SA, se recoge igualmente en el Convenio su traslado y reubicación al ámbito de ARASO.

Como quiera que la nueva ordenación de usos residenciales no podía suponer una merma en el desarrollo industrial de esta ciudad, se precisaba garantizar el mantenimiento de dichas actividades productivas en el término municipal de Irun.

Por ello la cláusula Cuarta del Convenio recoge que *“ P.BIDASOA S.L y ZUBELZU o/y de quién de éstas traigan causa, se comprometen a reubicarse y mantener la actividad PORCELANAS BIDASOA y de ZUBELZU en el término municipal de Irun, dentro del ámbito de intervención urbanística 1.1.02.1 ARASO NORTE”*.

3º.- -Desde la Declaración Institucional aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de noviembre de 2004, sobre el proceso de reestructuración iniciado por la empresa Porcelanas Bidasoa, se establecen dos premisas básicas que debían responder a la posición municipal por el mantenimiento del empleo y la regeneración urbanística del tejido industrial, como son:

- 
- La reubicación de la nueva factoría de PORCELANAS en Irun.
  - Mantenimiento de los puestos de trabajo según el Plan de Reestructuración aportado al Ayuntamiento.

-Sin embargo, por lo que se refiere a esta última premisa de *mantenimiento de los puestos de trabajo*, se ha producido un decrecimiento progresivo del número de trabajadores en Porcelanas Bidasoa, con sucesivas rescisiones no previstas en el Plan de Acción aportado



por la empresa, hasta finalizar con una Resolución del Departamento de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco sobre expediente de regulación de empleo por la que se autoriza la extinción de los últimos 47 trabajadores que componían la actual plantilla de la misma.

Esta cesación definitiva de la actividad afecta a su vez a la obligación recogida expresamente en la cláusula Cuarta del Convenio, como es el traslado de la empresa Porcelanas Bidasoa al ámbito de Araso que no se ha producido. La permanencia de la actividad empresarial en una nueva planta y una justificable preservación de los puestos de trabajo, en definitiva la continuidad de la actividad de Porcelanas Bidasoa, constituye una obligación directamente asumida en el Convenio por P. Bidasoa SL.

4º.- Consecuentemente, se propone resolver el Convenio, si bien de manera convencional en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por incumplimiento por parte de P. Bidasoa SL., sin perjuicio del derecho de terceros concernidos por las actuaciones urbanísticas.

5º.- Como quiera que se pretenden alcanzar los objetivos urbanísticos recogidos en la Modificación de Elementos del Plan General como es la regeneración de esa fachada de la ciudad y mejora de los enlaces viarios, se considera debe mantenerse la calificación residencial aprobada, si bien acomodando los aprovechamientos urbanísticos ante las nuevas circunstancias en las que no se contempla el mantenimiento de los puestos de trabajo y la reubicación de la actividad de Porcelanas Bidasoa.

Por lo que se ha propuesto paralelamente con los propietarios registrales y la empresa Zubelzu SA, formular un NUEVO CONVENIO y conformar una nueva ordenación que supone una reducción de la edificabilidad urbanística contemplada en el Proyecto de Modificación del Plan General aprobado con fecha 27 de febrero de 2008 que se incorporará al Documento de Revisión del Plan General en tramitación, en los siguientes términos:

**TOTAL NUEVO ÁMBITO RESIDENCIAL 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA - ZUBELZU**

Superficie del ámbito:	29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total:	40.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas:	445 uds
Superficie edificable viviendas libres:	32.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres :	355 uds
Superficie edificable VPO:	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO:	90 uds
Superficie edificable comercial:	400 m <sup>2</sup> c

Esta reducción implica respecto de Porcelanas Bidasoa la siguiente asignación de aprovechamiento:

**PORCELANAS BIDASOA:**

Superficie edificable viviendas libres:

25.200 m<sup>2</sup>c

Nº de viviendas libres

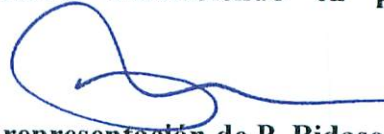
280 uds

**Es así que por todo lo expuesto,**

**EL AYUNTAMIENTO DE IRUN y P. BIDASOA, SL** resuelven el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18 de septiembre de 2006, suscrito con fecha 16 de octubre de 2006, en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU Y 1.3.03 ELIZATXO.

