



Honako dokumentu hau jatorrikoaren kopia da eta ARKILAN. sozietatea du egiletzat. Beronen erabilpen osoak edo zatikakoak, edonolako kopiaketak nahiz edonorri utzteak egileek aurretik espreski emandako baimena beharko du, beti ere dokumentuaren edozein aldebatoko aldaketa galerazita geratzen delarik.

El presente documento es copia de su original del que es autor la sociedad ARKILAN. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B:	PLANOS INFORMACION
DOCUMENTO C:	PLANOS ORDENACION. PROPUESTA
DOCUMENTO D:	NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO E:	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

## 23. ALDAKETA IRUNGO PLAN OROKORRA 6.2.01 SEKTOREA. OINAURRE MODIFICACION N°23 PLAN GENERAL DE IRUN SECTOR 6.2.01. OINAURRE

DATA/FECHA:

2011ko URTARRILA-ENERO 2011

IDAZLEA-REDACTOR

SUSTATZAILEA-PROMOTOR



# MODIFICACIÓN N° 23 PLAN GENERAL DE IRUN

SECTOR 6.2.01. OINAURRE

(ENERO 2011)

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

**Redactor**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

Tel: 943311094/Fax: 943311095/e-mail: [arkilan@euskalnet.net](mailto:arkilan@euskalnet.net)  
"Edificio Urumea" (Parque Empresarial Zuatzu)  
Zubiberri Bidea 31, Planta 2, Local 2  
(20018 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN)

**Equipo de trabajo**

*Juan Antonio Barrenechea Lartategui, Arqto*  
*Federico Franchès Careaga, Arqto*  
*Josu Iriondo Enparantza, Arqto*  
*Joanna López Juez, Delineante*  
*Igone Urra Mauriz, Secretaria*

**Colaboradores**

*Jose Maria Abad (Abogado Urbanista)*

**Promotor**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO C. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOCUMENTO D. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

---

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## INDICE

### 0. ESTADO TRAMITACION

0.1. CONSEJO ASESOR .....	4
0.2. PARTICIPACION CIUDADANA Y SOLICITUD DE INFORMES .....	4
0.3. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL .....	5

### 1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO .....	6
1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE .....	9
1.3. CONTENIDO MATERIAL .....	9

### 2. DESCRIPCION DEL TERRITORIO. ESTADO ACTUAL

2.1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR.....	10
2.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES .....	10
2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	11

### 3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

3.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	13
3.2. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES .....	14
3.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS .....	14

### 4. ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....	16
4.2. INCREMENTO EDIFICABILIDAD .....	17
4.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	18
4.4. AFECCIONES SECTORIALES .....	19
4.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	20

### ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

ANEXO II. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DEL MINISTERIO DE FOMENTO DEL 13 DE ENERO DE 2006.

Documento A. MEMORIA

---

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## 0. ESTADO TRAMITACION

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2010, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

1. *Aprobar inicialmente la Modificación nº 23 de Plan General en el ámbito 6.2.01 Oinurre.*
2. *Someter a información pública el presente Proyecto y expediente referido al ámbito 6.2.01 Oinurre por medio de su publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el diario de mayor difusión o de mayor circulación del territorio histórico, por plazo de un mes a partir de la última publicación.*

Publicados los correspondientes anuncios y transcurrido el período de exposición pública, se formuló una alegación cuyo contenido ha sido analizado y desestimadas sus pretensiones en los términos que constan en el expediente de tramitación de la presente Modificación.

En todo caso, si cabe mencionar que en la misma se solicitaba mayor edificabilidad urbanística y que el Ayuntamiento de Irun asumiera parte de los costos de urbanización derivados de la obra de reforma de la Avenida Elizatxo, suelo calificado como sistema general viario por el presente documento.

### 0.1.- CONSEJO ASESOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 del *Reglamento del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal*, el 14 de mayo de 2010, se puso en conocimiento de los miembros del citado *Consejo* el inicio de los trabajos técnicos para la modificación de las determinaciones vigentes en el ámbito Oinurre.

El 5 de octubre de 2010, de forma previa a la aprobación inicial de la *Modificación*, el *Consejo* emitió el informe preceptivo conforme a los objetivos y criterios de ordenación del documento.

Y, por último, el 13 de enero de 2011 se ha dado cuenta al *Consejo* del resultado de la exposición pública y del contenido y de la desestimación de lo solicitado en la alegación presentada.

### 0.2.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y SOLICITUD DE INFORMES

En el marco del procedimiento, se determinó la divulgación de la propuesta en la página web oficial del Ayuntamiento y allí se dispuso toda la documentación en:

<http://www.irun.org/cod/obras/fichaexpo.aspx?idioma=1&clave=105&tipo=0>

Por último, se remitió el documento de aprobación inicial al *Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral*, quienes, el 14 de octubre de 2010, emitieron en términos favorables el correspondiente informe.

### 0.3. - MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

En el documento de aprobación inicial se han detectado unas erratas que pueden inducir a equívoco en las pág. 1 del *Documento A: Memoria (Anexo I)* y pág. 9 del *Documento D: Normas Urbanísticas* de la *Modificación*, cuando en las mismas se detalla el desglose de edificabilidades por usos.

Tal error se produce en las leyendas del pie de página, dónde se indica que son cifras mínimas ciertas edificabilidades lucrativas y que son concebidas como máximas en el resto del documento de la *Modificación*, y tal y como lo debe ser conforme al art. 53 de la *LVSU*. Se debe recordar que sólo tendrán carácter de mínimas las edificabilidades vinculadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Por tanto, procede corregir dichas erratas y lo será en los siguientes términos:

- Edificabilidad Urbanística B/R.....	40.400 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>
- Edificabilidad Urbanística S/R.....	60.600 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>
Edif. Urb. Uso Residencial .....	57.250 m <sup>2</sup> tc
Edif. Urb. VPO-RG o RE .....	32.565 m <sup>2</sup> tc <sup>(2)</sup>
Edif. Urb. V.Tasada .....	1.875 m <sup>2</sup> tc <sup>(3)</sup>
Edif. Urb. V. Libre .....	22.810 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>
Edif. Urb. Terciario o comercial .....	1.800 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>
Edif. Urb. Equipamiento Privado .....	1.550 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Cifras máximas.

<sup>(2)</sup> Cifras mínimas.

<sup>(3)</sup> Cifra que podrá reducirse en la misma medida en la que se incrementa la edificabilidad VPO RG-RE.

Y, a tal efecto, se han corregido las erratas de la *Modificación de Plan General* aprobado inicialmente, presentándose este nuevo documento para continuar con la aprobación provisional.

Además de esta modificación, la cual no se considera sustancial, el documento no presenta ninguna otra respetco al aprobado inicialmente.

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

El municipio de Irun cuenta, como documento urbanístico de planeamiento de ordenación estructural con el Plan General de Ordenación Urbana de Irun aprobado definitivamente el 23 de junio de 1998 según acuerdo de Consejo de Diputados.

El Plan General define los denominados Ámbitos de Intervención Urbanística, (Sector 6.2.01 Oinurre para el caso que nos ocupa, conforme a la Disposición transitoria Sexta de Equiparaciones Terminológicas de la Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en adelante LVSU) cuyo desarrollo se realizará conforme a sus directrices.

Para el Sector 6.2.01 Oinurre, motivado por la necesidad de posibilitar la creación de un parque de Vivienda de Protección Oficial, se consideró necesaria una modificación de sus determinaciones, lo que condujo a la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente el 2 de Agosto de 2006 en sesión de Consejo de Diputados.

Al tratarse de un suelo urbanizable no sectorizado, se redactó el correspondiente documento de Programa de Actuación Urbanística con el objeto de definir los parámetros y criterios de ordenación urbanísticos así como las determinaciones de planeamiento pormenorizado a desarrollar en él, documento cuya aprobación definitiva recayó el 27 de Marzo de 2007, estableciendo su programación y las condiciones de desarrollo y ejecución de la actuación residencial.

