

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

AMBITO 5.2.09 IKUST ALAI

IRUN

PROMOTOR:
IKUST ALAIA, S.L.

ARQUITECTOS:
ÁBALOS ARQUITECTOS, S.L.P.
ARKILAINSA, S.L.P.

LETRADO:
JOSÉ M^a ABAD URRUZOLA

MARZO DE 2015

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA AMBITO 5.2.09 IKUST ALAI IRUN.

ÍNDICE:

- DOCUMENTO A: MEMORIA
ANEXO INFORME EKOLUR
- DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
- DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA
- DOCUMENTO F: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO G: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

DOCUMENTO A: MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Autor del encargo.

0.2.- Autor del Plan Especial de Ordenación Urbana.

0.3.- Antecedentes

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

1.2.- Ámbito de Actuación.

1.3.- Antecedentes.

1.3.1. Planeamiento Vigente.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Infraestructuras existentes.

2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

3.2.- Descripción de la ordenación.

3.3.- Aprovechamientos Urbanísticos.

3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.

3.4.1.- Categorización del suelo.

3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

3.4.5.- Tabla de ocupación del subsuelo.

3.4.6.- Tabla de usos de la edificación en planta baja

3.5.- Criterios de Urbanización.

3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión

3.6.1.-Adecuación del Plan a la Normativa Vigente

3.6.2.-Cesiones

3.6.3.-Estándares Dotacionales.

3.6.4.-Edificios declarados fuera de Ordenación

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Autor del encargo.

El autor del encargo de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la mercantil IKUST ALAIA, S.L., con C.I.F. nº B75093393 y domicilio en la plaza José M^a Sert, 10 bajo., 20018 Donostia – San Sebastián.

0.2.- Autor del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El equipo autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, está formado por Ábalos Arquitectos, S.L.P., sociedad inscrita en el COAVN con el nº 950.319, con CIF B-20.834.917 y domicilio en el P^o Ramón María Lili, nº 8, 2^o B, C.P. 20002, de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa), por ARKILAINSA, S.L.P. sociedad inscrita en el COAVN con el nº 950.423, con CIF B-20.937.744 y domicilio en la avenida de Letxumborro, nº 94, 1^o, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa) y por el letrado José M^a. Abad Urruzola.

Los arquitectos que firman el presente Plan Especial de Ordenación Urbana son, Jaime Ábalos García (Ábalos Arquitectos, S.L.P.), con DNI 44.137.357N, colegiado en la delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 2.630 y domicilio en el P^o Ramón María Lili, nº 8, 2^o B, C.P. 20002, de Donostia - San Sebastián (Gipuzkoa) y Alfredo J. Lainsa Lapitz (ARKILAINSA, S.L.P.), con DNI 15.245.572E, colegiado en la delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 241.466 y domicilio en la avenida de Letxumborro, nº 94, 1^o, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa).

El Letrado redactor es Jose M^a Abad Urruzola, Colegiado del IC.A.GI con el nº 1256.

0.3.- Antecedentes.

Con fecha Noviembre de 2014 se formuló un primer documento de PEOU del ámbito 5-2-2009 IKUST-ALAIA que fue objeto de informe por los Servicios Técnicos Municipales e igualmente fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil (3-12-2014) para su preceptivo informe. La respuesta a dicho informe fue recibida el 6-3-2015 en sentido Favorable al Plan.

Por parte de los Servicios Técnicos se señalaron una serie de correcciones a introducir en el documento, de forma previa a su aprobación

inicial. Las correcciones señaladas no afectan a la volumetría, por lo que no hay cambios de cara al informe ya emitido de Aviación Civil.

El presente Documento se formula en sustitución del anterior, que queda sin efecto y se considera que ha sido redactado cumpliendo las indicaciones señaladas en el informe municipal.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1 Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

El Municipio de Irún ha procedido a la Revisión del Plan General habiendo sido aprobado de forma definitiva el nuevo documento en Pleno Municipal celebrado el 28 de Enero de 2015 (BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015).

El presente PEOU se formula al amparo del citado Plan General.

Este nuevo Plan General, contiene entre sus determinaciones urbanísticas la delimitación del Ámbito 5.2.09 "IKUST ALAI".

Los criterios y objetivos generales de ordenación para este ámbito definido desde el P.G.O.U. de Irún, son los siguientes:

- Se concentrará la edificabilidad en una única edificación residencial, la cual, con acceso desde la calle Aldapeta, se integrará en la topografía del sitio de tal forma que la problemáticas de las diferencias de cota en el ámbito sea resuelta escalonadamente por la propia edificación.

- Se contempla que la edificación tenga un perfil adaptado a la topografía, pero en ningún caso superará planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado. La edificación deberá mantener la altura definida por este perfil a lo largo de toda la calle Aldapeta, pudiendo superar esta altura exclusivamente en una planta y en puntos singulares de la ordenación.

-La ordenación asegurará la fragmentación espacial de la manzana, permitiendo la creación de un gran espacio libre en su interior y garantizará la conexión peatonal desde las calles Pikoketa y Aldapeta, como una prolongación del recorrido peatonal que desde la plaza de Luis Mariano debe conectar con la calle Legia a través de este ámbito.

- La ordenación conllevará el derribo del anejo de garaje, única edificación existente, la que da frente a la calle Pikoketa.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a esos criterios y objetivos generales de ordenación, mediante la definición de un volumen edificatorio en forma de L, adosado a los linderos Sur (actual biblioteca Ikust-Alaia) y Oeste (calle Aldapeta) y liberando un espacio en el interior de

la parcela que cumple las funciones de zona de estancia y comunicación entre las calles Pikoketa y Aldapeta.

1.2.- Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general está situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles, Pikoketa. Aldapeta y la parcela municipal de Ikust Alaia.

El Plan General en su Clasificación urbanística comprende para el ámbito 5.2.09 Ikust Alai una superficie de suelo urbano de 2.569,55 m². Sin embargo, la medición realizada sobre el topográfico realizado in-situ, de mayor precisión, otorga un valor de 2.532,65 m², dato que se toma como cierto para la elaboración del presente documento. Este topográfico fue realizado en Marzo de 2013 por NEURRI, S.L.

Dentro del ámbito Ikust Alai se define una Actuación de Dotación que comprende 2.442,98 m² con inclusión de la finca de igual nombre y el garaje anejo al edificio de la c/ Pikoketa, correspondiendo el resto de suelo (89,67 m²) a suelo urbano consolidado sobre el que no se actúa y que constituyen antepuertas de dos edificaciones consolidadas, cuyas determinaciones urbanísticas se remiten a las que el Plan General otorga a las fincas de las que forman parte (situadas en Aldapeta 5 y Joaquín Gamón 3). Esta redelimitación del ámbito ha sido necesaria para evitar que la citada superficie de 89,67 m², que constituye las antepuertas de los edificios ya indicados quedaran sin ordenación pormenorizada, no incluidas en el ámbito 5.2.09 ni en el colindante.

1.3.- Antecedentes.

1.3.1. Planeamiento Vigente.

El Municipio de Irún ha formulado el nuevo Plan General que ha sido aprobado en Pleno Municipal celebrado el 28 de Enero de 2015 (BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015).

Las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para el ámbito 5.2.09 Ikust Alaia se recogen en la correspondiente ficha, que se adjunta de manera íntegra en el punto 2.2. Determinaciones del Planeamiento Vigente (Plan General revisado).

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1. Situación

El ámbito de actuación está situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles Joaquín Gamón, Pikoketa y Aldapeta.

2.1.2.- Dimensión superficial.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 2.532,65 m²., medición realizada sobre el topográfico de estado actual levantado en Marzo de 2013 por Neurri SL.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

El ámbito queda delimitado por las calles, Pikoketa. Aldapeta y la parcela municipal de Ikust Alaia.

2.1.4.- Topografía.

El ámbito se asienta sobre un terreno en pendiente teniendo una diferencia de cota de aproximadamente 6 m, entre sus extremos siendo el punto bajo el extremo norte de la parcela.

Este desnivel quedará resuelto por la implantación del edificio propuesta, en forma de L, liberando un espacio interior de uso público en superficie.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

En la actualidad existe una única edificación en el ámbito y se trata de un anejo de garaje que da frente a la calle Pikoketa.

Dicha edificación queda fuera de ordenación y se derribará para garantizar la conexión peatonal entre las calles Pikoketa y Aldapeta a través del nuevo espacio interior de uso público.

En la parcela existe un arbolado que en su mayor parte resulta incompatible con el desarrollo residencial previsto, y que se ha procedido a inventariar, analizar y evaluar desde el punto de vista de su interés medioambiental, en informe elaborado por EKOLUR que se acompaña como Anexo.

Del citado informe resulta que solo hay un ejemplar de interés (magnolio). Sin embargo, según el propio informe, se trata de una especie que tolera muy mal el trasplante, por lo que se propone su eliminación y la plantación de un nuevo ejemplar adulto de la misma especie en otra ubicación, indicada en el citado informe.

Asimismo, existen cuatro ejemplares de "falso Plátano" en el lindero Sur de la actuación que se van a ver seriamente afectados por el movimiento de tierras, por lo que se propone su sustitución por nuevos ejemplares.

El resto de árboles no tiene ningún valor por lo que se plantea su eliminación.

En cumplimiento de la normativa vigente, se plantarán 50 nuevos árboles, entre los que se incluyen un Magnolio nuevo y cuatro falsos Plátanos, tal y como se detalla en el informe mencionado anteriormente.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente, plano i-4; Parcelario de estado actual.

En la parte correspondiente a suelo urbano consolidado, existen dos propiedades diferentes (las dos comunidades de vecinos situadas en las fincas en cuestión). No se actúa sobre ellas.

En el ámbito definido para la Actuación de Dotación existe un propietario único para las dos fincas existentes. Se trata de dos parcelas urbanas que pertenecen a D. FRANCISCO JAVIER IBARGUREN AROCENA, con domicilio en Hondarribia, urbanización Jaizkibel, nº 89.

Cuadro de propiedades:

| AMBITO 5.2.09 IKUST ALAI | | |
|--|--|--------------|
| IDEA DE PROPIEDADES. MEDICION EN TOPOGRAFICO ACTUAL | | |
| PROPIETARIO: | | SUPERFICIE: |
|  | CALLE ALDAPETA N ^o 901 Francisco Javier Ibarguren Arocena. | 2.394,70 M2. |
|  | CALLE PIKOKETA N ^o 11W Francisco Javier Ibarguren Arocena. | 48,28 M2. |
| SUPERFICIE TOTAL AMBITO ACTUACION DE DOTACION: 2.442,98 M2. | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | |
| PROPIETARIO: | | SUPERFICIE: |
|  | CALLE ALDAPETA N ^o 5 Copropietarios | 22,64 M2. |
|  | CALLE JOAQUIN GAMON N ^o 3 Copropietarios | 67,03 M2. |
| SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE ACTUACION 5.2.09 IKUST ALAI: 2.532,65 M2. | | |

2.1.7.- Infraestructuras existentes.

Las infraestructuras existentes en el ámbito 5.2.09 "Ikust Alai" se sitúan en las calles Aldapeta y Pikoketa. Dado que la nueva ordenación de apoya en la calle Aldapeta, las infraestructuras que transcurran por esta calle, serán utilizadas para la generación de los nuevos circuitos y acometidas de instalaciones para la nueva ordenación.

2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Marzo de 2013 por NEURRI, S.L. proporcionado por el Promotor.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado de forma definitiva en Pleno Municipal celebrado el 28 de Enero de 2015 (BOG nº 41 de 3 de Marzo de 2015).

La definición del ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana está señalada como Ámbito 5.2.09 "Ikust Alai". Dentro de este ámbito existen por un lado suelos urbanos consolidados sobre los que no se actúa y cuyas determinaciones urbanísticas quedan ligadas a las fincas a las que pertenecen y definidas por tanto en el documento de Plan General. Por otro lado, se define una Actuación de Dotación del art. 137 de la Ley del Suelo en la cual se produce un incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente materializada para la cual el presente documento define las determinaciones urbanísticas correspondientes.

Se transcribe a continuación la ficha íntegra recogida en el Plan General para el ámbito señalado.

