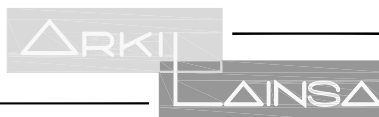


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN



ISO 9.001
ES - 1434 / 2007

EMPRESA CERTIFICADA POR
AENOR

ISO 14.001
ES - 2007 / 0489

PROMOTOR :

LEFT VALLEY S.L.

ARQUITECTO :

A. J. LAINSA

ABOGADO URBANISTA:

EDORTA ALONSO

AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20305 IRUN

arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

PLAN ESPECIAL DE **ORDENACIÓN URBANA**

ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"

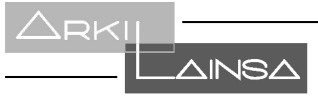
IRÚN

PROMOTOR
LEFT VALLEY, S.L.

ARQUITECTO
ARKILAINSA, S.L.P.

ABOGADO URBANISTA
EDORTA ALONSO

MAYO 2016



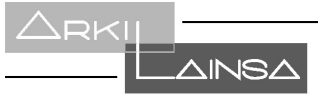
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ÍNDICE:

- DOCUMENTO A: MEMORIA
- DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
- DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
- DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
- DOCUMENTO F: INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTO G: ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO
- DOCUMENTO H: DOCUMENTO DE NO APLICACIÓN DE LA LEY 4/2015 DE 25 DE JUNIO PARA LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO
- DOCUMENTO I: AUTORIZACIÓN AVIACIÓN CIVIL



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

DOCUMENTO A:
MEMORIA



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

0.- DATOS GENERALES.

0.0.- Documento para aprobación inicial.

0.1.- Promotor.

0.2.- Equipo redactor.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes

1.2. Ámbito de actuación.

1.3. Justificación del Plan Especial

1.4.- Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Infraestructuras existentes.

2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

3.2.- Descripción de la ordenación.

3.3.- Aprovechamientos Urbanísticos.

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

3.4.1.- Categorización del suelo.

3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

3.4.5.- Tabla de ocupación del suelo.

3.5.- Criterios de Urbanización.

4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

4.2.- Actuación de Dotación.

4.3.- Cesiones.

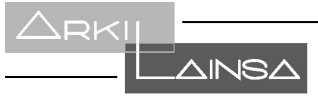
4.4.- Estándares.

4.5.- Parcelación.

4.6.- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública.

4.7.- Edificios declarados fuera de ordenación.

4.8.- Declaración de calidad del suelo.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

0. DATOS GENERALES.

0.0. Documento para aprobación inicial

Este documento de PEOU da respuesta a lo dispuesto en la Resolución número 1344 de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de IRÚN, de 28 de julio de 2015, cumplimentando, de forma previa a la aprobación inicial del documento, las observaciones recogidas en el Anexo de dicha Resolución de aceptación de la formulación del PEOU.

0.1. Promotor.

La promotora del presente plan especial de ordenación urbana es la sociedad LEFT VALLEY, S.L., con CIF B86248804, y domicilio en C/. José Rodríguez Pinilla, 17, 28016 MADRID.

0.2. Equipo redactor

El autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es la empresa ARKILAINSA, S.L.P. sociedad inscrita en el COAVN con el nº 950.423, con CIF B-20.937.744 y domicilio en la avenida de Letxunborro, nº 94, 1º, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa).

El arquitecto que firma el presente Plan Especial de Ordenación Urbana es D. Alfredo J. Lainsa Lapitz (ARKILAINSA, S.L.P.), con DNI 15.245.572E, colegiado en la delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 241.466 y domicilio en la avenida de Letxunborro, nº 94, 1º, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa).

El Letrado redactor es Edorta Alonso Diez, con DNI 15976699W, Colegiado del ICAGI con el nº 1977, y despacho profesional abierto en C/ de los Amezketa nº 15, entlo. C, C.P. 20010, de Donostia (Gipuzkoa).

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes.

Con fecha 28 de enero de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Irún adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el documento de **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN.**

Este documento de planeamiento general delimita, entre otros ámbitos, el denominado **1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"**.

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

1.2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación definido por el planeamiento general está situado al Suroeste del centro urbano del municipio, junto a la Avda. Elizatxo, que tradicionalmente ha constituido la salida del municipio hacia Donostia. El ámbito queda delimitado, por lo tanto, por la propia Avda. Elizatxo al Sur, la calle Auzolan al Norte, parcelas privadas colindantes al Oeste y un vial de servicio semipeatonal al Este, que comunica la calle Auzolan con la Avenida de Elizatxo, y sirve de acceso rodado para las parcelas localizadas al Este del ámbito.

El Plan General en su Clasificación urbanística comprende para el ámbito 1.3.11 "Arretxeko Malda" una superficie de suelo urbano de 1.848,79 m².

Se incluye un plano topográfico de estado actual realizado en Septiembre de 2014 por la empresa Neurri, S.L. resultando que la medición del ámbito sobre el topográfico es de 1.849,94 m².

1.3. Justificación del Plan Especial

De conformidad a lo dispuesto por el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente el 28 de enero de 2015, el desarrollo del ámbito se hará con la formulación de un PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Dispone el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a la figura de este Plan Especial, lo siguiente:

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

Así, de conformidad a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 2/2006, en relación con el 68 del mismo texto legal, el presente plan especial de ordenación urbana deberá contener los siguientes documentos.

- **Memoria informativa y justificativa.**
- **Planos de información.**
- **Planos de ordenación.**
- **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.**
- **Normas urbanísticas.**
- **Estudio de viabilidad económico-financiera.**

1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

El Municipio de Irún ha procedido a la aprobación definitiva del documento de Revisión del Plan General, con fecha 28 de Enero de 2015, tras las correspondientes aprobaciones inicial y provisional, y el informe favorable de la C.O.T.P.V.

Este nuevo Plan General, contiene entre sus determinaciones urbanísticas la delimitación del Ámbito 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA".

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

- El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida Elizatxo.
- Las alineaciones y rasantes deberán de mantener una relación adecuada con el entorno donde se ubica la actuación.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a esos criterios y objetivos generales de ordenación, mediante la definición de un volumen edificatorio en forma de U, procediéndose a la remodelación del edificio localizado en la Calle Auzolan, y proponiendo un nuevo cuerpo de edificación que da frente a la Avenida de Elizatxo, definiendo la alineación de dicha Avenida.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1. Situación

El ámbito de actuación está situado al Suroeste del centro urbano de Irún, junto al vial de salida hacia Donostia, y que actualmente constituye la Avenida Elizatxo.

El ámbito queda delimitado, por lo tanto, por la Avenida Elizatxo al Sur, la calle Auzolan al Norte, parcelas privadas al Este y un vial de servicio al Este.

2.1.2. Dimensión superficial.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 1.849,94 m², medición realizada sobre el topográfico de estado actual.

2.1.3. Descripción de la parcela.

Actualmente el ámbito incluye tres parcelas privadas, que actualmente se encuentran edificadas, y una zona pública que está constituida por un vial de servicio y zonas peatonales.

2.1.4. Topografía.

El ámbito se asienta sobre un terreno en pendiente, descendiendo en el sentido Sur-Norte, con una diferencia de cotas de aproximadamente 6,00 m. entre el punto más alto, al Sur, y el más bajo, al Norte.

Con la actuación propuesta se mantienen las cotas Sur y Norte, generándose un patio que dispondrá de una cota intermedia entre ambas.

2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

En la actualidad, existen en el ámbito diferentes edificaciones, todas ellas de propiedad privada.

Por una parte existe un edificio al Norte que incluye un sótano de garajes, una planta baja que da frente a la calle Auzolan, y que dispone de 5,00 m. de altura, y una planta primera, cuyos accesos se encuentran en el centro del ámbito, accediéndose al edificio en esta planta desde al Sur.

Además, limitando con la Avda. de Elizatxo se encuentran otras dos parcelas de carácter residencial, contando la primera de ellas con tres niveles (planta baja, primera y ático), y la segunda de ellas, con un perfil de planta baja y primera.

El estado de conservación de los edificios es en general bueno, y actualmente está en uso una de las viviendas y los garajes localizados en el sótano. En cualquier caso, el resto de recintos son aptos para su uso (industrial, residencial,...) aunque en este momento se encuentran sin uso.

2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente, plano I-3 de Información. Se trata de cuatro parcelas, de las cuales tres son de propiedad privada, y la cuarta está constituida por terrenos públicos destinados a zonas peatonales y viales de servicio.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"	
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
PROPIETARIO:	SUPERFICIE:
I - DOMINIO Y USO PÚBLICO	392,19 m²
II - LEFT VALLEY, S.L., COMUNIDAD PROPIETARIOS GARAJES	559,28 m²
III - LEFT VALLEY, S.L.	713,87 m²
IV - PROPIETARIO VILLA PAULITTE	184,60 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA": 1.849,94 m²

2.1.7. Infraestructuras existentes.

Actualmente, los edificios incluidos en el ámbito disponen de las correspondientes infraestructuras de servicios, ya que el ámbito se localiza en un entorno urbano y los diferentes servicios discurren por las calles perimetrales, y, concretamente, por la Avda. de Elizatxo y la calle Auzolan.

2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Septiembre de 2014 por NEURRI, S.L. proporcionado por el Promotor.

2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1. Planeamiento General.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 28 de Enero de 2015. La definición del ámbito objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana está señalada como Ámbito 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA".

Se transcribe a continuación la ficha íntegra recogida en el Plan General para el ámbito señalado quedando condicionada la aprobación definitiva del presente PEOU a la previa aprobación definitiva del nuevo Plan General.

AMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Esta actuación se sitúa en el entorno actualmente ocupado por el concesionario y taller de automóviles Peugeot y se localiza entre Auzolan Kalea / Calle Auzolan y Elizatxo Hiribidea / Avenida de Elizatxo.

La ordenación prevista supone la disposición de un bloque de planta baja y dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan Kalea, ambos manteniendo las alineaciones y perfiles del entorno.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo.

Las alineaciones y rasantes deberán de mantener una relación adecuada con el entorno donde se ubica la actuación.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 1.848,79 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 1.848,79 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 2.700,00 m²t

- Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

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

- Edificabilidad urbanística máxima..... 2.700 m^{2t}
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales.....0 m^{2t} (*)
- Edificabilidad materializada 1.446 m^{2t} (*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial1.254 m^{2t} (*)

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

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo)..... 40 %
 Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales 1,50 m^{2s} /100 m^{2t}
 La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 18,81 m^{2s}. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

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

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

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

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

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

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

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

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

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

- OTRAS DETERMINACIONES

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

La ordenación residencial se define con un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas en el frente a Elizatxo Hiribidea, y de planta baja y tres alturas en el frente a Auzolan Kalea.

En la actualidad en este ámbito existen tres edificios con un total de 1.446,36 m² construidos, de los que 961,20 m² se destinan al uso terciario y 485,16 m² al uso residencial.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de preexistentes pendientes de Plan Especial. Será dicho Plan Especial quién establezca la consolidación o no de los mismos. En todo caso, y en tanto no se apruebe el planeamiento, el carácter y alcance de las obras que sobre ellos se puedan realizar será acorde a lo estipulado en el art. 101 de la Ley 2/2006:

- Serán autorizables las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
- No serán autorizables las obras parciales que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
- Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, mientras permanezcan las edificaciones, los usos contenidos en las mismas se consideran compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda añadirse ninguno

otro más, a no ser que tenga destino de oficina y comercial y ello, sin alterar ni el régimen, ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que regula el art. 36 de la Ley 2/2006.

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

5.- REGIMEN 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:

- Suelos contaminados

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. En consonancia con lo establecido, los citados suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

- Afecciones Acústicas:

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

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

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

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del

Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

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

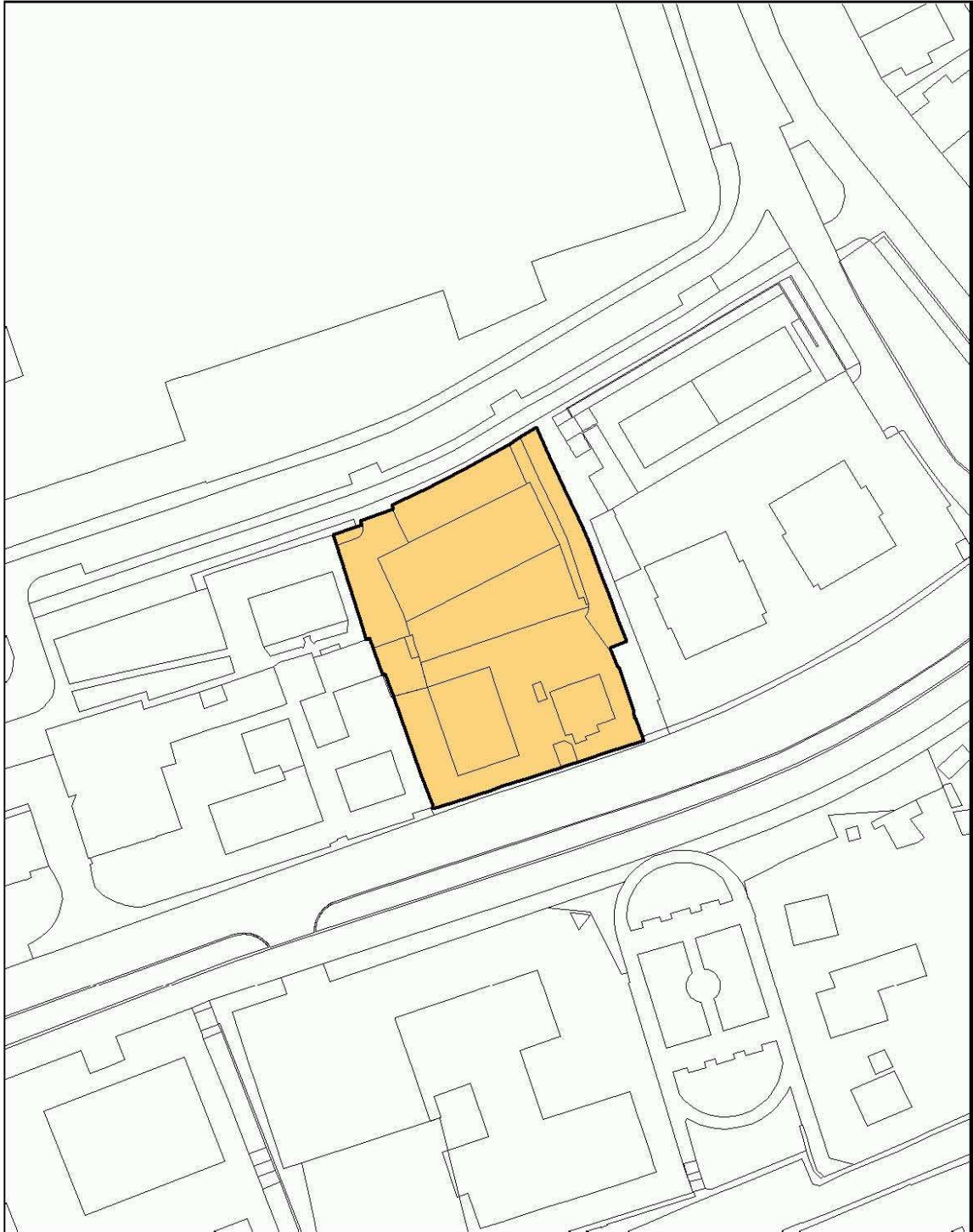
En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA

1.3.11



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

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

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

- 1.- Regularización del frente de la Avda. de Elizatxo.
- 2.- Definir alineaciones y rasantes para que mantengan una adecuada relación con el entorno del ámbito de actuación.