Posteriormente, y como consecuencia de su inclusión en un suelo urbanizable sectorizado, se redactaron, tramitaron y han llegado a aprobar el resto de documentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos en la LVSU, a saber:

- Plan Parcial A.I.U. 6.2.01 Oinurre. Aprob. Def. 31.10.2007.
- Programa de Actuación Urbanizadora A.I.U. 6.2.01 Oinurre. Aprob. Def. 29.07.2008.
- Convenio de Concertación A.I.U. 6.2.01 Oinurre. Aprob. Def. 15.01.2009.
- Constitución de Junta de Concertación A.I.U. 6.2.01. Aprob. Def. 09.02.2009.
- Proyecto de Reparcelación A.I.U. 6.2.01 Oinurre. Aprob. Def. 8.02.2010.
- Proyecto de Urbanización A.I.U. 6.2.01 Oinurre. Aprob. Def. 19.02.2010.

En definitiva, que han pasado 4 años desde que el 2 de agosto de 2006 fue aprobada definitivamente la Modificación nº 8 del Plan General de Irun referida al A.I.U. 6.2.01 Oinurre.

Se debe recordar que el objetivo prioritario de la citada Modificación del Plan General es permitir una adecuada creación de un parque de viviendas de protección oficial en Oinurre. Y, por ello, era necesaria la modificación del entonces vigente Plan General para fijar en el Sector un nuevo uso edificatorio como preferencial, sustituyendo el residencial de baja densidad entonces vigente por uno de vivienda colectiva, y para permitir una mayor edificabilidad que facilitara la viabilidad de la creación de vivienda pública.

Igualmente se redactó el correspondiente documento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oinurre. Este planeamiento de desarrollo se realizó en correspondencia con lo establecido por el planeamiento

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

general de referencia y definió las condiciones de ordenación pormenorizada, en cuanto a estándares de vivienda protegida, conforme a lo establecido por la legislación de suelo y reglamentos en su día vigentes (Ley 17/1994 de 30 de junio).

Sin embargo, durante estos cuatro años se ha cuestionado la ordenación de la parte alta y media del sector, donde se plantea el desarrollo de viviendas libres uni/bifamiliares. A este respecto, hay que tener en cuenta que:

- las cargas de urbanización son mayores que las previstas, recayendo gran parte de este coste, dado que sobre el sector se desarrolla un importante paquete de vivienda de VPO, sobre estos adjudicatarios de vivienda libre.

- los precios de venta de esta vivienda libre que se manejaron, en su momento, en el Estudio Económico-Financiero (tanto para la tipología colectiva como unifamiliar) parten de datos que no se ajustan a la realidad actual del mercado inmobiliario. La crisis financiera ha rebajado los precios de venta.

Por otra parte, el marco normativo ha cambiado en estos últimos años, y así:

- Conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, el Sector 6.2.01 Oinurre pasó a tener la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, frente al 10 % que determinaba la legislación anterior. Del mismo modo su ordenación pormenorizada quedó obligada al cumplimiento de nuevos estándares.

- Se ha alargado el proceso de tramitación. Se tuvo que tramitar un Programa de Actuación Urbanística conforme a la legislación anterior y, conforme al nuevo marco normativo, se han tenido que tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora y Convenios de Realajo.

En todo caso, el interés público de promover vivienda pública en la parte baja del sector (en ejecución y cuya ordenación no se ve afectada por la presente modificación) ha aconsejado ultimar los expedientes urbanísticos de Proyecto de Reparcelación (apr. def. 8-2-2010) y Proyecto de Urbanización (apr. def. 19-2-2010), entendiéndose que con su aprobación no se impide modificar la ordenación en la parte media y alta de la ladera, como pretende el documento que ahora se formula.

**Así, el objetivo prioritario de la presente Modificación nº23 de Plan General es incrementar la edificabilidad urbanística en la parte media y alta de la ladera, sustituyendo la tipología residencial de baja densidad por la de vivienda libre colectiva y, de tal forma que, a la vez que se mejoran las condiciones de viabilidad económica, sea posible, en los plazos previstos, ejecutar la vivienda colectiva en la parte baja tal como está ordenada por el planeamiento vigente.**

Resultando que, por tener rango de modificación estructural la del incremento de edificabilidad, es necesaria la tramitación de una Modificación de Plan General, expediente que inició su tramitación con el documento-base denominado Formulación de la Modificación nº 23.

Resultando, a su vez, que la tramitación de este documento representa una oportunidad para analizar la conveniencia de considerar como Sistemas Generales Viarios a los viarios actualmente calificados como estructurantes (Avda.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

Elizatzxo, Vial central y de Reserva), los objetivos del presente documento se centran en los dos siguientes:

#### OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCION PROPUESTOS

a) Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial. Mejora en la viabilidad

La presente Modificación mantiene los criterios y objetivos de ordenación actuales del ámbito, pero ha de encontrar la ordenación más adecuada para garantizar la viabilidad del programa de viviendas de VPO y del conjunto del sector y, para ello, propone las siguientes soluciones generales:

**Consolidar la ordenación vigente del desarrollo residencial en la parte baja de la ladera, manteniendo intactas sus determinaciones, para así poder simultanear su ejecución con la presente revisión del planeamiento.**

Incremento de la densidad edificatoria para materializar una mayor edificabilidad urbanística en la parte media de la ladera, sustituyendo la tipología edificatoria de baja densidad por vivienda colectiva con perfil similar al de la parte baja de la ladera. Este cambio en la tipología permite, igualmente, elevar el número de viviendas al hacerlas más pequeñas. Se configura así un nuevo producto inmobiliario de tipología similar a las VPO que tiene una menor ocupación de suelo y se adecua mejor al mercado inmobiliario. Este aspecto, en cualquier caso, se presenta como orientativo, debiendo establecerse en la futura modificación del Plan Parcial los números de viviendas de las diferentes tipologías.

b) Segundo Objetivo: Viarios estructurantes. Mejora en la viabilidad

La presente Modificación mantiene los criterios, objetivos y disposición de la ordenación viaria actual en el ámbito, pero el presente documento representa una oportunidad para, por una parte, recoger determinaciones viarias contenidas en los trabajos de Revisión del Plan General y, por otra, derivadas del mejor conocimiento en la funcionalidad de la Avda Elizatzxo (antes vial estructurante) por las obras de desdoblamiento ya acometidas en la misma y, para ello, propone las siguientes soluciones generales:

Reconocer el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur, así denominada en el documento de Ratificación de Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General.

Reconocer el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatzxo, viario actualmente calificado como estructurante y ahora mejor conocida su funcionalidad tras las obras del Desdoblamiento de la Avenida Elizatzxo, tramo entre futuras Glorietas de Oinurre y Porcelanas, ya que es en gran parte protagonista en la continuidad, integración y enlace con la trama urbana de la ciudad construida existente.

En este sentido, el Proyecto de Urbanización del Sector 6.2.01 Oinurre incluye la urbanización correspondiente a la Avenida Elizatzxo en su colindancia con el sector debiendo ejecutarse a cargo de la Junta de Concertación ya constituida.

---

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

Esta Modificación nº 23 del Plan General de Irun para el Sector 6.2.01 de Oinurre se formula dentro del marco legislativo urbanístico vigente, constituido entre otras, por las siguientes disposiciones legales:

Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, de 30 de Junio de 2006 (LVSU).

Ley de Suelo Estatal, de 28 de Mayo de 2007 (RDL 2/2008).

Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas expresamente que, directa o indirectamente, inciden en el contexto que nos ocupa.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, esta Modificación nº 23 de Irun para el Sector 6.2.01 de Oinurre se redacta asimismo a partir de las determinaciones del Plan General, de la Modificación nº 8 del Plan General de Irun y del Programa de Actuación Urbanística para este Sector 6.2.01, actualmente vigentes.

## 1.3. CONTENIDO MATERIAL

El proyecto queda configurado por los siguientes documentos:

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

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los siguientes 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.:

- Documento A. Memoria.
- Documento C. Planos de Ordenación Estructural: los referidos al Régimen Urbanístico P.1 Clasificación del Suelo y P.2 Calificación Global del Suelo.
- Documento D. Normas Urbanísticas.

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.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. ESTADO ACTUAL

El Ámbito objeto del presente documento coincide con el que en su día sirvió para desarrollar el A.I.U. 6.2.01 Oinurre.

La superficie del presente Sector es de 119.384,36 m<sup>2</sup>, dato coincidente con el definido en su día por el Documento de Programa de Actuación Urbanística para el A.I.U. 6.2.01 Oinurre, último documento con rango de Planeamiento General y vigente que fue aprobado definitivamente el 27 de Mayo de 2007, para su suelo urbanizable sectorizado.