AMBITO: IKUST ALAIA

5.2.09

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Ámbito situado en el centro del municipio, al norte del actual edificio municipal de Ikust Alaia. El ámbito queda delimitado por las calles Joaquín Gamón, Pikoketa y Aldapeta. Este suelo quedaba definido como equipamiento por el Plan General de 1999 ante la consideración de poder contemplarlo como parte del previsto para la ampliación de la actual Biblioteca Municipal. En correspondencia con la decisión municipal de no plantear en este ámbito la ampliación citada, se contempla ahora la calificación residencial de este suelo.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Se concentrará la edificabilidad en una única edificación residencial, la cual, con acceso desde la calle Aldapeta, se integrará en la topografía del sitio de tal forma que la problemática de las diferencias de cota en el ámbito sea resuelta escalonadamente por la propia edificación.
- Se contempla que la edificación tenga un perfil adaptado a la topografía, pero en ningún caso superará planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado. La edificación deberá mantener la altura definida por este perfil a lo largo de toda la calle Aldapeta, pudiendo superar esta altura exclusivamente en una planta y en puntos singulares de la ordenación.
- La ordenación asegurará la fragmentación espacial de la manzana, permitiendo la creación de un gran espacio libre en su interior y garantizará la conexión peatonal desde las calles Pikoketa y Aldapeta, como una prolongación del recorrido peatonal que desde la plaza de Luis Mariano debe conectar con la calle Legia a través de este ámbito.
- La ordenación conllevará el derribo del anejo de garaje, única edificación existente, la que da frente a la calle Pikoketa.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 2.569,55 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- **Residencial (R)** superficie : 2.569,55 m²s
 - Edificabilidad Urbanística:
 - Sobre rasante 4.150,00 m²t
 - Bajo rasante..... 3.750,00 m²t
 - Régimen de Uso:
 En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
 - Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:
 - Edificabilidad urbanística máxima.....4.150 m²t
 - Edificabilidad usos autorizados no residenciales 0 m²t (*)
 - Edificabilidad materializada 0 m²t (*)
 - Incremento de Edificabilidad de uso residencial 4.150 m²t (*)
- (*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 40 %
 Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general. Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 "Alej".
 - Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²
 La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 62,25 m²s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito. A este respecto, este planeamiento pormenorizado, en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente, deberá localizar en el interior del ámbito la reserva definida para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales. Respecto de la reserva a definir para otras dotaciones públicas locales, estimada en 830,00 m²s, se considera la posibilidad de que sea localizada en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

- OTRAS DETERMINACIONES

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 "Larzabal".

El perfil máximo definido se recoge en el apartado de criterios y objetivos generales de la presente actuación. Se considera asimismo que la nueva edificación se deberá apoyar en calle Aldapeta y no deberá superar la prolongación de la alineación del edificio ubicado en el frente oeste de esta calle y que formaliza el actual callejón de conexión con Luis Mariano. Las determinaciones referidas a las condiciones de la nueva edificación deberán definirse en el marco del Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar.

Asimismo, se considera parcela única el conjunto de la actuación residencial.

Por último, la pequeña construcción de planta baja sita en c/ Pikoketa queda categorizada como preexistente pendiente de Plan Especial y el carácter y alcance de las obras que sobre él se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los actos y usos que impliquen una transformación urbanística.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

Igualmente, se tendrán presentes las condiciones de ordenación y gestión que sobre el ámbito se acordaron en el Convenio Urbanístico aprobado el 30 de mayo de 2.012.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este Plan General. En concreto, los condicionantes con incidencia en este ámbito, entre otros, son los siguientes:

- **Afecciones Acústicas:**

Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

- **Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan 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.
- 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.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización

AMBITOS DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES URBANISTICAS 29

conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

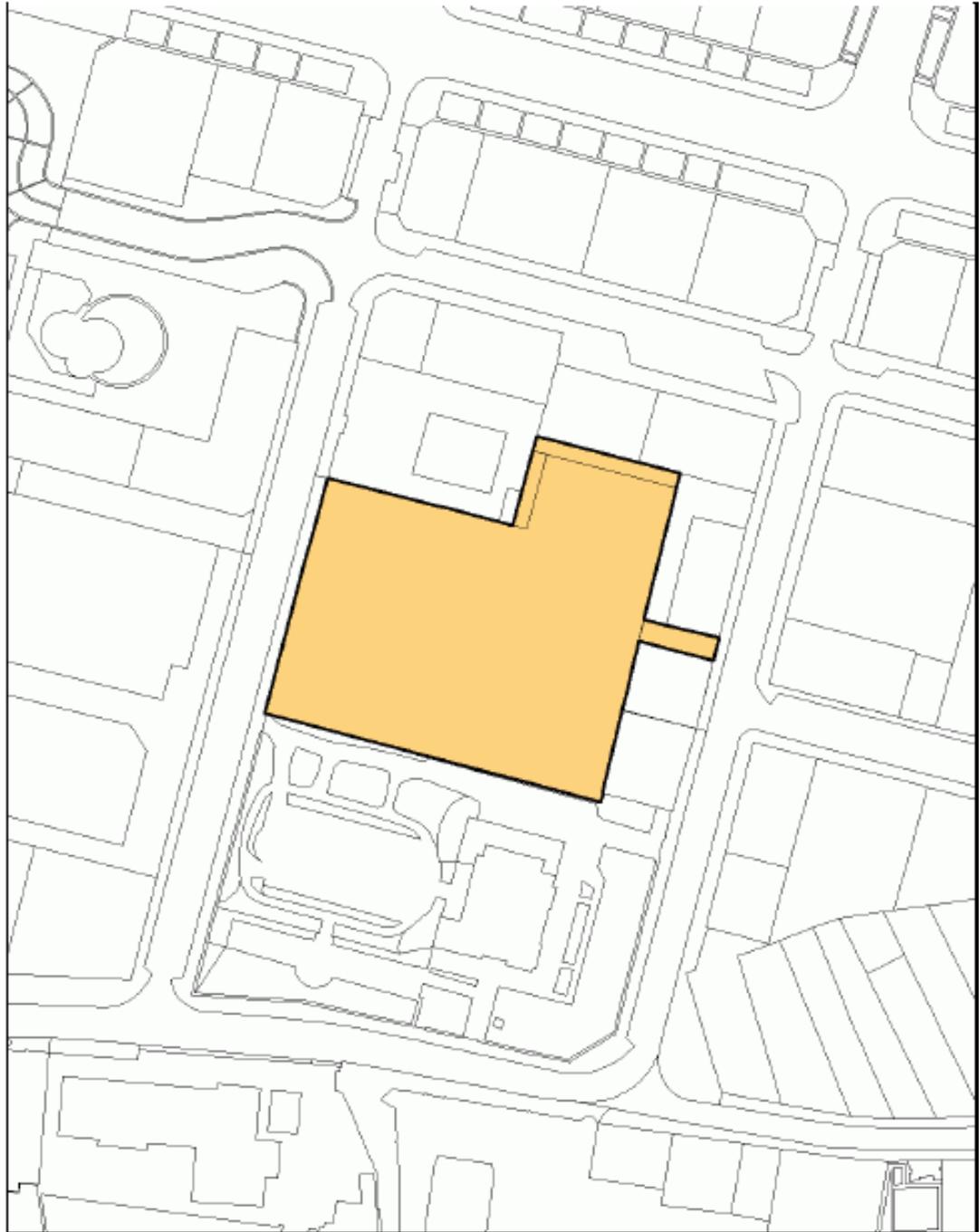
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO: IKUST ALAI

5.2.09



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

3. PROPUESTA DE ORDENACION

3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

Dentro del ámbito 5.2.09 Ikust Alai existe una superficie de 89,67 m² de suelo urbano consolidado cuyas determinaciones urbanísticas quedan ligadas a las que el Plan General define para las fincas a las cuales pertenecen. Por lo tanto, el presente documento no actúa sobre esos suelos, sino que se limita a unir sus determinaciones urbanísticas a las de las fincas a las que pertenecen.

El resto de la superficie del ámbito definido por el Plan General constituye una Actuación de Dotación, cuyas determinaciones urbanísticas se desarrollan en el presente documento a partir de las determinaciones fijadas por el Plan General. Esta actuación de Dotación tiene una superficie de 2.442,98 m².

Por lo tanto, el ámbito 5.2.09 Ikust Alai tiene una superficie total (medida sobre el topográfico levantado por Neurri en Marzo de 2013) de 2.532,65 m², de los cuales 89,67 m² se corresponden con suelo urbano consolidado (sobre el que no se actúa) y 2.442,98 m² con la Actuación de Dotación cuyas determinaciones urbanísticas se desarrollan en el presente documento.

Los criterios y objetivos de la ordenación propuesta para la Actuación de Dotación se acomodan a lo establecido en el nuevo P.G.O.U.

Teniendo en cuenta la definición de objetivos que de esta actuación se hace desde el Plan General, pasamos a enumerar estos, para luego describir la ordenación como cumplimiento de los objetivos señalados.

- 1.- Concentrar la edificabilidad en una única edificación residencial.
- 2.- Adaptar el perfil de la edificación a la topografía de la calle Aldapeta.
- 3.- Creación de un gran espacio libre en el interior de la ordenación.
- 4.- Derribo del anejo de garaje que da frente a la calle Pikoketa.

3.2. Descripción de la ordenación.

La actuación que se propone desarrolla un único edificio en forma de L, apoyado en la calle Aldapeta por un lado y en el lindero con la parcela municipal de Ikust Alaia en el otro.

Se libera de esta manera un espacio de uso público (actualmente parcela privada) que garantiza la conexión accesible entre las calles Pikoketa y

Aldapeta a una cota muy inferior a la existente actualmente a través de la parcela municipal de Ikust Alaia. Este nuevo espacio establece una conexión directa entre Luis Mariano y la calle Leguia, que llega hasta la plaza San Juan, estableciendo así un itinerario peatonal directo entre dos de los espacios públicos más representativos de la ciudad.

La ordenación propuesta, en cumplimiento del Plan General, permite la conexión peatonal y pública entre las calles Aldapeta y Pikoketa. Para que esta conexión resulte efectiva, en los puntos en los que la ordenación se abre hacia las calles, se deberán ejecutar pasos de peatones de forma que realmente la conexión se materialice.

Se plantea además un nuevo acceso a la parcela de Ikust Alaia desde este espacio peatonal.

El perfil del edificio es de planta baja, cuatro plantas altas y ático retranqueado, sobre el que se dispone un elemento singular en el encuentro entre las dos alas que conforman la L. Bajo el nuevo espacio peatonal se disponen dos plantas de aparcamiento que garantizan sobradamente el cumplimiento del estándar correspondiente. El acceso rodado se produce desde la calle Aldapeta, en su punto más bajo. Se incluye un local de equipamiento social de 180 m² construidos en la planta baja del edificio, que contribuirá a la generación de actividad en el nuevo entorno peatonal que se ordena.

En el encuentro con la edificación existente en el lindero Norte se mantiene una zona más natural, con vegetación y un camino que garantiza el itinerario accesible a la nueva plaza.

De esta forma se da cumplimiento a los "Criterios y Objetivos Generales de Ordenación" definidos en la ficha urbanística

3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General son de 4.150 m² sobre rasante y 3.750 m² bajo rasante. Se dispone además un local de equipamiento social de 180 m² construidos que no computa aprovechamiento urbanístico.

Los aprovechamientos pormenorizados por usos y por plantas quedan definidos en el siguiente cuadro:

| CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS SOBRE RASANTE EN M2. | | | |
|--|-------------|------------------------------|---------------------|
| USO | RESIDENCIAL | | EQUIPAMIENTO SOCIAL |
| | CERRADA | TERRAZA 50%(100%-5M2xVIV) | |
| PLANTA TORREON | 157,76 | - | |
| PLANTA ATICO | 574,37 | 2,66 | |
| PLANTA CUARTA | 742,08 | 32,30 | |
| PLANTA TERCERA | 778,64 | 32,30 | |
| PLANTA SEGUNDA | 778,64 | 32,30 | |
| PLANTA PRIMERA | 778,64 | 6,02 | |
| PLANTA BAJA VIVIENDAS | 139,42 | | |
| PLANTA BAJA PORTALES | 94,87 | | |
| PLANTA BAJA | | | 180,00 |
| TOTAL | 4.044,41 | 105,59 | |
| | 4.150,00 | | 180,00 |

| CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS BAJO RASANTE EN M2. | |
|--|----------|
| PLANTA BAJA (SEMISOTANO) | 555,73 |
| PLANTA SOTANO -1 | 1.597,14 |
| PLANTA SOTANO -2 | 1.597,14 |
| TOTAL | 3.750,00 |

3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.

