

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL ÁMBITO 1.1.13 “ATALAIA” DEL  
PLAN GENERAL DE IRUN**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

DOCUMENTO AJUSTADO A LOS INFORMES DE IMPACTO ACÚSTICO DE LA  
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO Y LA LEGISLACIÓN REFERIDA A LAS  
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (Dirección General de Aviación Civil)

**PROMOTOR: IGNACIO MUGURUZA TOLEDO**

**EQUIPO REDACTOR: NAGORE ARMENDARIZ ARBIZA, ARQUITECTA**

**IRÚN, MAYO DE 2016**

## **INDICE GENERAL**

DOCUMENTO N°1: **MEMORIA Y ANEJOS**

DOCUMENTO N°2: **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

DOCUMENTO N°3: **NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS**

DOCUMENTO N°4: **PLANOS**

DOCUMENTO N°5: **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

# DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA Y ANEJOS

## ÍNDICE

### **1.- ANTECEDENTES**

### **2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

- 3.1.- Situación y ámbito de la ordenación
- 3.2.- Límites y topografía
- 3.3.- Edificaciones existentes
- 3.4.- Infraestructuras de servicios existentes
- 3.5.- Estructura de la propiedad

### **4.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL**

### **5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO**

- 5.1.- Plan General Vigente
- 5.2.- Ley en materia de carreteras. Departamento para infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa

### **6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN**

### **7.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

- 7.1.- Descripción de la ordenación general
- 7.2.- Régimen de calificación pormenorizada
- 7.3.- Cumplimiento de las dotaciones
- 7.4.- Infraestructuras de servicios proyectados
  - 7.4.1.- Abastecimiento de agua
  - 7.4.2.- Saneamiento
  - 7.4.3.- Alumbrado Público
  - 7.4.4.- Suministro de energía eléctrica
  - 7.4.5.- Suministro de gas
  - 7.4.6.- Red de Telecomunicaciones

7.5.- Red viaria y espacios libres

7.5.1.- Red viaria

7.6.- Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación

## **8.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

8.1.- Categorización del suelo

8.2.- Ejecución de la urbanización

8.3.- Ejercicio de la facultad de edificar

### **ANEJO “I”**

FICHA URBANÍSTICA VIGENTE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “ATALAIA” DEL PGOU DE IRUN (Texto Refundido Enero 2015).

### **ANEJO “II”**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS (Ley Sobre Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco, Decreto 68/2000, de 11 de abril)

### **ANEJO “III”**

JUSTIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN REFERIDA A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES PERTENECIENTES AL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

### **ANEJO “IV”**

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 213/2012 DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

### **ANEJO “V”**

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL en cumplimiento del punto 8.3.2.3 del Documento F del P.G.O.U. DE IRUN (Aprobación definitiva de enero de 2015)

## **MEMORIA**

## **1.- ANTECEDENTES**

El instrumento de ordenación general del municipio de IRUN vigente en la actualidad resulta ser el nuevo PGOU, aprobado definitivamente en Pleno del 28 de enero de 2015, publicado en el B.O.G. nº41 de 3 de marzo de 2015 y nº49 de 13 de marzo de 2015. La entrada en vigor definitiva del Plan General fue el 1 de abril de 2015.

Dicho documento, que revisa la anterior normativa de Irún, define entre otros el ámbito "ATALAIA" 1.1.13, con una superficie de 19.498,20 m<sup>2</sup>.

Este ámbito aparece clasificado en el PGOU vigente como suelo urbano, con calificación global "A: Actividades Económicas", con la consolidación de las edificaciones existentes y la previsión de un incremento de edificabilidad para la parcela que responde a un índice de 0,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s superior al anterior índice de 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El uso característico del ámbito es el uso terciario y el uso autorizado es el residencial.

El presente Plan General nos remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo para poder definir todos los parámetros del ámbito, redactando el presente Plan Especial de Ordenación Urbana para su aprobación definitiva.

## **2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL**

El objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana es desarrollar los objetivos y los criterios definidos desde el Nuevo Plan General para este ámbito, con el fin de dejar establecidos los parámetros reguladores del ámbito para la futura ampliación del mismo, utilizando el incremento de edificabilidad obtenido con el Nuevo Plan General para realizar una nueva edificación residencial y una futura ampliación del hotel-restaurante.

### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA: DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

#### **3.1.- Situación y ámbito de la ordenación**

El ámbito afectado por este Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra situado en el extremo oeste del municipio, en el entorno del centro comercial de Araso, en la parcela definida para usos compatibles en el Plan Parcial de la Actuación Terciaria del Área de Araso de junio de 1996, actualmente ocupada por el establecimiento hostelero denominado ATALAIA y 2 edificaciones residenciales en la parte sur del ámbito.

#### **3.2.- Límites y topografía**

Según el Plan General de Irún, los planes especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deben respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado, aunque su ámbito pueda ajustarse en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento.

La tolerancia en la delimitación del planeamiento de desarrollo, siempre deberá entenderse como una adaptación a la delimitación catastral real de las parcelas incluidas en los referidos ámbitos de intervención urbanística.

**Lo que se hace es adaptar el límite del ámbito y por consiguiente su superficie a la delimitación catastral real de las parcelas.**

**Por lo tanto, la superficie que el Plan General asigna al ámbito de 19.498,20 m<sup>2</sup>s, es según la delimitación catastral real de las parcelas 19.610,95 m<sup>2</sup>s, habiendo dibujado en los planos que se adjuntan dicha delimitación que se ajusta a la realidad catastral.**

El ámbito, de una superficie de 19.610,95 m<sup>2</sup>s, se encuentra limitado:

- Al Norte, por la Autopista A-8 que lleva a Francia
- Al este, por el enlace de la Autopista con la carretera GI-636
- Al Sur, por el Centro Comercial Txingudi
- Al Oeste, por el aparcamiento del Centro Comercial Txingudi

El terreno interior del ámbito se encuentra en pendiente, descendiendo desde el límite sur del mismo (cota aproximada +75,00) hasta la cota de implantación del Hotel Atalaia y su aparcamiento, que se encuentra en una zona plana (cota aproximada +55,00).

### **3.3.- Edificaciones existentes**

En la actualidad existen dentro del ámbito de Atalaia edificaciones consolidadas de distintos usos.

En la zona alta del ámbito, en su zona sur, existen dos viviendas unifamiliares residenciales que pertenecen a Juan José Muguruza Toledo.

Ambas suponen una edificabilidad de uso residencial ya materializada de 578,00 m<sup>2</sup>t.

En la parte llana del ámbito, a cota +55,00, en su extremo norte, se encuentra el Hotel-Restaurante Atalaia, de uso terciario. Estas edificaciones se declaran como consolidadas dentro del ámbito, y suponen una edificabilidad total de 2.346,00 m<sup>2</sup>t ya edificados.

### **3.4.- Infraestructuras de servicios existentes**

La información básica sobre el estado actual de las redes de servicios públicos se ha extraído del proyecto de ejecución del Hotel-restaurante Atalaia y de los planos de redes existentes del Plan General Vigente.

- Abastecimiento de agua potable

La acometida de agua llega a nuestro ámbito por el lado oeste hasta una arqueta de abastecimiento de agua dentro de nuestra propiedad. Ahí se encuentra el contador general de agua con toma satélite de todo el edificio hotel restaurante. Desde este punto y siguiendo la topografía del terreno (ver plano I.06), se accede hasta la caseta de garaje desde la cual se acomete el agua al hotel restaurante. Para las viviendas unifamiliares construidas en el lado sur del ámbito, la red discurre subiendo a través del camino hasta una arqueta de agua que se encuentra en el trozo de parcela sin edificar (nueva vivienda propuesta) y continúa hasta un contador diferente para las dos viviendas unifamiliares consolidadas.

- Red de Saneamiento

Se trata de una red separativa que discurre por este municipio. Existe una arqueta de fecales en el trozo de parcela que se va a edificar (junto con la de agua y teleco) que está conectada con la red de evacuación de aguas fecales del hotel restaurante, que luego se deriva al colector general de aguas fecales municipal. Para las dos unifamiliares consolidadas de la zona sur, se establece una evacuación de aguas fecales que llegan hasta



una arqueta situado en la parte inferior sur del ámbito y que se conecta desde ese lado al colector general.

En cuanto a las pluviales, se establece una red de evacuación que conecta bajantes y sumideros de la zona del hotel restaurante y que se emboca a su vez al colector general de pluviales.

- Red de Suministro de energía eléctrica.

Existe una red subterránea de 132 KV Que discurre por los alrededores del ámbito. Desde esta red general se accede a una arqueta de energía eléctrica situada en el lado oeste de nuestro ámbito (junto con la de agua y teleco). Desde este punto y siguiendo la topografía del terreno (ver plano I.07), se accede hasta la caseta de garaje en la que se encuentra el contador general de Iberdrola para el edificio hotel-restaurante, con una doble acometida eléctrica que parte desde dicho contador hasta el hotel. Todo ello está conectado a un sistema de cogeneración de energía, situado en una sala en planta baja del hotel y da servicio a las necesidades eléctricas del hotel-restaurante. Para las dos unifamiliares consolidadas de la zona sur, se establece una línea eléctrica que llega hasta una arqueta situado en la parte inferior sur del ámbito y que sirve a ambas viviendas. Además, disponemos de alumbrado exterior, distribuido por las zonas de aparcamiento y espacios libres que rodean al edificio terciario que, a su vez, está conectado a arquetas propias para el alumbrado, definidas en el plano I.07.

- Red de Suministro de gas

El ámbito no depende de la red de gas municipal existente ya que dispone de un contrato privado con la compañía REPSOL que abastece al ámbito en esta materia. Existe un depósito de 10.000l en la zona oeste del ámbito conectada por satélite que constituye la fuente de alimentación de gas interna para todo el ámbito

- Red de telecomunicaciones

Desde la red general se accede a una arqueta de teleco situada en el lado oeste de nuestro ámbito (junto con la de agua y electricidad). Desde este punto y siguiendo la topografía del terreno (ver plano I.07), se accede hasta la caseta de garaje, desde la que parte una acometida hasta el RAC situado en la planta baja del hotel. Para las viviendas unifamiliares

construidas en el lado sur del ámbito, la red discurre subiendo a través del camino hasta una arqueta de teleco que se encuentra en el trozo de parcela sin edificar (nueva vivienda propuesta) y continúa hasta un contador diferente para las dos viviendas unifamiliares consolidadas.