Estando el Sector en ejecución (varias parcelas residenciales han solicitado licencias de edificación y el Proyecto de Urbanización ha sido adjudicado), hasta la fecha de redacción del presente proyecto no se ha realizado ninguna modificación de su estado actual, por lo que nos remitimos a la descripción del territorio realizado por la 8ª Modificación del Plan General para una total comprensión de los usos, edificaciones e infraestructuras existentes que en ella se definieron. A continuación se extractan los apartados de la misma que interesan:

### 2.1.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR

*El ámbito objeto del presente documento se localiza al sur de la ciudad de Irún, en un terreno de ladera delimitado al norte por la Avenida de Elizatxo, al sur por la Autopista, al este por la zona residencial de Lapice y al oeste por la zona industrial de Arretxe Ugalde.*

*Esta ladera desciende de sur a norte desde una cota aproximada de coronación de +75,00 metros, hasta la zona baja localizada en torno a la Avenida de Elizatxo. Esta avenida, que define el límite sur del ámbito, en la actualidad se desarrolla igualmente en pendiente y presenta un punto alto en torno a la cota +47,00 localizado en la confluencia con la calle Gobaraginen, y un descenso hacia ambos lados, con cota +40,00 en el extremo este y cota +45,00 es el extremo oeste.*

*Asimismo, al este del ámbito y junto a la zona residencial de Lapice existe una zona de vaguada con una fuerte pendiente que se desarrolla de sur a norte. Igualmente, y junto a la zona industrial de Arretxe Ugalde, existe una ladera con fuerte pendiente y con caída hacia el oeste.*

*Por lo tanto, el terreno actual presenta una zona baja de suave pendiente y apoyada en la Avenida de Elizatxo, una zona, prolongación de ésta, de mayor pendiente y que se desarrolla hasta la coronación, y en los extremos dos zonas de fuerte pendiente que delimitan claramente el terreno adecuado para el futuro asentamiento residencial.*

### 2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

*En la actualidad el terreno incluido en el ámbito objeto del presente documento tiene una estructura parcelaria rural.*

Dado que el proyecto de reparcelación ya ha sido aprobado definitivamente, el régimen de uso y dominio en ejecución del texto que se cita a continuación debe ser considerado modificado por el citado proyecto. Los descritos en la actualidad en definitiva van a variar conforme el planeamiento lo define y en la medida que se vaya ejecutando.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

*En tres de las parcelas privadas existen un total de cuatro edificaciones tipo caserío, que alojan un total de seis viviendas, y que compatibilizan el uso residencial con zonas de espacio libre vinculadas a estas edificaciones, así como con pequeñas explotaciones agropecuarias tipo huerto.*

*Las edificaciones existentes se localizan en las parcelas 4, 5, 7 y 11 definidas en el plano de parcelario correspondiente.*

*En las parcelas 4 y 5 se localizan dos edificaciones, ambas con un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta. La edificación localizada en la parcela 4 se denomina Arrabateenea Berri. La edificación localizada en la parcela 5, de mayor ocupación, se denomina caserío Arrabateenea. Cada una de estas edificaciones alberga una vivienda.*

*En la parcela 7 se localiza el caserío de Alai-Triste, edificio con un cierto valor arquitectónico y en el cual se ha realizado recientemente un pequeño levante con el objeto de posibilitar el uso residencial del espacio bajo cubierta. Esta edificación tiene un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta, y aloja un total de tres viviendas. Por último, en la parcela 11 se localiza el caserío Legarre, que dispone de un perfil de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta y que alberga dos viviendas.*

*Las parcelas propiedad del Ayuntamiento se encuentran en la actualidad totalmente ocupadas por pequeños huertos que se han ido delimitando con materiales de deshecho. Este proceso de ocupación se produce de una manera intensiva y con delimitaciones de menor superficie en la parte baja de la ladera, junto a la Avenida de Elizatxo, y en cambio esta delimitación es de mayor superficie en la parte alta de la ladera.*

### 2.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

*El área objeto del presente documento presenta en la actualidad una estructura rural, y por lo tanto las infraestructuras existentes se corresponden con el carácter de este suelo, haciendo necesario dotar al territorio de las infraestructuras e instalaciones necesarias para asegurar el funcionamiento urbano del mismo.*

*Asimismo, en este ámbito se encuentran localizadas una serie de instalaciones generales, como son las redes de distribución de agua y suministro de energía eléctrica. En el caso particular de la red de distribución de agua, deberá ser objeto de modificación y ajuste con el objeto de posibilitar la utilización racional del suelo.*

#### 2.3.1.- Red de Distribución de Agua

*En la parte alta del ámbito, en la cota +62,00 se localiza el depósito de Iparraguirre-Bajo. Este depósito tiene una capacidad de 6.500 m<sup>3</sup> y está construido de forma rectangular con unas dimensiones de 45,83 metros de largo por 30,85 metros de ancho. Está dividido en dos cámaras mediante un muro central y la altura máxima del agua es de 5,00 metros.*

*Asimismo, y por el camino que actualmente discurre por la parte central del ámbito y que conecta con la parte alta del barrio de Lapice se localiza la tubería de traída de agua de Jaizkibel que abastece a este depósito. Igualmente y en paralelo a esta tubería, discurren las tuberías de distribución, que desde el mencionado depósito de Ibaeta distribuyen el agua a los distintos barrios de Irun. En concreto desde este depósito bajan dos arterias, la más pequeña de 300 mm.*

---

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

*de diámetro se dirige a Larreaundi y distribuye a este barrio y al de Olaberria. La otra arteria discurre por la plaza de Urdanibia y continúa con un ramal por la calle San Marcial y el Paseo de Colón.*

### 2.3.2.- Red de Energía Eléctrica

*Respecto de la red de energía eléctrica, al suroeste del ámbito, y junto al ámbito colindante de Arretxe Ugalde, cruza una línea aérea que desde la Subestación Central situada en el barrio de Anaka distribuye a la estación de transformación y distribución situada en el barrio de Larreaundi.*

*Asimismo, en la parte central del ámbito y localizadas junto al camino que accede a la parte alta, existen tres torretas metálicas que suministran energía eléctrica a los diferentes transformadores de distribución, y conectan directamente con otra torreta localizada en la calle Gobaraginen, al sur de la futura glorieta viaria a localizar en la Avenida Elizatxo, a partir de la cual se deberá producir en un futuro el soterramiento de la red.*

### 3.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTES

A continuación se adjuntan las determinaciones en el Plan General vigente extractadas de la ficha urbanística del ámbito de Oinurre referidos al Sector que nos ocupa.

#### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

##### **Objetivos:**

Ordenación del ámbito de "Oinurre" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas". Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:

##### **Criterios de Ordenación:**

Ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al ámbito en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Txenperenea con la Avenida Euskalherria.

Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela, adosadas en parcela y bifamiliares en parcela.

##### **Condiciones Particulares de Ordenación:**

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

(1) Ampliación y modificación del trazado de la Avenida Elizatxo en correspondencia con el carácter estructurante de este viario y con los usos previstos.

(2) Conexión del área de actuación mediante una rotonda localizada en la confluencia de la Avenida de Elizatxo con la calle Gobaraginen.

(3) Conexión de la parte media y alta del ámbito con la rotonda a localizar en la Avenida Elizatxo, permitiendo de esta forma la relación directa con esta avenida de la ordenación residencial prevista así como de la ordenación a desarrollar en el ámbito de Txemperenea.

(4) Desarrollo de la edificación residencial con tipología de bloque o en parcela en la parte baja de la ladera y apoyada en la Avenida de Elizatxo y en la prolongación de calle Piketazaharra. Para estas edificaciones se establece un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático.

Desarrollo de la edificación residencial con tipología de baja densidad en parcela en la parte alta de la ladera, en correspondencia con la tipología edificatoria existente en el entorno y con un perfil máximo de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta.