Las características y parámetros del presente P.E.O.U. se recogen en las siguientes tablas incluidas en los planos del documento.

3.4.1.- Categorización del suelo

Dentro del ámbito 5.2.09 Ikust Alai se definen dos categorías diferentes de suelo:

-Se definen 89,67 m2 "categorizado como de suelo urbano" consolidado cuyas determinaciones urbanísticas se ligan a las que el Plan General asigna a las fincas de las que forman parte. El presente documento no actúa sobre estos suelos, limitándose a establecer esa relación con las fincas de las que forman parte.

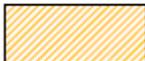
-El resto del suelo incluido en el ámbito (2.442,98 m²) se define como "suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística", de conformidad con lo que establece el art. 56 de la Ley 2/2006.

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el art. 137 de la Ley 2/2006, este suelo constituye una Actuación de Dotación, en la que la actuación está dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales.

Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una actuación integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales, con una superficie total de 834,28 m².

El presupuesto de urbanización asciende a 100.000 €, por lo que se da el supuesto de que no es necesario formular Proyecto de Urbanización (art. 195.1 Ley 2/2006) siendo suficiente con el Proyecto de Obras complementarias de urbanización. Tampoco hay que formular PAU, al no tratarse de una actuación integrada.

3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.

| CALIFICACION PORMENORIZADA | |
|---|--|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| SUPERFICIE: 89,67 M2. RESIDENCIAL | |
| NOTA: LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SE REMITEN A LAS DEFINIDAS EN EL PLAN GENERAL PARA LAS FINCAS A LAS QUE PERTENECE ESTE SUELO. | |
|  | RP-10. RESIDENCIAL ALINEACION A PARCELA. SUPERFICIE: 22,64 M2. |
|  | RV-1. RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL. SUPERFICIE: 67,03 M2. |
| ÁMBITO ACTUACION DE DOTACION | |
| SUPERFICIE: 1.608,70 M2. RESIDENCIAL | |
|  | RV. RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL. SUPERFICIE: 1.241,00 M2. |
|  | RK. RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE. SUPERFICIE: 117,74 M2. |
|  | RS. RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. SUPERFICIE: 249,96 M2. |
| SUPERFICIE: 834,28 M2. ESPACIOS LIBRES | |
|  | LJ. JARDINES URBANOS. SUPERFICIE: 834,28 M2. |

SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACION 5.2.09 IKUST ALAI: 2.532,65 M2.
 SUPERFICIE ÁMBITO ACTUACION DE DOTACION: 2.442,98 M2.

3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.

| DOMINIOS Y USOS DEL SUELO | |
|---|--|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| SUPERFICIE: 89,67 M2. DOMINIO Y USO PRIVADO: | |
| <p><u>NOTA:</u> LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SE REMITEN A LAS DEFINIDAS EN EL PLAN GENERAL PARA LAS FINCAS A LAS QUE PERTENECE ESTE SUELO.</p> | |
|  SUPERFICIE: 22,64 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO. <u>USO URBANISTICO:</u> VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.</p> |
|  SUPERFICIE: 67,03 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO. <u>USO URBANISTICO:</u> VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.</p> |
| AMBITO ACTUACION DE DOTACION | |
| SUPERFICIE: 834,28 M2. 1- DOMINIO Y USO PUBLICO; | |
|  SUPERFICIE: 834,28 M2. | <p>— SISTEMA DE JARDINES URBANOS. <u>DOMINIO:</u> PUBLICO. <u>USO URBANISTICO:</u> ESPACIOS LIBRES.</p> |
| SUPERFICIE: 1.186,12 M2. 2- DOMINIO Y USO PRIVADO: | |
|  SUPERFICIE: 1.068,38 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO. <u>USO URBANISTICO:</u> VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.</p> |
|  SUPERFICIE: 117,74 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE. <u>USO URBANISTICO:</u> ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION Y ASOCIADOS A CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES PRIVADAS. GARAJES EN SUBSUELO.</p> |
| SUPERFICIE: 422,58 M2. 3- DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE: | |
|  SUPERFICIE: 249,96 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. <u>USO URBANISTICO:</u> ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION Y ASOCIADOS A CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES PRIVADAS. GARAJES EN SUBSUELO.</p> |
|  SUPERFICIE: 172,62 M2. | <p><u>DOMINIO:</u> PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE. <u>USO URBANISTICO:</u> VIAJADA Y ESTANCIA DE PEATONES Y PORCHE GARAJES EN SUBSUELO Y VIVIENDAS SOBRE RASANTE.</p> |

SUPERFICIE AMBITO DE ACTUACION 5.2.09 IKUST ALAI: 2.532,65 M2.
 SUPERFICIE AMBITO ACTUACION DE DOTACION: 2.442,98 M2.

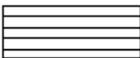
3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

| SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | |
|------------------------------|--------------|
| PARCELA | SUPERFICIE |
| 1 | 1.608,70 M2. |

3.4.5.- Tabla de ocupación del subsuelo.

| | |
|---|--|
|  | MAXIMA OCUPACION DEL SUBSUELO SUPERFICIE: 1.608,70 M2. |
|---|--|

3.4.6.- Tabla de usos de la edificación en todas las plantas.

| USOS DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA | |
|---|--|
|  | USO RESIDENCIAL. |
|  | USOS AUXILIARES (TRASTEROS, INSTALACIONES,...) |
|  | USO VIALIDAD Y ESTANCIA DE PEATONES (PORCHE). |
|  | USO EQUIPAMIENTO SOCIAL |

NOTA:

LA DEFINICION DE USO RESIDENCIAL, SOCIAL Y USOS AUXILIARES INDICADA EN ESTE PLANO ES APROXIMADA. SE DEFINIRA CON EXACTITUD EN EL PROYECTO DE EDIFICACION.

| USOS DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE | |
|--------------------------------------|---|
| PLANTA TORREON | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA ATICO | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA CUARTA | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA TERCERA | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA SEGUNDA | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA PRIMERA | RESIDENCIAL. VIVIENDAS |
| PLANTA BAJA | RESIDENCIAL. VIVIENDAS AUXILIARES, TRASTEROS, INSTALACIONES,... PORCHE, VIALIDAD Y ESTANCIA PEATONES EQUIPAMIENTO SOCIAL |
| USOS DE LA EDIFICACION BAJO RASANTE | |
| PLANTA SOTANO -1 | GARAJE |
| PLANTA SOTANO -2 | GARAJE |

3.5.- Criterios de Urbanización.

Únicamente serán necesarias obras complementarias de urbanización, conforme al art. 195 de la Ley 2/2006. Por tanto, no se redactará Proyecto de Urbanización y serán los propios Proyectos de Edificación los que definan las obras de Urbanización Complementaria.

Dentro de la normativa se establecen los criterios que deben cumplir estas obras de urbanización.

La ordenación propuesta, en cumplimiento del Plan General, permite la conexión peatonal y pública entre las calles Aldapeta y Pikoketa. Para que esta conexión resulte efectiva, en los puntos en los que la ordenación se abre hacia las calles, se deberán ejecutar pasos de peatones de forma que realmente la conexión se materialice.

Por lo tanto, la ejecución de las obras complementarias de urbanización extenderá su ámbito de actuación para ejecutar los pasos de peatones de las calles Aldapeta y Pikoketa en los puntos en los que la ordenación se conecta con las mismas.

En cualquier caso se dará cumplimiento a los siguientes aspectos:

- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
- Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.
- Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.
- Todo parque o zona verde de nueva construcción contará con equipamientos de hidratación, descanso y cobijo, situados en zonas cercanas a su acceso peatonal.

3.6.- Determinaciones Legales y de Gestión

3.6.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%.

3.6.2.- Cesiones

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley 2/2006, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes:

Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

Las superficies señaladas en el plano titulado dominios y usos del suelo.

3.6.3. Estándares Dotacionales.

Al tratarse de una Actuación de Dotación definida en el art. 137 de la Ley 2/2006 las obligaciones van encaminadas al levantamiento de las cargas dotacionales.

Las dotaciones exigibles vienen recogidas en el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos, art. 6.

Sistemas locales.

-Espacios libres (15% del ámbito). Se califican 834,28 m² de espacios libres de dominio público, lo que representa un exceso de 467,83 M².

-Otras dotaciones (5m²/25m², es decir 20% de edificabilidad sobre rasante). Se dispone un Local de Equipamiento Social de 180 m² construidos en la planta baja del edificio residencial. No se califica ninguna otra superficie, resultando así un déficit de 650 m² que se trasladan a la calle Harmugarrieta, junto al caserío Altzolaran, en suelo definido para dotaciones públicas por el Plan General, según contempla el Decreto 123/2012, Art. 7; sin perjuicio de ello se contempla como posible alternativa, si no fuera posible o conveniente esta adquisición el que la dotación se resuelva mediante la compra de los terrenos previstos para este fin en Kostorbe. La promoción del ámbito deberá costear la compra de las citadas superficies, si bien se deberá tener en cuenta los términos del Convenio Urbanístico suscrito entre propiedad y Ayuntamiento (del 25% de cesión un 5% se aplicará a este extremo).

De conformidad con el referente Convenio se compensará al Ayuntamiento económicamente por la cesión del 25% de la edificabilidad urbanística ponderada a desarrollar en el ámbito. El Estudio Económico Financiero recoge una evaluación económica de esta compensación.

Todas estas cuentas se recogerán en el Proyecto de Reparcelación de propietario único definiendo los terrenos de cesión y la cuantificación económica de las compensaciones en favor del Ayuntamiento.

-Aparcamiento (0,35 plazas/25 m² residenciales). Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35*(4.150/25), es decir, 58 plazas.

-Vegetación. Se plantarán un mínimo de 50 árboles. Entre ellos se plantea la plantación de un nuevo ejemplar de Magnolio dentro del propio ámbito, según informe de EKOLUR anexo, así como la de cuatro "falsos Plátanos" en el lindero Sur de la actuación. En el caso de que se conserven ejemplares existentes, se descontarán del número total a plantar.

3.6.4.- Edificios Declarados Fuera de Ordenación

Todas las edificaciones no consolidadas por el presente P.E.O.U quedan expresamente declaradas fuera de ordenación. La pequeña construcción de planta baja sita en la calle Pikoketa queda expresamente declarada fuera de ordenación urbanística. Se tendrá en cuenta en su derribo que los edificios colindantes están catalogados, realizándose con especial precaución.

Irún, Marzo de 2015

El Promotor :

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Letrado:



IKUST ALAIA, S.L.

Jaime Ábalos.

Alfredo J. Lainsa

José Mª Abad

DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

- Artículo 1º.- Ámbito
- Artículo 2º.- Entrada en vigor
- Artículo 3º.- Condiciones de vigencia
- Artículo 4º.- Obligatoriedad
- Artículo 5º.- Terminología de Conceptos
- Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1.1.- Régimen de calificación

- Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación y Categorización
- Artículo 8º.- Código de calificación
- Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

Capítulo 1.2.- Régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

Capítulo 2.1.- Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

- Artículo 11º.- Generalidades
- Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio
- Artículo 13º.- Parcelación
- Artículo 14º.- Alineaciones
- Artículo 15º.- Rasantes
- Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas
- Artículo 17º.- Perfiles y Alturas
- Artículo 18º.- Patios
- Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos
- Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas
- Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas
- Artículo 22º.- Ascensores
- Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

Capítulo 2.2.- Condiciones de Dominio

- Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio
- Artículo 25º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

Capítulo 2.3.- Condiciones de Uso

- Artículo 26º.- Régimen de Uso

Capítulo 2.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones

- Artículo 27º.- Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

- Artículo 28º.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común
- Artículo 29º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio
- Artículo 30º.- Condiciones de los locales destinados a garaje
- Artículo 31º.- Condiciones de los locales destinados a trastero
- Artículo 32º.- Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento

Capítulo 2.5.- Condiciones Estéticas y de Ornato

- Artículo 33º.- Fachadas
- Artículo 34º.- Cubiertas

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 3.1.- Condiciones generales de diseño

- Artículo 35º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Capítulo 3.2.- Condiciones constructivas y características de detalle

- Artículo 36º.- Características de diseño de las infraestructuras de servicio

TÍTULO CUARTO. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

Capítulo 4.1.- Patrimonialización de los aprovechamientos

- Artículo 37º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables. Cesión sustitutoria

Capítulo 4.2.- Cesiones

- Artículo 38º.- Cesiones a realizar

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, 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: "Ámbito 5.2.09. – Ikust-Alai".

Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006.

Artículo 3º.- 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 Plan 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 4º.- Obligatoriedad

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

Artículo 5º.- Terminología 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.

Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

| | |
|--------------|--|
| DOCUMENTO A: | MEMORIA |
| DOCUMENTO B: | NORMAS URBANÍSTICAS |
| DOCUMENTO C: | ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN |
| DOCUMENTO D: | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO |
| DOCUMENTO E: | PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA |
| DOCUMENTO F: | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA |
| DOCUMENTO G: | ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO. |

Los epígrafes 3.4. y 3.6. de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

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

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación y Categorización

El ámbito del sector objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

De los 2.532,65 m2 de suelo que comprende el ámbito, 89,67 m2 se categorizan como suelo urbano consolidado sobre el que no se actúa y 2.442,98 como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, constituyendo una Actuación de Dotación (art. 137 de la Ley Vasca de Suelo).

Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General:

a. SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Las determinaciones urbanísticas de estos suelos se ligan a las que el Plan General asigna a las fincas de las que forman parte.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RV Residencial alineación a Vial.
RP-10 Residencial en parcela grado 10.

b. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RV Residencial alineación a Vial.
RS Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie.
RK Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante.

ESPACIOS LIBRES

L.J.- Jardines Urbanos

Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

PARCELA RESIDENCIAL

RV, RP.- Parcela Residencial

DOMINIO: Privado

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

RS- Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie.

DOMINIO: Privado (servidumbre de uso público en superficie)

USO URBANÍSTICO: Espacio libre

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 deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada. Se autoriza expresamente el uso de Garaje.

RK- Residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Espacio libre

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 deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada. Se autoriza expresamente el uso de Garaje.

ESPACIOS LIBRES

LJ- Espacio Libre Público Jardines Urbanos

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacio Libre para Jardines

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

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

A efectos de gestión se define una Actuación de Dotación con una superficie de 2.442,98 m² que comprende los suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad, en la que se debe proceder al levantamiento de las cargas dotacionales.

Como parte de las dotaciones públicas se incluye un local de equipamiento social de 180 m² construidos. Como quiera que no se puede materializar en el propio ámbito el resto del cumplimiento de las dotaciones (no es posible cumplimentar "otras dotaciones" equivalentes al 20% de la edificabilidad sobre rasante) se prevé el cumplimiento de la obligación mediante compra de 650 m² en la calle Harmugarrieta, junto al caserío Altzolaran, suelo definido para dotaciones públicas por el Plan General; sin perjuicio de ello se contempla como alternativa la satisfacción de esta dotación en los terrenos destinados a tal fin en Kostorbe, el Proyecto de Reparcelación concretará donde se comprarán los terrenos. Para el cálculo de la compensación se tendrá en cuenta los términos del Convenio suscrito entre Propiedad y Ayuntamiento (25% de cesión, de los que 5% se imputan a la compensación de dotaciones).

Se formulará un Proyecto de Obras complementarias de urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 25% de cesión y la definición de las parcelas resultantes.

-Estudios de Detalle.

a.- Condiciones de formulación

- Se podrán formular con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones, o la ordenación de la urbanización prevista, dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.
- Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el presente documento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

b.- Alcance y contenido.

- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias del planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.
- Será necesaria la tramitación de estudios de detalle con el objeto de modificar y ajustar las alineaciones previstas. Asimismo, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán modificar o complementar la Calificación Pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, con las siguientes limitaciones: · Se deberá respetar la totalidad de las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter genérico por el planeamiento de rango superior para las tipologías de Calificación Pormenorizada asignadas a las parcelas afectadas por el estudio de detalle. · En el caso de que las citadas parcelas hubieran sido objeto de determinaciones singularizadas más restrictivas, adicionales a las establecidas con carácter general, las mismas sólo se considerarán vinculantes si el planeamiento de rango superior lo hubiese establecido de manera expresa. · No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen de modificación cualificada, definida por el planeamiento de rango superior, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno. · No se podrá incrementar la superficie de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Área correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, y, se admitirán los incrementos citados en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario. · No se podrá incrementar el aprovechamiento edificatorio -sobre o bajo rasante asignado a las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, ni el aprovechamiento sobre rasante de las que se destinan a equipamiento comunitario. · En ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de gestión, etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 11º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente 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.

Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 4.150 m2 en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 3.750 m2. Se permite la construcción de tres plantas de sótano por debajo de la Planta Baja (cota +27.00).

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m2 residenciales. Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35*(4.150/25), es decir, 58 plazas

Aprovechamiento pormenorizado:

| CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS SOBRE RASANTE EN M2. | | | |
|--|-------------|-----------------------------|---------------------|
| USO | RESIDENCIAL | | EQUIPAMIENTO SOCIAL |
| | CERRADA | TERRAZA 50%(100%-5M2xVV) | |
| PLANTA TORREON | 157,76 | - | |
| PLANTA ATICO | 574,37 | 2,66 | |
| PLANTA CUARTA | 742,08 | 32,30 | |
| PLANTA TERCERA | 778,64 | 32,30 | |
| PLANTA SEGUNDA | 778,64 | 32,30 | |
| PLANTA PRIMERA | 778,64 | 6,02 | |
| PLANTA BAJA VIVIENDAS | 139,42 | | |
| PLANTA BAJA PORTALES | 94,87 | | |
| PLANTA BAJA | | | 180,00 |
| TOTAL | 4.044,41 | 105,59 | |
| | 4.150,00 | | 180,00 |

| CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS BAJO RASANTE EN M2. | |
|---|----------|
| PLANTA BAJA (SEMISOTANO) | 555,73 |
| PLANTA SOTANO -1 | 1.597,14 |
| PLANTA SOTANO -2 | 1.597,14 |
| TOTAL | 3.750,00 |

Artículo 13º.- Parcelación

Se define una única parcela residencial mínima e indivisible, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

| SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS | |
|------------------------------|--------------|
| PARCELA | SUPERFICIE |
| 1 | 1.608,70 M2. |

Artículo 14º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación se definen las alineaciones en la parcela residencial.

Artículo 15º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas residenciales.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se debe cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- *En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.*
- *Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*
 - a) *Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.*
 - b) *El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
 - c) *Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
 - d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*

- e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*

- Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano P11

- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
- En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan 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.
- 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.
- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en el plano P11 que forma parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establece un perfil edificatorio de Planta Baja + 4 Plantas Altas + Ático, sobre el que se coloca un elemento singular (Torreón) en las zonas grafiadas en el plano P10 "Perfiles Normativos".

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 2,90 metros de suelo a suelo, a fin de no alcanzar la cota +49, de servidumbre aeronáutica.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +48.50, pudiendo alcanzar la cota +49.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones,... La cota +49.00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

Artículo 18º.- Patios

Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

El vuelo máximo será de 1.10 m. a partir de las alineaciones máximas.

Los aleros o cornisas podrán sobresalir hasta 30 cms. más que los vuelos indicados.

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 metros.

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 metros en posición plegada.

Las marquesinas y toldos, incluso en posición desplegada, distarán de la acera o espacio libre sobre el que vuelan, una altura no inferior a 3 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,20 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para extender y colgar los toldos.

Las cornisas, pilastras, impostas y demás elementos constructivos u ornamentales en plantas altas, podrán sobresalir hasta 0,30 metros de la alineación de fachada.

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO, así como el Plan General de Irun.

La altura mínima del barandado cumplirá lo establecido en la normativa de Seguridad de Utilización (DB-SU). La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los límites establecidos en la misma normativa.

Para el acceso a viviendas, se dispondrá obligatoriamente de un portal, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros.

Artículo 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

1.- Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- Los porches de todo tipo, cuando no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m² de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m², siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En los bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.
- Los porches de uso público.
- Las terrazas y solanas cuando constituyan el techo de la edificación, incluidas las terrazas sobre sótanos, y no estén cubiertas.

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 25º.- Servidumbre de uso Público y uso Privado

1.- Las parcelas residenciales y las edificaciones que las 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.- En los espacios privados sujetos a servidumbre de uso público en superficie, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al municipio. Por el contrario, los costes de mantenimiento y reparación de la parte "estructural" (forjado e impermeabilización) corresponderán a la propiedad privada.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- Régimen de Uso

1.- Uso característico: VIVIENDA

Las parcelas residenciales edificables se destinarán a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en las plantas altas de la edificación y en la Planta Baja, en la parte grafiada en los planos.

Usos Autorizados

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total.

El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de las viviendas y otros.

Los elementos de las instalaciones de servicios que produzcan molestias a las viviendas deberán situarse en las plantas bajas o bajo rasante, salvo imposibilidad manifiesta.

Residencia Comunitaria: En todas las plantas sobre rasante del edificio, ocupando uno o varios módulos de edificación con acceso independiente del de las viviendas u otros que ocupen el edificio.

Hostelero: En las mismas condiciones que el uso de Residencia Comunitaria

Comercial: En la planta baja de la edificación residencial.

Se admitirá también en planta primera con acceso común a las viviendas del edificio en los casos de implantación de servicios profesionales, despachos, estudios, etc... y otros usos similares, de carácter inocuo a los efectos del Reglamento M.I.N.P. (como peluquerías, salones de belleza, etc.), cuando la superficie útil sea inferior a 250 m².

Oficinas: Podrán implantarse en planta baja. En plantas altas se admiten consultas, despachos y pequeñas oficinas, siempre que se desarrollen como un uso complementario del principal de la vivienda.

Garajes: Se autoriza exclusivamente en las plantas sótano.

Equipamiento comunitario:

En las modalidades compatibles con el uso de vivienda podrá implantarse en las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

Uso industrial:

Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

Usos prohibidos

En general, quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

CAPÍTULO 2.4.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 27º.- Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

Además de los criterios de aplicación de la Ordenanza de Diseño de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.

B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:

- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos
- Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos
- Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m³ (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m. Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.

C.- Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:

- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m³ (equivalentes a 0.6x0.6x0.7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
- Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
- Superficie total mínima: 0,72 m² (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)
- Superficie mínima continua: 0,36 m² (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m)
- Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
- Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.

D.- En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente: -

Dimensión mínima:40.00 m²

E.- Se prohíbe la disposición de tendederos en fachada. Se permite su eliminación garantizando la disposición de una secadora o lavadora secadora por vivienda.

Artículo 28.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

1.- Portales:

- El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles al edificio" (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- El portal se diseñará de forma que garantice la visibilidad hacia el exterior, dotándolo de paramentos transparentes.

- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.
- Los portales contarán con instalación de iluminación que permita distinguir a las personas que accedan o se encuentren en el local, manteniendo así el local como un espacio seguro.
- La anchura mínima será de 2.50 metros.
- El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluido en él, será de 1.30 x 1.30 m², como mínimo.

2.- Escaleras comunes de la vivienda:

- La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.
- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 18.0 cm.
- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.
- En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.
- Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

3.- Ascensores:

- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que alguna planta destinada al uso de vivienda, se sitúe a una altura sobre el nivel de la rasante del acceso desde el exterior, medido en el eje del portal, superior a 10.75 m.
- Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.
- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

Artículo 29º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio

- 1.- Todos los locales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.
- 2.- 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.
- 3.- 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 fuese preciso. Para esta última 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, 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.

Artículo 30º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles a los garajes" (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

A.-Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).
- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².
- Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

B.-Altura libre mínima:

- La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

C.- Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.
- En los garajes de categoría 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m² (t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,...).
- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.
- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

Artículo 31º.- Condiciones de los locales destinados a trastero.

Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de trastero en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado "Condiciones de los trasteros" (o título análogo).