3.2. Descripción de la ordenación.

3.2.1. Ordenación propuesta.

La ordenación que se propone consta de dos volúmenes de edificación unidos por un único núcleo de comunicaciones común a ambos volúmenes, resultando así un único edificio en forma de U.

Además, la forma de U propuesta permite cumplir con los criterios establecidos por el propio P.G.O.U., ya que cada uno de los volúmenes define la alineación del ámbito con respecto al entorno próximo.

Así, por una parte, el volumen de edificación localizado en la calle Auzolan mantiene la implantación del edificio actual, ya que éste dispone de un sótano de garajes que se pretende mantener, por lo que la intervención que se propone mantiene la planta de sótano actual y, sobre ésta, se propone un levante del edificio actual hasta un perfil máximo de SS + PB + 3 alturas.

Por otra parte, el nuevo volumen de edificación que define la alineación de la Avda. de Elizatxo se retira respecto a los edificios actualmente existentes en el ámbito, hasta alinearse con los edificios que constituyen los nºs 20 y 22 de la Avda. de Elizatxo, así como los que constituyen los nºs 30, 32 y siguientes, consiguiéndose así un frente unitario a la Avda. de Elizatxo, a excepción de los edificios que constituyen los nºs 26 y 28, pero que se encuentran fuera del ámbito del presente trabajo, y deberán de ser objeto de una regularización urbanística posterior.

El resto de las intervenciones propuestas consisten en el acondicionamiento de los espacios públicos del ámbito, ajardinándose éstos en su zona Norte, y manteniendo al Este el vial de comunicaciones peatonal entre la C/ Auzolan y la Avda. de Elizatxo.

Se proponen asimismo zonas ajardinadas dentro de la parcela privada, tanto en la zona entre los dos volúmenes edificados como en su zona Oeste.

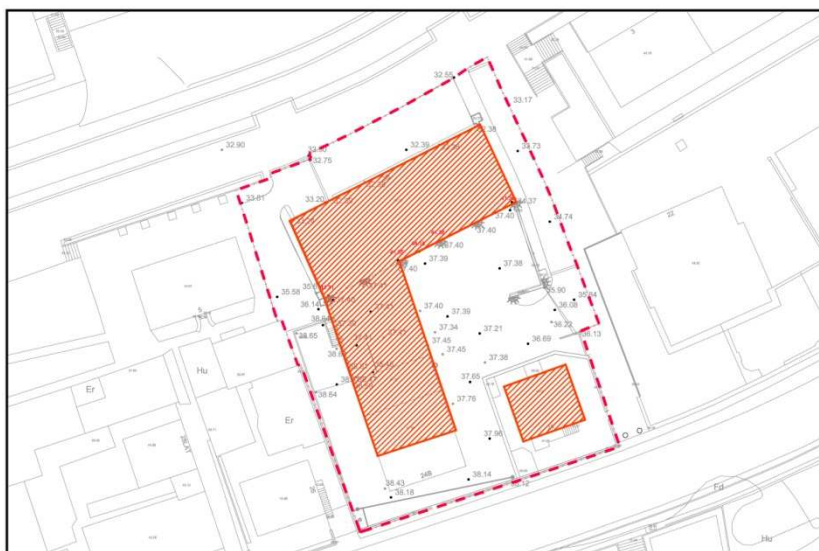
En cuanto a los accesos rodados a los diferentes niveles de garajes, estos se plantean desde la calle Auzolan en todos los casos. Se mantiene por lo tanto el acceso rodado a los actuales garajes, desde la calle Auzolan.

3.2.2. Alternativas de ordenación.

Se plantea como alternativa de ordenación el siguiente supuesto:

- Consolidar la parcela de Villa Paulitte.
- Mantener la edificación correspondiente al volumen alineado con la calle Auzolan, ya que se trata de un levante del edificio actual, del cual se mantiene el sótano de garajes. El edificio propuesto utiliza la misma estructura del edificio actual, sin afectar al sótano de garajes.

Con los condicionantes anteriores, se podría plantear una ordenación en la que existiría un nuevo volumen edificatorio en forma de L, sin afectar estructuralmente al sótano de garajes, y, por otra parte, se mantendría el volumen del edificio que constituye la Villa Paulitte.



Esta alternativa de ordenación presenta las siguientes características:

1. No regularización de las alineaciones a la Avenida de Elizatxo.
 La regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo es el objetivo principal de las determinaciones Urbanísticas referidas al Ámbito "1.3.11 Arretxeke Malda".
 En efecto, la Avda. Elizatxo constituye una de las principales arterias del núcleo urbano de Irún, ya que, históricamente, ha sido la vía de comunicación de la ciudad de Irún con el resto de la provincia de Gipuzkoa, constituyendo la carretera N-I hasta la ejecución en el año 1972 de la actual variante.
 Paulatinamente, lo que fue la carretera de acceso a Irún se ha ido convirtiendo en un vial con un carácter más urbano, sobre todo desde las últimas actuaciones en el Bº de Ventas y en el ámbito de Oiñaurre.
 En este contexto, se plantea acertadamente como uno de los criterios y objetivos generales de ordenación del ámbito Arretxeke Malda la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo, con el objeto de dotar a dicho vial de un carácter más urbano y, en definitiva, de incorporar la antigua carretera como un importante eje urbano.
 Siguiendo este criterio, las edificaciones surgidas durante las últimas décadas han ido contemplando unos retiros con respecto al vial existente, particularmente en el lado Norte de este, de tal manera que en la actualidad, prácticamente todas las construcciones situadas al Norte de la avenida Elizatxo mantienen un retiro prácticamente constante de aproximadamente 10,50 m. a la calzada de dicha Avenida.

Se da la circunstancia de que exista una pequeña área en la que dichos retiros no se contemplan, y de esta zona, aproximadamente el 50% del frente "No Regularizado" está incluido en el ámbito "1.3.11 Arretzeko Malda".

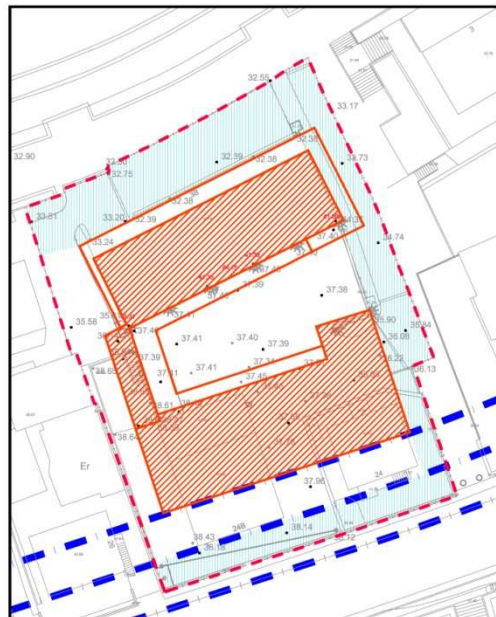
La ordenación propuesta en el presente Plan Especial, que sigue las directrices marcadas por el nuevo Plan General, se adapta a dichas directrices, y mantiene las alineaciones del resto de las edificaciones regularizadas.

La alternativa de ordenación que ahora se plantea supondría que el edificio que constituye Villa Paulitte incumpliría con dicha alineación, imposibilitando de hecho una regularización de la Avda. Elizatxo durante los próximos años.

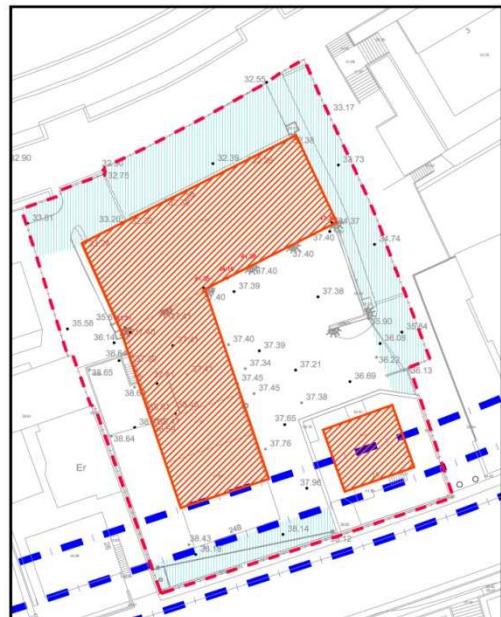


2. Disminución de superficies de cesión para espacios públicos.

La alternativa de ordenación estudiada supondría asimismo que no podrían realizarse adecuadamente las cesiones de terreno necesarias para ampliar las zonas peatonales de la Avda. Elizatxo o que, en caso de realizarlas, el edificio no guardaría el retiro mínimo al límite de parcela establecido por el código civil.



Propuesta Plan Especial - Superficie de Cesión 548,46 m²



Alternativa de Ordenación - Superficie de Cesión 470,12 m²

3. Impacto acústico de la alternativa de ordenación.
 Del estudio de impacto acústico realizado para la ordenación propuesta, así como de la nota técnica realizada con posterioridad, se puede concluir que cualquier alternativa de ordenación dentro del ámbito incumple los OCAs aplicables, pero se indica que la ordenación propuesta resulta *"una alternativa válida, puesto que gran parte de las fachadas estarán cumpliendo los OCAs aplicables"*, ya que *"al colocar un edificio delante de otro, el primero hace de pantalla al de detrás, creando un edificio cuyas fachadas cumplen los OCA"*.
 La alternativa de ordenación ahora estudiada supondría, sin embargo, que la mayor parte del edificio en forma de L no cumpliría con los OCA aplicables, y, por supuesto el edificio que constituye Villa Paulitte tampoco lo haría.

En definitiva, la alternativa de ordenación que se ha estudiado dispone de unas características que, objetivamente, son peores que la ordenación propuesta en el presente Plan Especial.

3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General son de 2.700 m² sobre rasante y 2.700 m² bajo rasante.

Hay que tener en cuenta que la edificabilidad materializada supone 1.446 m²(t), siendo 961,20 m²(t) de uso terciario y 485,16 m²(t) de uso residencial, por lo que el incremento de edificabilidad de uso residencial asciende a 2.214,84 m²(t).

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	
BAJO RASANTE:	2.700 m²
SOBRE RASANTE:	2.700 m²

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

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



3.4.1. Categorización del suelo

De conformidad con lo que establece el art. 56 de la Ley 2/2006, el ámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.




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

Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una actuación integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinado a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales, con una superficie total de 548,46 m².


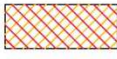


3.4.2. Tabla de calificación pormenorizada.

CALIFICACION PORMENORIZADA	
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES. SUPERFICIE: 548,46 M2.
	RP. RESIDENCIAL COLECTIVO EN PARCELA SUPERFICIE: 1.301,48 M2.



3.4.3. Tabla de dominio y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	
SUPERFICIE: 548,46 M2.	1- DOMINIO Y USO PÚBLICO:
	- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES. <u>DOMINIO:</u> PÚBLICO. <u>USO URBANÍSTICO:</u> ZONAS DE VALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES.
SUPERFICIE: 548,46 M2.	
SUPERFICIE: 1.301,48 M2	2- DOMINIO PRIVADO:
	<u>DOMINIO:</u> PRIVADO. <u>USO URBANÍSTICO:</u> VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.
SUPERFICIE: 1.301,48 M2	
	<u>DOMINIO:</u> PRIVADO, CON SERVIDUMBRE DE LUCES Y PASO DE ACCESO A GARAJES A FAVOR DEL ÁMBITO 1.3.12 <u>USO URBANÍSTICO:</u> ZONA LIBRE PRIVADA.
SUPERFICIE: 36,64 M2	

3.4.4. Tabla de parcelas edificables.

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.301,48 M2.
 Zona con servidumbre de luces y paso de acceso a garajes a favor del ámbito 1.3.12		
TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE
 PREEXISTENTE	A	392,19 M2.
 NUEVO	B	156,27 M2.
TOTAL TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO 548,46 M2		

3.4.5. Tabla de ocupación del suelo.

MÁXIMA OCUPACIÓN DEL SUELO	
BAJO RASANTE:	
	1.301,48 M2.
SOBRE RASANTE:	
	760,07 M2.