(5) Localización de zonas verdes y dotaciones en el perímetro del ámbito y en correspondencia con la forma del terreno, posibilitando de esta forma la preservación y reconocimiento de los valores topográficos del lugar.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

### 3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Calificación Global:

Zona de USO RESIDENCIAL (R) ..... Superficie 111.590,36 m2s  
Aprovechamiento Edificatorio..... 49.858 m2c  
Número máximo de viviendas ..... 433<sup>(1)</sup>

Zona de ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L) ..... Superficie 7.794,00 m2s

Asignación del Aprovechamiento Urbanístico:

Área de Reparto<sup>(2)</sup> ..... SEUP 6.2.01  
Superficie ..... 119.384,36 m2s  
Aprovechamiento Tipo Promedio<sup>(2)</sup> ..... 0,993 m2ut/ m2s (PT)

Condiciones de Desarrollo y Ejecución<sup>(3)</sup>:

Clasificación del Suelo ..... Urbanizable Programado  
Planeamiento de Desarrollo..... Plan Parcial  
Programación ..... Primer Año

### 3.3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación residencial del suelo incluido en el presente ámbito de intervención urbanística se deberá desarrollar mediante las calificaciones pormenorizadas Residencial Colectiva en Parcela (RP), Residencial Unifamiliar Adosada (RD) y Residencial Uni-Bifamiliar (RU). Será objeto del correspondiente Plan Parcial la delimitación de las calificaciones pormenorizadas aquí definidas.

La ordenación del presente ámbito de intervención urbanística deberá contemplar la disposición de un porcentaje del 69,93 % (300 viviendas) respecto del total de nuevas viviendas, de viviendas sujetas al régimen de protección oficial, dando cumplimiento de esta forma a lo establecido en la ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

#### Condiciones Particulares de Uso y Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático para las edificaciones a desarrollar mediante la tipología Residencial Colectiva en Parcela, al tener presente que se ha de cumplir en las edificaciones la altura limitadora de la servidumbres aeronáuticas.

Se establece un perfil máximo de planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta para las edificaciones a desarrollar mediante las tipologías Residencial Adosada y Residencial Uni-Bifamiliar, al tener presente que se ha de cumplir en las edificaciones la altura limitadora de la servidumbres aeronáuticas.

<sup>(1)</sup> Dato que en la propuesta no va a resultar estructural conforme a la LVSU.

<sup>(2)</sup> Estos conceptos han dejado de ser determinantes, conforme a la LVSU.

<sup>(3)</sup> Urbanizable sectorizado conforme a la LVSU.

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

### Condiciones Particulares de Gestión:

#### Actuación Sistemática

La ejecución del presente ámbito se realizará mediante la "Unidad de Ejecución" 620100, que incluye la totalidad del suelo delimitado en el presente Ambito de Intervención Urbanística, a excepción de la superficie de 4.390,50 m<sup>2</sup> destinada a Sistema General de Equipamiento Comunitario.

El establecimiento del sistema de actuación para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución y para la obtención de los terrenos destinados a la Zona de Espacios Libres Públicos, será objeto del Plan Parcial.

#### 4.- NUEVA ORDENACION Y EJECUCION URBANISTICA

##### 4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Conviene recordar que:

El interés público de promover vivienda pública en la parte baja del Sector (actualmente en ejecución y cuya ordenación no se ve afectada por la presente modificación) ha aconsejado ultimar los expedientes urbanísticos de Proyecto de Reparcelación (ap. def. 8.02.2010) y Proyecto de Urbanización (ap. def. 19.02.2010), entendiendo que con su aprobación no se impide modificar la ordenación en la parte media y alta de la ladera, como pretende el documento que ahora se formula.

Igualmente, el objetivo prioritario del presente proyecto es **modificar** ciertas determinaciones urbanísticas que van a afectar a la **parte media y alta de la ladera de tal forma que se incremente la edificabilidad, como resultado de sustituir la tipología residencial de baja densidad por la de vivienda libre colectiva**, para mejorar las condiciones de viabilidad económica actuales. Y, de tal forma que no se impida la pronta ejecución de la vivienda colectiva **en la parte baja cuya ordenación se consolida**, al mantener intactas sus determinaciones la presente Modificación nº 23.

Por lo tanto, el incremento de edificabilidad propuesto no va a afectar a la zona baja, actualmente en ejecución, y cuyas determinaciones se consolidan a todos los efectos, afectando exclusivamente a las zonas media y alta del Sector. Sector que mantiene vigente la clasificación de suelo urbanizable sectorizado (conforme a la denominación de la LVSU) en ejecución.

Resultando que, por tener rango de modificación estructural la del incremento de edificabilidad, es necesaria **la tramitación de la presente Modificación de Plan General**, circunstancia que representa una **oportunidad para considerar como Sistemas Generales Varios a los viarios actualmente calificados como estructurantes (Avda. Elizatxo, Vial central y de Reserva)**.

En este sentido, la Modificación del Plan prevé los siguientes criterios y objetivos de ordenación.

##### a) El Crecimiento Residencial.

La presente Modificación, mediante una ordenación más adecuada, debe garantizar la viabilidad del programa de viviendas de VPO en ejecución, y por ello propone:

- Consolidar, por una parte, la ordenación vigente del desarrollo residencial de las parcelas de vivienda colectiva de la parte baja de la ladera, para así poder simultanear su ejecución (300 viviendas de VPO y 48 libres a precio concertado) con la presente revisión del planeamiento; y, por otra, la parte alta de la ladera afectada en la Modificación Puntual de Plan Parcial ahora en tramitación.
- Incrementar la densidad edificatoria para materializar una mayor edificabilidad urbanística en la parte media y alta de la ladera, sustituyendo la tipología edificatoria de baja densidad por vivienda colectiva. Esta tipología, en cualquier caso, se presenta como orientativa, del mismo modo que el nº final de viviendas resultantes, ya que son cuestiones que determina la ordenación pormenorizada (futura modificación del Plan Parcial).

---

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

- Localizar la superficie adicional de Sistema General de Espacios Libres requerida por el incremento de edificabilidad, en el perímetro del sector en correspondencia con el Sistema General ya calificado y con la forma del terreno.

**b) Viarios estructurantes.**

La presente *Modificación* representa una oportunidad para, por una parte, recoger determinaciones viarias contenidas en los trabajos de Revisión del Plan General y, por otra, recoger las conclusiones derivadas del mejor conocimiento en la funcionalidad de la Avda Elizatxo (antes vial estructurante) tras las obras de desdoblamiento acometidas en la misma y, por ello:

- Reconocer el carácter de Sistema General Viario para el suelo actualmente definido como viario estructurante y que formará parte de la Ronda Sur, así denominada en el documento de *Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General*.
- Reconocer el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo, viario actualmente calificado como estructurante y ahora mejor conocida su funcionalidad tras las obras del *Desdoblamiento de la Avenida Elizatxo, tramo entre futuras Glorietas de Oinurre y Porcelanas*, ya que es en gran parte protagonista en la continuidad, integración y enlace con la trama urbana de de la ciudad construida existente.

En este sentido, el *Proyecto de Urbanización* define la urbanización correspondiente a la sección completa de la Avda. Elizatxo con una nueva configuración del viario de acceso desde la c/Lavanderas, debiendo ejecutarse toda la obra a cargo de la Junta de Concertación.

#### 4.2. INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

Se consolida la ordenación vigente del desarrollo residencial en las parcelas de la parte baja de la ladera, donde a corto plazo está previsto ejecutar hasta 300 viviendas de promoción pública. Se recuerda que esta cifra representa un 70,09% sobre el total de las nuevas viviendas hasta ahora posibles en el Sector Oinurre (433 uds) y que consume 27.399 m<sup>2</sup>tc que representan, a su vez, el 57,24% de la edificabilidad residencial total actualmente aprobada (47.863 m<sup>2</sup>tc sobre rasante).

Se propone una edificabilidad urbanística total de 101.000 m<sup>2</sup>tc de superficie de techo construida. La edificabilidad urbanística sobre rasante asciende a 60.600 m<sup>2</sup>tc y bajo rasante a 40.400 m<sup>2</sup>tc.

Ello supone un incremento de 10.742 m<sup>2</sup>tc sobre rasante destinados 9.387 m<sup>2</sup>tc a residencial y 1.355 m<sup>2</sup>tc más entre el conjunto del terciario y equipamiento privado.

Igualmente, este incremento de techo sobre rasante se refleja en un incremento bajo rasante de la superficie de techo construida destinada a garajes, trasteros y usos anejos de 6.056,35 m<sup>2</sup>tc.