### **3.5.- Estructura de la propiedad**

El total del ámbito de Atalaia es de titularidad privada y pertenece a los hermanos Ignacio y Juan José Muguruza Toledo. Ignacio Muguruza, con consentimiento de su hermano, es el que promueve este Plan Especial de Ordenación Urbana.

## **4.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 69 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, en atención a su objetivo específico y por similitud con los planes parciales (art. 68), el presente PEOU define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado y se compone de los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1: **Memoria y Anexos**

DOCUMENTO 2: **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución**

DOCUMENTO 3: **Normas urbanísticas. Ordenanzas Regulatoras**

DOCUMENTO 4: **Planos**

DOCUMENTO 5: **Informe de sostenibilidad económica**

El alcance en cuanto al carácter explicativo o normativo de los diferentes documentos se refleja en el Documento 3. Normas urbanísticas. Ordenanzas Regulatoras.

## 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

### 5.1.- Plan General Vigente

El Régimen Urbanístico Vigente en el ámbito de Atalaia (1.1.13) es el establecido en las fichas urbanísticas del Plan General Vigente en vigor desde el 1 de abril de 2015. Se extraen de dicho Plan General las determinaciones urbanísticas particulares para el ámbito de Atalaia:

ÁMBITO ATALAIA ..... 1.1.13

- **Objetivos y criterios generales de Ordenación**

*Se contempla un incremento de la edificabilidad definida para esta parcela por el planeamiento parcial de referencia con el objeto de posibilitar su adaptación a las necesidades concretas de la instalación.*

*Se define una edificabilidad para la totalidad de la parcela que se corresponde con un índice de 0,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s superior al anterior índice de 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

- **Régimen Urbanístico Estructural**

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Suelo urbano de superficie 19.498,20 m<sup>2</sup>s

CALIFICACIÓN GLOBAL

Actividades económicas (A) se superficie 19.498,20 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 3.314 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante: 100 % de la edificabilidad sobre rasante

Régimen de uso

- Uso característico: Terciario
- Usos autorizados:

*Residencial: 738,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante*

*Régimen del incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:*

- Edificabilidad urbanística máxima: 738,00 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales: 0,00 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad materializada: 578,00 m<sup>2</sup>t
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial: 160,00 m<sup>2</sup>t
- Vivienda de protección pública: 0,00 m<sup>2</sup>t
- Alojamientos dotacionales: 1,50 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t.

### **SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. LIMITACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

*Para la totalidad del ámbito, se establece la cota +82,00 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, etc Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo postes, antenas, etc así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.*

*La materialización de la edificabilidad establecida por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos.*

### **RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN 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.*

### **RÉGIMEN PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN**

*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 u aprobación de un Plan Especial que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de 4 años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General (enero 2015).*

- **Régimen urbanístico pormenorizado**

#### **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

*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 en 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, así como de otros equipamientos.*

## OTRAS DETERMINACIONES

*Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.*

*Se establece un perfil máximo de la edificación residencial de planta baja y una altura, así como una ocupación y configuración tipológica similar a las edificaciones ya construidas.*

*Las edificaciones incluidas dentro del ámbito son compatibles con las previsiones que el Presente Plan general propone para el sitio y, por tanto, el presente Plan General ratifica su consolidación.*

- **Régimen específico de ejecución**

*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.*

### **5.2.- Ley en materia de carreteras. Departamento para infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8 y de la rotonda de Txingudi, GI-636 K viarios competencia de la Diputación Foral, se cumplirá lo establecido por la Ley Foral de carreteras de Guipúzcoa según Decreto 1/2006 de 6 de junio.

Teniendo en cuenta que el nuevo edificio residencial se encuentra fuera de la limitación normativa de 100 metros para las autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica, pero la posible ampliación del edificio terciario se encuentra tanto dentro de esa misma limitación como dentro de la limitación normativa de 50 metros para las restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (rotonda), se deberá solicitar informe preceptivo al Departamento de Infraestructuras viarias para cumplir lo establecido en esta normativa y para la aprobación definitiva de este Plan Especial.

Eso sí no por ello hay que dejar de remarcar que las actuaciones pretendidas no afectan al uso de las carreteras ya que el incremento de la edificabilidad no afecta a su funcionamiento.

## 6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Los criterios y objetivos de la Ordenación propuesta se acomodan a lo establecido en el P.G.O.U. de Irun.

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

1. Incremento de la edificabilidad del ámbito para posibilitar su adaptación a las necesidades concretas del mismo

2. Consolidación de los edificios existentes, tanto los de uso terciario (Hotel-restaurante Atalaia) como los de uso residencial (2 unifamiliares).

3. Posibilidad de ampliación del edificio terciario en un futuro

4. Completar la edificabilidad residencial desarrollando la construcción de una vivienda unifamiliar que complete los 160 m<sup>2</sup> posibles, creando un núcleo residencial de 3 viviendas en la zona sur del ámbito y uno de uso terciario en la zona norte.

4. Posibilitar la creación de algunos aparcamientos cerrados bajo rasante (contra ladera) para uso del edificio terciario.

La justificación de la conveniencia y oportunidad del presente documento está en conexión directa con los objetivos y criterios generales de actuación para el Área Atalaia.

La zona se encuentra parcialmente edificada y su aspecto actual, al lado de la zona comercial de Araso, entre afluencia de carreteras, integran el área con el resto de la trama urbana, que ha sufrido una importantísima transformación respecto a la antigüedad.

Esta transformación ha sido validada expresamente por el vigente PGOU al reflejar los objetivos urbanísticos ya reseñados y consolidar las edificaciones existentes dejando latente su vocación de zona terciaria, con una pequeña parte para uso residencial del conjunto.

Se ha aprovechado para realizar pequeños ajustes en la definición de las parcelas del ámbito, hasta ahora definido por 4 parcelas A, B, C y D, justificándose la formulación del presente documento al amparo de lo dispuesto en el art. 70 de la Ley 2/2006 de 20 de junio: reajuste de la ordenación pormenorizada contemplada en el instrumento de ordenación general.

## **7.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **7.1.- Descripción de la ordenación general**

El Plan Especial abarca pues un ámbito con una superficie total de 19.610,95 m<sup>2</sup> que es el que se representa en el plano de emplazamiento.

El objetivo fundamental es tratar de ordenar el incremento de edificabilidad otorgado por el Plan general en 2 de las 4 parcelas resultantes (1 y 2), consolidando las otras 2 parcelas (3 y 4) y estableciéndose a su vez RU a la parcela 2 como calificación en su delimitación y superficie.

Las parcelas 1 y 2 son, pues, las que se modifican, dejando la 1 como terciario hostelero, consolidando lo que ya está y estableciendo alineaciones máximas para en un futuro poder materializar el aumento de edificabilidad obtenido.

Además se prevé la creación de una zona de garajes bajo rasante a los que se accederán desde la zona de aparcamiento actual a cota aprox. +55,50 m y que servirán de boxes cerrados para el edificio terciario.

En la parcela 2 se propone una nueva edificación residencial en la parte media del ámbito, en la cota aproximada +68,00 m y acceso existente por el vial oeste hasta la nueva edificación. Se establecerá el aprovechamiento máximo de 160 m<sup>2</sup>t sobre rasante, que se materializará en una única planta con altura de coronación (cubierta plana) a cota aproximada de +72,00 m.

### **7.2.- Régimen de calificación pormenorizada**

#### **7.2.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

El suelo se define como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística, en las parcelas definidas como 1, 2 y 5.

El resto se define como suelo urbano consolidado ya que existen dos parcelas (parcelas 3 y 4) que no se modifican y se definen como consolidadas

#### **7.2.2. TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

##### **TH – Terciario hotelero**

Parcela 1                    7.082,87 m<sup>2</sup>s            2.576,00 m<sup>2</sup>tc s/r    2.576,00 m<sup>2</sup>tc b/r  
De las cuales    230,00 m<sup>2</sup>tc s/r suponen el incremento de edificabilidad sobre los 2.346,00 m<sup>2</sup>tc s/r ya existentes de uso terciario

#### **RU – Residencial Unifamiliar**

Parcela 2	2.641,25 m <sup>2</sup> s	160,00 m <sup>2</sup> tc s/r	160,00 m <sup>2</sup> tc b/r
Parcela 3	7.799,95 m <sup>2</sup> s	215,00 m <sup>2</sup> tc s/r	215,00 m <sup>2</sup> tc b/r
Parcela 4	2.003,00 m <sup>2</sup> s	363,00 m <sup>2</sup> tc s/r	363,00 m <sup>2</sup> tc b/r

#### **LJ – Espacios libres Jardines**

Parcela 5	83,88 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> tc s/r	0 m <sup>2</sup> tc b/r
-----------	------------------------	-------------------------	-------------------------

### **7.2.3. TABLA DE DOMINIOS Y USOS DEL SUELO**

**Dominio y uso privado:** 19.610,95 m<sup>2</sup>s – 83,88 m<sup>2</sup>s= **19.527,07 m<sup>2</sup>s**

**Dominio y uso público:** **83,88 m<sup>2</sup>s**

### **7.2.4. TABLA DE PARCELAS EDIFICABLES**

#### **TH – Terciario hotelero**

Parcela 1	7.082,87 m <sup>2</sup> s	2.576,00 m <sup>2</sup> tc s/r	2.576,00 m <sup>2</sup> tc b/r
-----------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------------

#### **RU – Residencial Unifamiliar**

Parcela 2	2.641,25 m <sup>2</sup> s	160,00 m <sup>2</sup> tc s/r	160,00 m <sup>2</sup> tc b/r
Parcela 3	7.799,95 m <sup>2</sup> s	215,00 m <sup>2</sup> tc s/r	215,00 m <sup>2</sup> tc b/r
Parcela 4	2.003,00 m <sup>2</sup> s	363,00 m <sup>2</sup> tc s/r	363,00 m <sup>2</sup> tc b/r

**TOTAL PARC. EDIF. 19.527,07m<sup>2</sup>s**

### **7.3.- Cumplimiento de las dotaciones**

Al obtener el incremento de edificabilidad y para poder materializarlo en un futuro, tenemos que cumplir las dotaciones de carácter local establecidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, considerando la parte proporcional de suelo que corresponde a dicho incremento.