3.5. Criterios de Urbanización.

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

4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%. En este punto, hay que indicar que el vial semipeatonal localizado al Este del ámbito, dispone de una pendiente superior al 6%, no obstante, se trata de un vial existente, que se encuentra parcialmente incluido en el ámbito, y sobre el que no se ha previsto actuación alguna. Sin embargo, la actuación edificatoria sí cumple.

4.2. Actuación de Dotación

El ámbito de actuación constituye una Actuación de Dotación.

4.3. Cesiones

De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general y en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Irún, los siguientes:

- Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por la parcela privada edificable, y que vienen definidas en los **PLANOS OR.02 y OR.06.**
- El 15% del aprovechamiento lucrativo, referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente, que será sustituido por una compensación económica. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4.4. Estándares

Al tratarse de una Actuación de Dotación definida en el art. 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, las obligaciones van encaminadas al levantamiento de las cargas dotacionales.

Pues bien, las dotaciones exigibles vienen recogidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV nº 143, de 23 de julio), concretamente, en su artículo 6 ("Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales e suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad").

En el ámbito que nos ocupa, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 de dicho artículo, serían los siguientes:

- a) Espacios libres (15% del ámbito). La superficie privada del ámbito es de 1.457,75 m²(s), y se dispone de una edificabilidad total de 2.700 m²(t).
 El incremento de edificabilidad sobre la situación actual es de 1.253,64 m², lo que equivale a:

$$1.457,75 \times 1.253,64 / 2700 = 676,85 \text{ m}^2 \text{ (s)}$$

$$676,85 \text{ m}^2 \times 0,15 = 101,53 \text{ m}^2 \text{ (s)}$$

Por lo tanto, dado que de los 548,46 m² de espacios libres que se califican, 156,27 m² son de nueva cesión, existe un exceso (156,27 m²(s) - 101,53 m²(s)) de 54,74 m²(s) para zonas verdes y espacios libres.

- b) Otras dotaciones (5m²/25m², es decir 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante).

$$\text{Incremento de edificabilidad} \rightarrow 1.253,64 \text{ m}^2 \text{ (t)}$$

$$\text{Por lo tanto, } 1.253,64 \text{ m}^2 \text{ (t)} \times 0,20 = 250,73 \text{ m}^2 \text{ (t)}$$

No se califica ninguna superficie, resultando así un déficit de 250,73 m²(t).

- c) Aparcamiento (0,35 plazas/25 m² residenciales). Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35*(2.700/25), es decir, 38 plazas.
- d) Vegetación. Se plantarán un mínimo de 27 árboles.

Esto es, con la ordenación propuesta se da cumplimiento dentro del ámbito de actuación a los estándares mínimos necesarios, salvo el estándar señalado en la letra b).

Pues bien, establece el apartado 1 del artículo 7 del Decreto 123/2012 ("Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado") que:

"En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación".

Así pues, ese déficit, en cuanto al cumplimiento de estándares legales, de 250,73 m², para dotaciones públicas locales, se compensará económicamente al Ayuntamiento de Irún. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4.5. Parcelación

Se define una única parcela edificable de uso residencial, que tendrá dos cuerpos o volúmenes de edificación pegantes entre sí, que se podrán ejecutar en dos fases distintas, de conformidad a las fases definidas en el Plano OR.08. La superficie, ocupación y aprovechamiento máximo edificatorio de la citada parcela residencial ha quedado definida en el apartado 3.3. y 3.4. de esta Memoria y en la planimetría acompañada.

No obstante ello, el Proyecto de Reparcelación podrá dividir o subdividir la citada parcela creando dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que se entienda necesario, podrá crear el complejo inmobiliario que resulte más adecuado, al objeto de posibilitar una mejor asignación o adjudicación de los derechos de los propietarios, y el desarrollo de todo ello.

Si se optase por la creación de dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que resulten precisas, dichas parcelas deberán respetar las alineaciones, altura y volumetría de la parcela resultante definida en el presente plan especial, así como las condiciones estéticas y arquitectónicas que, además, deberán tener carácter unitario.

Realizada en su caso la división, la parcela resultante 1 debería incluir la totalidad del perímetro del sótano del garaje actual del edificio de la calle Auzolan, más el núcleo de comunicación, y la parcela resultante 2, el resto.

Realizada en su caso esa división, será el proyecto de reparcelación el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación al núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc..

4.6. Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública

De conformidad a las determinaciones urbanísticas exigidas en el documento de REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN para el ámbito 1.3.11 "Arretxekeo Malda", en relación al incremento de edificabilidad de uso residencial, se tendrán en cuenta los siguientes estándares:

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %
Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 33,22 m²s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

Dado que el incremento de edificabilidad urbanística residencial es de 2.214,84 m²t, la superficie de techo destinada a vivienda de protección pública resultante es de 885,93 m²t de los cuales, un mínimo del 50% se destinarán a VPO y el resto VPT.

Se estima que el número total de viviendas de protección pública será de 10 viviendas, que se localizarán en la fase I, o sea, en el edificio alineado con la C/ Auzolan.

4.7. Edificios declarados fuera de ordenación

Existen tres edificios en el ámbito, dos residenciales y uno industrial. Los dos residenciales se declaran fuera de ordenación y también el edificio industrial, a excepción del sótano de garajes que se mantiene.

Respecto a las dos edificaciones residenciales, la ejecución de la presente actuación urbanística requiere la demolición de los edificios declarados fuera de ordenación urbanística y, consiguientemente, en su caso, el desalojo de los ocupantes legales de viviendas existentes y el realojo de los mismos siempre que constituya su residencia habitual.

De las dos edificaciones residenciales sólo "VILLA PAULITTE" (Elizatxo Hiribidea, 24) constituye actualmente la residencia habitual de sus propietarios.

No obstante, de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, los ocupantes legales de "VILLA PAULITTE", propietarios del 100% del pleno dominio de esa vivienda, no tienen derecho a realojo por cuanto en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos resultan adjudicatarios en la reparcelación de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial.

En todo caso, dado el pequeño porcentaje de participación en el ámbito de los propietarios de "VILLA PAULITTE", el promotor de la actuación ha llegado a un acuerdo con los propietarios y ocupantes de "VILLA PAULITTE" para conformar sus derechos resultantes.

4.8. Declaración de calidad del suelo

Se incluye como Documento H un Informe sobre la aplicabilidad de la Ley 4/2015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo en el pabellón que constituye el nº 3 de la Calle Auzolan, incluido en el ámbito 1.3.11 "Arretxekeo Malda".

Irún, Mayo de 2016

El Promotor :



LEFT VALLEY, S.L.

El Arquitecto:



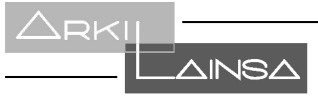
Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso

DOCUMENTO B:
NORMAS URBANÍSTICAS



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

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

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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

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

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

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

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

- Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio
- Artículo 25º.- Servidumbres

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

- Artículo 26º.- Régimen de Uso

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

- Artículo 27º.- Condiciones Generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda
- Artículo 28º.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común
- Artículo 29º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio
- Artículo 30.- Condiciones de los locales destinados a garaje
- Artículo 31.- Condiciones de los locales destinados a trastero
- Artículo 32.- Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

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

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

- Artículo 35º.- Supresión de Barreras Urbanísticas
- Artículo 36º.- Criterios Ambientales

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

- Artículo 37º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización
- Artículo 38º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales

TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

- Artículo 39º.- Estudio de impacto acústico

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: "Ámbito 1.3.11. Arretxekeo Malda".

Artículo 2º.- Entrada en vigor

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

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

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

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

Artículo 4º.- Obligatoriedad

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

Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

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

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

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

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

Los epígrafes 3.3, 3.4. y 4 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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

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

La categorización es la de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Artículo 8º.- Código de calificación

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

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RP- Residencial Colectiva en Parcela.

ESPACIOS LIBRES

LL- Espacios Libres Peatonales

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

PARCELA RESIDENCIAL

RP- Residencial Colectiva en Parcela.

DOMINIO: Privado

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas

ESPACIOS LIBRES

LL- Espacio Libre Peatonal.

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal. Excepcionalmente, queda autorizado el paso de vehículos a garajes.

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

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

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

A efectos de gestión el ámbito constituye una Actuación de Dotación, en el que se debe proceder al levantamiento de las cargas dotacionales.

Como quiera que no se puede materializar en el propio ámbito el cumplimiento de la totalidad de las dotaciones (no es posible cumplimentar "otras dotaciones" equivalentes al 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante, con un déficit de 250,73 m²), se prevé la pertinente compensación económica a favor del Ayuntamiento de Irún.

Se formulará un Proyecto de Obras complementarias de urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 15% de cesión.

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 11º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en la parcela edificable se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a la parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela residencial es de 2.700 m² en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

Dado que el incremento de edificabilidad urbanística residencial es de 2.214,84 m²t, la superficie de techo destinada a vivienda de protección pública resultante es de 885,93 m²t de los cuales, un mínimo del 50% (442,97 m²) se destinarán a VPO y el resto (442,97 m²) a VPT.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 2.700 m². Se permite la construcción de dos plantas de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja (cota de P.B. en Avda. Elizatxo + 38,40; cota de P.B. en C/ Auzolan + 35,40).

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m² residenciales. Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35*(2.700/25), es decir, 38 plazas

Artículo 13º.- Parcelación

Se definen una parcela residencial, y otra constituida por los espacios públicos. La delimitación de ambas se refleja en los planos del presente proyecto:

PARCELAS RESULTANTES	
PARCELA	SUPERFICIE
1	1.301,48 m ²
A + B	548,46 m ²

No obstante ello, el Proyecto de Reparcelación podrá dividir o subdividir la citada parcela creando dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que se entienda necesario, podrá crear el complejo inmobiliario que resulte más adecuado, al objeto de posibilitar una mejor asignación o adjudicación de los derechos de los propietarios, y el desarrollo de todo ello.

Si se optase por la creación de dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que resulten precisas, dichas parcelas deberán respetar las alineaciones, altura y volumetría de la parcela resultante definida en el presente plan especial, así como las condiciones estéticas y arquitectónicas que, además, deberán tener carácter unitario.

Realizada en su caso la división, la parcela resultante 1 debería incluir la totalidad del perímetro del sótano del garaje actual del edificio de la calle Auzolan, más el núcleo de comunicación, y la parcela resultante 2, el resto.

Realizada en su caso esa división, será el proyecto de reparcelación el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación al núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc..

Artículo 14º.- Alineaciones

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

Artículo 15º.- Rasantes

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

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

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

Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas

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

- En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
- Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

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

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el **Plano OR.10**.

- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
- En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en el **Plano OR.10** que forma parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establece un perfil edificatorio de Planta Baja y 2 Plantas Altas en el frente a Elizatxo Hiribidea, y semisótano, planta Baja y tres alturas en el frente a Auzolan Kalea.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo, no alcanzándose la cota +49, de servidumbre aeronáutica.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +48,50, pudiendo alcanzar la cota +49.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones,... La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

Artículo 18º.- Patios

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

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

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

El vuelo máximo será de 1,80 m. a partir de las alineaciones máximas.

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

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas

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

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

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

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

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

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

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

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas.

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

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

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

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

Se permite la disposición de escaleras en las terrazas de las últimas plantas destinadas a vivienda para el acceso a la azotea superior.

Artículo 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

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

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

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

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

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio

La parcela de uso residencial será objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 25º.- Servidumbres

La parcela residencial y la edificación o edificaciones que la ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

Asimismo, y tal y como se refleja en el **PLANO OR.02 DOMINIO Y USOS DEL SUELO**, la parcela resultante edificable quedará gravada con una servidumbre de luces, y de paso, de acceso a los garajes del ámbito colindante 1.3.12.

El proyecto de reparcelación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

Los accesos previstos para los garajes del ámbito 1.3.11 se efectuarán en todos los casos sin afectar a los espacios públicos del lado Este de dicho ámbito.

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- Régimen de Uso

RP

- Uso característico: · **Vivienda.**
- Uso autorizados: · **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** 1ª y 2ª categoría.
 - **Terciarios.** 2ª y 3ª categoría.
Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.
 - **Equipamiento comunitario.**
 - **Infraestructuras de Servicios.**
Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético.
Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- Usos prohibidos: · **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
 - **Terciarios.**
Gasolinera
Transporte por carretera
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con los usos residenciales).
 - **Infraestructuras de Servicios.** En las modalidades que puedan ocasionar molestias a las viviendas o pongan en riesgo la seguridad. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

LL

- Uso característico: · **Espacios libres.**
- Usos autorizados: **Usos terciarios. 1ª categoría**
Comercial. Garajes. Deportivos y Socioculturales.
 - **Equipamiento comunitario.**
Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.
 - **Infraestructuras de Servicios.**
- Usos prohibidos: · **Vivienda.**
 - **Industriales.**
 - **Terciarios.** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

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

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

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

- A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.
- B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:
- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos
 - Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos
 - Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos
- Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m³ (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m.
- Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.
- C.- Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:
- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m³ (equivalentes a 0.6x0.6x0.7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
 - Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
 - Superficie total mínima: 0,72 m² (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)
 - Superficie mínima continua: 0,36 m² (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m)
 - Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
 - Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.
- D.- En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente: -
Dimensión mínima:40.00 m²
- E.- No se disponen tendederos en fachada. Se permite su eliminación garantizando la disposición de una secadora o lavadora secadora por vivienda.
No obstante, las viviendas en régimen protegido (VPO y VT) sí dispondrán de tendederos, conforme a las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

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

1.- Portales:

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

- El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.
 - Los portales contarán con instalación de iluminación que permita distinguir a las personas que accedan o se encuentren en el local, manteniendo así el local como un espacio seguro.
 - La anchura mínima será de 2.50 metros.
 - El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluido en él, será de 1.30 x 1.30 m², como mínimo.
- 2.- Escaleras comunes de la vivienda:
- La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.
 - La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 18.0 cm.
 - El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.
 - En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.
 - Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.
 - Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
 - La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.
 - La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.
 - La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
 - Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.
 - Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.
- 3.- Ascensores:
- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que alguna planta destinada al uso de vivienda, se sitúe a una altura sobre el nivel de la rasante del acceso desde el exterior, medido en el eje del portal, superior a 10.75 m.
 - Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.
 - En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

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

- 1.- Todos los locales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.
- 2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

- 3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.
- Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

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

- 1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles a los garajes" (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

A.- Superficie y dimensiones mínimas:

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

B.- Altura libre mínima:

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

C.- Accesos:

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

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

Se han previsto trasteros en los edificios propuestos.