En definitiva, las superficies indicadas comparadas con el planeamiento vigente quedando así:

---

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

	VIGENTE	PROPUESTA
Superficie Sector	119.384,36 m <sup>2</sup> s	119.384,36 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística	84.201,65 m <sup>2</sup> tc	101.000 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad s/r	49.858,00 m <sup>2</sup> tc	60.600,00 m <sup>2</sup> tc
Residencial	47.863,00 m <sup>2</sup> tc	57.250,00 m <sup>2</sup> tc
Terciario	433,00 m <sup>2</sup> tc	1.800,00 m <sup>2</sup> tc
Equipamiento privado	1.562,00 m <sup>2</sup> tc	1.550,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad b/r (garajes, trasteros,...)	34.343,65 m <sup>2</sup> tc	40.400,00 m <sup>2</sup> tc

Esta mayor edificabilidad, resultado inmediato de sustituir en la parte media y alta de la ladera la tipología residencial adosada uni/bifamiliar (baja densidad) por la de residencial colectiva (en parcela), establece nuevos parámetros urbanísticos de tal forma que permite alcanzar una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,508 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s (frente al 0,418 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s actual).

En todo caso, se respetan los límites a la edificabilidad urbanística en los términos regulados en el artículo 77 de la LVSU:

Edificabilidad urbanística máxima < 1,30 m<sup>2</sup>tc /m<sup>2</sup> superficie sector

Edificabilidad urbanística mínima >0,40 m<sup>2</sup>tc /m<sup>2</sup> superficie sector

#### 4.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Sector varía la calificación del suelo vigente. Dos son los motivos.

En primer lugar, el sistema general de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos, conforme a la LVSU, debe cumplir una superficie mínima del 20% de la superficie de techo construida destinada al caso de vivienda (20% de 57.250), 11.450 m<sup>2</sup>s.

El artículo 105 de la misma Ley obliga a incrementar esta superficie en proporción al incremento de edificabilidad (20% de 9.387 m<sup>2</sup>tc), esto es, 1.877,40 m<sup>2</sup>s a añadir a los actualmente así calificados 7.794 m<sup>2</sup>s lo que supone un mínimo de 9.671,40 m<sup>2</sup>s. No obstante, se proponen 11.450 m<sup>2</sup>s calculados de manera directa como mejora en el cumplimiento de los estándares.

En segundo lugar, se califican como sistema general viario, la Avenida Elizatxo y el vial central que surge en el cruce de esta Avenida con el presente Sector, ascendiendo al Sur con un vial con mediana y doble carril a ambos lados. En este caso, la superficie total es de 10.994 m<sup>2</sup>s.

El resto de la superficie se califica como zona de uso global residencial y su superficie asciende a 96.940,36 m<sup>2</sup>.

En definitiva la calificación global del Sector comparada con la vigente queda así:

	VIGENTE	PROPUESTA
Superficie Sector	119.384,36 m <sup>2</sup> s	119.384,36 m <sup>2</sup> s
Zona Residencial (R)	111.590,36 m <sup>2</sup> s	96.940,36 m <sup>2</sup> s
Sistema General de Espacios Libres (L)	7.794,00 m <sup>2</sup> s	11.450,00 m <sup>2</sup> s
Sistema General Viario (V)	-, -	10.994,00 m <sup>2</sup> s

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

#### 4.4.- AFECCIONES SECTORIALES

4.4.1.- Zonas de protección de Carreteras: A-8. Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El Sector Oinaurre es colindante al Sur con la autopista A-8. La presente Modificación del Plan recogiendo las determinaciones viarias contenidas en los trabajos de Revisión del Plan General, reconoce el carácter de Sistema General Viario para el vial que partiendo de la rotonda que conforma con la Avenida Elizatxo, a la altura de la calle Gobaraginen, atraviesa el Sector en sentido Sureste y forma parte de la denominada Ronda Sur.

Por ello, se deberá informar al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa de forma previa a su aprobación provisional.

4.4.2.- Zonas de servidumbres aeronáuticas. Ministerio de Fomento.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, al estar el presente sector sujeto a las servidumbres aéreas del Aeropuerto de Hondarribia, deberá solicitarse al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil la emisión del correspondiente informe.

No obstante lo anterior, se remitirá la solicitud de dicho informe al momento de la tramitación de la ordenación pormenorizada, esto es, de la Modificación del Plan Parcial, al tener en cuenta lo siguiente:

- Que las determinaciones de la presente Modificación, no alteran las vigentes, y se adaptan a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación referida a las Servidumbres Aéreas. Al respecto, conforme a las limitaciones aeronáuticas de las cotas máximas de las edificaciones, la ordenación pormenorizada del Plan Parcial deberá limitar su altura como lo hace el vigente, por debajo del "plano inclinado" que garantiza la seguridad aeronáutica, tal y como se representa en el Estudio de Seguridad Aeronáutica que propició el informe favorable de Aviación Civil al anterior Plan.

Del mismo modo, al estar incluido el ámbito en la zona de Servidumbres Aeronáuticas, se ha de cumplimentar lo dispuesto en la legislación aeronáutica. Esto es, no se podrán autorizar por el Ayuntamiento, construcciones, instalaciones o plantaciones, sin previa resolución favorable del Ministerio de Fomento. Esta determinación se incluye en la Normativa de la presente Modificación.

- Que no forma parte del contenido de la Modificación de Plan General la ordenación de las parcelas edificables, ya que su disposición en el territorio se contemplará en la Modificación del Plan Parcial a desarrollar, siendo materia de la ordenación pormenorizada. En consecuencia, no es posible vincular una ordenación desde este planeamiento para solicitar informe.

4.4.3.- Zonas de presunción arqueológica. Servicio de Patrimonio Cultural.

La Casa-Torre de Alatrística tiene la consideración de Zona de Presunción Arqueológica (BOPV 30/10/1997), y le es de aplicación la protección que le otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco,.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

El área de protección aplicable es la categorizada como Clave A, y eso, en relación con las medidas de protección supone una protección intramuros del edificio. Por tanto, será obligatorio un Estudio Arqueológico y la autorización del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, si se ejecutan obras que afectaran al edificio.

En todo caso, la Casa-Torre se ubica en la parte baja de la ladera, y queda consolidada al igual que el resto de la ordenación de la parte baja de la ladera, lugar en el que se ubica.

#### 4.5.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES

La LVSU, determina en su artículo 105 los límites de las modificaciones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos. Así en aquellos casos en que se aumente la edificabilidad urbanística, el Plan deberá contemplar las medidas compensatorias precisas en aras a:

- Justificar el mantenimiento de la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.
- Considerar las necesidades y posibilidades de acceso real a los usos establecidos como protegidos por la calificación.
- Garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

El apartado que se acompaña justifica el cumplimiento de todas y cada una de las previsiones de mayores estándares legales que establecen los artículos 78, 79, 80 y 81.

##### 4.5.1.- Reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales

Ya se ha indicado en el apartado 4.3. de la presente memoria su justificación, no sólo desde el punto de vista del incremento, sino de la totalidad de la edificabilidad destinada a vivienda, esto es, para los 57.250 m<sup>2</sup>tc se prevén 11.450 m<sup>2</sup> de suelo destinados a sistema general de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos.

##### 4.5.2.- Reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales

En este caso, será la Modificación del Plan Parcial quien desarrolle las reservas correspondientes que con carácter de mínimas serán las siguientes:

a.- Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, 10 m<sup>2</sup>s por cada 25 m<sup>2</sup>tc destinados a usos distintos de los de dotaciones públicas. Esto es,  $10 \times 60.600 / 25 = 24.240$  m<sup>2</sup>s. Sin computar en esta superficie los sistemas generales incluidos en el Sector.

La superficie destinada a zonas verdes y espacios libres de los sistemas locales será igualmente superior al 15% de la superficie del Sector (0,15x119.384,36) 17.908 m<sup>2</sup>s.

b.- Igualmente, 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>t sobre rasante (0,35x60.600/25) 849 plazas para aparcamiento de vehículos. A esta cifra se le añadirá la que resulte de aplicar el coeficiente de 0,15 plazas por cada 25 m<sup>2</sup>tc sobre rasante en terrenos destinados a dotaciones públicas.

c.- En el caso de equipamientos privados de sistemas locales, 1 m<sup>2</sup>t por cada 25 m<sup>2</sup>tc (1x60.000/25) 2.424 m<sup>2</sup>tc destinados a usos distintos de los de dotaciones públicas. Este Plan prevé 3.300 m<sup>2</sup>tc para este fin, (entre terciario y equipamiento privado).

d.- Plantación de 1 árbol por cada nueva vivienda que se vaya a construir. El presente Plan General no regula el número de viviendas por lo que será la Modificación del Plan Parcial quien lo establezca.