Para cumplir el 6% de espacios libres, realizamos el cálculo de cuanto suelo corresponde al incremento de edificabilidad y a este suelo le aplicamos el 6%.,



siempre teniendo en cuenta el suelo que corresponde a la actuación de dotación, dejando a un lado el suelo de actuación aislada.

$$\begin{array}{r} 9.808,00 \text{ m}^2\text{s} \quad \text{-----} \quad 2.736,00 \text{ m}^2\text{t} \\ X \quad \text{-----} \quad 390,00 \text{ m}^2\text{t} \quad X= 1.398,07\text{m}^2\text{s} \end{array}$$

Y el 6% de los 1.398,07 m<sup>2</sup>s que corresponden con el incremento que vamos a materializar serían **83,88 m<sup>2</sup>s de cesión para espacios libres y jardines**, que se corresponderá con una nueva parcela 5 dentro del cuadro de calificación pormenorizada que se genera con dominio y uso público para cumplir dichas dotaciones.

En cuanto a los árboles, habría que plantar 1árbol/100 m<sup>2</sup>t de incremento, que para un incremento de 390,00 m<sup>2</sup>t correspondería con plantar **4 árboles nuevos**. No hay problema para cumplir esta dotación ya que la intención es plantar nuevos árboles en la zona de construcción de la nueva vivienda en número muy superior a los 4 decretados.

Por último, hay que centrarse en los aparcamientos del ámbito. Tendríamos que cumplir con un número de 0,35 plazas de aparcamiento/25 m<sup>2</sup>t.

$$\begin{array}{r} 0,35 \text{ plazas} \quad \text{-----} \quad 25,00 \text{ m}^2\text{t} \\ X \quad \text{-----} \quad 390,00 \text{ m}^2\text{t} \end{array}$$

$$X= 5,46 \text{ plazas que corresponden al incremento de edificabilidad}$$

Actualmente existe ya un aparcamiento para el edificio terciario de hotel con 67 plazas de aparcamiento al aire libre organizados en la zona sur del edificio.

Si contamos la edificabilidad total del ámbito antes del incremento de edificabilidad y calculamos las plazas de aparcamiento necesarias, nos salen que se necesitarían 46 plazas. Con lo cual, con las 67 plazas que tenemos, 19 plazas más de las requeridas, las 5,46 plazas necesarias por el incremento de edificabilidad ya estarían cubiertas.

Se define además una futura zona de aparcamientos cerrados contra ladera que se realizarían para dar uso y salida a la demanda de parkings cerrados para el hotel. Aunque habría que eliminar algunas de las plazas existentes para dar acceso a los garajes (11 exactamente), se crearían 14 plazas más con lo que todavía contaríamos con un incremento de 3 plazas más, o sea de 70 plazas en total, para el edificio terciario.

Y, por último, la posibilidad de aparcamiento para la futura vivienda unifamiliar que se desea construir se tratará específicamente en su licencia de obras correspondiente.

#### **7.4.- Infraestructuras de servicios proyectados**

Las infraestructuras de servicios proyectados no variarán mucho de las actuales redes existentes ya que la posible ampliación del edificio terciario no modifica ni necesita nuevas redes ni acometidas (existen previsiones realizadas en 1996), Los garajes que se proponen bajo rasante tendrán una nueva línea eléctrica que partirá del contador general que está establecido en la caseta de garaje y la nueva vivienda unifamiliar tendrá su propio contador general en la zona de arquetas ya presentes. El abastecimiento de agua, la evacuación de aguas pluviales y la red de telecomunicaciones para la futura vivienda quedará conectada a las 3 arquetas existentes en dicha parcela y no necesitan de ninguna red suplementaria que haya que conducir hasta dicha zona (ya que no se va a establecer red de gas en la vivienda). La evacuación de pluviales se realizará de manera natural pero controlada al mismo terreno.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 79-3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio en relación con el art. 17-3 del Decreto 105/2008 de 3 de junio,

- Para aparcamiento de vehículos, 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo del edificio terciario
- Para vegetación, plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo uso residencial y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del ámbito objeto del incremento de edificabilidad urbanística. Aplicable al suelo urbano igualmente.
- la previsión de dotaciones públicas integrantes del Sistema Local debe alcanzar una reserva de terrenos no inferior al 12% de la superficie del ámbito descontados los sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

## **7.5.- Red viaria y espacios libres**

### 7.5.1. Red viaria

- Itinerarios rodados

El itinerario rodado que atraviesa el ámbito es de sentido único y 3,5m de anchura en sus puntos más estrechos; comienza en el aparcamiento del hotel (cota+56,00) y tras dos giros de 90º llega hasta la cota +67,00. Este camino será el de acceso rodado a la nueva vivienda unifamiliar, así como de acceso peatonal.

Luego cabe reseñar el acceso rodado hasta el aparcamiento del hotel desde la carretera de enlace con la autopista que bordea el ámbito por el este.

Por último, queda el itinerario de acceso a los dos edificios residenciales consolidados en el extremo sur del ámbito.

No se realizará ningún camino nuevo dentro del ámbito considerado

Estos itinerarios rodados formados por viales y espacios de aparcamiento en superficie tienen una superficie total de 4.360,45 m<sup>2</sup>.

- Itinerarios peatonales

Formados por un conjunto de aceras de dimensiones variables que rodean el edificio terciario. Además los caminos de acceso a los dos edificios residenciales y el futuro edificio compartirán itinerario rodado.

Los itinerarios peatonales tienen en total una superficie de 1.945,10 m<sup>2</sup>.

## **7.6.- Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación**

Existen 2 edificios residenciales (578,00 m<sup>2</sup>tc) y uno terciario (hotel-restaurante de 2.346,00 m<sup>2</sup>tc) que se consolidan a través del presente Plan Especial, ordenando según se ha descrito el incremento de aprovechamiento obtenido (160,00 m<sup>2</sup>tc para uso residencial; 230,00 m<sup>2</sup>tc para uso terciario y la posibilidad de ordenar el aprovechamiento bajo rasante que no se ha utilizado hasta el momento).

## **8.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

### **8.1.- Categorización del suelo**

El ámbito objeto de ordenación en este Plan Especial se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado por incremento de Edificabilidad Urbanística para las parcelas 1, 2 y 5, dejando las parcelas 3 y 4 definidas como Suelo Urbano Consolidado ya que no se modifican. En las parcelas que responden a dicho Suelo Urbano No Consolidado es en las que se llevará a cabo una Actuación de Dotación que no requiere Programa de Actuación Urbanizadora ni Proyecto de Reparcelación.

Se trata de una actuación de régimen privado que incluye suelo de dos propietarios, aportándose 4 parcelas independientes pertenecientes dos a dos a cada propietario (ver plano I.04. PARCELARIO ACTUAL). Las parcelas pertenecientes a un propietario se consolidan en su estado actual, por lo que la Actuación de Dotación afecta al otro propietario de las dos parcelas de origen que la ordenación modifica y que hace suyo el incremento de edificabilidad asignado por el Plan General, que es quien promueve este Plan Especial.

Las dos parcelas afectadas por la Actuación de Dotación serán objeto de agrupación y segregación de fincas para formalizar las parcelas resultantes, además de cumplir con la cesión del 6% para dominio público (parcela 5).

El levantamiento de la carga dotacional se resolverá en el momento de las licencias.

### **8.2.- Ejecución de la urbanización**

No procede hablar de Proyecto de Urbanización a parte de la presentación de este PEOU del ámbito. En su caso, habría que hacer un Proyecto de obras complementarias de la urbanización que se tramitará junto con los proyectos de obras necesarios a la hora de solicitar las oportunas licencias.

### **8.3.- Ejercicio de la facultad de edificar**

Será requisito para la obtención de la licencia de edificación la aprobación definitiva del presente PEOU.

Para la concesión de la licencia de primera utilización previa a la puesta en uso de cada edificio de nueva planta se exigirán las siguientes condiciones:

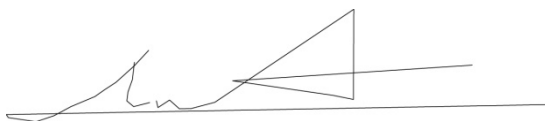
La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio a la parcela estén conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.

Estará acabada la urbanización de los viales rodados y elementos de circulación peatonal que den servicio, y, a los que dé frente a la edificación:

Entre los viales peatonales se incluirán las aceras exteriores, los pasos a los espacios libres y las aceras de los mismos, las rampas y otros elementos que den servicio a la edificación. Se admitirá únicamente que quede pendiente la plantación de arbolado y jardinería que se podrá ejecutar con la última de las edificaciones.

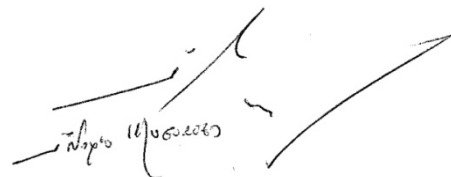
Donostia – San Sebastián, Mayo de 2016

La arquitecta



Fdo: Nagore Armendáriz Arbiza

El promotor



Fdo: Ignacio Muguruza Toledo

**ANEJOS A LA MEMORIA**

**(I, II, III, IV,V)**

**ANEJO I.**

**FICHA URBANÍSTICA VIGENTE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “1.1.13 AMBITO ATALAIA” DEL P.G.O.U. DE IRUN (Aprobación definitiva de enero de 2015)**

**AMBITO: ATALAIA**

**1.1.13**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en el entorno del Centro Comercial de Araso, en la parcela definida para usos compatibles en el Plan Parcial de la Actuación Terciaria del Área de Araso, aprobado definitivamente el 19 de Junio de 1996, actualmente ocupada por el establecimiento hostelero denominado Atalaia.