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

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

A.- Aparcamiento para bicicletas.

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

B.- Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

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

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 33º.- Fachadas

- 1.- No se contempla la disposición de tendederos. Se permite expresamente su eliminación, garantizando la instalación de una secadora de ropa (lavadora-secadora) de condensación por vivienda.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.
- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.
- 5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

Artículo 34º.- Cubiertas

La cubierta del edificio será plana transitable. Sobre ella se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio. Se permite la disposición de escaleras sobre las terrazas para el acceso a las cubiertas planas transitables desde las viviendas situadas debajo de dichas cubiertas.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 35º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

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

Artículo 36º. Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Irún, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta. Se enumeran a continuación las medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas.

8.3. MEDIDAS PARA EVITAR O REDUCIR LOS EFECTOS NEGATIVOS DE LAS PROPUESTAS DE REVISIÓN DEL PGOU

- 8.3.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles
- 8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos
- 8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo
- 8.3.4. Medidas para disminuir la afección a recursos estético culturales
- 8.3.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación
- 8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural
- 8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano
- 8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico
- 8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales
- 8.3.10. Otras medidas complementarias

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

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

Artículo 37º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

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

establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

Artículo 38º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras mediante una adecuada iluminación, colocación de espejos y otras medidas que se consideren adecuadas para conseguir dicho objetivo.

En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente):

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

En las zonas de uso exclusivamente peatonal, pero con autorización de paso de vehículos a garajes, se dispondrán elementos disuasorios para evitar el estacionamiento de vehículos.

TÍTULO CUARTO:

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 39º.- Estudio de impacto acústico.

El Plan Especial incluye, un estudio de impacto acústico contenedor de los mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

Irún, Mayo de 2016

El Promotor :



LEFT VALLEY, S.L.

El Arquitecto:

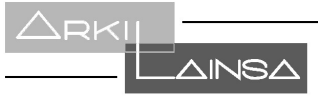


Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



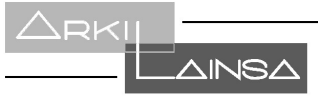
Edorta Alonso



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

DOCUMENTO C:
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

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 documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún para el ámbito 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA".

La actuación viene definida como de Dotación al tratarse de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística que no constituye una actuación integrada, pues no hay un proceso de urbanización. Actualmente los terrenos cuentan con todos los servicios urbanísticos. El coste de las obras complementarias de urbanización son inferiores al 5% del coste de las obras de edificación. Por tanto, no será necesario redactar Proyecto de Urbanización.

A los efectos oportunos, en el apartado 2.1. del DOCUMENTO D, ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA, queda justificado suficientemente que el coste de las obras complementarias de urbanización son inferiores al 5% del coste de las obras de edificación.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- **LEFT VALLEY, S.L., C/ JOSÉ PINILLA, 17, 28016 MADRID.**
- **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GARAJES, AUZOLAN KALEA 3B.**
- **PROPIETARIO VILLA PAULITTE, ELIZATXO HIRIBIDEA, 24.**
- **AYUNTAMIENTO DE IRÚN.**

3.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Tal y como determina el propio documento de Revisión del Plan General de Irún, el régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento en el ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" se determinará en el correspondiente **Plan Especial de Ordenación Urbana**, esto es, a través del presente documento.

Deberá formularse además un Proyecto de Reparcelación, al objeto de realizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto la parcela o parcelas resultante/s edificable/s, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Irún, con inclusión, entre otras cuestiones, de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 15%.

4.- FASES DE EJECUCIÓN

Se define una única parcela edificable, de uso residencial, que tendrá dos cuerpos o volúmenes de edificación, y se plantea su posible ejecución en dos fases distintas.

El detalle concreto de esas dos fases, en cuanto a la edificación de la parcela residencial se refiere, --y que requerirá, cada una de ellas, la pertinente licencia de obras de edificación--, queda definido en el PLANO OR.08 "FASES DE EJECUCIÓN".

Todo ello sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Reparcelación, en cuanto a la creación de parcelas resultantes, de conformidad a lo dispuesto en el apartado 4.5. Parcelación del DOCUMENTO A. MEMORIA.

5.- 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.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento de Irún, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva. Practicada la recepción, el Ayuntamiento de Irún se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

6.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Irún, Mayo de 2016

El Promotor :



LEFT VALLEY, S.L.

El Arquitecto:



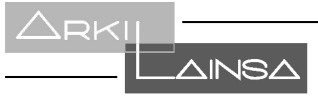
Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso

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



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Cálculos estimativos aproximados: Redacción P.E.O.U., Junta y Proyecto de Reparcelación.

TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	24.000 €
-------------------------	----------

2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.1. Coste de la Urbanización

La superficie destinada a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales en el ámbito es de 548,46 m², de los cuales, una buena parte se localizan al Norte y al Este del mismo, zonas actualmente ya urbanizadas.

Hay que tener en cuenta que el volumen edificatorio previsto en la alineación de la calle Auzolan constituye un levante, por lo que no existirán excavaciones, ni taludes, y por lo tanto la afección a las zonas urbanizadas colindantes será mínima.

Teniendo esto en cuenta, se estima que una cantidad media de 150 €/m² será más que suficiente para cubrir los costes de urbanización del ámbito.

Por lo tanto, el coste total previsto de urbanización será:

$$548,46 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 82.269 \text{ €}$$

Y dado que, como se verá más adelante el coste estimado de la edificación es de 3.712.151,50 €, el coste de urbanización supone:

$$82.269 \text{ €} / 3.712.151,50 \text{ €} = 0.022$$

O sea, el coste de urbanización supone un 2,22% del coste de la edificación, por lo tanto, inferior al 5%.

2.2. Coste de Indemnizaciones y derribos

Derribo de los edificios declarados fuera de ordenación:	15.000 €
TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN	115.000 €

3. COSTE DE LA EDIFICACIÓN

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

m ² edificación residencial libre	1.150 €
m ² vivienda Protección Oficial	1.025 €
m ² vivienda Tasada	1.075 €

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

m ² Sobre Rasante: 2.700,00 m ² (t)
m ² Sobre Rasante Actual Construido: 1.446,36 m ²
Incremento 2.700 - 1.446,36 = 1.253,64 m ²

Siendo así el coste:

Vivienda libre:	1.150 € x 1.814,07 m ² (t).....	2.086.180,50 €
VPO:	1.025 € x 442,97 m ² (t).....	454.044,25 €
VT:	1.075 € x 442,97 m ² (t).....	476.192,75 €

- b).- Se estima como precio medio de la construcción de garaje/trastero el de 325 €/m² (Se rehabilita parte del edificio que da frente a Auzolan Kalea, y además, ya existen 559,28 m² de garaje actualmente construidos, y que se mantienen).

Bajo rasante:.....2.700 - 559,28 m² x 325 €/m²695.734,00 €

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN3.712.151,50 €

4. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

Gastos de gestión.....	24.000,00 €
Coste de la urbaniz.+indemniz.+derribos.....	115.000,00 €
Coste de la edificación	3.712.151,50 €

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO3.851.151,50 €

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

- Viviendas Libres → m² construido edificación vivienda libre 1.960 €/m²(t)
 * Considerando un precio de 2.800 €/m² útil x 0,70

$$1.814,07 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.960 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \boxed{3.555.577,20 \text{ €}}$$

- Viviendas Protección Oficial → en Régimen general edificadas en propiedad plena.
 * Considerando viviendas de una superficie útil de aproximadamente 60 m²(u), se obtiene:

- Precio Base → 1.629,31 €/m ² (u)
45 primeros m ² → 1.629,31 x 1,15 = 45 x 1.873,7184.316,79 €
15 restantes m ² → 1.629,31 x 1,10 = 15 x 1.792,2426.883,62 €
Precio Medio m ² (u) VPO.....111.200,41 €

$$111.200,41 \text{ €} / 60 = 1.853,34 \text{ €/m}^2(\text{u})$$

- * Considerando un precio de 1.853,34 €/m²(u) x 0,80 = 1.482,67 €/m²(t)

$$442,97 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.482,67 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \boxed{665.778,33 \text{ €}}$$

- Viviendas Régimen Tasado → edificadas en propiedad plena.

* Considerando viviendas de una superficie útil de aproximadamente 60 m²(u), se obtiene:

- Precio Base → 2.715,49 €/m²(u)
- 45 primeros m² → 2.715,49 x 1,15 = 45 x 3.122,81140.526,61 €
- 15 restantes m² → 2.715,49 x 1,10 = 15 x 2.987,0444.805,59 €
- Precio Medio m²(u) VT.....185.332,20 €

$$185.332,20 \text{ €} / 60 = 3.088,87 \text{ €/m}^2(\text{u})$$

* Considerando un precio de 3.088,87 €/m²(u) x 0,80 = 2.471,10 €/m²(t)

* Dado que el precio resulta algo superior a las viviendas libres, el precio se asimilará a éstas, por lo tanto:

$$442,97 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.960 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \boxed{868.221,20 \text{ €}}$$

- Garajes Libres

* Se considera un precio unitario de 20.000 €

$$22 \text{ unidades} \times 20.000 \text{ €/u} = \boxed{440.000,00 \text{ €}}$$

- Garajes VPO

- Precio Base → 1.629,31 €/m²(u) x 0,4 = 651,72 €/m²(u)

*Se estima una media de 25 m²(u)/plaza, siguiendo los criterios establecidos en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, por lo tanto:

$$\text{Precio por plaza de aparcamiento} \rightarrow 651,72 \text{ €/m}^2(\text{u}) \times 25 \text{ m}^2(\text{u}) = 16.293 \text{ €}$$

$$\text{Total Garajes VPO} \rightarrow 16.293 \text{ €} \times 5 \text{ plazas} = \boxed{81.465,00 \text{ €}}$$

- Garajes VT

- Precio Base → 2.715,49 €/m²(u) x 0,28 = 760,34 €/m²(u)

*Se estima una media de 25 m²(u)/plaza, siguiendo los criterios establecidos en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, por lo tanto:

$$\text{Precio por plaza de aparcamiento} \rightarrow 760,34 \text{ €/m}^2(\text{u}) \times 25 \text{ m}^2(\text{u}) = 19.008,50 \text{ €}$$

$$\text{Total Garajes VT} \rightarrow 19.008,50 \text{ €} \times 5 \text{ plazas} = \boxed{95.042,50 \text{ €}}$$

- Trasteros Vivienda Libre

* Se considera un precio unitario de 10.000 €

$$22 \text{ unidades} \times 10.000 \text{ €/u} = \boxed{220.000,00 \text{ €}}$$

- Trasteros VPO

- Precio Base → 651,72 €/m²(u)

*Se estima un tamaño medio de 4,00 m²(u) por trastero

Precio unitario por trastero → 651,72 €/m²(u) x 4,00 m²(u) = 2.606,88 €

Total Trasteros VPO → 2.606,88 € x 5 unidades = **13.034,40 €**

- Trasteros VT

- Precio Base → 760,34 €/m²(u)

*Se estima un tamaño medio de 4,00 m²(u) por trastero

Precio unitario por trastero → 760,34 €/m²(u) x 4,00 m²(u) = 3.041,36 €

Total Trasteros VT → 3.041,36 € x 5 unidades = **15.206,80 €**

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

Vivienda Libre	3.555.577,20 €
Vivienda VPO	565.778,33 €
Vivienda VT	868.221,20 €
Garajes Libres	440.000,00 €
Garajes VPO	81.465,00 €
Garajes VT	95.042,50 €
Trasteros Libres	220.000,00 €
Trasteros VPO	13.034,40 €
Trasteros VT	15.206,80 €

TOTAL VALOR EN VENTA.....5.854.325,43 €

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

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

El valor de Vm representa 5.854.325,43 €.

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 3.851.151,50 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

$$Vr = 5.854.325,43 € / 1,40 - 3.851.151,50 € = 330509,52 €.$$

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

La cesión a favor del Ayuntamiento se resolverá en el Proyecto de Reparcelación.

Irún, Mayo de 2016

El Promotor :



LEFT VALLEY, S.L.

El Arquitecto:

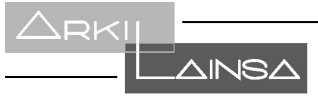


Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



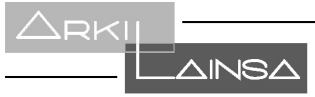
Edorta Alonso



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

DOCUMENTO E:
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN



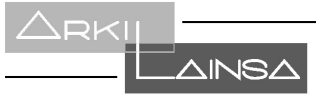
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA". IRÚN.