#### 4.5.3.- Cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

Como quiera que el presente documento es una modificación de ordenación estructural en la que se produce un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, se deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en la Ley 2/2006. En este orden de cosas, el Decreto 105/2008 señala que se calculará el estándar conforme al incremento que se produce sobre la materializada.

Aún siendo el planeamiento pormenorizado el instrumento urbanístico que dará cumplimiento a la reserva de suelo que la ley exige, el presente documento anticipa la edificabilidad que habrá de quedar calificada en esa Modificación de Plan Parcial.

Como el sector está en ejecución y esta en plazos el incremento se refiere a la diferencia entre lo que se propone y lo actualmente atribuido por el planeamiento.

Esto es:

Incremento edificabilidad residencial sobrerassante .....	9.387,00 m <sup>2</sup> tc
Estándar mínimo edificabilidad protección pública $\geq$ (75%) $\geq$	7.040,25 m <sup>2</sup> tc
.....Edificabilidad asignada protección pública $>$ (75%)	7.041,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad asignada a VPO ( $>$ 55 %).....	5.166,00 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad asignada a VT (20 %).....	1.875,00 m <sup>2</sup> tc

Por último, aunque el vigente Plan General establece una cifra de 433 viviendas como tope del Sector, la presente Modificación del Plan no determina esta cifra, considerándose como orientativas tanto estas 433 como las 100 viviendas correspondientes al incremento de edificabilidad residencial propuesto. A este respecto, la Modificación del Plan Parcial deberá atenerse al Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en particular al artículo 21.4, donde regula en número de viviendas la variación máxima admitida respecto del porcentaje legalmente establecido para vivienda de protección pública.

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

#### 4.5.4.- Reservas para alojamientos dotacionales

Se califica una superficie de  $(1,5 \text{ m}^2\text{s} \times 9.378 \text{ m}^2\text{tc}/100)$  141 m<sup>2</sup>s de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales. Su localización concreta la determinará la Modificación del Plan Parcial a desarrollar en su ordenación urbanística pormenorizada.

Irun, Enero 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,  
Josu Iriondo,

## ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

### CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

#### 1. CARACTERISTICAS GENERALES

	PROPUESTA
SUPERFICIE DEL SECTOR	119.384,36 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	
<b>Total sobre rasante</b>	<b>60.600 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup></b>
- Edificabilidad de “uso vivienda”	<b>57.250 m<sup>2</sup>tc</b>
VPO RG-RE	32.565 m <sup>2</sup> tc <sup>(2)</sup>
VPT	1.875 m <sup>2</sup> tc <sup>(3)</sup>
Venta Libre	22.810 m <sup>2</sup> tc <sup>(1)</sup>
- Edificabilidad de “uso terciario”	<b>1.800 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup></b>
- Edificabilidad de Equipamiento privado	<b>1.550 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup></b>
<b>Total bajo rasante</b>	<b>40.400 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup></b>
- Edificabilidad de uso garajes y trasteros	<b>40.400 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup></b>

#### CONDICIONES DE USO

##### Uso Residencial

Se estima para el incremento de 9.387 m<sup>2</sup>tc residencial un incremento total de unas 100 viviendas.

---

<sup>(1)</sup> Cifras máximas.

<sup>(2)</sup> Cifras mínimas.

<sup>(3)</sup> Cifra que podrá reducirse en la misma medida que se incrementa la superficie de VPO-RG.

ANEXO II. INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE LA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DEL MINISTERIO DE FOMENTO DE 13 DE ENERO DE 2006.



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARIA GENERAL DE  
TRANSPORTES

DIRECCION GENERAL DE  
AVIACION CIVIL



O F I C I O

s/REF:

N/REF:

47/

43 916

FECHA:

13 de enero de 2006

ASUNTO: REMISIÓN DE INFORME PRECEPTIVO Y VINCULANTE SOBRE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE IRÚN (GUIPÚZCOA) EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DESTINATARIO :Ilmo. Sr. Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa)  
Ayuntamiento de Irún  
San Juan Harria Plaza, 1  
20300 – Irún (Guipúzcoa)  
Tif.: 943 64 92 00  
Fax:95 5797187

Se ha recibido escrito de la Dirección General de Aena en respuesta a la petición efectuada por este Centro Directivo para que dicha Entidad Pública Empresarial informe el "Estudio de las afecciones de la Urbanización del Área de Oinaurre (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián" remitido por el Ayuntamiento de Irún (Guipúzcoa).

Esta Dirección General el 30 de octubre de 2004 y posteriormente el 29 de octubre de 2004 informaba desfavorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irún en el ámbito de Oinaurre, dado "que la totalidad del sector se encontraba dentro de la Superficie Horizontal Interna del Aeropuerto de San Sebastián, vulnerando el propio terreno en gran parte del ámbito la cota de dicha superficie", indicándose que "sólo se permitirá la construcción de edificios u objetos fijos nuevos o modificaciones de los existentes que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas, cuando, a juicio de este Centro Directivo, se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003".

*cp. Acuña*

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

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67. 5º  
28071 MADRID  
TEL: 91 5977509  
FAX: 91 5978514

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN



Por tanto, el objeto del referido Estudio Aeronáutico es acreditar que las actuaciones previstas en el planeamiento urbanístico no comprometen la seguridad ni queda afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones, tanto actuales como futuras, de las aeronaves, a fin de que este Centro Directivo pueda autorizar las edificaciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 1541/2003.

Tras remitir el referido Estudio Aeronáutico a Aena para que emitiese informe de acuerdo con las competencias que le corresponden en virtud del artículo 18 de su Estatuto, dicha Entidad Pública Empresarial ha concluido que: ***“la construcción de las edificaciones previstas para la urbanización proyectada en el área de Oinaurre (Irún), en base a los resultados obtenidos en el Estudio de Incidencia Operacional, no modificaría la situación actual en el sentido que no se comprometerían la seguridad ni quedaría afectada, de modo significativo, la regularidad de las operaciones de aeronaves, de modo análogo a como concluye el “Estudio de las afecciones de la Urbanización del Área de Oinaurre (Irún) a las Servidumbres Físicas del Aeropuerto de San Sebastián”, realizado por SENER”.***

Por tanto, al acreditar la Entidad Pública Empresarial Aena el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303 de 19 de diciembre), por el que se modifica el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de obstáculos alrededor de aeropuertos, esta Dirección General resuelve informar favorablemente el expediente de Modificación del Plan General de Irún (Guipúzcoa) en el ámbito de Oinaurre, a los efectos previstos en el Real Decreto 2591/1998.

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



Manuel Bautista Pérez

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

**ÍNDICE:**

*INFORMAZIOA / INFORMACION*

I.0	<i>Kokapena eta Mugak / Situación y Delimitación.....</i>	1/5000
I.1	<i>Zoruaeren Sailkapena / Clasificación del Suelo.....</i>	1/2000
I.2	<i>Lurzoruaeren Kalifikazio Orokorra / Calificación Global del Suelo ....</i>	1/2000
I.3	<i>Zortasun Aeronautikoak / Servidumbres Aeronáuticas.....</i>	1/2000
I.4	<i>Antolaketa Tinkatua / Ordenación Consolidada.....</i>	1/2000
I.5	<i>Sektorearen Urbanizazioaren Mugaketa eta Lizentzien Etetea/ Delimitación Urbanización del Sector y Suspensión de licencias ..</i>	1/2000

Documento B. PLANOS DE INFORMACIÓN

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

**ÍNDICE:**

**ORDENAZIO PROPOSAMENA / ORDENACION PROPUESTA**

P.0	<i>Hiritar Irudia (Arauemailerik Gabea) / Imagen Urbana (No Normativo)....</i>	1/2000
P.1	<i>Zoruaeren Sailkapena / Clasificación del Suelo.....</i>	1/2000
P.2	<i>Lurzoruaeren Kalifikazio Orokorra /Calificación Global del Suelo .....</i>	1/2000