Se contempla el incremento de la edificabilidad definida para esta parcela por el planeamiento parcial de referencia con el objeto de posibilitar su adaptación a las necesidades concretas de la instalación.

**2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Se define una edificabilidad para la totalidad de la parcela que se corresponde con un índice de 0,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s superior al antes definido de 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 19.498,20 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

**- Actividades Económicas (A)** ..... superficie : 19.498,20 m<sup>2</sup>s

**- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 3.314,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

**- Régimen de Uso:**

- Uso Característico: .....Terciario
- Usos Autorizados:
  - Residencial .....738,00 m<sup>2</sup>t sobre rasante

**- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:**

- Edificabilidad urbanística máxima..... 738 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)



- Edificabilidad materializada ..... 578 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 160 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 0 %  
Actuación de Dotación
- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 2,40 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

#### - **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 82,00 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 de un Plan Especial que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

##### **- CALIFICACION PORMENORIZADA**

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, así como de otros equipamientos.

##### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se establece un perfil máximo de la edificación residencial de planta baja y una altura, así como una ocupación y configuración tipológica similar a las edificaciones ya construidas.

Las edificaciones incluidas dentro del ámbito son compatibles con las previsiones que el presente Plan General propone para el sitio y, por tanto, el presente Plan General ratifica su consolidación.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO 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.

#### **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:

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8 y de la rotonda de Txingudi, (GI-636K) viarios competencia de la Diputación Foral, se estará a lo establecido por dicha institución foral.

- **Afecciones Acústicas:**

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) que incluyen tanto la carretera GI-636 (antes N-I) como la autopista, y que están definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

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 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.

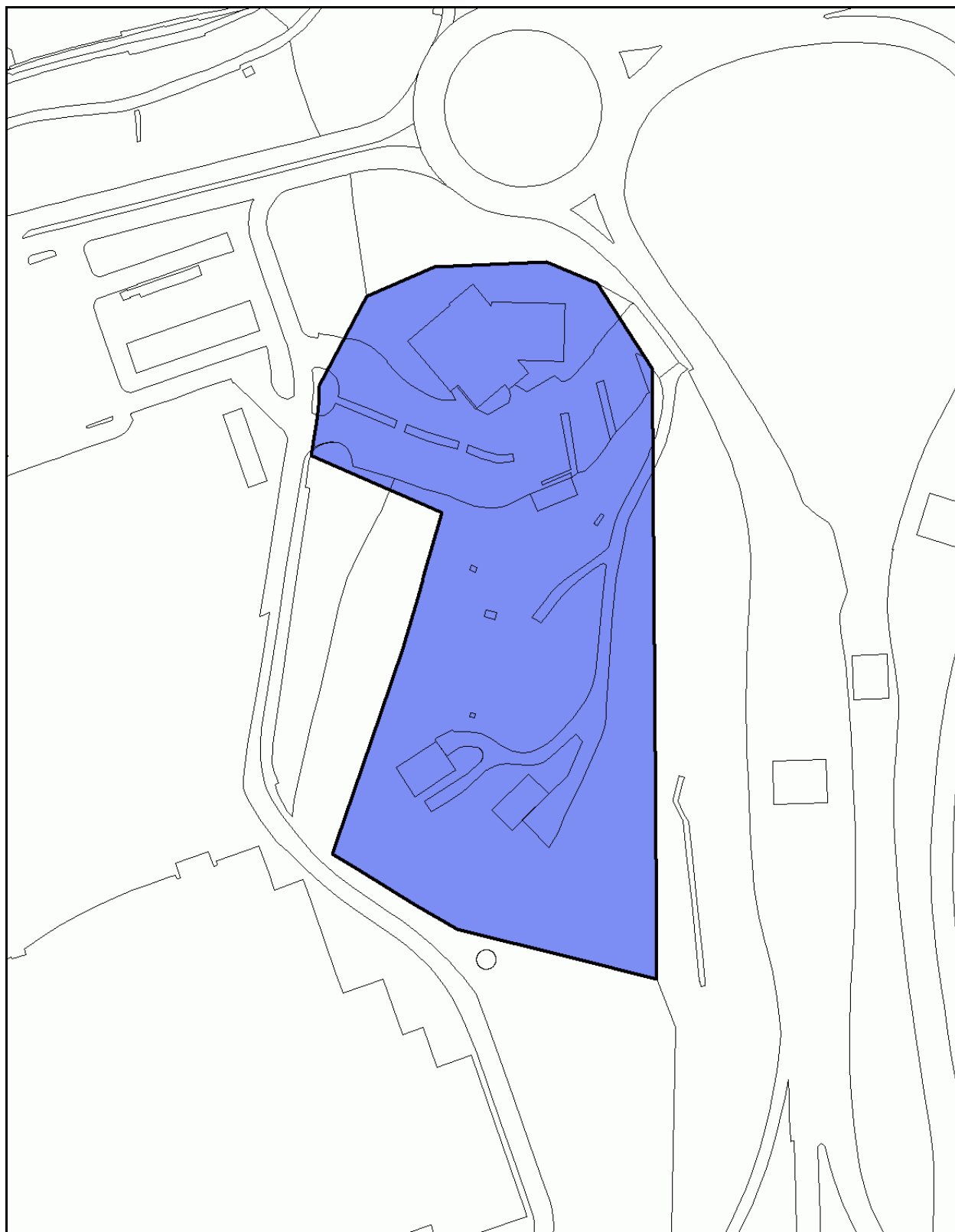
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas 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.

**ÁMBITO: ATALAIA**

**1.1.13**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

## **ANEJO II**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS (Ley Sobre Promoción de la Accesibilidad del Gobierno Vasco, Decreto 68/2000, de 11 de abril)**

## **1. Objeto**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Plan Especial, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la edificación (y urbanización si hiciera falta) en sus correspondientes proyectos, en los que se deberán formular el desarrollo de sus determinaciones.

## **2. Justificación de su cumplimiento**

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito presenta diferencias de cota pero que tanto en la zona del hotel (sin desniveles) tanto en la zona residencial no existen elementos que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en cada proyecto correspondiente.

**ANEJO III**

**JUSTIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN REFERIDA A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES PERTENECIENTES AL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN. Real Decreto 297/2013 de 26 de abril sobre Servidumbres Aeronáuticas**



## **1. Objeto**

Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres urbanísticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir esta Normativa sectorial aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 297/2013 de 26 de abril, de servidumbres aeronáuticas, que modifica los Decretos 584/1972, de Servidumbres aeronáuticas y el Real Decreto 2591/1998 sobre ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

## **2. Justificación de su cumplimiento**

En virtud de lo previsto en el Artículo 10 del dicho Decreto, 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 las 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 de 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 +82,00 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 II.09 del presente documento, dejando claro que la edificación más alta del ámbito es uno de los caseríos consolidados implantado en la cota +71,00 y que tienen una altura máxima respecto de esta cota de 8,00 m, llegando a la cota +80,00 como máximo para todo elemento constructivo del ámbito, incluyendo chimeneas, ..., no sobrepasando la limitación de alturas de +82,00.

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.

Igualmente, 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 se evacua, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

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.

Se adjunta a continuación el informe emitido por el Órgano correspondiente



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

47/394

DESTINATARIO
ALCALDE DE IRÚN AYUNTAMIENTO DE IRÚN SAN JUAN ARRIA, 1 20304 IRÚN (GIPUZKOA) TLF: 943 50 51 52 FAX: 943 50 56 15 / 943 50 56 11

SARRERA - ENTRADA	Ayuntamiento  Udala <b>irun</b>
	2016 API: 19 ABR: 19 ERREGISTRO OROKORRA REGISTRO GENERAL
ZK.	11420
	Nº

**INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 1.1.13  
'ATALAIA' DEL PLAN GENERAL DE IRÚN (GIPUZKOA) (EXP. 160034)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (GIPUZKOA)

El "Plan General de Ordenación Urbana de Irún" ha sido informado por esta Dirección General en diversas ocasiones. Con fecha de 1 de julio de 2013 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013. En respuesta a dicha solicitud y tras recabarse pronunciamiento de Aena al respecto, el 21 de octubre de 2013, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, con carácter favorable condicionado a que el Ayuntamiento de Irún presentase una serie de acreditaciones, y a que realizasen en el documento de planeamiento determinadas subsanaciones e incorporaciones.

Con fecha de 14 de abril de 2014 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, que adjuntaba Certificado Urbanístico, informe técnico de análisis y cumplimiento de las determinaciones del informe de la DGAC, así como un CD con la documentación completa del

Hirigintza eta Ingurumena  
Urbanismo y Medio Ambiente  
Idazkaria / La Secretaria  
Ikus-onetsita / Visado

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





"Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 29 de mayo de 2014, al acreditar el Ayuntamiento de Irún el cumplimiento de las condiciones indicadas en el informe de 21 de octubre de 2013, esta Dirección General remitió a la corporación local escrito reiterando el carácter favorable de dicho informe.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 28 de enero de 2015, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" quedando suspendido de aprobación el ámbito 1.1.10 "Prolongación Araso Norte".

El 2 de marzo de 2015 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Irún en el que se adjuntaba la documentación de la aprobación definitiva del "Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 28 de abril de 2015, esta Dirección General evacuó escrito reiterando el carácter favorable del informe de 21 de octubre de 2013.

#### PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 1.1.13 'ATALAIA' DEL PLAN GENERAL DE IRÚN (GIPUZKOA)

Con fecha de 9 de febrero de 2016 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 17 de marzo de 2016, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)", recibéndose como respuesta, con fecha 5 de abril de 2016, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Irún respecto al "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real



Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

## **2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

## **3.- Servidumbres Aeronáuticas**

### **3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia**

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº





69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. núm. 89, de 13 de abril de 1976).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### 3.2- Afecciones sobre el Territorio

#### Consideraciones Generales

La totalidad del ámbito del "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)" deja constancia del párrafo anterior en el capítulo 3.2. '*SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS*' del Título Tercero '*AFECCIONES SECTORIALES*' de las Ordenanzas Reguladoras de las Normas Urbanísticas de su documentación.



En particular, el ámbito de ordenación del Plan Especial se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Subida en el Despegue, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en el ámbito de estudio se encuentran aproximadamente por debajo de 75 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 86 metros, ambas sobre el nivel del mar, y dado que el planeamiento establece que ninguna construcción existente ni propuesta, incluidos todos sus elementos, sobrepasa la cota de 82 metros sobre el nivel del mar, la cual es por lo tanto inferior a la cota de las servidumbres aeronáuticas en el ámbito de estudio, queda suficientemente acreditado que las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por las edificaciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

#### Sobrevuelo a baja altura

Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

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





## Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

El "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 'Atalaia' del Plan General de Irún (Gipuzkoa)" recoge en el capítulo 3.2. 'SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS' del Título Tercero 'AFECCIONES SECTORIALES' de las Ordenanzas Regulatoras de las Normas Urbanísticas, una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en su ámbito de ordenación. En particular, el citado capítulo recoge lo siguiente:

### "1. Objeto

*Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres urbanísticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir esta Normativa sectorial aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.*

*El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 584/72 de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas*

### 2. Justificación de su cumplimiento

*Lo primero que se contempla en este Plan Especial es el Régimen Urbanístico Estructural de la ficha urbanística del Plan General vigente que se adjunta en el Anejo I de este documento.*

*En cumplimiento del artículo 10 del presente Decreto, en el ámbito considerado no se permiten instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves en las proximidades del aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad.*

*Se tienen en cuenta las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como las fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas, no generándose ninguno de estos casos ni en las construcciones consolidadas del ámbito ni en la futura construcción unifamiliar prevista.*



*En cumplimiento del Artículo 15 del presente Decreto, se establecen dos servidumbres que hay que cumplir:*

*a) Zona de limitación de alturas. En esta zona se prohíbe que ningún elemento sobre el terreno sobrepase en altura la superficie de limitación de alturas correspondientes (cota + 82,00 sobre el nivel del mar para nuestro ámbito que no se sobrepasa en ningún caso. La edificación más alta del ámbito es uno de los caseríos consolidados implantado en la cota +71,00 y que tienen una altura máxima respecto de esta cota de 8,00 m, llegando a la cota +80,00 como máximo para todo elemento constructivo del ámbito, incluyendo chimeneas, ...).*

*b) Zona de seguridad. En esta zona se prohíbe 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 del Ministerio del Aire (Agencia estatal de Seguridad Aérea AESA), lo que se cumple en la totalidad de nuestro ámbito.*

*En cumplimiento del Artículo 16 del presente Decreto, 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.*

*Por último, la ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales (por lo tanto, nuestro ámbito) y la instalación de medios necesarios para su construcción (incluidas grúas o similares) requerirá acuerdo favorable previo de la AESA, conforme a los artículos 30 y 31 del presente Decreto.*

*Este documento de desarrollo del ámbito será remitido para su información a la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial para su revisión, no pudiendo aprobarse definitivamente sin un informe favorable del Ministerio de Fomento.”*





No obstante, se recomienda que se complete la disposición en relación con el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas, incluida en dicho capítulo 3.2., para recoger lo siguiente:

*“En cumplimiento del Artículo 16 del presente Decreto, 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. Igualmente, 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 se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.”*

#### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 ‘Atalaia’ del Plan General de Irún (Gipuzkoa)”, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

#### **4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas**

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que se recoge en los documentos de planeamiento.



## 5.- Indicación de recursos y emplazamiento

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

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

Madrid, a 12 de abril de 2016

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco



CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

— 11 —



**ANEJO IV**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 213/2012 DE  
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS  
VASCO: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**

## **1. Objeto**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 213/2012 de Contaminación acústica del País Vasco.

## **2. Justificación de su cumplimiento**

Se adjunta el estudio de impacto acústico para justificar el cumplimiento de dicho Decreto. Señalamos al respecto, analizando los resultados que, en cualquier caso, en cualquier alternativa que realicemos en el ámbito, no se vulneran los objetivos de calidad acústica y cumplimos con los parámetros establecidos en estos casos. De ahí que no sean necesarios ni estudios de alternativas de ordenación (con la ordenación propuesta es suficiente) ni medidas correctoras ya que el estudio acústico deja claro que para cualquier caso no se superarían los valores límite.

**ANEJO V**

**SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL en cumplimiento del punto 8.3.2.3 del Documento F del P.G.O.U. DE IRUN (Aprobación definitiva de enero de 2015)**



### **8.3.2.3. Afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario**

Teniendo en cuenta que el ámbito 1.1.13 Atalaia se ve afectado por los hábitats de interés comunitario, en concreto los prados pobres de siega de baja altitud, que se establecen en el documento F de Sostenibilidad Ambiental del P.G.O.U, hay que analizar las afecciones a la vegetación que puedan existir y definir las medidas necesarias para disminuir la afección sobre la vegetación y dichos hábitats.

Sin perjuicio de la aplicación de la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa y del Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, se aplicarán las siguientes medidas a la hora de llevar a cabo la nueva propuesta de reordenación y edificación que se propone:

- El diseño urbanístico y edificatorio de la vivienda nueva así como el vial de acceso hasta la misma (que ya existe en la actualidad) es una solución que no afecta a la vegetación existente, incorporando las manchas existentes a los sistemas de espacios libres en la mayor medida posible y respetando los ejemplares aislados de mayor valor. Este Plan especial está realizado para velar y garantizar el mantenimiento de estas manchas de vegetación de interés y ejemplares aislados.

- En el caso de que una vez empezadas las obras, se necesite eliminar alguna especie de árbol aislada, se repondrá una vez terminadas las obras. Sólo se prevé necesario eliminar algunas especies arbustivas y árboles de pequeño porte que rodean el perímetro del vial para dar acceso a la nueva vivienda.

- Además el proyecto incluirá una nueva revegetación de la parcela una vez finalizados los trabajos que incluirá la plantación de especies de interés y ejemplares aislados autóctonos similares a los existentes, excepto en la zonas en la que se ajardinará, mejorando la calidad ambiental de la parcela una vez finalizados los trabajos de edificación y urbanización.

- Se garantizará la adopción de medidas para evitar la dispersión de especies exóticas vegetales de carácter invasor. Antes de realizar el desbroce de la vegetación se marcarán si existen zonas en las que haya presencia de exóticas invasoras como Robinia pseudoacacia, Buddleja davidii, Fallopia japonica, Cortaderia Selloana, etc, de forma que la tierra vegetal que se extraiga de las mismas se envíe a vertedero de inertes y se evite su reutilización en la restauración para impedir, así, la dispersión de estas especies invasoras.

- La vegetación de interés quedará preservada por este Plan especial y deberán ser jalonadas y protegidas durante las obras.

- Si hiciera falta en su caso realizar talas y desbroces de formaciones de vegetación autóctona, se controlará que éstas se realicen con herramientas manuales, prohibiéndose a tal fin el empleo de maquinaria pesada.

En estas zonas se limitará al máximo la poda y corte de vegetación, realizándose de forma selectiva manteniendo los ejemplares que resulten compatibles con el desarrollo propuesto.

Se puede concluir que la nueva edificación se plantea en una zona en la que no existen árboles ni vegetación de interés y que el vial de acceso que ya existe no supone ningún cambio respecto a la actualidad (sólo de hace más pequeño eliminado el último tramo del mismo y reponiendo la parcela verde). Existen árboles cerca (perímetro del camino, parcela a construir,...) pero no en el polígono de movimiento que se establece para realizar la vivienda.

Se adjunta un reportaje fotográfico de la parcela a edificar y un plano ( II.11) en el que se replantean los árboles existentes y su posible afección.



Zona oeste de la parcela – Vial y árboles existentes





Zona norte de la parcela – Zona de mancha de arbolado perimetral a la parcela



Zona noreste de la parcela – Pequeño vial eliminado para la nueva propuesta

**DOCUMENTO Nº 2: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

## **ÍNDICE**

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN**
  
- 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS**
  
- 3.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**
  
- 4.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS**
  
- 5.- MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.**

## **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 1.1.13 "ATALAIA".

Se trata de un ámbito con una superficie total de 19.610,95 m<sup>2</sup>s, que consta de una parte (parcelas 3 y 4: 9.802,95 m<sup>2</sup>s ) de suelo urbano consolidado, cuyo régimen de actuación corresponde a una actuación aislada y que se mantiene como en la actualidad, y otra parte de suelo urbano no consolidado (parcelas 1, 2 y 5: 9.808,00 m<sup>2</sup>s) por incremento de la edificabilidad urbanística, en la que se define una actuación de dotación que no afecta a todo el ámbito, sólo al suelo perteneciente a Ignacio Muguruza, (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**

PROPIETARIO	SUPERFICIE
Parcelas A Y B	
Ignacio Muguruza Toledo	9.808,00 m <sup>2</sup> s
Parcelas C Y D	
Juan José Muguruza Toledo	9.690,20 m <sup>2</sup> s

## **3.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

El ámbito objeto de ordenación en este Plan Especial se categoriza como Suelo Urbano No Consolidado por incremento de Edificabilidad Urbanística para las parcelas 1, 2 y 5, dejando las parcelas 3 y 4 definidas como Suelo Urbano Consolidado ya que no se modifican. En las parcelas que responden a dicho Suelo Urbano No Consolidado es en las que se llevará a cabo una Actuación de Dotación que no requiere Programa de Actuación Urbanizadora ni Proyecto de Reparcelación.