ÍNDICE DE PLANOS

Plano	Contenido	Escala
PLANOS DE INFORMACIÓN		
IN 01	SITUACIÓN, FOTOGRAFÍAS.	S/E
IN 02	TOPOGRÁFICO.	E= 1/250
IN 03	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	E= 1/250
IN 04	PLANEAMIENTO VIGENTE.	S/E
PLANOS DE ORDENACIÓN		
OR 01	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E= 1/250
OR 02	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.	E= 1/250
OR 03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	E= 1/250
OR 04	SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL.	E= 1/250
OR 05	ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES.	E= 1/250
OR 06	PARCELAS RESULTANTES	E= 1/250
OR 07	OCUPACIÓN DEL SUELO.	E= 1/250
OR 08	FASES DE EJECUCIÓN.	E= 1/250
OR 09	PERFILES NORMATIVOS.	E= 1/250
OR 10	SERVIDUMBRES AÉREAS.	S/E
OR 11	IMAGEN DE VOLUMEN.	S/E

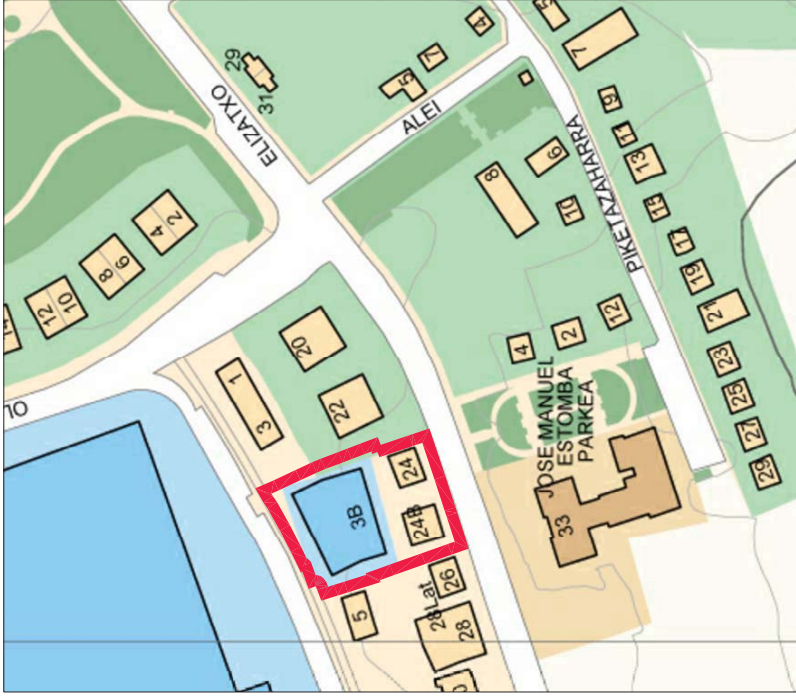


PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016



SITUACION



SITUACION

MECION EN TOPOGRAFICO ACTUAL
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" : 1.849,94 M2.



FOTOGRAFIAS DE ESTADO ACTUAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

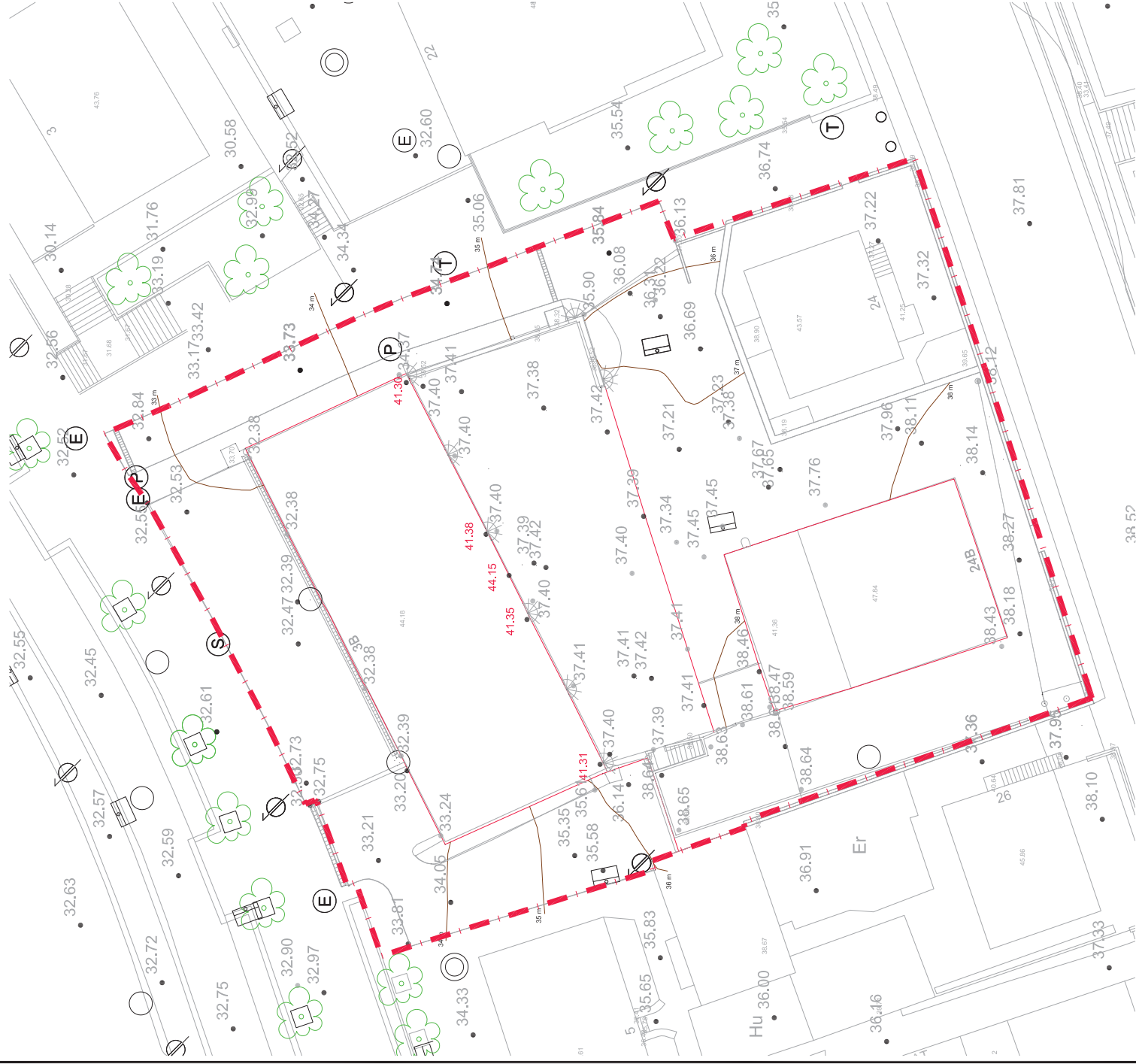
INFORMACION
 MAYO 2016

SITUACION, FOTOGRAFIAS
IN.01

REF. A-15.21.0204-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-04 IMPRESO 2016-05-08

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A.J. LAUSA
 LETRADO ASesor: EORTA ALONSO
 EMPRESA: ARKITEKTURA AINSA
 AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
 arkitekturaainsa.com
 T. 943 62 15 80 F. 943 62 27 34

150 9.001
 ES-143472007
 AENOR
 15014.001
 ES-200770489



LEYENDA

	Fachada edificio
	Bordillo
	Pivote
	Muro
	Escaleras
	Sumidero
	Fardola
	Fardola Fachada
	Registro
	Cota curva de nivel
	Cota muro
	Cota suelo
	Cota alero

ARRETXEKO MALDA
IRUN 30.72
 REF: 14013
 ESCALA de trabajo: 1:500
 ESCALA de ploteo: 1:500
 2014ko IRAILA

neuri S.L.
 Lote Bidea 33
 20017 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
 PROYECTOS - TOPOGRAFIA - FOTOGRAFIERIA
 www.neuri.com e-mail: neuri@neuri.com



MEDICIÓN EN TOPOGRÁFICO ACTUAL
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" : 1.049.94 M2



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"
IRÚN

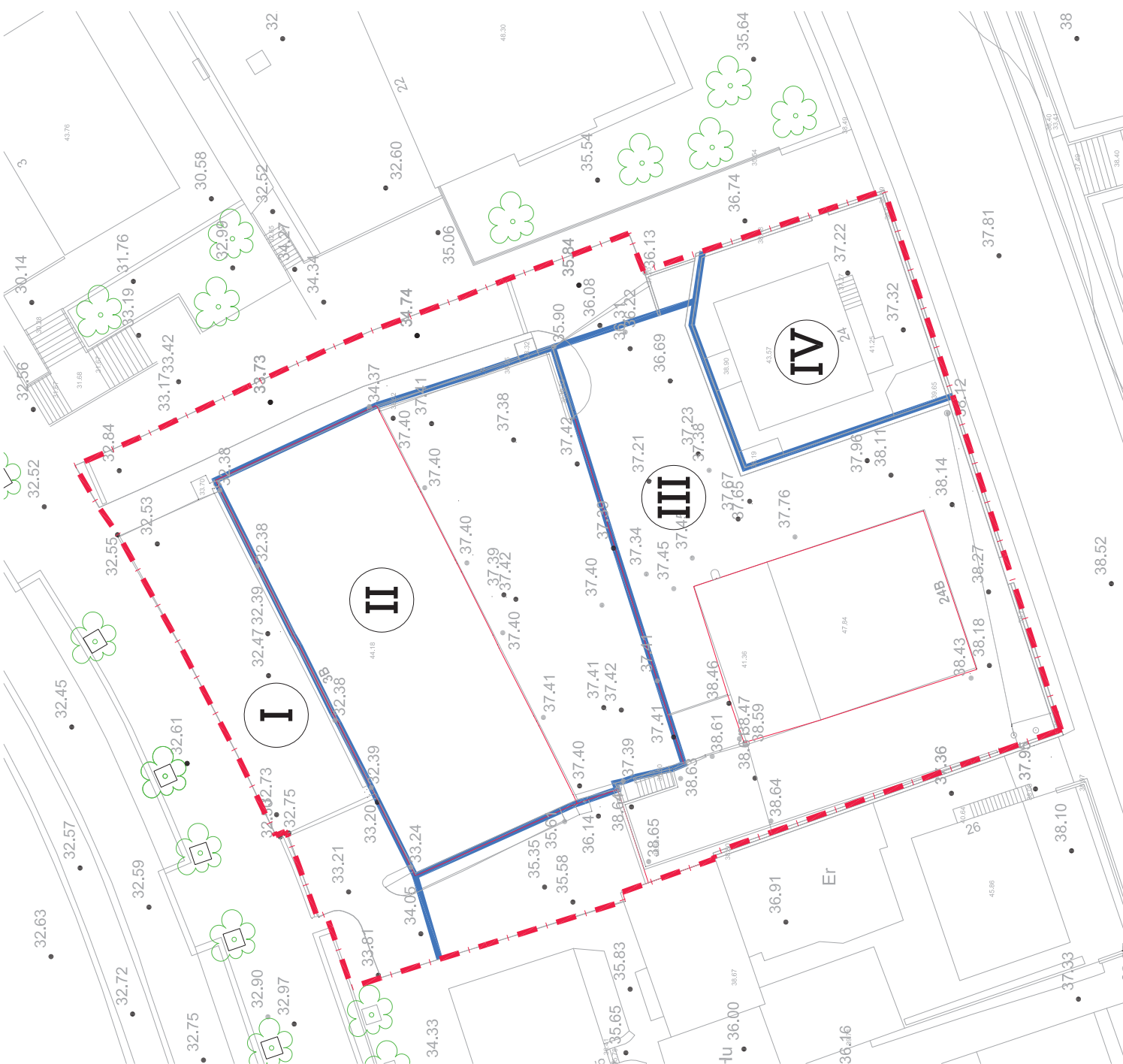
INFORMACIÓN
 MAYO 2016
IN.02
 E: 1/250

PROMOTOR: ARQUITECTO: LETRADO ASESOR:
 LEFT VALLEY S.L. A.J. LAINSA EDORTA ALONSO

REF: A-15-21-LEDA-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-04 IMPRESO 2016-05-08

ISO 9.001
 ES-143472007
 EMPRESA CERTIFICADA POR
AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

AVENIDA LETXUNBORRO 44, 1º 20095 IRUN
 arribas@arribas.com
 T: 943.62.15 00 F: 943.62.27 34



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUP.	PROPIETARIOS
I	392,19 M2.	Dominio y uso público
II	559,28 M2.	Left Valley + Comunidad de Garajes
III	713,87 M2.	Left Valley
IV	184,60 M2.	Villa Paulite

Total superficie del ámbito 1.849,94 M2.

CONSTRUCCIONES	
PARCELA	SUP.
I	-
II	Local P. Baja - Indust. 564,77 m2 Local P. Alta - Indust. 308,58 m2 Oficinas - 87,85 m2 TOTAL s/r 961,20 m2 Garaje b/r 564,77 m2
III	347,50 m2 Resid.
IV	137,66 m2 Resid.

PARCELA II Sup. Construida Bajo Rasante: 564,77 M2.
TOTAL Sup. Construida Sobre Rasante: 1.446,36 M2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"
IRÚN

INFORMACIÓN
 MAYO 2016
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD IN.03
 REF. A-15/21_PEDU-ARRETXEKO MALDA-6-ENG IMPRESO 2016-04-08
 E: 1/250

PROMOTOR: LETRADO ASesor EDORTA ALONSO
 ARQUITECTO: A.J. LAINSA
 EMPRESA PROMOTORA POR AENOR
 AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20305 IRUN
 info@ainosaarquiteta.com
 T. 943 63 15 00 F. 943 62 27 34

ISO 9.001
 ES-143472007
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

AMBITO: ARRETXEKO MALDA
 DETERMINACIONES URBANISTICAS:

1.- DESCRIPCION
 Esta actuación se sitúa en el entorno actualmente ocupado por el concesionario y taller de automóviles Pagotri y se localiza entre Auzolan Kalea / Calle Auzolan y Elizatxo Hiribidea / Avenida de Elizatxo.
 La ordenación propuesta supone la disposición de un bloque de planta baja y dos alturas con frente a Elizatxo Hiribidea así como de un segundo bloque de planta baja y tres alturas con frente a Auzolan Kalea, ambos manteniendo las alineaciones y perfiles del entorno.

2.- CONTENIDOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION
 El objetivo principal de esta actuación es el de contribuir a la regularización de las alineaciones y frente de la Avenida de Elizatxo.
 Las alineaciones y rasantes deberán de mantener una relación adecuada con el entorno donde se ubica la actuación.