Documento C. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

**ÍNDICE:**

	<b>Pág.</b>
<b>NORMAS URBANISTICAS</b>	
<b>TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES</b>	
Artículo 1.- Ámbito .....	2
Artículo 2.- Entrada en Vigor .....	2
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia .....	2
Artículo 4.- Obligatoriedad.....	2
Artículo 5.- Terminología de Conceptos.....	2
Artículo 6.- Documentos constitutivos de esta Modificación de Plan General y alcance de los mismos .....	2
Artículo 7.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de la presente Modificación de Plan General .....	3
<b>TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</b> .....	4
<b>Capítulo 1.- Régimen de Calificación Global</b> .....	4
Artículo 8.- Definición del Régimen de Calificación Global .....	4
Artículo 9.- Código de Calificación Global .....	4
<b>Capítulo 2.- Régimen de Calificación Pormenorizada</b> .....	5
Artículo 10.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada .....	5
Artículo 11.- Código de Calificación Pormenorizada .....	5
<b>FICHA URBANISTICA:</b>	
1. Objetivos y Criterios de Ordenación .....	6
2. Régimen Urbanístico General .....	7
3. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada .....	7

Documento D. NORMAS URBANÍSTICAS

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## TITULO PRELIMINAR:

### GENERALIDADES

#### Artículo 1- Ámbito

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

#### Artículo 2.- Entrada en Vigor

Las determinaciones del presente Proyecto entrarán en vigor en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

#### Artículo 3.- Condiciones de Vigencia

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

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

#### Artículo 4.- Obligatoriedad

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

#### Artículo 5.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y Urbanismo vigente.

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

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

##### 1.- Documentos de la Modificación de Plan General

El presente documento de Modificación nº 23 del Plan General de Irun en el Sector 6.2.01 Oinaurre está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Planos de Información

---

REDACTOR:

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

PROMOTOR:

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

- Documento C. Planos de Ordenación Estructural
- Documento D. Normas Urbanísticas
- Documento E. Estudio Económico-Financiero

## 2.-Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo de la presente Modificación del Plan General queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento A. Memoria, los planos referidos al Régimen Urbanístico, P.1 Clasificación del Suelo, P.2 Calificación Global del Suelo, del Documento C. Planos de Ordenación Estructural, el Documento D. Normas Urbanísticas y la ficha urbanística del Documento D. Normas Urbanísticas, 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.

## 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.

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

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

#### 1.- Determinaciones con rango de Ordenación Estructural

Tendrán con carácter general la jerarquía y vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones referidas al Régimen Urbanístico General (Clasificación y Calificación Global del suelo y la Asignación de la Edificabilidad Urbanística) y los planos referidos al Régimen Urbanístico General, del Documento C- Planos de Ordenación Estructural.

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

#### 2.- Determinaciones con rango de Ordenación Pormenorizada

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

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

En concreto, la definición pormenorizada de usos y su delimitación, tienen el rango de ordenación pormenorizada y por lo tanto podrán ser modificadas a través de un planeamiento de estas características.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

**TITULO PRIMERO:**

**REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**CAPITULO 1.- CALIFICACION GLOBAL**

**Artículo 8.- Definición del régimen de Calificación Global**

La presente Modificación nº 23 del Plan General de Irun se refiere al Sector 6.2.01. de "Oinurre". La totalidad del área objeto del presente planeamiento queda sometido al régimen de Calificación Global que se define en el presente Título, y de acuerdo con la delimitación establecida en el plano P.2.- Calificación Global del Suelo.

**Artículo 9.- Código de Calificación Global**

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

**- Calificación Global definida en el Sector 6.2.01 Oinurre del presente planeamiento:**

ZONA DE USO RESIDENCIAL (R).....	98.719,56 m2s
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (Sistema General) (L) .....	9.670,80 m2s
VIARIO INTERURBANO (Sistema General) (V).....	10.994,00 m2s
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR .....</b>	<b>119.384,36 m2s</b>

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## TITULO SEGUNDO:

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION

#### CAPITULO 2.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

##### Artículo 10.- Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad urbanística total definida para cada uno de los usos edificatorios es la siguiente:

- TOTAL .....	101.000 m <sup>2</sup> tc
- <b>Sobre rasante:</b> .....	60.600 m <sup>2</sup> tc
A. Viviendas Protección Oficial, régimen general o especial (VPO) .....	32.565 m <sup>2</sup> tc
B. Viviendas de Venta Libre (VL) .....	22.810 m <sup>2</sup> tc
C. Viviendas de Protección Oficial, régimen tasado (VT) .....	1.875 m <sup>2</sup> tc
- Terciario/Comercial .....	1.800 m <sup>2</sup> tc
- Equipamiento Privado .....	1.550 m <sup>2</sup> tc
- <b>Bajo rasante:</b>	
Garajes, trasteros y anejos .....	40.400 m <sup>2</sup> tc

##### Artículo 11.- Perfiles

Los perfiles máximos de la edificación residencial, están íntimamente relacionados con las afecciones de las servidumbres aeronáuticas, lo que obliga a que las tipologías a definir por el planeamiento pormenorizado han de tener presente lo siguiente:

- Residencial Colectiva en Parcela

El perfil sobre rasante de la edificación será de **planta semisótano, planta baja, dos plantas altas y planta de ático**, sobre la que se realizará la solución de cubierta.

- Residencial Unifamiliar Adosada

El perfil sobre rasante de la edificación será de **planta semisótano, planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta**. Se podrá realizar otra solución de cubierta que en todo caso nunca superará el perfil máximo definido.

- Residencial Unibifamiliar Aislada

El perfil sobre rasante de la edificación será de **planta semisótano, planta baja, una planta alta y planta bajo cubierta**. Se podrá realizar otra solución de cubierta que en todo caso nunca superará el perfil máximo definido.

##### Artículo 12- Servidumbres aeronáuticas legales del aeropuerto de San Sebastián

1. Ninguna construcción –incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles), iluminación, etc.) – o cualquier añadido

---

REDACTOR:

PROMOTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (grúas, etc.) ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastian que están representadas en el plano Estudio de las Afecciones de la Urbanización del sector Oinaurre (Irún) a las Servidumbres físicas del Aeropuerto de San Sebastian realizado por SENER

2. La realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) en el Sector Oinaurre requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976.

3. Las construcciones que se realicen en el Sector Oinaurre no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastian. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.

Irún, Enero 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

## FICHA URBANISTICA

Se incluye a continuación la Ficha Urbanística correspondiente al Sector 6.2.01 "Oinaurre".

### 1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

#### Objetivos:

Ordenación del Sector de "Oinaurre" mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas". Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:

#### Criterios de Ordenación:

Ampliación de la Avenida Elizatxo y disposición de una rotonda de acceso al sector en la confluencia de la calle Gobaraginen. Prolongación de los viarios soporte de la ordenación con la estructura urbana perimetral y disposición de un viario intermedio que conectando con la calle Belitz permita su prolongación a través del ámbito de Txenperenea con la Avenida Euskalherria.

Localización del Sistema General de Espacios Libres al Sureste del Sector junto al depósito de agua formando una unidad de zona verde con la zona ya dispuesta en el ámbito de Arretxe Ugalde permitiendo así la adecuada relación de la presente ordenación residencial con el asentamiento industrial colindante.

Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela. Localización de zonas verdes y dotaciones en el perímetro del Sector en correspondencia con la forma del terreno, posibilitando de esta forma la preservación y reconocimiento de los valores topográficos del lugar.

Las soluciones de tipologías unifamiliares (adosadas, bifamiliares, existentes) se reservan para la zona alta del Sector o en aquellos entornos donde se mantienen o colindan con tipologías similares en Txenperenea.

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## 2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

- Clasificación del suelo: Urbanizable Sectorizado en ejecución ..... 119.384,36 m<sup>2</sup>s

- Calificación Global del Suelo:

Zona de USO RESIDENCIAL (R) ..... 96.940,36 m<sup>2</sup>s

Sistema General de ESPACIOS LIBRES (L) ..... 11.450,00 m<sup>2</sup>s

SISTEMA GENERAL VIARIO (V) ..... 10.994,00 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística ..... 101.000 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urbanística S/R ..... 60.600 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urb. Uso Residencial ..... 57.250 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urb. VPO-RG o RE ..... 32.565 m<sup>2</sup>tc<sup>(2)</sup>

Edificabilidad Urb. V.Tasada ..... 1.875 m<sup>2</sup>tc<sup>(3)</sup>

Edificabilidad Urb. V. Libre ..... 22.810 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urb. Terciario o comercial ..... 1.800 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urb. Equipamiento Privado ..... 1.550 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

Edificabilidad Urbanística B/R: garajes, trasteros y anejos ..... 40.400 m<sup>2</sup>tc<sup>(1)</sup>

- Nº máximo de vivienda

El presente Documento de Modificación de Plan General no establece una limitación del número de viviendas máximo que se puede llegar a edificar. Será la Modificación del Plan Parcial que se redacte la que determine la indicada cifra, conforme a la LVSU.