Asumiendo **P. BIDASOA SL** la nueva ordenación que se propone para el ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU y que supone una reducción de la edificabilidad urbanística contemplada en el Proyecto de Modificación del Plan General aprobado con fecha 27 de febrero de 2008.

**Leído el presente documento resulta conforme suscribiendo en prueba de conformidad los asistentes.**



**Frdo. DON BALTASAR MARIN MENDIA, en representación de P. Bidasoa.**

**EL ALCALDE**

**EL SECRETARIO**



**ANEXO II**

**SERVIDUMBRE AERONÁUTICAS**



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

DESTINATARIO
ALCALDE DE IRÚN AYUNTAMIENTO DE IRÚN PLAZA SAN JUAN HARRIA, 1 20304 IRÚN (GUIPÚZCOA) TLF: 943 50 51 52 FAX: 943 50 56 03

Apuntamento Irún Uztia  
ERREGISTRO OROKORRA irún REGISTRO GENERAL  
19 AGO. 2010  
SARRERA / ENTRADA  
Zb.: 25460 N°

47/977

**INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO 1.3.01  
“PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU” DE IRÚN (GUIPÚZCOA) (exp. 060077)**

**1.- Antecedentes**

El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Irún fue aprobado definitivamente en 1999 (B.O.G. nº 198, de 15 de octubre), y es hasta el momento el planeamiento vigente en el término municipal de Irún.

El Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián de 2001 fue aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de de 17 de julio de 2001 (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto).

Con fecha de 27 de junio de 2006 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa), para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento de 'Avance de la Modificación Puntual del P.G.O.U de Irún (Guipúzcoa) en los ámbitos 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa" y 1.3.03 "Elizatzxo", en el término municipal de Irún (Guipúzcoa)', conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. Junto con el documento anterior se recibió también el "Estudio de las afecciones de la urbanización de las áreas de Porcelanas Bidasoa y Elizatzxo (Irún (Guipúzcoa)) a las servidumbres físicas del Aeropuerto de San Sebastián". El 20 de marzo de 2007, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2006, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el Avance de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en los ámbitos 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa" y 1.3.03 "Elizatzxo", en

Pase a Urbanismo y Medio Ambient  
Hirigintza eta Ingurumenerako  
La Secretaria/ Idazkaria  
VISADO

Pº DE LA CASTELLANA, 67  
28071 MADRID  
TEL: 91 5975353  
91 5975356  
FAX: 91 5975357



el que se incluía una solicitud para que Aena confirmara si el Centro de Emisores HF/NDB seguía aún en funcionamiento. Con fecha de 14 de marzo de 2007, se recibió como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respectaba a sus competencias e indicando que el Centro de Emisores HF/NDB no existía en la actualidad.

Con fecha de 13 de abril de 2007 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa), para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento de 'Aprobación Provisional del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa y 1.3.03 Elizatxo', en el término municipal de Irún (Guipúzcoa)', conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998. El 28 de enero de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Mediante fax de fecha 11 de abril de 2007, esta Dirección General remitió a Aena una solicitud de informe sobre las radioayudas que se han dado de baja en Irún, recibándose, con fecha de 20 de septiembre de 2007, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando que, las instalaciones del Centro de Emisores HF y del Radiofaro No Direccional (NDB) cuyas servidumbres figuran en el Decreto 792/1976 de 18 de marzo (B.O.E. nº 89, de 13 de abril) que establece las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, según lo confirmado por la DRNA Centro Norte, fueron retiradas definitivamente hacía tiempo, y por tanto, no habría de tenerse en cuenta las limitaciones que imponen las superficies y zonas establecidas para la protección de dichas radioayudas.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa) en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el "Proyecto de Modificación del Plan General nº 15 en los ámbitos 1.3.01 PORCELANAS Bidasoa, 1.3.03 Elizatxo y parcela industrial Zubelzu".

La Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados en sesión celebrada el 25 de junio de 2008 adoptó el acuerdo de aprobar la Proposición No de Ley sobre el Aeropuerto de San Sebastián- Hondarribia, instando en su apartado e) a que en los informes con carácter vinculante sobre planes que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, se tenga en





cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04.

La Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados, establece que se estudie por parte de Aena la posibilidad de obtener terrenos que permitan ampliar la plataforma donde se asienta la pista de vuelo, a fin de permitir incorporar las Áreas de Seguridad de Extremo de Pista (RESAs) a la vez que se garantice la operatividad actual del Aeropuerto de San Sebastián.

Mediante escrito de fecha 6 de mayo de 2009, esta Dirección General remitió a Aena una solicitud de observaciones en relación con la propuesta de informe sobre el Avance de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Irún en los ámbitos 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa" y 1.3.03 "Elizatzxo" (Irún), respecto a la consideración de las servidumbres de aeródromo, con pista de vuelo de 1.650 m de longitud en el Aeropuerto de San Sebastián. Con fecha de 23 de junio de 2009, Aena remitió informe favorable en contestación a dicha solicitud.

El 20 de octubre de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, respecto a la Modificación del Plan General de Irún (Guipúzcoa) en las Parcelas 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa" y 1.3.03 "Elizatzxo".

Con fecha de 23 de diciembre de 2008 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el Avance de la «Revisión del Plan General de Irún (Guipúzcoa)», conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 26 de junio de 2009, esta Dirección General remitió al Ayuntamiento de Irún un escrito adjuntando informe en el que se describían aquellos ámbitos o contenidos del planeamiento urbanístico que pudieran no ser conformes a las disposiciones del Plan Director vigente del Aeropuerto de San Sebastián, en particular en lo relativo a afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas, e indicándose que el Plan General debe recoger de manera adecuada las disposiciones que le afecten del Plan Director, por lo que deberá



adaptarse a su contenido conforme lo indicado en el referido informe, o presentar las correspondientes acreditaciones de cumplimiento de lo dispuesto, o en el caso de zonas en donde existan vulneraciones de servidumbres aeronáuticas se acredite mediante el correspondiente Estudio Aeronáutico que dichas penetraciones no comprometen la seguridad o la regularidad de la operación de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, según lo establecido en Real Decreto 1541/2003.

El 27 de octubre de 2009, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, respecto a la Revisión del Plan General de Irún (Guipúzcoa).

El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2009, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Convenio urbanístico en los ámbitos 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa Zubelzu" y 1.3.03 "Elizatzxo".

Con fecha de 14 de abril de 2010 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el 'Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" de Irún (Guipúzcoa)', conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 29 de junio de 2010, esta Dirección General remite a Aena un borrador de informe sobre el 'Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" de Irún (Guipúzcoa)', recibíéndose, con fecha de 30 de julio de 2010, como respuesta un informe de dicha Entidad Pública Empresarial, considerando dicho borrador correcto.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Irún respecto al 'Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" de Irún (Guipúzcoa)', y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

## **2.- Servidumbres Aeronáuticas**





## 2.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº 89, de 13 de abril).

Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

“Apartado e)” de la Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados

## 2.2- Afecciones sobre el Territorio

La Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados, establece que se estudie por parte de Aena la posibilidad de obtener terrenos que permitan ampliar la plataforma donde se asienta la pista de vuelo, a fin de permitir incorporar las Áreas de Seguridad de Extremo de Pista (RESAs) a la vez que se garantice la operatividad actual del Aeropuerto de San Sebastián.