- 3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**
- CLASIFICACION URBANISTICA**
 Suelo Urbano superficie : 1.648,79 m²
 - CALIFICACION GLOBAL**
 Residencial (R)
 - Edificabilidad Urbánística: superficie : 1.648,79 m²
 - Bloqueamiento: 0,760 (6%)
 - Ocupación máxima: 100 % de la superficie residual
 - Régimen de Uso:
 - En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
 - Régimen del incremento de Edificabilidad Urbánística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales.

otro más a no ser que luego destino de oficina y comercial) y ello, sin alterar el régimen ni el periodo de vida del edificio. Estos nuevos usos posibles tendrán el carácter de provisionales y serán autorizados por el Ayuntamiento en los términos que sigue en el art. 36 de la Ley 2/2006.
 Por último, y en tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora (art. 32 de la Ley 2/2006) no serán autorizables ni la parcelación urbanística, ni los acces y usos que impliquen una transformación urbanística.

6.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION
 El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan General como en el presente Reglamento Urbanístico, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su momento.

6.- CONDICIONES SUPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA
 La presente actuación se someterá a las condiciones que se detallan 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:

- Suelos contaminados**
 Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, con el objeto de pasar a ser suelos contaminados aquellos que, en virtud de las actividades que se desarrollan en consonancia con lo establecido, los dichos suelos incluidos en el presente ámbito serán objeto entre otros extremos, del correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.
- Afectaciones Acústicas:**
 Se deberá incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, las evaluaciones de impacto acústico y las evaluaciones adicionales que permitan evitar el impacto acústico global de la zona.
- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**
 Las Leyes referidas a las Servidumbres Aeronáuticas de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obra se deberá cumplir la Normativa Sectorial y la legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las alturas de vuelo previstas en las mismas.
- Edificación:**
 - Estructural de la presente fecha urbanística en el apartado 3.- Régimen Urbanístico.
 - El Plan Especial, Plan Especial o equivalente, 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

- Edificabilidad urbanística máxima 2.700 m²
- Edificabilidad urbanística mínima 1.448 m²
- Edificabilidad urbanística residual 1.448 m²
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial 1.264 m² (*)
- (*) Edificabilidad estimada sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.
- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %
- Este porcentaje se deberá desplazar en un mínimo del 20% del terreno de protección pública para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
- Alojamientos dotacionales 150 m² / 100 m²
- Superficie de 193,81 m². Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA DIFICABILIDAD
 Para la totalidad del ámbito se establece la cota: 49,00 como altura máxima de construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carretes, remates de cables, etc. En caso de que existan elementos que sobrepasen esta altura, se deberá adoptar las medidas necesarias para su protección y cubiertas tipo de postes, antenas, aerogeneradores, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como laminado el gallo máximo autorizado para los vehículos circunvecinos.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Accionces Urbanísticas" de este Plan General.
 La materialización de la edificabilidad establecida normalmente 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 existieran limitaciones de altura que las Servidumbres Aeronáuticas constituyeran limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución de cualquier conflicto que pudiera surgir 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.

Real Decreto 2561/1968 modificado por Real Decreto 1.892/2011, no pudiendo ser aplicado definitivamente en 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 peligro para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas instalaciones que puedan suponer un riesgo de avería en régimen de libertad.

Se deben tener en cuenta las posibles interferencias de la luz sobre los edificios y cubiertas así como la emisión 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 2463/1974, se prohíbe en el presente ámbito la construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se construyan, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Cualquier radiológico 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 Aeronáutica prevista en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
 La elección 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), de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A "Accionces Urbanísticas" que forme 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 alturas máximas de construcción, que se detallan en el presente Reglamento Urbanístico, 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.

REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION
 De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.
 Se procederá a la elaboración y aprobación del mencionado Plan Especial de Ordenación Urbana en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO
 Las edificaciones, edificios o edificios pormenorizados serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana y realizas en el ámbito.

OTRAS DETERMINACIONES

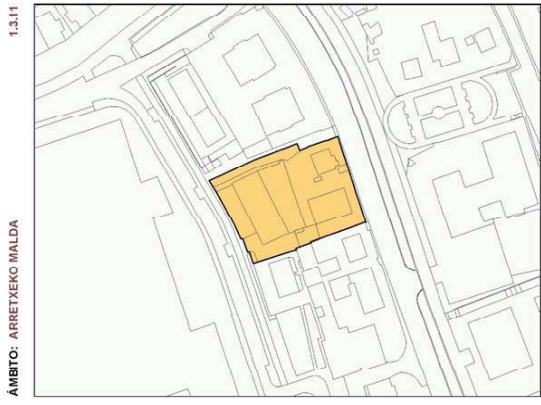
Se contempla la posibilidad de localizar la reserva destinada para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.
 La ordenación residencial se define con un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas en el frente a Elizatxo Hiribidea, y de planta baja y tres alturas en el frente a Auzolan Kalea.

En la actualidad en este ámbito existen tres edificios con un total de 1.448,36 m² de superficie construida, de los que 961,20 m² se destinan al uso residencial y 485,16 m² al uso residencial.

Las edificaciones existentes e incluidas en este ámbito tendrán la categoría de previasmente pendientes de Plan Especial. Será dicho Plan Especial quién establezca la consolidación o no de los mismos. En todo caso, y en tanto no se realice el Plan Especial, se permite la realización de obras de mantenimiento que permitan realizar obras de conservación y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.

No serán autorizables las obras que estén destinadas a ser consideradas necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
 No serán autorizables las obras que impliquen una mejora o aumento de volumen. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la explotación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a partir desde la fecha en que se inicien las obras, así que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.
 Como está autorizado el uso residencial en el ámbito, cuando se realicen obras compatibles con la ordenación urbanística, sin que pueda afectarse ninguno

AMBITO: ARRETXEKO MALDA
 1.3.11



Plano de Calificación Global
 Escala: 1/ 1.000
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAY



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"
INFORMACION
 MAYO 2016
IN.04
 PLANEAMIENTO VIGENTE

REF.: A-15-213-2010-ARRETZEKO MALDA-04-04g IMPRESO 2016-04-08

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A.J. LAUSA
 LETRADO ASesor: EDORTA ALONSO

ARQUI: AINSA
 EMPRESA AUTORIZADA POR AENOR
 AVENIDA LETXUNBORRO 94,1 20095 IRUN
 arribas@arribas.com
 T. 943.6215.00 F. 943.627.34

150 9.001
 ES-1143472007
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770189

CALIFICACION PORMENORIZADA

LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES.
SUPERFICIE: 548,46 M2.

RP. RESIDENCIAL COLECTIVO EN PARCELA
SUPERFICIE: 1.301,48 M2.



MEDICION EN TOPOGRAFICO ACTUAL
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA": 1.849,94 M2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACION
MAYO 2016

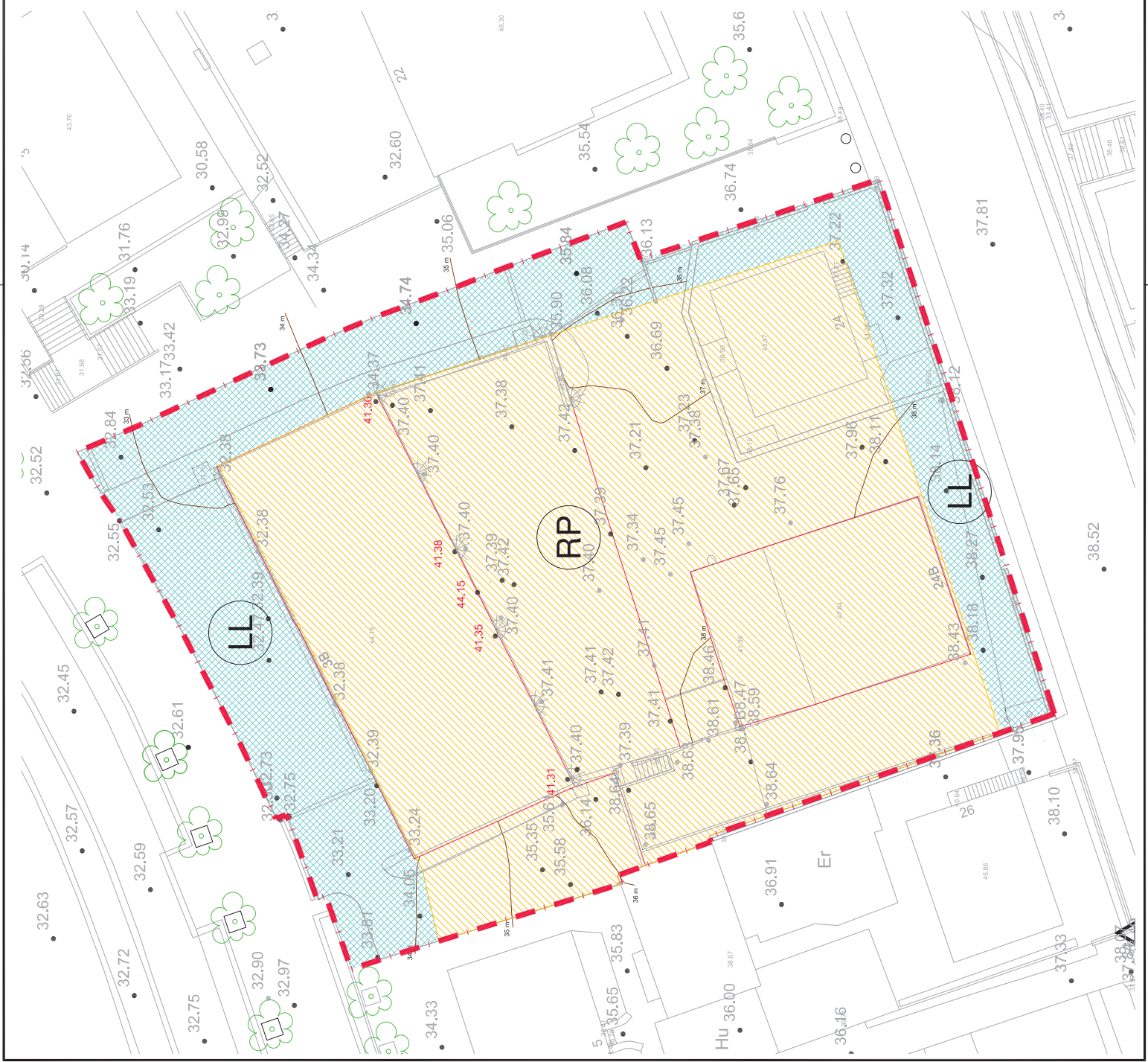
CALIFICACION PORMENORIZADA OR.01

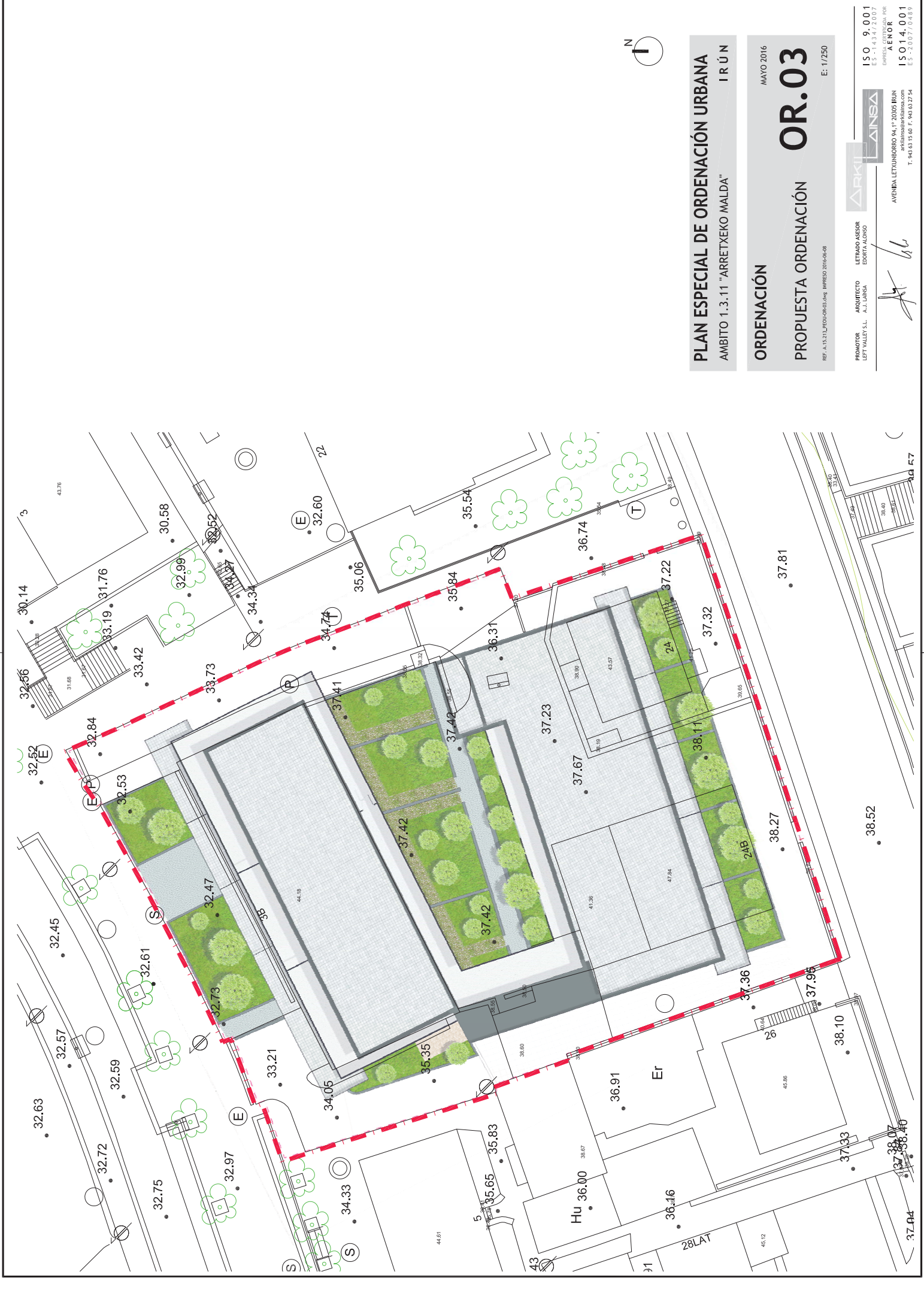
REF. A-15.21.2004-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-04 IMPRESO 2016-05-08 E: 1/250

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
ARQUITECTO: A.J. LAINSA
LETRADO ASESOR: EDORTA ALONSO

AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
arlanse@arlanse.com
T. 943.62.15.00 F. 943.62.27.94

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO 14.001
ES-2007/70489

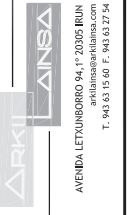




PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"

ORDENACIÓN
PROPUESTA ORDENACIÓN
OR.03

REF. A-15/21/2009-08/00.000 IMPRESO 2016-06-08 E: 1/250
 MAYO 2016
 PROMOTOR LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO A.J. LAINSA
 LETRADO ASESOR EDORTA ALONSO
 EMPRESA EJECUTORA PDR AENOR
 AVENIDA LETXUNBORRO 94, 17 20095 IRUN
 arribas@arribaslainsa.com
 T. +34 943 62 74 50 F. +34 943 62 74 54



ISO 9.001
 ES-143472007
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

ARQUITECTO
 LETRADO ASESOR
 EDORTA ALONSO

PROMOTOR
 LEFT VALLEY S.L.