Artículo 32º. Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

a. Aparcamiento para bicicletas. Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 1,00 m² por vivienda, con una longitud mínima de 1,5 m y altura de 2,0 m. El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Las dimensiones serán tenidas en cuenta a modo de referencia, debiendo justificarse la utilización de un estándar diferente. En el caso de construcción de trasteros vinculados a viviendas, éstos podrán contar como susceptible de albergar bicicletas, en el caso de que sean accesibles desde el portal o la calle.

b. Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento. El local contará con una dotación de 1,00 m² por vivienda, con un mínimo de 12 m², en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal. En caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, se deberán exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para posibilitar el acceso y almacenamiento de los vehículos de asistencia al desplazamiento.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 30º.- Fachadas

1.- No se contempla la disposición de tendedores. Se permite expresamente su eliminación, garantizando la instalación de una secadora de ropa (lavadora-secadora) de condensación por vivienda.

2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3.- Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

Artículo 31º.- Cubiertas

La cubierta del edificio será plana transitable. Sobre ella se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

No será necesaria la realización de Proyecto de Urbanización. Las Normas se aplicarán a las obras de urbanización complementaria, a definir en los Proyectos de las edificaciones.

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 32º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Las obras de urbanización complementaria definidas en los Proyectos de Edificación, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Se recogerán las obras en un Proyecto de obras complementarias de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

Artículo 33º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.
- 2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.
- 3.- En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

Artículo 34º. Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

- En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente): - Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal). - Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).
- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
- Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.
- Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

TÍTULO CUARTO:

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 5.1.- PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 34º.- Aprovechamientos. Porcentajes patrimonializables. Cesión sustitutoria.

De conformidad con los términos del Convenio urbanístico suscrito entre Propiedad y Ayuntamiento, la propiedad patrimonializará el 100% de la edificabilidad, compensando económicamente al Ayuntamiento el valor de la cesión del 25% de la edificabilidad urbanística urbanizada. Se da la circunstancia de que tal porcentaje de cesión no da lugar al derecho de adjudicación de una parcela completa.

CAPÍTULO 5.2.- CESIONES

Artículo 35º.- Cesiones a realizar

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento los siguientes suelos:

Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

La limpieza y mantenimiento de la iluminación, falso techo del porche, elementos de mobiliario y jardinería y pavimentación de las zonas con servidumbre de uso público corresponderá al Ayuntamiento. Corresponderá a la propiedad privada el mantenimiento de los elementos estructurales de estas zonas.

Las dotaciones que no puedan materializarse en el ámbito ("otras dotaciones") se compensarán en la calle Harmugarrieta, junto al caserío Altzolaran, en terrenos definidos de dotación pública por el Plan General o alternativamente en el ámbito Kostorbe. La concreción se realizará en el Proyecto de Reparcelación. En el propio ámbito se cederá el local de 180 m2 destinado a equipamiento.

Irún, Marzo de 2015

El Promotor :

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Letrado:



IKUST ALAIA, S.L.

Jaime Ábalos.

Alfredo J. Lainsa

José Mª Abad

**DOCUMENTO C:
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el desarrollo de las determinaciones fijadas por el Plan General para el ámbito 5.2.09 "IKUST-ALAI".

Existen dos categorías de suelo dentro del ámbito de actuación: suelo urbano consolidado, sobre el que no se actúa y suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Se define una actuación de Dotación con una superficie de 2.442,98 m² sobre el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (que no constituye una actuación integrada, pues no hay un proceso de urbanización). Actualmente los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos. El coste de las obras complementarias de urbanización es inferior al 5% del coste de las obras de edificación. Por tanto, no será necesario redactar Proyecto de Urbanización.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DIRECCIONES.

| AMBITO 5.2.09 IKUST ALAI | |
|--|---------------------------|
| IDEA DE PROPIEDADES. MEDICION EN TOPOGRAFICO ACTUAL | |
| PROPIETARIO: | SUPERFICIE: |
|  CALLE ALDAPETA Nº 901 Francisco Javier Ibarguren Arocena. | 2.394,70 M ² . |
|  CALLE PIKOKETA Nº 11W Francisco Javier Ibarguren Arocena. | 48,28 M ² . |
| SUPERFICIE TOTAL AMBITO ACTUACION DE DOTACION: 2.442,98 M ² . | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| PROPIETARIO: | SUPERFICIE: |
|  CALLE ALDAPETA Nº 5 Copropietarios | 22,64 M ² . |
|  CALLE JOAQUIN GAMON Nº 3 Copropietarios | 67,03 M ² . |
| SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE ACTUACION 5.2.09 IKUST ALAI: 2.532,65 M ² . | |

3.- REGIMEN DE ACTUACIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

A efectos de gestión para el levantamiento de las cargas dotacionales, se define una actuación de dotación en los suelos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística.

Se formulará un Proyecto de Reparcelación donde se definirá la parcela edificable y las parcelas de cesión al ayuntamiento, recogiendo las compensaciones económicas por el concepto de

cesión de edificabilidad urbanística (en los términos del Convenio) y de dotaciones locales que no pueden satisfacerse en el ámbito (compra de terrenos en Harmugarrieta o en el ámbito Kostorbe).

4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación y a cargo del promotor de la citada edificación.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento. En las áreas de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie, la conservación corresponderá al Ayuntamiento desde el pavimento hasta la impermeabilización, correspondiendo a la propiedad privada desde la impermeabilización hacia abajo. Corresponderá al Ayuntamiento el mantenimiento de la iluminación y elementos de mobiliario urbano y jardinería.

5. PLAZO DE EDIFICACIÓN

Respecto a la parcela residencial el Promotor deberá solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El plazo de edificación lo establece la licencia municipal. El Proyecto recogerá también las obras de urbanización complementarias.

El Proyecto de Reparcelación deberá formularse en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del PEOU.

6. PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y MATERIALIZACIÓN DE LAS CESIONES.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán de manera simultánea a la edificación, debiendo estar terminadas en el plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de propietario único a formular y, en cualquier caso, de manera previa a la concesión de la licencia de habitabilidad. Dentro del citado plazo se contempla el derribo de las edificaciones fuera de ordenación, así como las cesiones de los espacios libres.

7.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el valor de los terrenos y las líneas de créditos concedidas por las entidades bancarias. Dicho valor, como se demuestra en el estudio económico, hace viable la promoción con los aprovechamientos definidos y mediante la financiación bancaria.

Irún, Marzo de 2015

El Promotor :

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Letrado:



IKUST ALAIA, S.L.

Jaime Ábalos.

Alfredo J. Lainsa

José Mª Abad

**DOCUMENTO D:
DOCUMENTO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA**

1.- DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

2.1.- GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

2.1.1.- Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

| | | |
|------------------|----------|----------|
| Equipo Redactor: | P.E.O.U. | 12.000 € |
|------------------|----------|----------|

2.1.2.- Honorarios, Proyecto de Reparcelación (o, en su caso, Normalización de Fincas)

| | |
|-------------|----------|
| Estimado en | 12.000 € |
|-------------|----------|

| | |
|-------|----------|
| TOTAL | 24.000 € |
|-------|----------|

2.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.2.1.- Coste de la Urbanización

Las obras complementarias de urbanización se evalúan en 100.000 €

2.2.2.- Coste de Indemnizaciones y derribos

Derribo del garaje existente: 2.000 €

2.3.- COSTE DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1.- Coste de la edificación

a).- Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación con los gastos correspondientes el siguiente:

m2 edificación residencial libre 1.200 €

Lo cual, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

| | | |
|-----------------|-----------------------|-------------|
| Vivienda libre: | 4.150 m2 x 1.200 €/m2 | 4.980.000 € |
|-----------------|-----------------------|-------------|

b).- Se estima como precio medio de la construcción de garaje/trastero el de 472 €/m²

| | | |
|---------------|---|-------------|
| Bajo rasante: | 3.750 m ² x 472 €/m ² | 1.770.000 € |
|---------------|---|-------------|

| | |
|-------------------------------|-------------|
| TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN | 6.750.000 € |
|-------------------------------|-------------|

2.4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costos (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

| | |
|---|--------------------|
| Gastos de gestión | 24.000 € |
| Coste de la urbaniz.+indemniz.+derribos | 102.000 € |
| Coste de la edificación | 6.750.000 € |
| TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO | 6.876.000 € |

Se consideran como precios de venta razonables, (a los efectos de esta justificación de viabilidad económica), dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona los siguientes:

m2 construido edificación vivienda libre 2.580 €/m²/t

(Se parte de un precio de 3.350 €/m² útil x 0,77)

El garaje/trastero consideramos un precio de 28.000 €/plaza/trastero con un consumo de 41,5 m²/t lo que representa 675 €/m²/t

Lo cual nos da un valor de venta de la edificación y garajes/trastero de:

| | |
|---|--------------|
| Vivienda libre: 4.150 m2 x 2.580 €/m2 | 10.707.000 € |
| Garajes/trasteros: 3.750 x 675 €/m ² | 2.531.250 € |

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| TOTAL VALOR EN VENTA | 13.238.250 € |
|-----------------------------|---------------------|

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre y local comercial se obtiene de la fórmula del Reglamento de Valoraciones de la Ley 2/2008.

$$Vr = \frac{Vm}{1,40} - (Cc + Cu)$$

El valor de Vm representa 13.238.250 €

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) representa 6.876.000 €

Por tanto el valor residual del suelo representa:

$$Vr = 13.238.250 \text{ €} / 1,40 - 6.876.000 \text{ €} = 2.579.892,85 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta el coste de construcción del local de cesión de 180 m2 destinado a dotación, a este importe hay que descontarle el citado coste (180 m2 x 475 €/m2) que asciende a 85.500 €

Por tanto asumiendo este coste el Vr del suelo representa:

$$2.579.892,85 \text{ €} - 85.500 \text{ €} = \mathbf{2.494.392,85 \text{ €}}$$

Ello permite retribuir de forma razonable el suelo y promover un producto inmobiliario de calidad adecuada a un precio competitivo que ha sido contrastado.

La cesión en favor del Ayuntamiento es urbanizada, por lo que de los anteriores números debemos eliminar los costes de urbanización y gestión (24.000 € + 102.000 €), considerando tan solo el coste de construcción 6.750.000 € en lugar de 6.876.000 €, sin considerar tampoco el coste del local de equipamiento.

El VRS será a estos efectos: $\frac{13.238.250}{1,40} - 6.750.000 = 2.705.892,86 \text{ €}$ y la cesión del 25% será 676.473,21 €

Debe considerarse además el coste de los terrenos (830 – 180 = 650 m²) bien en Harmugarrieta o bien en Kostorbe, que hay que adquirir para cumplimentar las dotaciones.

En el 25% de cesión, el 5% se destinaba a compensar las dotaciones que no pudieran materializarse en el ámbito. Este 5% representa un valor de 135.294,64 €.

Dado que la valoración de los terrenos de Kostorbe o Harmugarrieta se estima en 230 €/m², la dotación representa 149.500 € (650 m² x 230 €), aplicando este 5% todavía resulta un déficit en favor del Ayuntamiento de 14.205,36 € (149.500 € – 135.294,64 €) que se le debe abonar como carga dotacional.

Irún, Marzo de 2015

El Promotor :

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Letrado:



IKUST ALAIA, S.L.

Jaime Ábalos.

Alfredo J. Lainsa

José Mª Abad

DOCUMENTO E:
PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA

| PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁMBITO 5.2.09 "IKUST ALAI". IRÚN. | | |
|---|---|-----------|
| MARZO DE 2015 | | |
| ÍNDICE DE PLANOS | | |
| Plano | Contenido | Escala |
| PLANOS DE INFORMACIÓN | | |
| i 01 | SITUACIÓN. FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL. | S/E |
| i 02 | TOPOGRÁFICO DE ESTADO ACTUAL. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. | E= 1/500 |
| i 03 | REFERENCIA AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. APROBACIÓN PROVISIONAL | S/E |
| i 04 | PARCELARIO DE ESTADO ACTUAL. IDEA DE PROPIEDADES. | E= 1/500 |
| PLANOS DE PROPUESTA | | |
| P 01 | CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. | E= 1/500 |
| P 02 | DOMINIOS Y USOS DEL SUELO. | E= 1/500 |
| P 03 | PROPUESTA DE ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS. | E= 1/500 |
| P 04 | PROPUESTA DE ORDENACIÓN SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL. | E= 1/500 |
| P 05 | ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES. | E= 1/500 |
| P 06 | PARCELAS EDIFICABLES. | E= 1/500 |
| P 07 | OCUPACION DEL SUBSUELO. | E= 1/500 |
| P 08 | USOS DE LA EDIFICACIÓN POR PLANTAS, SOBRE RASANTE Y BAJO RASANTE | E= 1/500 |
| P 09 | PLAN DE ETAPAS. | E= 1/500 |
| P 10 | PERFILES NORMATIVOS. | E= 1/100 |
| P 11 | SERVIDUMBRES AÉREAS, SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE. | E= VARIAS |
| P 12 | IDEA DE VOLUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. NO VINCULANTE. | S/E |
| P 13 | EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN. | E= 1/500 |

DOCUMENTO F:
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN.