A tales efectos, se ha analizado por parte de dicha entidad diversas alternativas, entre las que se encuentra la posibilidad de ampliar la referida plataforma hacia el lado español, posibilitando que se incorporen en cada cabecera los 150 metros de longitud necesarios para



establecer las RESAs y que la longitud efectiva de la pista de vuelo para aterrizajes sea de 1.650 metros.

El apartado e) de la referida Proposición No de Ley dispone “que el Ministerio de Fomento, en el marco de las competencias que le corresponden en cuanto a informar con carácter vinculante los planes y proyectos que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04 o se estudien alternativas técnicas más adecuadas para que puedan seguir operando las aeronaves actuales garantizando así la operatividad del Aeropuerto de San Sebastián.”

A fin de dar cumplimiento a lo prescrito por el legislativo, se considera que los informes relativos a los planes urbanísticos que evacua la Dirección General de Aviación Civil se elaboren considerando las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que podrían ser formalmente establecidas en caso de establecer una longitud de pista de 1.650 metros, una franja de 1.770 metros de largo por 150 metros de ancho y unas RESASs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho.

La totalidad del ámbito del ‘Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” de Irún (Guipúzcoa)’ se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

El ‘Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa-Zubelzu” de Irún (Guipúzcoa)’ deberá incorporar entre sus Planos normativos, los Planos de las





Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

Si bien el 'Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" de Irún (Guipúzcoa)' incorpora entre sus planos los de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián y deja constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación, se observa un ligera discrepancia con la ubicación real de las servidumbres, por lo que deberán recogerse las Servidumbres Aeronáuticas que figuran en el plano adjunto como plano normativo.

En particular, el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, Superficie de Subida de Despegue y Superficie de Aproximación.

Teniendo en cuenta la cartografía disponible y las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas, así como la altura máxima de las construcciones propuestas en la documentación recibida, hay cota, en principio, suficiente para que la superficie limitadora de las Servidumbres Aeronáuticas no sea sobrepasada por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Sin embargo, y debido al escaso margen detectado en algunas de ellas, se reitera que las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción incluidos todos sus elementos como: antenas, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.), pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores; o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.). Por todo lo anterior ha de indicarse claramente, en la documentación del planeamiento, que la altura máxima de las construcciones ha de incluir a dichos elementos.





Igualmente, como recoge la documentación del planeamiento, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y al Real Decreto 1093/1977, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

*“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.*

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, el planeamiento deberá indicar que las instalaciones no emiten humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas. Esta disposición se observa recogida en la documentación de planeamiento.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el 'Plan Especial de Ordenación Urbana en el Ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" de Irún (Guipúzcoa)', en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, en particular que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulneren la cota de 46 metros sobre el nivel del mar. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de



aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 46 metros de altura sobre el nivel del mar o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de esta Dirección General.

Independientemente de las consideraciones anteriores se recuerda que, al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

### **3.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 2 de agosto de 2010

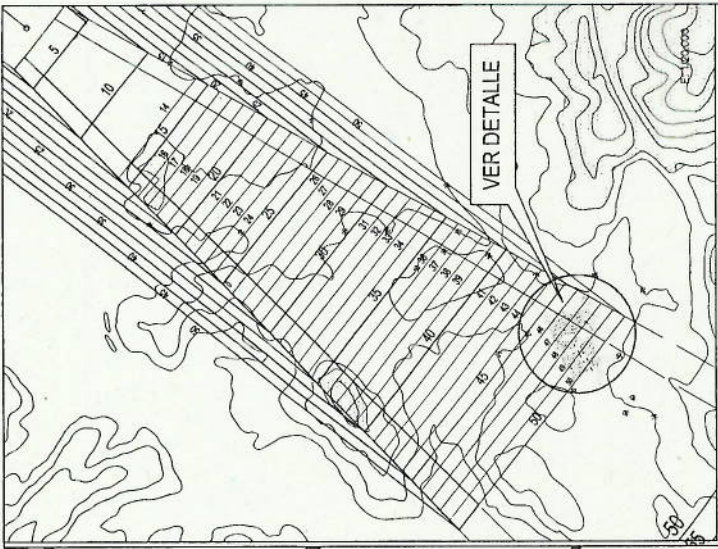
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