IMPRESO 2016-06-08

MAYO 2016

ORDENACIÓN

PROPUESTA ORDENACIÓN

OR.03

REF. A-15/21/2009-08/00.000

IMPRESO 2016-06-08

E: 1/250

MAYO 2016

PROMOTOR

LEFT VALLEY S.L.

ARQUITECTO

A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR

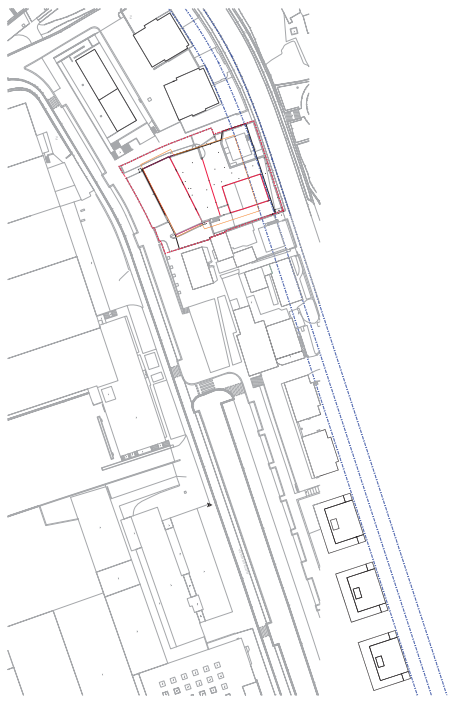
EDORTA ALONSO

EMPRESA EJECUTORA PDR

AENOR

ISO 9.001
 ES-143472007
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

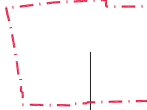
AVENIDA LETXUNBORRO 94, 17 20095 IRUN
 arribas@arribaslainsa.com
 T. +34 943 62 74 50 F. +34 943 62 74 54



- ALINEACIÓN EDIFICIO EXISTENTE.
- ALINEACIÓN MÁXIMA EN PLANTA BAJA NUEVO EDIFICIO.
- ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- RASANTES PROPUESTAS

+00,00

MEDICIÓN EN TOPOGRÁFICO ACTUAL
 ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" - 1.848,94 M².



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACIÓN
OR.05
 ORDENACIÓN GEOMETRIZADA
 ALINEACIONES Y RASANTES

MAYO 2016
 E: 1/250
 ISO 9.001
 ES-1434/2007
 EMPRESA CERTIFICADA POR
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-2007/70489

REF. A.15.12.12.01-ARRETXEKO MALDA-04.dwg IMPRESO 2016/05/08

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A.J. LAINSA

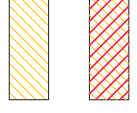
LETRADO ASESOR: EDORTA ALONSO

AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
 arlan@arlanlainsa.com
 T. 943.62.15.00 F. 943.62.27.54



PARCELA EDIFICABLE PRIVADA

PARCELA:		SUPERFICIE
1	Zona con servidumbre de luces y paso de acceso a garajes a favor del ámbito 1,3,12	1.301,48 M2.



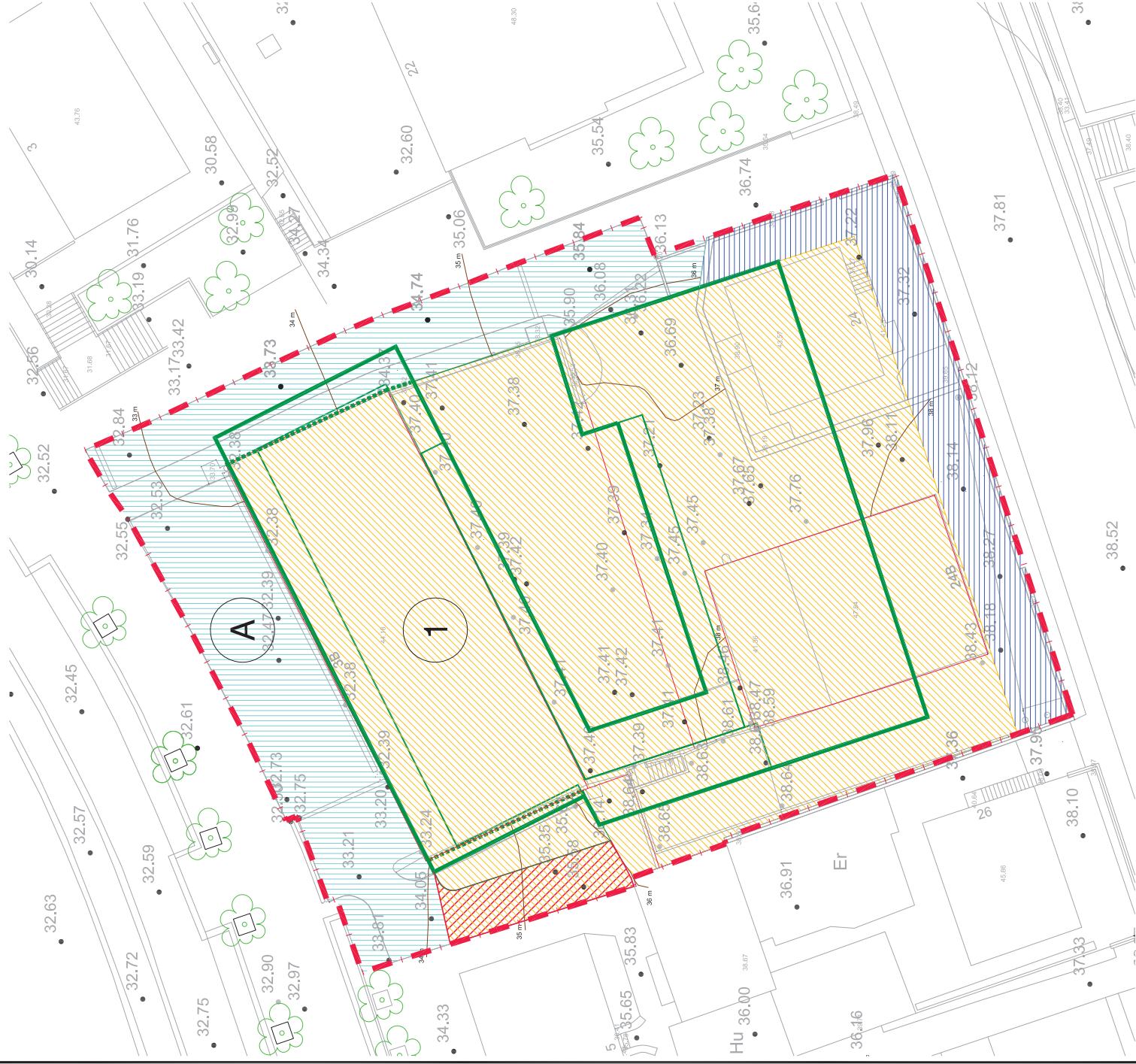
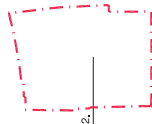
TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

PARCELA:		SUPERFICIE
A	PREEXISTENTE	392,19 M2.
B	NUEVO	156,27 M2.

TOTAL TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO 548,46 M2



MEDECION EN TOPOGRAFICO ACTUAL
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" - T. 1.848.94 M2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACIÓN PARCELA EDIFICABLE PRIVADA
 TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
PARCELAS RESULTANTES
 MAYO 2016
OR.06
 REF. A-15-213-2016-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-04-IMPRESO 2016-04-08
 E: 1/250

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A.J. LAINSA
 LETRADO ASESOR: EDORTA ALONSO
 EMPRESA COLABORADORA POR AENOR
 AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
 arlanbasan@lanbasa.com
 T. 943.62.15.00 F. 943.62.27.54

150 9.001
 ES-143472007
 AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

MÁXIMA OCUPACIÓN DEL SUELO

BAJO RASANTE:

1.298,00 M2.



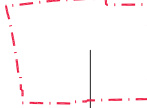
SOBRE RASANTE:

996,99 M2.



MEDICIÓN EN TOPOGRÁFICO ACTUAL

AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" - T. 1.848.94 M2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACIÓN

OCUPACIÓN DEL SUELO

MAYO 2016

OR.07

REF. A-15.21.1.001-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-IMPRESO 2016-05-08 E: 1/250

PROMOTOR
LEFT VALLEY S.L.

ARQUITECTO
A. J. LAUNSA

LETRADO ASESOR
EDORTA ALONSO



ISO 9.001

ES-143472007

EMPRESA CERTIFICADA POR

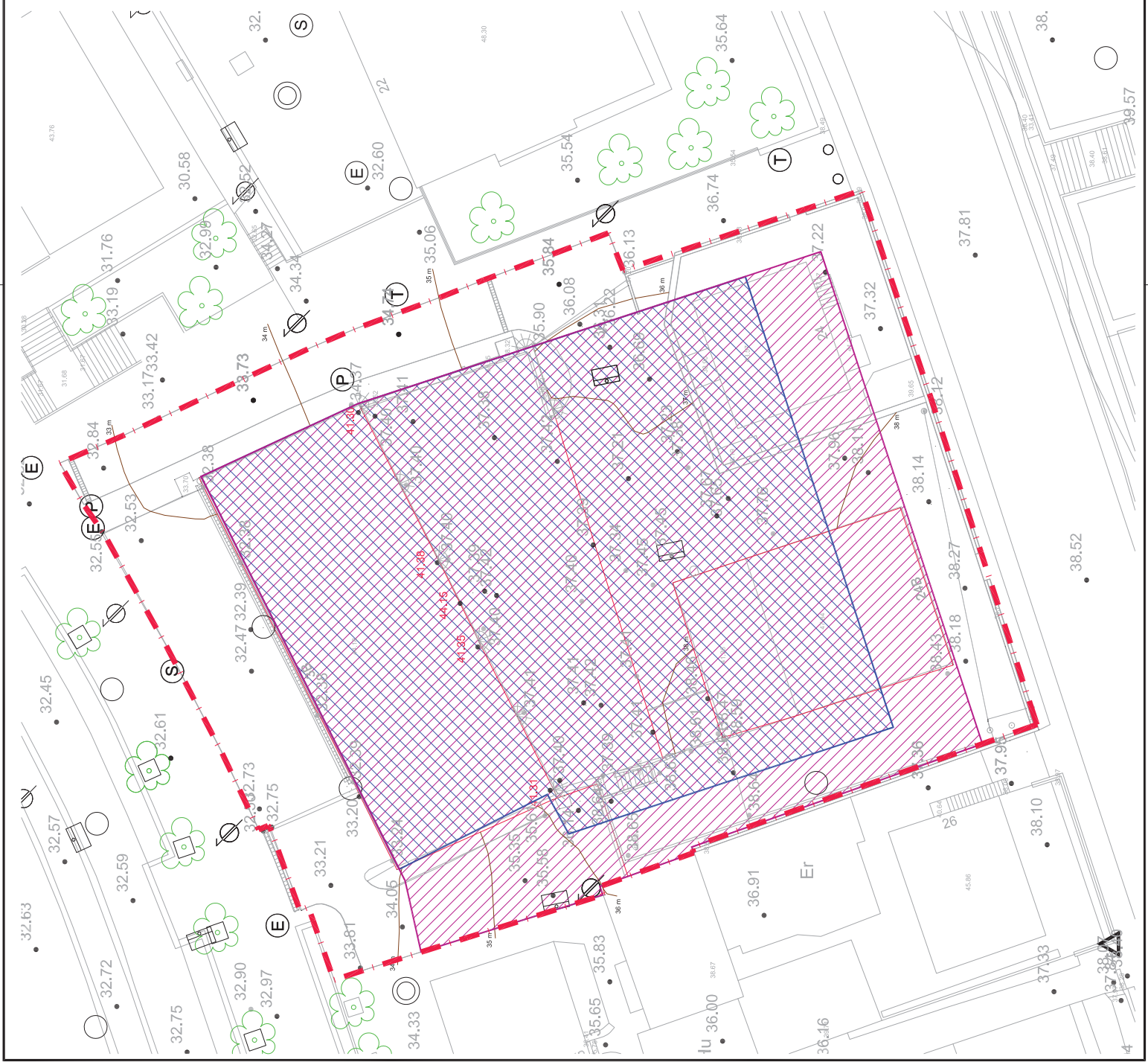
AENOR

ISO 14.001

ES-200770489

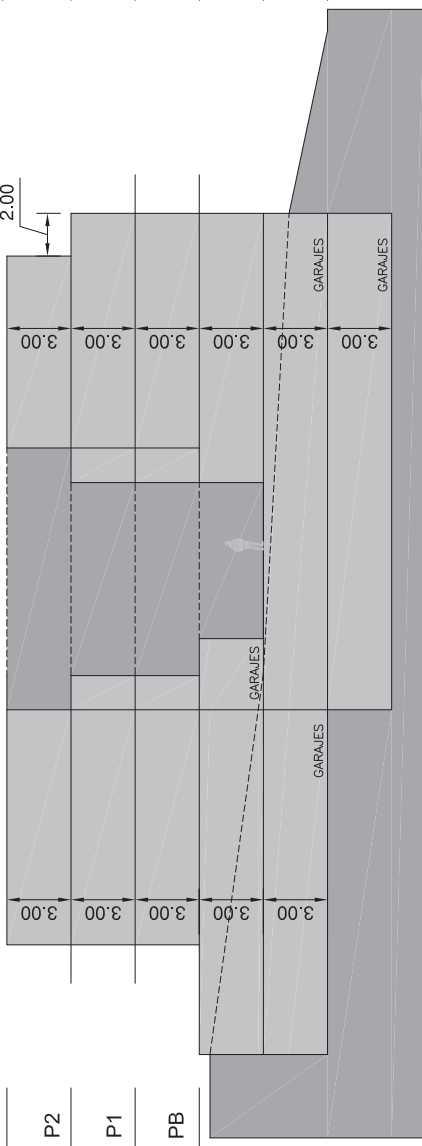
AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20905 IRUN
arribalansalansana.com