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley 2/2006 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo además el Ayuntamiento en este caso la cesión del 25% de edificabilidad libre de cargas mediante su compensación económica sustitutoria.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio, la escasa cuantía del programa a desarrollar, y de que no se trata de una actuación de urbanización sino de Dotación, en que se interviene en un terreno que cuenta con todos los servicios y está inserto en la malla urbana.

2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.1.- Estimación de la inversión municipal

Estamos en una Actuación de Dotación en la que la propiedad privada debe ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas tras su urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del ámbito, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización, lo que representa una cuantía muy pequeña.

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos públicos.

A.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar (agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico).

Dada las características de la intervención, se aumenta de forma inapreciable la superficie urbanizada, pues la intervención se desarrolla en el interior de una parcela ya urbanizada con todos los servicios. No hay prácticamente incremento de redes de servicio, ni por supuesto del viario o de otras infraestructuras.

Se prevén unas superficies públicas destinadas a espacio libre y zonas verdes que implican un mínimo coste de mantenimiento una vez se entreguen urbanizadas (limpiezas, mantenimiento de zona verde y conservación de puntos de alumbrado público).

Este pequeño gasto queda compensado con el ingreso que va a percibir el Ayuntamiento por los siguientes conceptos:

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 150 habitantes).
- Cesión del 25%.
- I.B.I.

Además el Ayuntamiento cobra las tasas por los diversos servicios de agua, saneamiento y alcantarillado, teniendo en cuenta que las redes se incrementan tan solo ligeramente.

De otro lado recibe un local de 180 m2 destinado a equipamiento.

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

3.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Hay que recordar que la actuación se limita a completar un intersticio urbano con carácter claramente residencial con un programa de hasta 50 viviendas, en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

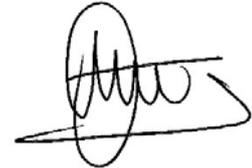
Irún, Marzo de 2015

El Promotor :

El Arquitecto:

El Arquitecto:

El Letrado:



IKUST ALAIA, S.L.

Jaime Ábalos.

Alfredo J. Lainsa

José Mª Abad

ANEXO: INFORME EKOLUR

INVENTARIO Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO 5.2.09 "IKUST ALAI" DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN.



Noviembre 2014

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| 2. OBJETO..... | 1 |
| 3. METODOLOGÍA..... | 1 |
| 4. INVENTARIO DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE | 1 |
| 4.1. ÁMBITO DE ESTUDIO | 1 |
| 4.2. ESTADO ACTUAL: VEGETACIÓN | 2 |
| 5. VALORACIÓN DEL ARBOLADO | 9 |
| 6. MEDIDAS CORRECTORAS | 10 |
| 6.1. RECOMENDACIONES PARA REALIZAR LOS APEOS..... | 10 |
| 6.2. TRASPLANTE DEL MAGNOLIO | 11 |

ANEXO I. Planos

Plano N° 1: Inventario de vegetación

ANEXO II. Valoraciones del magnolio según la Norma Granada.

1. ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, que se encuentra en fase de aprobación provisional, propone el ámbito 5.2.09 Ikust Alai (2.569,55 m²), con la calificación de residencial. El Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo, concretamente a un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El plan Especial, de acuerdo con las determinaciones de la revisión del PGOU, propone una única edificación residencial con acceso desde la calle Aldapeta que se integra en la topografía del ámbito. La ordenación del ámbito permite la creación de un espacio libre en su interior garantizando la conexión peatonal desde las calles Pikoketa y Aldapeta.

La ordenación propuesta en el Plan especial supone la eliminación de gran parte del arbolado existente en el ámbito.

2. OBJETO

El presente documento tiene por objeto inventariar la vegetación existente en el ámbito 5.2.09 "IKUST ALAI", el estado de desarrollo en el que se encuentra, así como determinar y valorar el interés de su conservación desde el punto de vista ecológico.

3. METODOLOGÍA

Para el desarrollo del trabajo se visita la parcela con entrada en la Calle Aldapeta de Irún y se realizan un inventario de la vegetación existente, con la toma de datos de la ubicación, altura y conformación de los diferentes ejemplares.

Se comprueba sobre el terreno cuáles son los ejemplares que se verán afectados por la futura ordenación, y los que por su interés ecológico y/o ornamental o por sus características especiales tienen un interés especial para la conservación. Además, en la visita de campo se analiza la posible ubicación, en el mismo ámbito o en el entorno más inmediato, de las especies a trasplantar, si las hubiera.

4. INVENTARIO DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE

4.1. ÁMBITO DE ESTUDIO

Tal y como se ha mencionado con anterioridad la parcela objeto de inventario se localiza en el núcleo urbano de Irún, exactamente entre las calles Aldapeta y

Pikoketa. Se trata de un ámbito en el que se proyecta la construcción de viviendas y que en la actualidad presenta arbolado de porte considerable cuya presencia no es compatible con la futura ordenación.



Imagen 1. Ámbito 5.2.09 "IKUST ALAI"

4.2. ESTADO ACTUAL: VEGETACIÓN

Para realizar el inventario de la vegetación la parcela se ha dividido en tres zonas:



Imagen 2. Zonificación de la parcela

Zona 1: Ámbito oeste

Zona de entrada la parcela, donde se localizan un total de 39 fresnos (*Fraxinus excelsior*) de porte considerable, la mayoría de ellos superan los 20 metros de altura. Existen pies de pino (*Pinus sp.*) apeados en el suelo, de los que se han extraído las ramas, pero no los troncos.

Los fresnos, a pesar de su elevada altura, no presentan una adecuada conformación de las copas, ya que la proximidad entre ellos ha originado un efecto de ahilamiento como consecuencia de la búsqueda de luz.

La parcela colindante por el límite sur se corresponde con el Archivo y Biblioteca municipal de Irun. En ella y coincidiendo con la línea de delimitación, se localizan 4 plátanos (*Platanus x hispanica*) de unos 30 metros de altura que podrían verse afectados por la futura urbanización. Esta afección se produciría como consecuencia de la construcción de un muro que profundizará en el terreno y que podría afectar a las raíces de los plátanos.



Fotos 1 y 2. Fresnos (*Fraxinus excelsior*) en la zona 1

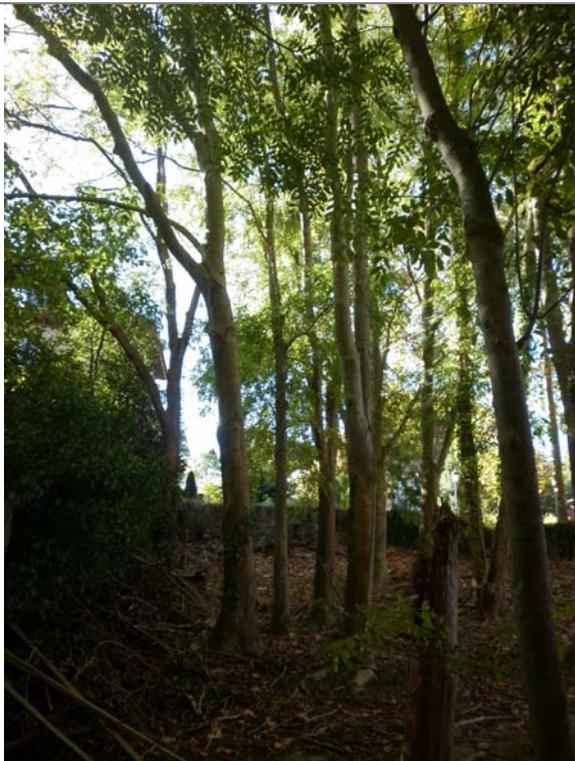


Foto 3. Elevada densidad de fresnos que impide su correcto desarrollo.



Foto 4. Troncos de pino apeados



Foto 5. Al lado de los plátanos de sombra hay un Magnolio (*Magnolia grandiflora*)



Foto 6. Plátanos de la parcela colindante donde se localizan el Archivo y la Biblioteca municipal de Irun

Zona 2: Ámbito sureste

Entre la vegetación existente en esta zona de la parcela destaca la presencia de un magnolio (*Magnolia grandiflora*) longevo, con una copa de 12 metros de diámetro y un perímetro de tronco de 2,10 metros medido a un metro de altura. El árbol en su conjunto presenta un elevado valor ornamental, únicamente presenta algunas ramas bajas que sería necesario podar.

Acompañan al magnolio en esta zona de la parcela algunos ejemplares de fresno (*Fraxinus excelsior*) de menor tamaño que los de la Zona 1, (8-10 metros de altura) dos palmitos (*Chamaerops humilis*), y 5 laureles (*Laurus nobilis*).



Foto 7. *Magnolio grandiflora*



Foto 8. Aspecto del tronco y de las ramas bajas del magnolio

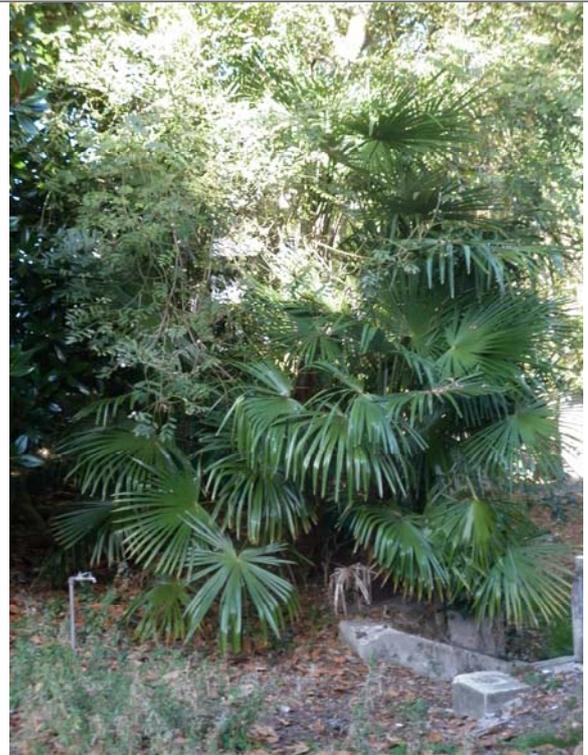


Foto 9. Palmitos y fresno situados en el límite entre las zonas 2 y 3.

Zona 3: Ámbito noreste

Es la zona con mayor diversidad de especies. Los ejemplares de mayor altura son los once cipreses de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*), que superan los 20 metros, acompañados de un alerce (*Larix decidua*) y dos cipreses de Monterrey (*Cupressus macrocarpa*). Debajo de estas especies descritas y conformando un seto muy ralo se localizan un total de 19 pies de boj (*Buxus sempervirens*) muy recepados y mal conformados que alcanzan una altura de 2 m.

En el resto de superficie se distribuyen de forma aleatoria un árbol del amor (*Cercis siluquastrum*), un arce negundo (*Acer negundo*), un ciruelo de jardín (*Prunus cerasifera*) junto con algún fresno, aligustre (*Ligustrum lucidum*) y dos falsos plátanos (*Acer pseudoplatanus*).

La mayor parte de estas especies han sufrido podas drásticas y falta de sol que les confieren una mala conformación en sus copas, presentando ramas bajas muertas. Las cupresáceas de elevado porte impiden una correcta insolación sobre las especies que se encuentran debajo, dificultándoles un correcto desarrollo.