Irun, Enero 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

<sup>(1)</sup> Cifras máximas.

<sup>(2)</sup> Cifras mínimas.

<sup>(3)</sup> Cifra que podrá reducirse en la misma medida que se incrementa la superficie de VPO-RG.

**ÍNDICE:**

1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN
2. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
3. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
4. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN

Documento E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

---

**REDACTOR:**

*ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.*

**PROMOTOR:**

*AYUNTAMIENTO DE IRUN*

## 1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El Sector constituye la Unidad de Ejecución 6.2.01 Oinaurre actualmente en ejecución y tiene una superficie de 119.384,36 m<sup>2</sup>s.

La presente Modificación se apoya en una mejora en la viabilidad económica de la actuación urbanística actualmente en ejecución y cuyos gastos irán a cargo de la Junta de Concertación constituida. Se recuerda de nuevo que la nueva ordenación respetará prácticamente en su integridad la disposición viaria, lo que supone que la formalización definitiva del espacio público respetará lo vigente a fecha actual y que las cotas de implantación de la parcelas residenciales se mantendrán en términos similares a los actuales.

Así en consecuencia, el monto total de las cargas de urbanización del sector puede ser asimilable al ahora contemplado, ya que no es previsible un incremento sustancial en el mismo. En todo caso, sólo se producirá el ajuste derivado de la parte correspondiente al costo de la nueva infraestructura de energía eléctrica a construir en Txenperenea. Nueva central eléctrica demostrada como necesaria ya que no es posible el suministro desde la subestación de Larreaundi (ya sobreexplotada).

## 2. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Del Proyecto de Urbanización se extrae lo siguiente:

Costo 1ª Fase: 5 etapas: Total sin IVA .....	12.689.107,29 €
Costo 2ª Fase: 3 etapas: Total sin IVA .....	1.691.088,67 €

A esto habría que añadir el coste de la nueva central eléctrica en Txenperenea., ya que Iberdrola afirma que la ordenación de Oinaurre requiere de una infraestructura de energía eléctrica, la subestación de Larreaundi no tiene capacidad suficiente para el suministro requerido en el sector.

Así, se creó en Txenperenea una parcela de equipamiento de servicios para implantar un centro de transformación. Al respecto, este futuro centro de transformación debe tener capacidad suficiente para suministrar energía eléctrica a Oinaurre, Txenperenea y San Juan-Etxeandia, permitiendo, además, la sustitución de la actual subestación de Larreaundi.

En consecuencia, la actual Modificación del Plan incluye entre los costos que los promotores de Oinaurre deben corresponder económicamente al Sistema General de Equipamiento de Servicios a ejecutar en Txenperenea.

Esta cuantía será proporcional al servicio de Kv que requiere Oinaurre y fue cuantificado, de modo orientativo, en su momento en 265.595 € (sin Iva) + 18 % IVA 313.402,10 €

**TOTAL ..... 14.645.790,96 + 18% IVA = 17.282.033,33 € (2.875.488.398 pts)**

REDACTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

### 3. CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.-

En el Proyecto de Reparcelación vigente resulta que, aplicando los coeficientes a la edificabilidad física pormenorizada, se obtiene una edificabilidad ponderada de 107.708,50 m<sup>2</sup>th, siendo adjudicada a los privados (tras la cesión del 15%) 91.552,22 m<sup>2</sup>th:

Sobre rasante 96.196,38 m<sup>2</sup>th (93.373,92 viv.+1.562,00 equip. privado +1.260,46 terciario) y bajo rasante 11.512,12 m<sup>2</sup>th.

Por lo tanto, continuando con las conclusiones y determinaciones del Proyecto de Reparcelación y aceptando como válida la cuantía de costos de urbanización del epígrafe anterior:

CU = 188,77 €/m<sup>2</sup>th (17.282.033,33 € / 91.552,22 m<sup>2</sup>th).

El propio Proyecto de Reparcelación reconoció que la cuantía de los costos de urbanización era excesiva, y así, del presupuesto correspondiente a la urbanización se descontó el importe de 1.866.768,28 € correspondiente a la construcción de la rotonda de la Avenida de Elizatxo. Esta cuantía era asumida por el Ayuntamiento, con la condición de que en el supuesto de que una modificación del planeamiento incrementara la edificabilidad del ámbito, dicha partida se volvería a incluir como carga de urbanización.

La presente Modificación del Plan al incrementar 9.368 m<sup>2</sup>tc residenciales, permite asumir por la Junta de Concertación la citada carga de urbanización.

### 4.- CONCLUSIONES DE LAS CIFRAS PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.-

A continuación se acompaña un análisis económico de la repercusión que el incremento edificatorio propuesto en la presente Modificación del Plan puede suponer. Todo ello, lógicamente con el grado de precisión que puedan tener estas cifras en este tipo de documento debiendo ser la Modificación del Plan Parcial, la del proyecto de urbanización y principalmente, la del proyecto de Reparcelación último los que definan con mayor precisión los datos aquí resultantes, que, deberán ser entendidos en cualquier caso como orientativos.

Así serán cuantificados de nuevo las edificabilidades de la parte media y alta de la ladera (tipología de vivienda de baja densidad). Esto es, los 11.032 m<sup>2</sup>tc que constituyen una edificabilidad ponderada de 37.393,23 m<sup>2</sup>th, son sustituidos por 20.400 m<sup>2</sup>tc (tipología de vivienda colectiva) más 1.344 m<sup>2</sup>tc de equipamiento privado comercial, con una edificabilidad ponderada de 65.716,66 m<sup>2</sup>th:

Vigente 11.032 m<sup>2</sup>tc/31.784,25 m<sup>2</sup>th patrimonializables (85% de 37.393,23):

RD <sub>adosada</sub>	19 uds. VLibre	4.040 m <sup>2</sup> tc x 3,218	13.000,72 m <sup>2</sup> th
	Garajes	3.079,75 m <sup>2</sup> tc	0,00 m <sup>2</sup> th
RU <sub>unifamiliar</sub>	38 uds. VLibre	368 m <sup>2</sup> tc x 3,518	1.294,62 m <sup>2</sup> th (RU-1A)
		2.208 m <sup>2</sup> tc x 3,453	7.624,22 m <sup>2</sup> th (RU-2; 6; 7; 9; 12 y 15)
		2.208 m <sup>2</sup> tc x 3,546	7.829,57 m <sup>2</sup> th (RU-3; 4; 5; 8; 13 y 14)
		2.208 m <sup>2</sup> tc x 3,462	7.644,10 m <sup>2</sup> th (RU-10 y 11)
	Garajes	9.919,87 m <sup>2</sup> tc	0,00 m <sup>2</sup> th

REDACTOR:

PROMOTOR:

ARKILAN, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.C.P.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Uso Propuesto 20.400 m<sup>2</sup>tc/55.860,01 m<sup>2</sup>th patrimonializables (85% de 65.717,66):

Residencial VPO-RG	6.875 m <sup>2</sup> tc x 1,00	6.875,00 m <sup>2</sup> th
Residencial VPO-RT	1.375 m <sup>2</sup> tc x 3.137*	4.313,38 m <sup>2</sup> th
Residencial VLibre	12.150 m <sup>2</sup> tc x 4,166	50.616,90 m <sup>2</sup> th
Equipamiento privado-comercial	1.344 m <sup>2</sup> tc x 2,911	3.912,38 m <sup>2</sup> th

Se han comprobado los realojos por tener carácter orientativo.

En consecuencia, la Modificación propone un incremento de edificabilidad ponderada de 24.075,76 m<sup>2</sup>th de techo edificable (55.860,01 m<sup>2</sup>th-31.784,25 m<sup>2</sup>th), cifra que se considera suficiente para justificar una mejora en viabilidad económica y dar por lo tanto sentido a la presente Modificación del Plan General de Irun.

Irun, Enero 2011

Arkilan, Arquitectura y Urbanismo, S.C.P.  
Juan Antonio Barrenechea,

Federico Franchés,

Josu Iriondo,

---

\* 796,89 / 254,04 Según Proyecto Alarde.