Se trata de una actuación de régimen privado que incluye suelo de dos propietarios, aportándose 4 parcelas independientes pertenecientes dos a dos a cada propietario (ver plano I.04. PARCELARIO ACTUAL). Las parcelas pertenecientes a un propietario se consolidan en su estado actual, por lo que la Actuación de Dotación

afecta al otro propietario de las dos parcelas de origen que la ordenación modifica y que hace suyo el incremento de edificabilidad asignado por el Plan General, que es quien promueve este Plan Especial.

Las dos parcelas afectadas por la Actuación de Dotación serán objeto de agrupación y segregación de fincas para formalizar las parcelas resultantes, además de cumplir con la cesión del 6% para dominio público (parcela 5).

El levantamiento de la carga dotacional se resolverá en el momento de las licencias.

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

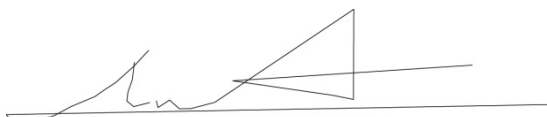
Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación y a cargo del promotor de la citada edificación.

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

Los medios económicos con que cuenta el promotor son el valor de los terrenos y las líneas de créditos concedidos por las Entidades Bancarias. El valor de los terrenos, hacen viable la promoción, mediante la utilización de los créditos financieros.

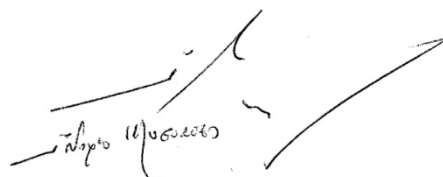
Donostia – San Sebastián, Mayo de 2016

La arquitecta



Fdo: Nagore Armendáriz Arbiza

El promotor



Fdo: Ignacio Muguruza Toledo

**DOCUMENTO N° 3**

**NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS REGULADORAS**



## ÍNDICE

### **TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

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 proyecto y alcance de los mismos

### **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

CAPÍTULO 1.1.-	RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
Artículo 7º.-	Definición del régimen de calificación
Artículo 8º.-	Código de calificación
Artículo 9º.-	Régimen de uso y edificación aplicable a las “zonas de uso pormenorizado” delimitadas
Artículo 10º.-	Categorización del suelo
CAPÍTULO 1.2.-	RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
Artículo 11º.-	Régimen de actuación urbanística

### **TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS**

CAPÍTULO 2.1.-	ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL
Artículo 12º.-	Condiciones de parcelación
CAPÍTULO 2.2.-	ORDENANZAS PARTICULARES
Artículo 13º.-	Parcela 1
Artículo 14º.-	Parcela 2
Artículo 15º.-	Parcela 3
Artículo 16º.-	Parcela 4
Artículo 17º.-	Parcela 5

CAPÍTULO 2.3.-	CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y DE ORNATO
Artículo 18º.-	Condiciones generales

**TÍTULO TERCERO:       NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 19º.-	Supresión de barreras arquitectónicas
----------------	---------------------------------------

**TÍTULO CUARTO:       CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

Artículo 20º.-	Cumplimiento de las “Servidumbres aeronáuticas” del Aeropuerto de San Sebastián
Artículo 21º.-	Condiciones ambientales
Artículo 22º.-	Servidumbres viarias

**TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

**Artículo 1º.- Ámbito de aplicación y contenido**

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 Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13. ATALAIA.

**Artículo 2º.- Entrada en vigor**

El presente Documento de Ordenación respecto del Ámbito “1.1.13 ATALAIA” entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con los requisitos del artículo 70-2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos establecidos por la Ley o sea sin efecto por de un instrumento de planeamiento de rango superior que así lo establezca.

### **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 documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### **Artículo 4º.- Obligatoriedad**

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 207 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen dentro del ámbito "ATALAIA", se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación establecidas en el presente proyecto.

En los casos en los que el presente PEOU no describa normativa particular específica, serán de aplicación las Normas establecidas en el Plan General.

### **Artículo 5º.- Terminología de conceptos**

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

### **Artículo 6º.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos**

Los documentos de que consta este Proyecto son los siguientes:

- Documento 1: Memoria y Anejos
- Documento 2: Estudio de las Directrices de Ordenación y Gestión
- Documento 3: Normas Urbanísticas. Ordenanzas reguladoras
- Documento 4: Planos de información y Ordenación
- Documento 5: Informe de sostenibilidad económica

## **TITULO PRIMERO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

#### **Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada**

El Ámbito ATALAIA queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos del presente Proyecto en desarrollo de la calificación global prevista en el PGOU vigente desde abril de 2015 y desglosada en la siguiente tabla:

<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>%</b>
TERCIARIO HOSTELERO (TH)	7.082,87 m <sup>2</sup> s	36,11 %
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	12.444,20 m <sup>2</sup> s	63,46 %
ESPACIOS LIBRES. JARDINES (LJ)	83,88 m <sup>2</sup> s	0,43 %

#### **Artículo 8º.- Código de Zonificación**

La calificación pormenorizada del Ámbito ATALAIA, se ajusta a la siguiente relación de "Zonas de Uso Pormenorizado", que coincide con la sistematización asignada por el Plan General de Irún.

##### Concepto

RU.- Residencial Unifamiliar en Parcela

TH.- Terciario Hotelero

LJ.- Espacios libres y Jardines

#### **Artículo 9º.- Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de “uso pormenorizado” delimitadas**

A partir de la tipificación de “zonas” descrita y de la “zonificación” establecida con arreglo a ella, el régimen de “calificación pormenorizada” se define por la aplicación de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de “calificación pormenorizada” de aplicación genérica que se establecen en el Plan General, en los apartados del “Documento B: Normas urbanísticas” siguientes:
  - TÍTULO SEGUNDO. CALIFICACIÓN DEL SUELO
    - Capítulo “2.1. Usos Urbanísticos”
    - Capítulo “2.3. Calificación Pormenorizada”

- TÍTULO TERCERO. “CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES”
- TÍTULO CUARTO. “ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO”
- Las “Ordenanzas”, asimismo de aplicación general, que se establecen en el Título”2.1. Ordenanzas aplicables con carácter general” del presente Documento
- Las “Ordenanzas Particulares”, de aplicación específica a cada una de las “zonas” calificadas como “parcelas edificables”, que se definen en el “Capítulo 2.2. Ordenanzas Particulares” del presente Documento

#### **Artículo 10º.- Categorización del suelo**

La “categorización del suelo” del ámbito de Atalaia, recogida en el plano II.03 del presente proyecto, es la siguiente:

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: 9.808,00 m<sup>2</sup>s
  - PARCELA 1 (TH) 7.082,87 m<sup>2</sup>s
  - PARCELA 2 (RU) 2.641,25 m<sup>2</sup>s
  - PARCELA 5 (LJ) 83,88 m<sup>2</sup>s
- SUELO URBANO CONSOLIDADO: 9.802,95 m<sup>2</sup>s
  - PARCELA 3 (RU) 7.799,95 m<sup>2</sup>s
  - PARCELA 4 (RU) 2.003,00 m<sup>2</sup>s

### **CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

#### **Artículo 11º.- Régimen de Actuación Urbanística**

Se definen dos tipos de actuación:

1. Actuación de dotación, que comprende el suelo categorizado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Superficie: 9.808,00 m<sup>2</sup>s
2. Actuaciones aisladas, que comprenden el suelo categorizado como SUELO URBANO CONSOLIDADO. Superficie: 9.802,95 m<sup>2</sup>s

## **TITULO SEGUNDO.- ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES**

### **CAPITULO 2.1.- ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL**

#### **Artículo 12º.- Condiciones de parcelación**

La superficie que el Plan General asigna al ámbito de 19.498,20 m<sup>2</sup>s, es según la delimitación catastral real de las parcelas 19.610,95 m<sup>2</sup>s, habiendo dibujado en los planos que se adjuntan dicha delimitación que se ajusta a la realidad catastral.

Se establecen las siguientes parcelas MÍNIMAS:

PARCELA 1 (TH)	7.082,87 m <sup>2</sup> s
PARCELA 2 (RU)	2.641,25 m <sup>2</sup> s
PARCELA 3 (RU)	7.799,95 m <sup>2</sup> s
PARCELA 4 (RU)	2.003,00 m <sup>2</sup> s
PARCELA 5 (LJ)	83,88 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>19.610,95 m<sup>2</sup>s</b>

### **CAPITULO 2.2.- ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

#### **Artículo 13º.- PARCELA 1**

**TH**

##### **1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

**Terciario Hostelería**

- Régimen de uso: Se remite al artículo 4.14.2 del PG vigente
- Edificabilidad física:
  - o Sobre rasante:
    - Edificabilidad existente 2.346,00 m<sup>2</sup>t
    - Nueva edificabilidad 2.576,00 m<sup>2</sup>t
    - Incremento de edificabilidad 230,00 m<sup>2</sup>t
  - o Bajo rasante:
    - Edificabilidad existente 0,00 m<sup>2</sup>t
    - Nueva edificabilidad 2.576,00 m<sup>2</sup>t
    - Incremento de edificabilidad 2.576,00 m<sup>2</sup>t

2. PARCELA MÍNIMA: **7.082,87 m<sup>2</sup>**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :

Se consolida la edificación existente y ordena el incremento de edificabilidad. En caso de reposición de la edificación, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación.

- Alineaciones: se ajustarán al polígono de movimiento definido en el plano "II.07. Alineaciones y rasantes" del presente documento

- Altura de la edificación: 12m  
En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes "Normas Urbanísticas"

- Perfil de la edificación: PB+3

- Cubiertas:  
Pendiente no se regulan  
Los elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del presente documento

- Vuelos: SI

- Garajes: SI

- Semisótanos: SI

- Sótanos: SI

4. CONDICIONES DE DOMINIO :

La parcela será de dominio privado.

La misma está gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal a las parcelas 2, 3 y 4.

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:           **Residencial Unifamiliar en parcela**

- Régimen de uso:   Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente

- Edificabilidad física:

o       Sobre rasante:

-       Edificabilidad máxima   160,00 m<sup>2</sup>t

o       Bajo rasante:

-       Edificabilidad máxima   160,00 m<sup>2</sup>t

2. PARCELA MÍNIMA:   **2.641,25 m<sup>2</sup>**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :

•       Condiciones generales:

Las edificaciones que se realicen deberán disponerse en el interior del polígono de movimiento definido en el plano “II.07. Alineaciones y Rasantes” del presente documento.