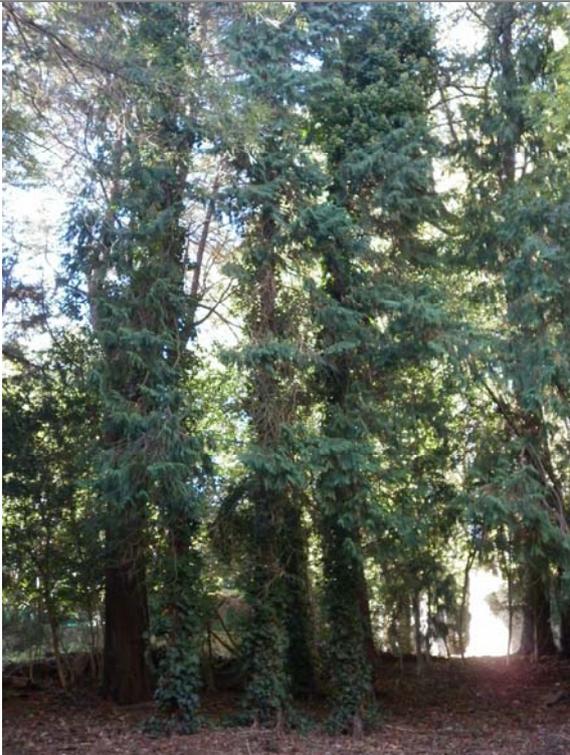


Foto 10. Cipreses de Lawson y cipreses de Monterrey



Foto 11. Vista del falso plátano (*Acer pseudoplatanus*)



Foto 12. Pies de boj dominados por las cupresáceas de elevado porte



Foto 13. Dos ejemplares de Cipreses de Lawson situados al este de la alineación de boj.

Tal y como puede verse en la imagen siguiente, en este ámbito se localiza una zona que quedará fuera de la futura ordenación.

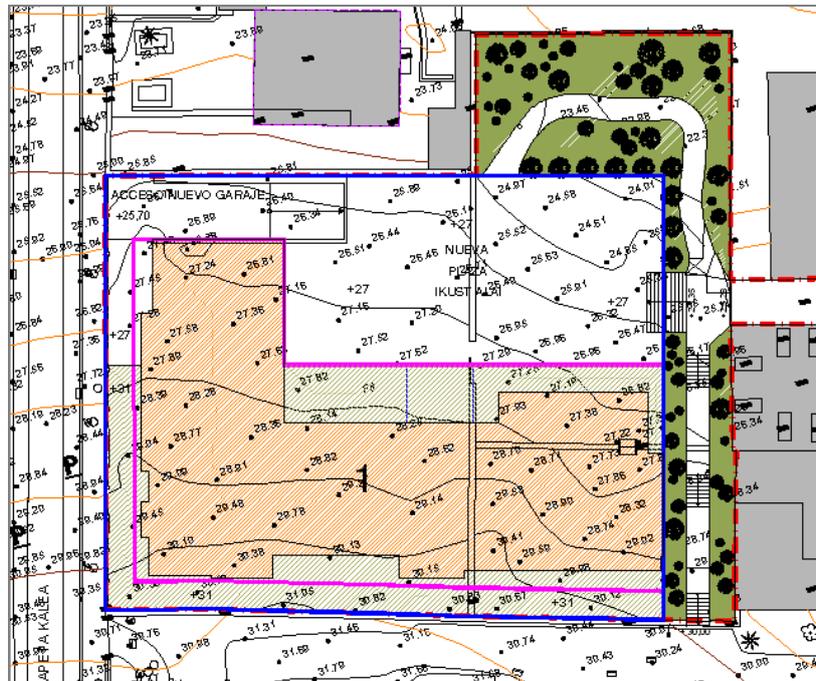


Imagen 3. Propuesta de actuación. Superposición con el estado actual

5. VALORACIÓN DEL ARBOLADO

Zona 1: Ámbito oeste

Se trata de una masa de fresnos con ausencia de sotobosque y con mala conformación debido a la proximidad de unos pies con otros. No se trata de una especie protegida ni de especial interés; además, su mala conformación hace que presenten un escaso valor ornamental que no justifica su trasplante.

En relación a los plátanos localizados en la parcela colindante destacar que con la ejecución de la urbanización está prevista la afección de sus raíces al realizarse excavaciones en el terreno. Esto afectará a la estabilidad de los árboles ya que tienen mucha altura y además es una especie que enraíza superficialmente. Teniendo en cuenta el riesgo de que puedan caerse, y considerando que se trata de una especie alóctona que presenta crecimientos muy rápidos se valora que lo más adecuado es cortarlos.

Zona 2: Ámbito sureste

Destaca el magnolio (*Magnolia grandiflora*) por su edad, porte, estado de desarrollo y valor ornamental, características que justifican la consideración de un futuro trasplante de dicho ejemplar. Siguiendo la Norma Granada (metodología de valoración aceptada por el Ayuntamiento de Irun) se hicieron dos valoraciones del árbol que se adjuntan como Anexo 2, al preste informe, resultando:

- Goroldi, Grupo Gureak (2010): 13.653,17€
- Tinsa (2009): 13.412,29€

El resto de especies inventariadas en este ámbito no se considera que tengan un valor ecológico ni ornamental relevante.

Zona 3: Ámbito noreste

Es donde más diversidad de especies se localizan pero ninguna de ellas de valor destacable. Los cipreses de elevada altura ocupan la mayor parte del espacio y dificultan la llegada de luz para los ejemplares de boj, que se emplazan en el sotobosque y que son las especies que mayor valor tendrían para su conservación.

Estos bojes presentan mala conformación, han brotado de cepa y no disponen casi de masa foliar, por lo que se descarta su trasplante a otras zonas de la parcela.

Destacar que tanto el Acer negundo como los cipreses de Lawson y cipreses de Monterrey son especies alóctonas, de crecimiento rápido, introducidas y cultivadas con fines ornamentales.

Por tanto se considera que las especies existentes en este ámbito carecen de un valor paisajístico, ecológico u ornamental y por tanto no se justifica su trasplante a otros ámbitos.

Como se menciona anteriormente, en la zona 3 existen algunos árboles que no se verán afectados por la futura ordenación, ya que la urbanización no ocupará toda la parcela. De esa zona situada en el extremo noreste, se considera que lo más adecuado es dejar los dos ejemplares de falso plátano (*Acer pseudoplatanus*), y quitar los pies restantes, para dar espacio a los arces y permitir que se desarrollen correctamente.

En la siguiente tabla se detallan, por zonas, las características de los ejemplares que se verán afectados por la futura ordenación y que por tanto deberán cortarse:

| Zona | Especie | Unidades | Altura (m) | Conformación |
|-----------------------------|---------------------------------|----------|------------|--------------|
| Zona 1 | <i>Fraxinus excelsior</i> | 39 | 20-30 | Mala |
| Zona 2 | <i>Magnolia grandiflora</i> | 1 | 6 | Muy buena |
| | <i>Laurus nobilis</i> | 5 | 2,50 | Mala |
| | <i>Fraxinus excelsior</i> | 6 | 3-6 | Mala |
| | <i>Chamaerops humilis</i> | 2 | 3 | Buena |
| Zona 3 | <i>Chamaecyparis lawsoniana</i> | 11 | 15-20 | Mala |
| | <i>Cercis siliquatum</i> | 1 | 12 | Mala |
| | <i>Acer negundo</i> | 1 | 12 | Mala |
| | <i>Buxus sempervirens</i> | 1 | 2 | Mala |
| | <i>Larix decidua</i> | 1 | 25 | Regular |
| | <i>Ligustrum lucidum</i> | 1 | 10 | Mala |
| | <i>Cupressus macrocarpa</i> | 2 | 25 | Mala |
| | <i>Fraxinus excelsior</i> | 1 | 20 | Mala |
| <i>Prunus cerasifera</i> | 1 | 10 | Mala | |
| Parcela Ayuntamiento | <i>Platanus x hispanica</i> | 4 | 25 | Buena |

6. MEDIDAS CORRECTORAS

6.1. RECOMENDACIONES PARA REALIZAR LOS APEOS

Previo al apeo se realizará el desrame de su parte baja utilizando el tronco como protección, ubicándose en el lado opuesto de las ramas que se cortaran.

El apeo se realizarán con motosierra y antes de comenzar se elegirá cuidadosamente la dirección de caída teniendo en cuenta la caída natural (según pendiente, inclinación del tronco, distribución de ramas y contrafuertes en la base), la dirección del viento. Es muy importante tener en cuenta la existencia de árboles próximos y las zonas por las que se sacará la madera una vez tronzada. También hay que asegurarse de que la zona de influencia esté libre de

personas o cosas que puedan ser alcanzadas en la caída del árbol (2 veces la altura del árbol).

6.2. TRASPLANTE DEL MAGNOLIO

Una vez inventariada la vegetación existente en la parcela se analiza la posibilidad de realizar el trasplante del magnolio (*Magnolia grandiflora*) al espacio que queda libre de la urbanización dentro del ámbito 5.2.09 "Ikust alai".

Se realiza la consulta a expertos que realizan este tipo de trabajos, quienes desaconsejan su trasplante por diversas razones:

- Se trata de un ejemplar longevo (podría tener entre 80-100 años) por lo que se encuentra muy adaptado a su entorno y un desplazamiento a otra ubicación le sería una actuación traumática para el árbol.
- En los casos de trasplantes de árboles, las garantías de supervivencia son generalmente desconocidas. Hay especies vegetales que son conocidas por soportar adecuadamente los trasplantes, pero otras, como los magnolios, no toleran bien los cambios de emplazamiento.
- En los trasplantes de arbolado siempre se sacrifica una parte del sistema radical, ya que en su arranque buena parte de las raíces permanecen in situ. Generalmente, lo que se hace con los ejemplares que van a ser trasplantados es un repicado de sus raíces. Esta técnica consiste en tratar el sistema radical con anterioridad al movimiento del árbol (varios periodos vegetativos antes) de forma que cortando una parte de las raíces que tiene en su emplazamiento original genere nueva raicillas que le ayuden a sobrevivir en el emplazamiento futuro.

Teniendo en cuenta que la parcela será urbanizada de forma inminente no se dispone del tiempo suficiente para aplicar esta metodología, hecho que disminuirá las posibilidades de supervivencia del magnolio si se trasplanta.

- Además, considerando el tamaño del árbol y su ubicación, el coste de trasplante sería elevado, sin tener garantías de cuál sería su evolución.

Considerando los condicionantes descritos se descarta el trasplante y se decide reemplazar el magnolio actual por uno de 10 metros altura y 60-70 cm de perímetro medidos a 1 m de altura. La futura ubicación del nuevo ejemplar se puede ver en la siguiente imagen:

Anexo 1 Plano



- Limite_parcela
- Muros existentes
- Nueva ordenación**
- Edificio
- Urbanización
- Especies**
- *Acer pseudoplatanus*
- *Magnolia grandiflora*
- *Platanus x hispanica*
- *Acer negundo*
- *Fraxinus excelsior*
- *Cupressus macrocarpa*
- *Cercis siliquastrum*
- *Chamaecyparis lawsoniana*
- *Larix decidua*
- *Ligustrum lucidum*
- *Prunus cerasifera*
- *Buxus sempervirens*
- *Chamaerops humilis*
- *Laurus nobilis*

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| <i>Proyecto</i> | | |
| INVENTARIO Y VALORACIÓN AMBIENTAL DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN EL ÁMBITO 5.2.09 "IKUST ALAI" DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN | | |
| <i>Título plano</i> | INVENTARIO DE VEGETACIÓN | <i>Número</i> 1 |
| <i>Fecha</i> | Noviembre 2014 | <i>Escala (A3)</i> 1:250 |
| <i>Promotor</i> | IKUST ALAIA, S.L | <i>Redactor</i>  |