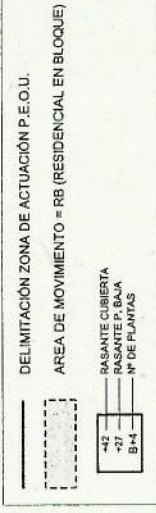


**ANEXO I**  
**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

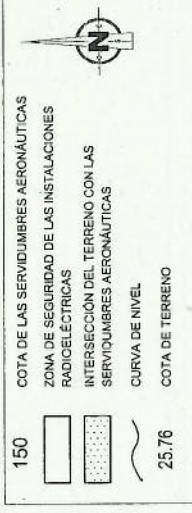




LEYENDA DE PLANEAMIENTO PROPUESTO



LEYENDA



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA  
ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

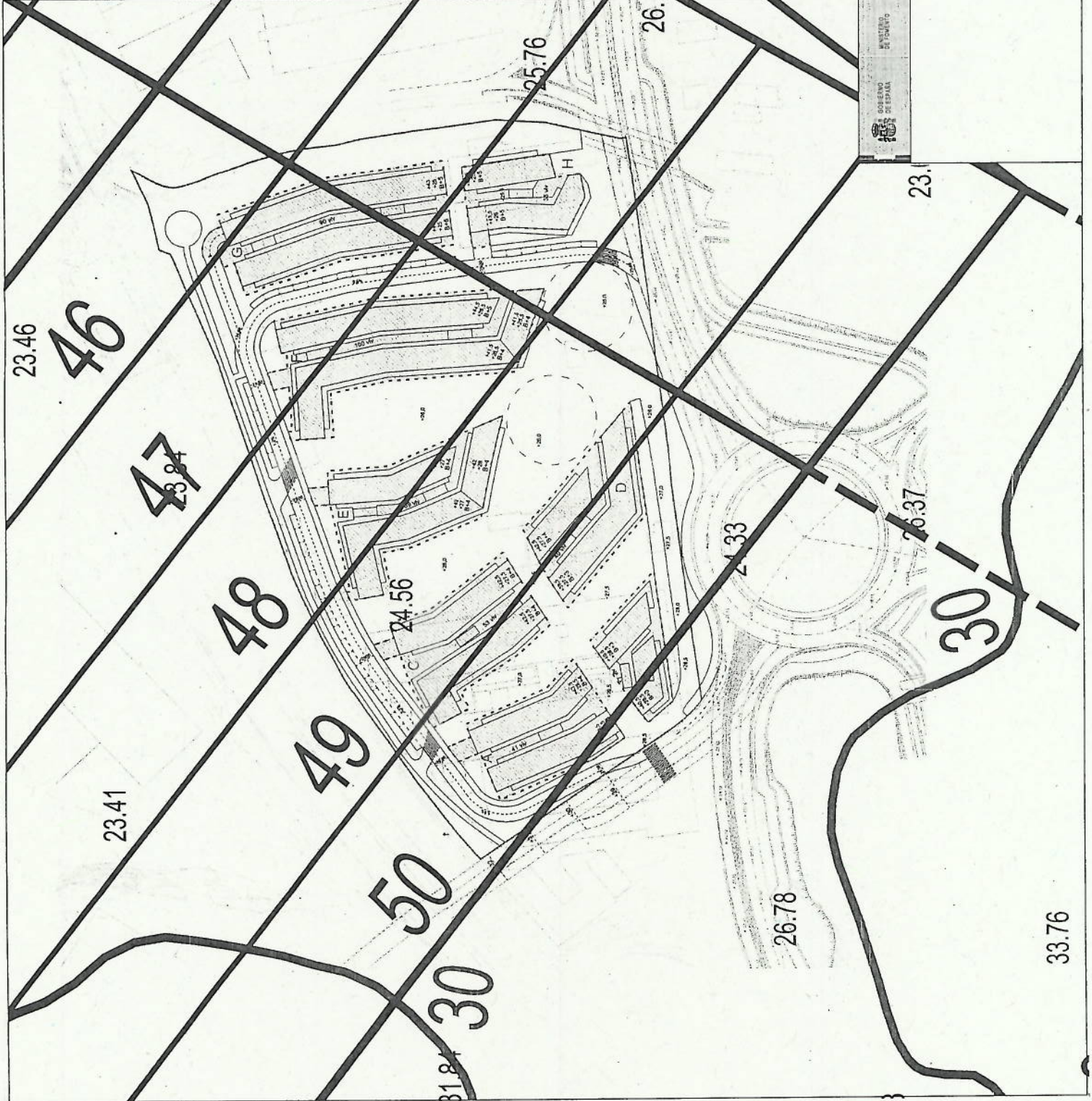
PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO  
E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