Dentro de este polígono de movimiento podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la edificabilidad física” definida en la presente Ordenanza.

•       Alineaciones: se ajustarán al polígono de movimiento definido en el plano “II.07. Alineaciones y Rasantes” del presente documento

•       Altura de la edificación:   7m

•       Perfil de la edificación:   PB+1

•       Cubiertas:

Pendiente   no se regulan

Se permiten las cubiertas planas y la colocación de elementos auxiliares (antenas, instalaciones,...) por encima de la cota de cubierta.

Dichos elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del presente documento



- Vuelos: SI
- Garajes: SI
- Semisótanos: SI
- Sótanos: SI

4. CONDICIONES DE DOMINIO :

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor las servidumbres de paso rodado y peatonal que gravan las parcelas 1 y 3.

**Artículo 15º.- PARCELA 3**

**RU**

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Residencial Unifamiliar en parcela**

- Régimen de uso: Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente
- Edificabilidad física:
  - o Sobre rasante:
    - Edificabilidad 215,00 m²t
  - o Bajo rasante:
    - Edificabilidad 215,00 m²t

2. PARCELA MÍNIMA: **La existente**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :

Se consolida la edificación existente y, en caso de reposición, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación

- Alineaciones: La existente
- Altura de la edificación: La existente

En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres

aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes "Normas Urbanísticas"

4. CONDICIONES DE DOMINIO :

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor la servidumbre de paso rodado y peatonal que grava la parcela 1.

La misma está gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal a las parcelas 2 y 4.

**Artículo 16º.- PARCELA 4**

**RU**

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Residencial Unifamiliar en parcela**

- Régimen de uso: Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente
- Edificabilidad física:
  - o Sobre rasante:
    - Edificabilidad 363,00 m<sup>2</sup>t
  - o Bajo rasante:
    - Edificabilidad 363,00 m<sup>2</sup>t

2. PARCELA MÍNIMA: **La existente**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :

Se consolida la edificación existente y, en caso de reposición, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación

- Alineaciones: La existente
- Altura de la edificación: La existente

En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres

aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes “Normas Urbanísticas”

4. CONDICIONES DE DOMINIO :

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor las servidumbres de paso rodado y peatonal que gravan las parcelas 1 y 3.

**Artículo 17º.- PARCELA 5**

**LJ**

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

**Espacios libres y jardines**

2. PARCELA MÍNIMA:

**83,88 m<sup>2</sup>**

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :

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

Bajo rasante, no podrán disponerse construcciones, ni provisionales ni fijas destinadas a ningún uso

4. CONDICIONES DE DOMINIO :

La parcela de uso espacios libres y jardines será objeto de dominio público en la totalidad de su superficie

**CAPITULO 2.3.- CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y DE ORNATO**

**Artículo 18º.- Condiciones generales**

A. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

Se exige un tratamiento arquitectónico uniforme del exterior de las edificaciones. En nuestro caso, cabe destacar que esto se aplicará a la nueva vivienda y a la futura ampliación del edificio terciario, pero de diferente manera debido a su uso, tipología y ubicación dentro del ámbito:

- Para la ampliación del edificio terciario, se mantendrá el aspecto exterior uniforme de la edificación del edificio existente, acorde a su nuevo uso y ubicación
- Para la nueva vivienda unifamiliar y debido al no impacto de la misma (una única planta) sobre los alrededores por su emplazamiento, su tratamiento exterior será uniforme en todo el exterior pero manteniendo grandes huecos y una tendencia más actual que la del caserío tradicional ya que su uso y ubicación lo avalan (ver plano II.08 de propuesta volumétrica para la vivienda).

**B. Tratamiento de cubiertas**

Con carácter general, se admitirán tanto cubiertas de paños inclinados como planos, manteniendo la teja cerámica (o de hormigón) de color similar al existente en la ampliación del edificio terciario y cualquier material requerido para las cubiertas planas (grava, cubierta verde,...), deshechando acabados metálicos que puedan causar un impacto no deseado.

**C. Tratamiento de los muros medianeros**

No existen muros medianeros al descubierta que deban ser tratados.

**D. Tratamiento de los tendedores**

No existen tendedores exteriores que deban reseñarse ni van a implantarse ni en la vivienda nueva ni en el edificio terciario.

**E. Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas**

El futuro proyecto del edificio terciario deberá incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada que se plantee en su planta baja, los cuales deberán terminados con el resto del mismo. Se deberán seguir las pautas general reflejadas en el Plan General en vigor.

En cuanto a la vivienda de planta baja únicamente, por su tipología de sólo planta baja y de uso totalmente privado, garantizará también la durabilidad y adecuación de los materiales a su ubicación y uso, así como su difícil deterioro y coherencia con el edificio que se plantee, sin más limitaciones al respecto de las que se justifiquen en el proyecto al respecto, que deberá cumplir las premisas generales reflejadas en el Plan General en vigor.

**F. Rótulos y anuncios luminosos**

No se prevé la colocación de ningún cartel luminoso, letrero o rótulo en la propuesta planteada.

**G. Separaciones y cierres de fincas**

No se prevé ningún cierre de finca adicional a los existentes que tengan que cumplir con ningún requisito a tal efecto.

H. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante

Actualmente el ámbito de Atalaia, de dominio y uso privado, posee numerosas zonas de jardines y espacios libres de propiedad particular que están mantenidos en perfectas condiciones de ornato y decoro, con unas condiciones de urbanización adecuadas a sus necesidades (instalaciones, alumbrado,...).

Con la realización de la nueva vivienda y el edificio terciario esta condición no varía con las únicas salvedad que se poda algún árbol de pequeño porte y arbustos para acceso a la misma por el camino rodado, lo cual se justifica, tanto gráficamente en el plano II.11, como en su apartado de condiciones ambientales del presente documento.

## **TITULO TERCERO.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Artículo 19º.- Supresión de barreras arquitectónicas**

El presente Artículo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Plan Especial, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la edificación (y urbanización si hiciera falta) en sus correspondientes proyectos, en los que se deberán formular el desarrollo de sus determinaciones.

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito presenta diferencias de cota pero que tanto en la zona del hotel (sin desniveles) tanto en la zona residencial no existen elementos que dificulten el cumplimiento de la

misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en cada proyecto correspondiente.

#### **TITULO CUARTO.- CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

##### **Artículo 20º.- Cumplimiento de las “Servidumbres Aeronáuticas” del Aeropuerto de San Sebastián**

Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres urbanísticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir esta Normativa sectorial aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.

En virtud de lo previsto en el Artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas, modificado por el 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 las 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 de 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 +82,00 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 II.09 del presente documento, dejando claro que la edificación más alta del ámbito es uno de los caseríos consolidados implantado en la cota +71,00 y que tienen una altura máxima respecto de esta cota de 8,00 m, llegando a la cota +80,00 como máximo para todo elemento constructivo del ámbito, incluyendo chimeneas, ..., no sobrepasando la limitación de alturas de +82,00.

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.

Igualmente, 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 se evacua, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

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.

#### **Artículo 21º.- Condiciones ambientales**

Teniendo en cuenta que el ámbito 1.1.13 Atalaia se ve afectado por los hábitats de interés comunitario, en concreto los prados pobres de siega de baja altitud, que se establecen en el documento F de Sostenibilidad Ambiental del P.G.O.U, hay que analizar las afecciones a la vegetación que puedan existir y definir las medidas necesarias para disminuir la afección sobre la vegetación y dichos hábitats.

Sin perjuicio de la aplicación de la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa y del Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora en el Territorio Histórico



de Gipuzkoa, se aplicarán las siguientes medidas a la hora de llevar a cabo la nueva propuesta de reordenación y edificación que se propone:

- El diseño urbanístico y edificatorio de la vivienda nueva así como el vial de acceso hasta la misma (que ya existe en la actualidad) es una solución que no afecta a la vegetación existente, incorporando las manchas existentes a los sistemas de espacios libres en la mayor medida posible y respetando los ejemplares aislados de mayor valor. Este Plan especial está realizado para velar y garantizar el mantenimiento de estas manchas de vegetación de interés y ejemplares aislados.

- En el caso de que una vez empezadas las obras, se necesite eliminar alguna especie de árbol aislada, se repondrá una vez terminadas las obras. Sólo se prevé necesario eliminar algunas especies arbustivas y árboles de pequeño porte que rodean el perímetro del vial para dar acceso a la nueva vivienda.

- Además el proyecto incluirá una nueva revegetación de la parcela una vez finalizados los trabajos que incluirá la plantación de especies de interés y ejemplares aislados autóctonos similares a los existentes, excepto en la zonas en la que se ajardinará, mejorando la calidad ambiental de la parcela una vez finalizados los trabajos de edificación y urbanización.

- Se garantizará la adopción de medidas para evitar la dispersión de especies exóticas vegetales de carácter invasor. Antes de realizar el desbroce de la vegetación se marcarán si existen zonas en las que haya presencia de exóticas invasoras como Robinia pseudoacacia, Buddleja davidii, Fallopia japonica, Cortaderia Selloana, etc, de forma que la tierra vegetal que se extraiga de las mismas se envíe a vertedero de inertes y se evite su reutilización en la restauración para impedir, así, la dispersión de estas especies invasoras.

- La vegetación de interés quedará preservada por este Plan especial y deberán ser jalonadas y protegidas durante las obras.

- Si hiciera falta en su caso realizar talas y desbroces de formaciones de vegetación autóctona, se controlará que éstas se realicen con herramientas manuales, prohibiéndose a tal fin el empleo de maquinaria pesada.

En estas zonas se limitará al máximo la poda y corte de vegetación, realizándose de forma selectiva manteniendo los ejemplares que resulten compatibles con el desarrollo propuesto.