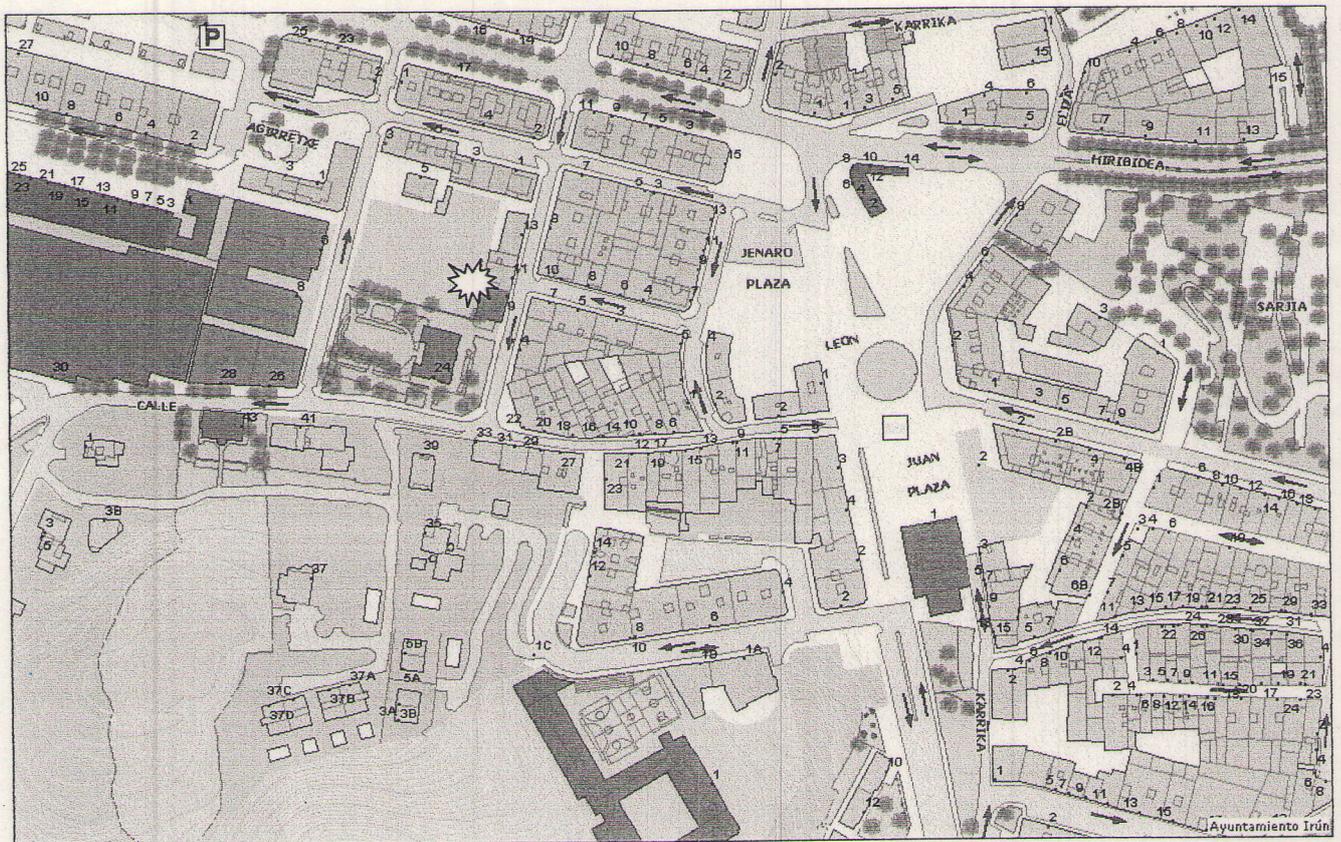
Anexo 2 Valoraciones del magnolio según la Norma Granada

San Sebastián, 23 de Enero de 2010.

Estimados señores:

Sirva este escrito como respuesta a su solicitud de valoración de una unidad de Magnolia Grandiflora ubicado en la parcela del ámbito Ikust Alai, en el municipio de Irun (Gipuzkoa).

La valoración se realiza utilizando la Norma Granada, método aceptado según indica el Plan Director de Zonas Verdes aprobado por el Ayuntamiento de Irun.



 Magnolia Grandiflora.

Valoración realizada mediante el método Norma Granada publicado en 1990, revisado en 1999 (ISBN 84-605-9065-8) y en una tercera revisión editada en junio de 2006 (ISBN 84-605-9065-8) por la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, con el apoyo del Programa Mab de la Unesco, y el reconocimiento de l'Associació de Professionals del Espais Verds de Catalunya y de la Asociación Española de Arboricultura

Aplicación de la Norma Granada para la valoración de árboles ornamentales no sustituibles, siguiendo la ecuación de segundo grado, de reconocido valor en la representación del crecimiento de las especies vegetales.

$$y = 0,0059 x^2 + 0,0601 x - 0,324 \quad Vb = \omega \cdot \mu \cdot y \quad Vf = (Vb \times Els) \cdot (1 + Ele)$$

| | |
|---|------------------------|
| Motivo de la valoración: | Solicitud ayuntamiento |
| Referencia externa: | Parcela ikust alai |
| Situación del árbol motivo de la valoración | Pradera |
| Causante | Expropiación |
| Ciudad | irun |
| Fecha: | 23 de Enero de 2010. |
| especie | Magnolia grandiflora |
| perímetro x | 190 |
| Coefficiente y | 224,09 |
| Coefficiente climático ω | 93,3 |
| Coefficiente edafológico μ | 1 |
| VB | 20.907,13 |
| Corrector Estado sanitario Sanitario | 0,552 |
| Corrector Estético y funcional. | 0,027 |
| Corrector Representatividad. y rareza | 0,117 |
| Corrector Situación | 0,040 |
| Valor Final según Norma Granada | 13.653,17 |

Gastos de eliminación del árbol afectado

Gastos de transporte desde el lugar de obtención del nuevo ejemplar

Gastos de plantación del nuevo ejemplar

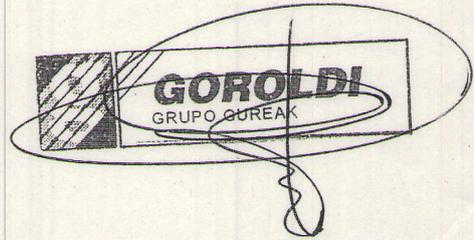
Gastos de mantenimiento hasta el enraizamiento del nuevo ejemplar

Importe final de la valoración 13.653,17 €

El resultado de la valoración, tal como se aprecia en la hoja de cálculo presentada, es consecuencia de la corrección del valor inicial del árbol (20.907,13 €) por medio de factores tales como su estado fitosanitario, valor estético y funcional, su situación, incluso su representación y rareza.

Por tanto, la valoración final del árbol mencionado, asciende a **13.653, 17 €**. (Trece mil seiscientos cincuenta y tres euros con diecisiete céntimos).

Sin otro particular, y quedando a su disposición para cuantas aclaraciones precise, reciba un cordial saludo.



GOROLDI
GRUPO GUREAK

Carlos Regla Lasierra.
GOROLDI S.L.



INFORME DE VALORACIÓN

DICIEMBRE, 2009

ESPECIES ARBÓREAS VALORACIÓN DE UN MAGNOLIO.

SOLAR SITUADO DETRÁS DE LA CASA DE CALLE PIKOKETA Nº 11.

TÉRMINO MUNICIPAL DE IRÚN.

PROVINCIA DE GIPUZCOA.

1 ANTECEDENTES.

Se redacta el presente documento a instancias de **D. Javier Iburguren Arocena** con CIF./NIF.: 15244457-B y domicilio en Urbanización JAIZKIBEL N° 89 - 20280 Irún - Guipúzcoa.

2 OBJETO.

Se trata de asesorar sobre el coste de reposición de las especies arbóreas existentes en el inmueble objeto del presente informe.

3 DESCRIPCIÓN.

El magnolio se encuentra ubicado en la finca registral n° 47373 de Irún, con **CERTIFICADO** del Registro de la Propiedad n° 7 de Donosita-San Sebastián que se aporta la finca figura con 2.510,87 m². Según indicación del solicitante en la visita al inmueble y comprobaciones realizadas.

4 VALORACIÓN DE ÁRBOLES ORNAMENTALES. INTRODUCCIÓN.

Tras la publicación de la norma grande por primera vez en 1990 y su primera revisión en 1999, aparece una segunda revisión en 2006 corregida en 2007. Es en esta última edición en la que nos vamos a basar.

Lo mejor que se puede decir de la Norma Granada es que es una norma viva. Hablar hoy de Norma Granada es hablar de un procedimiento clásico de valoración de árboles ornamentales. Hace algunos años que no resulta tan extraño decir que los árboles tienen un valor diferente al de la sola madera.

Se ha comprobado su aplicación con catálogos de viveristas europeos que ofrecen tamaños superiores a los españoles, como única referencia posible y se ha comprobado que el desarrollo de la fórmula se comporta muy correctamente en lo que al Valor básico se refiere.

La Comisión de la Norma Granada entiende que el valor externo al árbol (representatividad y rareza, situación, estético y funcional), no deberían superar en mucho al propio valor básico del ejemplar. Por lo que en la revisión de la norma se ha propuesto que dichos correctores, en el supuesto máximo, no incrementen más de un 50% el valor básico. Ni los hechos históricos, ni la singularidad de una especie ni su localización ni su condición como árbol (beneficios estéticos y medioambientales) pueden superar excesivamente el valor monetario real de un árbol.

7 VALORACIÓN DEL MAGNOLIO

Como método para valorar se emplea la **NORMA GRANADA**. Tal como se ha mencionado, se trata de un procedimiento clásico de valoración de árboles ornamentales, y reconocido por el ayuntamiento de Irún. Ante la imposibilidad de encontrar un árbol de las mismas características y tamaño valoramos el magnolio como **ESPECIE NO SUSTITUIBLE**.

7.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

En la fecha del informe el árbol se encontraba en el estado vegetativo característico de la especie tanto en tronco como en ramas principales, ramas secundarias y hojas; el estado de la zona radicular se ha considerado en función del resto del árbol.

Al haberse podido acceder al solar se han determinado los parámetros del árbol in-situ.

7.2 METODOLOGÍA EMPLEADA

El valorador ha procedido a:

- Identificar el árbol (especie y variedad)
- Medir su perímetro (a 1 m. de la cota media del suelo)
- Establecer la zona climática donde se encuentra el ejemplar
- Obtener el coeficiente actualizado (w) que corresponde a la especie
- Determinar las características del suelo del solar
- Cálculo del valor básico
- Cálculo del valor final

DATOS DE PARTIDA

- Especie y variedad : Magnolia grandiflora L. (magnolio)
- Perímetro del tronco: 190 cm.
- Zona climática : C_{fb}
- Coeficiente actualizado del magnolio : $\omega = 88,02$
- Características del suelo: suelo apto, con buena textura, estructura y fertilidad.

VALORACIÓN PRACTICADA**Valor básico del árbol**

Por tratarse de un árbol no sustituible: $y = ax^2 + bx - c$

Siendo,

$$a = 0,0059$$

$$b = 0,0601$$

$$c = 0,324$$

$$y = 224,085$$

Valor básico: $Vb = \omega \times \mu \times y$

Siendo,

$\omega = 88,02$ (Zona climática C_{fb})

$\mu = 1,00$

$y = 224,085$

Se obtiene $V_b = 88,02 \times 1,00 \times 224,085 = 19.723,96 \text{ €}$

Valor final del árbol: $V_f = (V_b \times E_{is}) \times (1 + E_{ie})$

Siendo,

E_{is} = Factor intrínseco (estado sanitario del árbol)

E_{ie} = Factores extrínsecos al árbol (situación, representatividad y rareza y factores estéticos y funcionales)

Se adoptan los siguientes factores:

Estado sanitario = 0,5

Situación = 0,12

Representatividad y rareza = 0,16

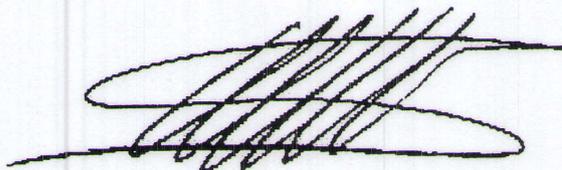
Estético y funcional = 0,08

Valor final: $V_f = (19.723,96 \times 0,50) (1 + 0,36) = 15.779,168 \times 1,36 = 13.412,29 \text{ €}$

8 TOTAL DE LA VALORACIÓN

El valor resultante de la aplicación del método expuesto para el magnolio descrito es de;
TRECE MIL CUATROCIENTOS DOCE EUROS Y VEINTI NUEVE CENTIMOS
(13.412,29 €).

Irún, 21 de noviembre de 2.009



Fdo.: LUIS F. GONZÁLEZ MAS
Ingeniero Agrónomo
Colegiado nº 21
TINSA Tasaciones Inmobiliarias SA