ESCALA  
1:1.300

FECHA  
MAYO 2010

PLANO 1.1



## **ANEXO III**

# **INFORME DE LA DIRECCIÓN DE AGUAS DEL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO VASCO**





**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE IRUN (GIPUZKOA) EN LOS ÁMBITOS 1.3.01 "PORCELANAS BIDASOA", 1.3.03 "ELIZATXO" Y EN LA IP ZUBELZU.**

**EXPEDIENTE: 3HI-064/07-P03-A**

**1. ANTECEDENTES**

La Modificación Puntual del P.G.O.U. plantea un cambio de calificación en los ámbitos 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa", parcela industrial (IP) de la empresa "Zubelzu" (calificados ambos como industriales) y 1.3.03 "Elizatzxo" (calificado como Sistema Viario) localizados en el barrio de Ventas, en Irun, con el objeto de posibilitar la promoción de 400 viviendas e integrar el barrio de Ventas en la estructura urbana de la ciudad.

El fin último es conseguir una zona residencial a lo largo de la antigua carretera N-1 convirtiéndola en una nueva avenida urbana "Avenida de Elizatzxo", además, se reordenan los accesos al barrio residencial de Ventas y al polígono industrial de Arretxe-Ugalde desde la N-1 mediante una rotonda la cual además estaría conectada con la Avda. de Letxumorro mediante un puente nuevo sobre las vías del ferrocarril.

Así, los cambios en la calificación global del suelo consisten básicamente en lo siguiente:

- El ámbito 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa" se recalifica de Industrial a Residencial y Sistema General, manteniendo su clasificación de suelo urbano
- La parcela Industrial "Zubelzu" se modifica a Residencial en la parte incluida en el nuevo ámbito residencial 1.03.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" el cual tendrá una superficie de 29.911 m<sup>2</sup>, de los que 7.206 m<sup>2</sup> corresponden a Espacios Libres.
- El ámbito 1.3.03 "Elizatzxo" modifica sus dimensiones y se califica como Sistema General Viario. Este nuevo Sistema Viario es el que ha condicionado la ordenación de la zona cuyo trámite se ha desarrollado a través de un expediente aparte promovido a su vez por el Ayuntamiento de Irun "*Plan Especial Viario del ámbito de Elizatzxo (1.3.03) en Irun*".

El aumento de la edificabilidad en el municipio de Irun a través de esta modificación supone incrementar la superficie destinada a Espacios Libres por lo que se propone un nuevo Sistema General de Espacios Libres que ocupará un mínimo de 7.200 m<sup>2</sup> y que se dispondrá en la zona central y al suroeste de las edificaciones.