Se puede concluir que la nueva edificación se plantea en una zona en la que no existen árboles ni vegetación de interés y que el vial de acceso que ya existe no supone ningún cambio respecto a la actualidad (sólo de hace más pequeño eliminado el último tramo del mismo y reponiendo la parcela verde). Existen árboles cerca

(perímetro del camino, parcela a construir,...) pero no en el polígono de movimiento que se establece para realizar la vivienda.

Esta posible afección así como la vegetación y arbolado existentes además de las medidas para minimizar su impacto ambiental se recogen en el plano II.11 y en el Anejo V del Documento Memoria del presente Plan Especial.

#### **Artículo 22º.- Servidumbres viarias**

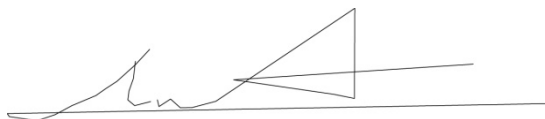
Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8 y de la rotonda de Txingudi, GI-636 K viarios competencia de la Diputación Foral, se cumplirá lo establecido por la Ley Foral de carreteras de Guipúzcoa según Decreto 1/2006 de 6 de junio.

Teniendo en cuenta que el nuevo edificio residencial se encuentra fuera de la limitación normativa de 100 metros para las autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica, pero la posible ampliación del edificio terciario se encuentra tanto dentro de esa misma limitación como dentro de la limitación normativa de 50 metros para las restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (rotonda), se deberá solicitar informe preceptivo al Departamento de Infraestructuras viarias para cumplir lo establecido en esta normativa y para la aprobación definitiva de este Plan Especial.

Eso sí no por ello hay que dejar de remarcar que las actuaciones pretendidas no afectan al uso de las carreteras ya que el incremento de la edificabilidad no afecta a su funcionamiento.

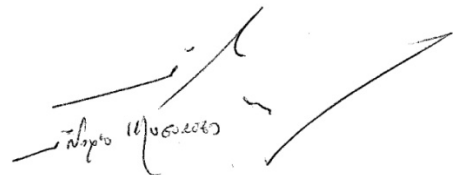
Donostia – San Sebastián, Mayo de 2016

La arquitecta



Fdo: Nagore Armendáriz Arbiza

El promotor



Fdo: Ignacio Muguruza Toledo

**DOCUMENTO Nº 4**

**PLANOS**

## **DOCUMENTO Nº 4:**

### **PLANOS**

#### **ÍNDICE**

#### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.01.- Situación
- I.02.- Topográfico Estado actual. Ámbito de actuación
- I.03.- Referencia al Plan General de Ordenación Urbana Vigente
- I.04.- Parcelario actual
- I.05.- Redes existentes: Abastecimiento de Agua y Saneamiento
- I.06.- Redes existentes: Electricidad, Gas y Telecomunicaciones

#### **PLANOS DE ORDENACIÓN (nueva propuesta)**

- II.01.- Estado reformado. Ordenación propuesta
- II.02.- Parcelario resultante
- II.03.- Categorización del suelo
- II.04.- Régimen de actuación
- II.05.- Calificación pormenorizada
- II.06.- Régimen de dominios
- II.07.- Alineaciones y rasantes
- II.08.- Definición geométrica de la ordenación. Secciones. Volumen
- II.09.- Servidumbres aeronáuticas
- II.10.- Ley foral de carreteras
- II.11.- Sostenibilidad ambiental



## **ÍNDICE**

- 1.- OBJETO. ALCANCE Y CONTENIDO**
- 2.- GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL**
- 3.- ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS**
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO DE CARGAS**
- 5.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA**
- 6.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

## **1. OBJETO. ALCANCE Y CONTENIDO**

El presente informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22 de *“Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano”* del Real Decreto 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En dicho artículo se pide expresamente *“la necesidad de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*. Esta memoria deberá *“asegurar la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*.

## **2. GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

La iniciativa para la gestión del Plan Especial de Ordenación Urbana que se presenta para el ámbito 1.1.13 Atalaia de Irún la lleva mayoritariamente como uno de los 2 propietarios del ámbito de actuación Don Ignacio Muguruza Toledo, propietario de las parcelas de suelo urbano no consolidado en las que pretende llevar a cabo una actuación de dotación para aprovechar el incremento de edificabilidad urbanística que ha asignado al ámbito el P.G.O.U de Irún.

Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este Plan Especial correrán a cargo del promotor del mismo, Don Ignacio Muguruza Toledo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, tanto las obras de edificación de una nueva vivienda unifamiliar como la posible ampliación del edificio terciario sobre rasante y bajo rasante con unos parkings cerrados contra ladera, no afectan, como se detalla en el estudio económico que se adjunta más adelante, a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la administración Pública.

El presente Plan Especial tiene por objeto describir los objetivos y criterios de ordenación para ordenar el aprovechamiento del incremento de edificabilidad obtenido

con el nuevo Plan General de Irún, estableciendo la normativa urbanística que ha de regirse en cada uso y estableciendo los servicios, necesidades,... así como las cesiones necesarias para que la propuesta sea viable.

El ámbito de actuación se ha dividido en 2 unidades de Actuación para su gestión: las parcelas 3 y 4 ya consolidadas constituyen una Actuación Aislada; en cambio, las parcelas 1, 2 y 5 conforman una Actuación de Dotación para el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Este Sistema de Actuación de Dotación que es el que realmente se lleva a cabo (ya que el resto de actuación aislada no se modifica respecto de lo que existe en la actualidad y únicamente se consolida) es, como hemos dicho, de iniciativa privada y las dos parcelas afectadas serán objeto de agrupación y segregación de fincas para formalizar las parcelas resultantes.

### **3. ASIGNACIÓN DE USOS Y APROVECHAMIENTOS**

Del estudio de edificabilidad urbanística desarrollado en el Documento 1 de Memoria del presente Plan Especial, se extrae que la edificabilidad final del ámbito con el aumento de la edificabilidad obtenida es la siguiente:

- Unidad de Actuación Aislada: 9.802,95 m<sup>2</sup>s de parcelas 3 y 4, con 578 m<sup>2</sup>t ya edificados y materializados de uso residencial unifamiliar
- Unidad de Actuación de Dotación: 9.808,00 m<sup>2</sup>s de parcelas 1, 2 y 5 con 160 m<sup>2</sup>t a edificar de uso residencial unifamiliar y 230,00 m<sup>2</sup>t para ampliar el edificio existente de uso terciario hostelero sobre rasante así como la totalidad de la edificabilidad de uso terciario bajo rasante que se establece.

De los 390,00 m<sup>2</sup>t que se pueden establecer, corresponden a Ignacio Muguza Toledo la totalidad de la edificabilidad del ámbito.

#### CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Del aprovechamiento total del Plan Especial corresponde la Ayuntamiento de Irún, en virtud de lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 2/2006, el 15% de la superficie correspondiente a la Actuación de dotación que se plantea en este Plan Especial y que se recogerá en el oportuno proyecto de gestión.



15% de 1.398,07m<sup>2</sup>s correspondiente a los 390,00 m<sup>2</sup>t de aumento de edificabilidad que se puede materializar = **209,71 m<sup>2</sup>s**

Esta superficie se podrá ceder al Ayuntamiento de manera económica sustitutoria, dejando la parcela correspondiente a las dotaciones locales como parcela 5 de dominio y uso público.

#### **4. ESTUDIO ECONÓMICO DE CARGAS**

Se pretende en este apartado contemplar la evaluación de las cargas derivadas de la propuesta contenida en el presente planeamiento y la necesaria disposición de medios económicos para llevarla a cabo por iniciativa exclusivamente privada.

- **Costes de proyectos de planeamiento y edificación y la gestión**, que incluyen la redacción de los instrumentos del planeamiento y gestión (asesoramiento técnico y jurídico, Convenio urbanístico, Plan Especial, proyecto de edificación y urbanización e Impacto ambiental)

PEOU:	3.400 €
PE (Proyecto y dirección):	15.125 €
Otros:	1.450 €
<b>TOTAL:</b>	<b>19.975 €</b>

- **Costes de urbanización interior**

##### **Costes de edificación y ampliación de hotel + aparcamientos cerrados**

**TOTAL:** 365.000 € + IVA= **401.500 €** de los cuales la vivienda un poco menos de la mitad de la inversión (175.000 €), que es lo que se pretende realizar a muy corto plazo. El resto se prevé para un futuro más lejano.

- **Costes de licencias urbanísticas**, tanto de urbanización como edificación y planeamiento, y cesiones

## 5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

Se recalca que la totalidad de los costes de urbanización y edificación van a ser asumidos por el propietario que promueve el presente Plan Especial, sin que la Administración actuante deba realizar obras internas al mismo, siendo una iniciativa totalmente privada.

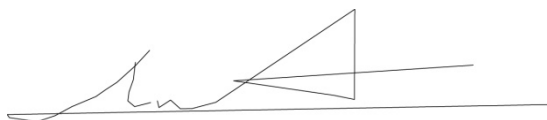
Los medios económicos con que cuenta el promotor son el valor de los terrenos, su actividad económica de hotel-restaurante y las líneas de créditos ya concedidas por las Entidades Bancarias.

## 6. 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 propuesta se limita a completar una de las parcelas con una vivienda unifamiliar con carácter claramente residencial (1 vivienda), en un suelo en el que se puede urbanizar y que cuenta con todos los servicios, siendo la alternativa que se propone razonable y consensuada con el promotor. Y la posible ampliación del edificio terciario sería una mayor ocupación del actual edificio de hotel-restaurante en la zona más lógica para ampliar lo existente y manteniendo el uso actual

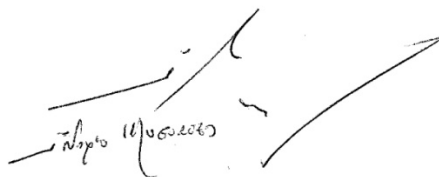
Donostia – San Sebastián, Mayo de 2016

La arquitecta



Fdo: Nagore Armendáriz Arbiza

El promotor



Fdo: Ignacio Muguruza Toledo