De manera perimetral al ámbito y paralelamente a la regata Ugalde o Alzubide y a las vías del tren, se ha diseñado un recorrido peatonal con accesos a los espacios

interiores que se remata con el espacio libre creado al suroeste de la conexión con la Avenida Letxumorro.

## 2. CONSIDERACIONES

### 2.1. Generales

Los ámbitos objeto de la modificación, Elizatxo, parcela industrial Zubelzu y Porcelanas Bidasoa, se sitúan inmersos en la trama urbana de Iruñea, entre el ferrocarril y la autopista A-8, y se encuentran rodeados principalmente de zonas industriales.

Por el límite este del área discurre la regata Ugalde o Alzubide, afluente del río Jaizubia por su margen derecha. Esta regata presenta en el ámbito de estudio sus márgenes encauzadas, principalmente su margen derecha donde hay construido un muro vertical de gran altura, estando la cota del río muy por debajo de la rasante de la urbanización, entre 7 y 10 m aproximadamente. En la margen izquierda no es tan exagerado el desnivel existente entre la cota del terreno y la cota del río, siendo éste de unos 2-3 m.

En cuanto a la vegetación existente, en la zona norte del ámbito, se observan varios ejemplares de fresnos (*Fraxinus excelsior*), gran parte de ellos enfermos o muertos, además de algún que otro avellano (*Corylus avellana*) como únicos ejemplos de vegetación arbórea de ribera que se ha mantenido en una zona en gran medida degradada. Las especies herbáceas más abundantes son plantas invasoras de crecimiento rápido que pueden llegar incluso a desplazar a la flora autóctona ribereña como una especie de bambú de la familia *Bambusoideae*, o la planta ornamental *Buddleja davidii*.

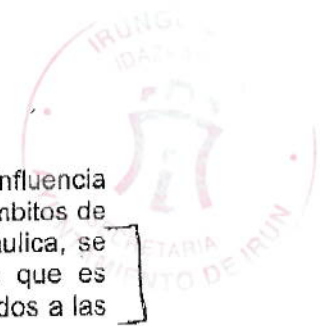
Al sur del ámbito, parte de las instalaciones del pabellón industrial Zubelzu se sitúan invadiendo la zona de servidumbre de paso de la regata. Junto al mismo se disponen zonas ajardinadas con pastizal atlántico y arbustos ornamentales, separados de la regata por una escollera de escasa altura. El resto del terreno entre la ribera y las edificaciones se encuentra colonizado por vegetación ruderal-nitrófila propia de ambientes degradados. Aguas arriba en cambio, se mantienen retazos de vegetación de ribera en buen estado de conservación, junto a parcelas dedicadas a huertas y un paseo peatonal donde se ha plantado diversas especies arbustivas y arbóreas.

Por otra parte, no se han detectado en el ámbito puntos de agua relativos a concesiones o aprovechamientos que puedan verse afectados por la modificación planteada. Los terrenos presentan a su vez, una vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos muy baja.

### 2.2. En relación con el riesgo de inundabilidad

Por la información en materia de inundabilidad consultada por esta Dirección de Aguas, en concreto, el "Estudio de delimitación de zonas inundables de núcleos de población de las cuencas internas de la CAPV" de abril de 2004, la zona puede verse afectada por avenidas, pero de un elevado período de retorno.





El estrechamiento provocado por el paso situado bajo el ferrocarril, tiene su influencia teórica en el desbordamiento de la regata aguas arriba donde se sitúan los ámbitos de Elizatxo y Porcelanas Bidasoa, por lo que, desde esta Administración hidráulica, se recomienda el estudio de una posible modificación de este desagüe, ya que es previsible que ampliándose el mismo disminuyan aún más los riesgos asociados a las avenidas.

En todo caso, se recuerda que las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de período de retorno (24,65 m.s.n.m. según el citado estudio de inundabilidad).

### 2.3. En relación con la ordenación y los retiros al cauce

En relación con la ordenación planteada, se prevé la creación de un vial interior para la nueva edificación, así como la disposición de un paseo peatonal en el límite con la regata, el cual se ha dibujado en la documentación gráfica (plano II-11: Plano de imagen urbana) a escasos 3 m del cauce.

A este respecto, y con objeto de evitar posibles nuevas afecciones al arroyo Ugalde, la franja de 5 m correspondiente a la zona de servidumbre de paso no debe ser ocupada por rellenos. Además, teniendo en cuenta el deficiente estado de conservación de la ribera y la escasez de terreno disponible entre la edificación y el cauce, se aconseja la utilización de los 7 m de franja de terreno restantes entre el vial interior y el cauce, para la construcción de un talud tendido, en la medida de lo posible, que separe la urbanización de la regata. Este talud podría estar revegetado con especies autóctonas mediante técnicas de ingeniería naturalística, de manera que se dote a la zona de un cierto grado de naturalidad en un entorno fuertemente antropizado permitiendo, además, que exista continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba.

El objetivo es llevar a la práctica los criterios de conservación que para los ecosistemas fluviales indica la Directiva Marco del Agua, directiva europea que fue transpuesta a la legislación estatal en diciembre de 2003. Se trata de evitar la construcción de otro muro como el situado en la otra margen, de cara a la realización de rellenos que permitan urbanizar la zona, y, que sea, en todo caso, en las cercanías de la cota máxima de este talud donde se plantee el paseo peatonal, lo más alejado del río posible y en la proximidad, en todo caso, del vial interior y de las nuevas edificaciones.

En cuanto a los retiros de la edificación al arroyo Ugalde, la única referencia genérica que se hace en la memoria de ordenación es la siguiente:

*Las alineaciones de la parcela edificable quedan definidas en los planos de Propuesta de Ordenación, y tienen el carácter de alineaciones máximas dentro de la tolerancia del área de movimiento definida. Cualquier disposición diferente a las referentes a las alineaciones de la ordenación propuesta queda supeditada a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.*

La documentación gráfica sitúa la edificación a un mínimo de 12 m a la regata Ugalde, lo cual se corresponde con los retiros que debe respetar la edificación al cauce según se establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.



### 3. PROPUESTA DE INFORME

Esta Dirección de Aguas informa favorablemente la "Modificación del Plan General de Irun en los ámbitos 1.3.01 Porcelanas Bidasoa, 1.3.03. Elizatxo y en la IP Zubeizu", de manera **condicionada** al cumplimiento de las siguientes determinaciones, que cuentan con carácter vinculante:

Las nuevas edificaciones deben situarse a una cota tal que salven el riesgo asociado a una avenida de 500 años de período de retorno (24,65 m.s.n.m. según el estudio de inundabilidad dirigido por esta Dirección de Aguas).

2. Debe mantenerse la franja de servidumbre de 5 metros libre de todo relleno adicional.

Se **recomienda** el estudio de una posible ampliación del desagüe existente bajo las vías del tren aguas abajo del ámbito de Porcelanas Bidasoa.

También se **recomienda** mejorar el estado de conservación de la regata Ugalde, dotando de cierta naturalidad a su margen izquierda de manera que se favorezca la continuidad con el paseo de ribera situado aguas arriba del ámbito. Para ello, se podrían seguir las indicaciones realizadas al efecto en el apartado 2.3 de este informe.

En Vitoria-Gasteiz a 9 de julio de 2.007

Fdo.: José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza  
Responsable de Planificación Hidrológica

#### **Aprobación definitiva**

Por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2.010, en las condiciones contenidas en en acuerdo.  
Irun, 6 de octubre de 2.010.

EL SECRETARIO,



Examinado y conforme:

TOMAS EPALZA SOLANO  
UREN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE AGUAS