T. 943.6215.80 F. 943.627.94



+49

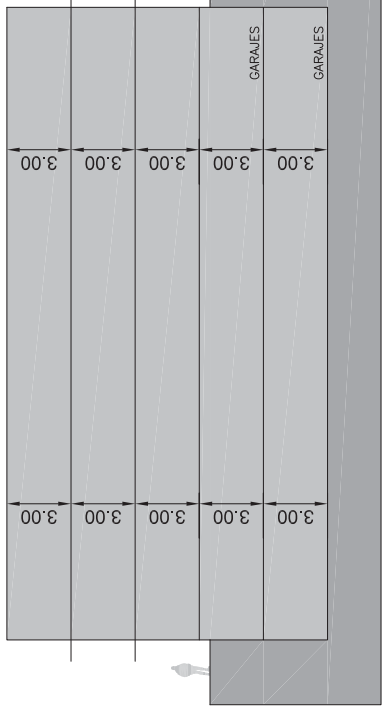
- +47,40 PC
- +44,40 P2
- +41,40 P1
- +38,40 PB
- +32,40 PSS



PERFIL NORMATIVO 1
PLANTA BAJA+2 PLANTAS ALTAS

+49

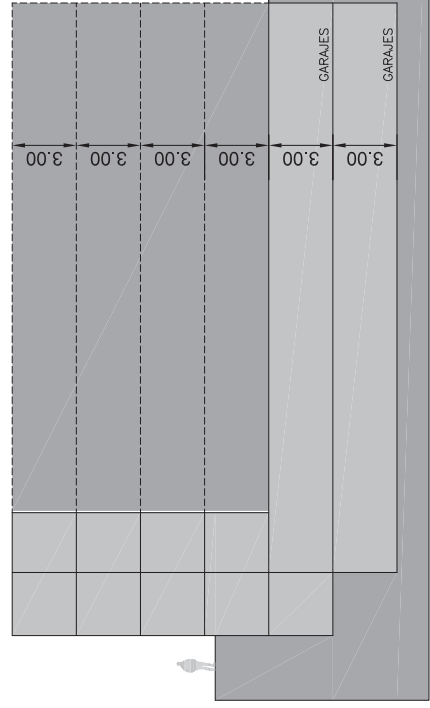
- +47,40 PC
- +44,40 P2
- +41,40 P1
- +38,40 PB
- +38,40 PS



PERFIL NORMATIVO 3
PLANTA BAJA+2 PLANTAS ALTAS

+49

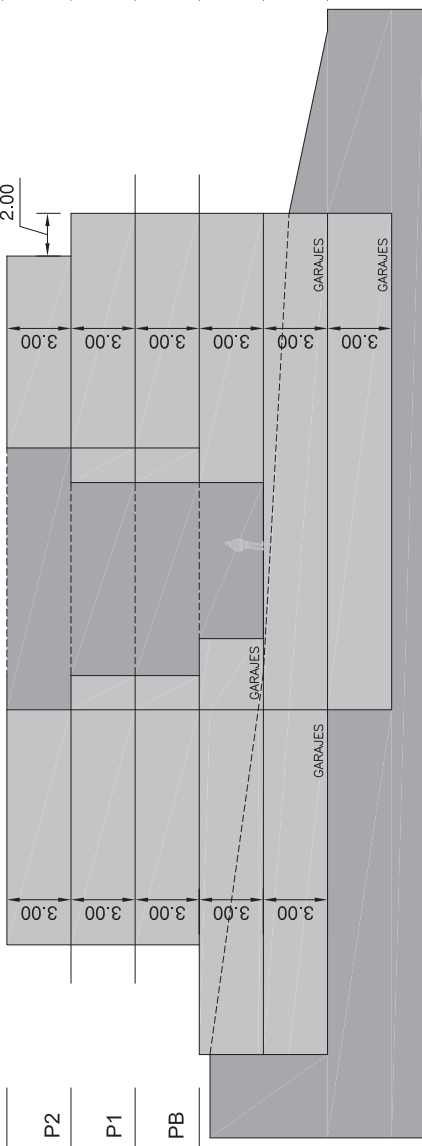
- +47,40 PC
- +44,40 P2
- +41,40 P1
- +38,40 PB
- +38,40 PS



PERFIL NORMATIVO 5
PLANTA BAJA+2 PLANTAS ALTAS

+49

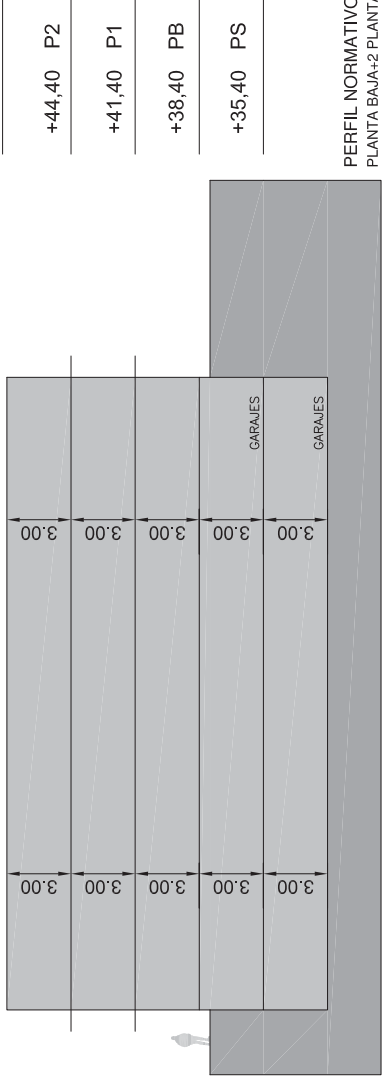
- +47,40 PC
- +44,40 P3
- +41,40 P2
- +38,40 P1
- +35,40 PB
- +32,40 PSS



PERFIL NORMATIVO 2
PLANTA BAJA+3 PLANTAS ALTAS

+49

- +47,40 PC
- +44,40 P2
- +41,40 P1
- +38,40 PB
- +35,40 PS

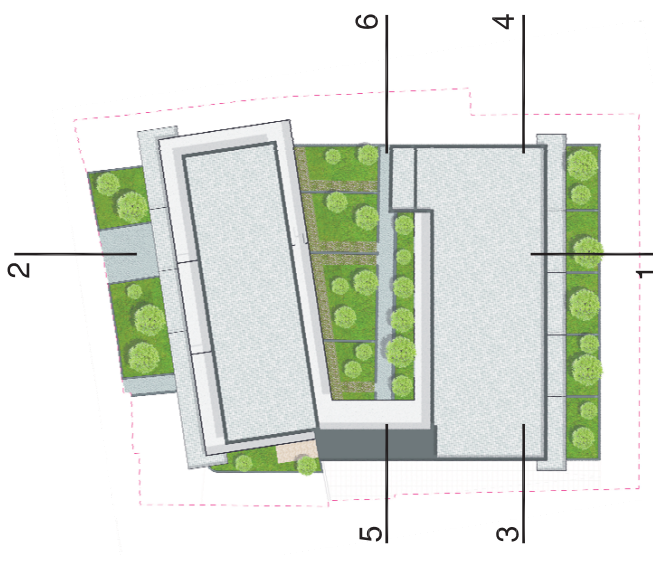


PERFIL NORMATIVO 4
PLANTA BAJA+2 PLANTAS ALTAS

+49

- +47,40 PC
- +44,40 P3
- +41,40 P2
- +38,40 P1
- +35,40 PB
- +32,40 PSS

PERFIL NORMATIVO 6
PLANTA BAJA+3 PLANTAS ALTAS



PROPUESTA DE ORDENACION
INDICACION DE PERFILES. S/E



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"
 IRÚN

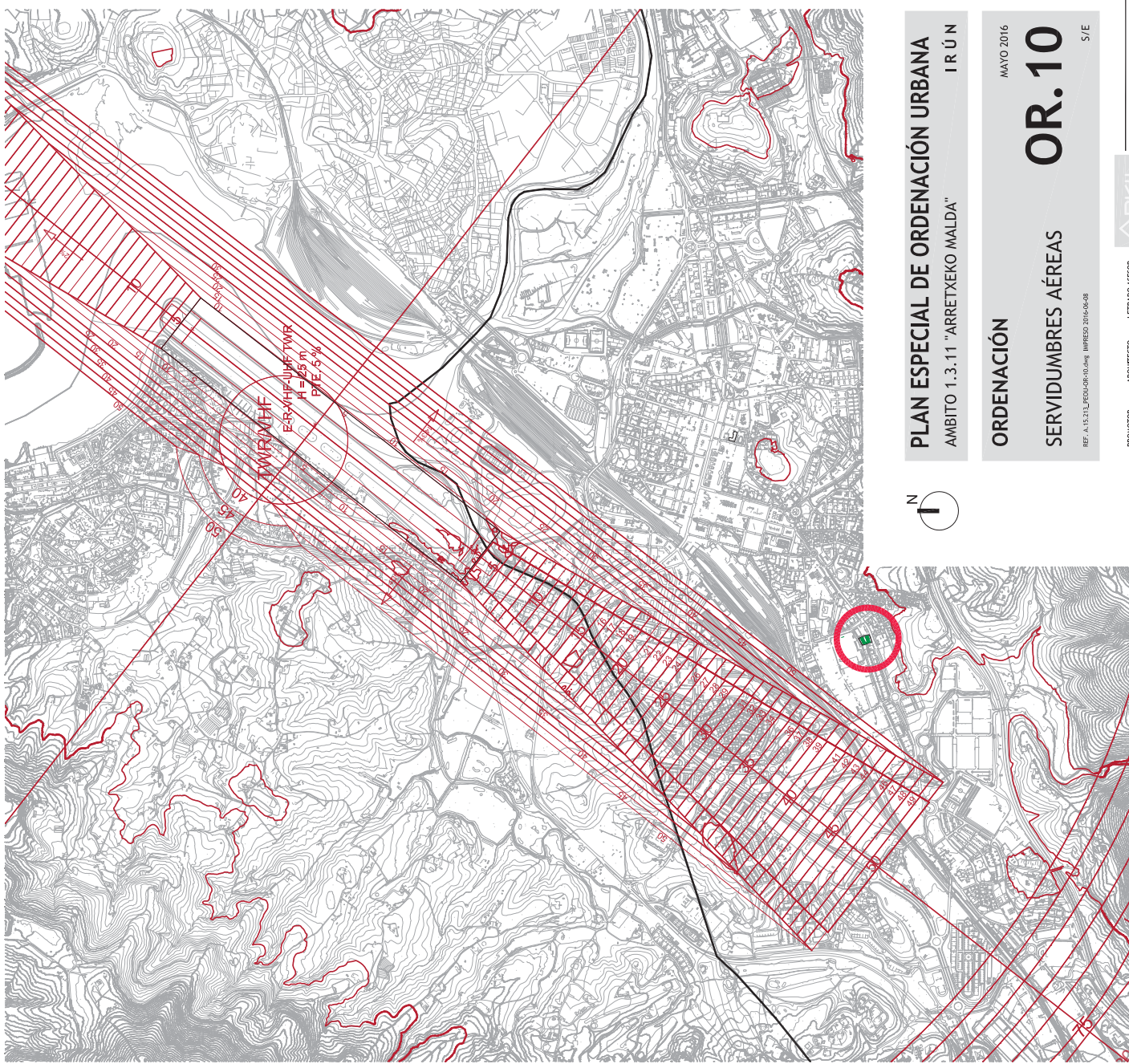
ORDENACIÓN
 MAYO 2016
OR.09
 PERFILES NORMATIVOS
 E: 1/250

REF: A-15-231-LEZIOU-ARRETZEKO MALDA-04-04-04-IMPRESO 2016-04-08

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A.J. LAINSA
 LETRADO ASESOR: EDORTA ALONSO

AVENIDA LETXUNBORRO 14, 1º 20905 IRUN
 arlanas@arlanas.com
 T. 943 62 15 80 F. 943 62 27 54

EMPRESA LEZIOU S.A. IPR
 AENOR
 ISO 9001
 ES-143472007
 ISO 14001
 ES-200770489



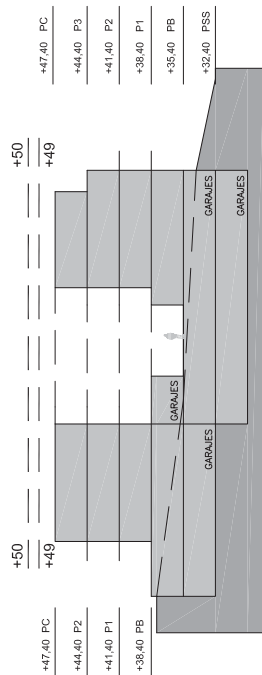
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACIÓN
SERVIDUMBRES AÉREAS
OR.10
 MAYO 2016
 S/E

REF. A-15-213-2004-06-10-000 IMPRESO 2016-06-08

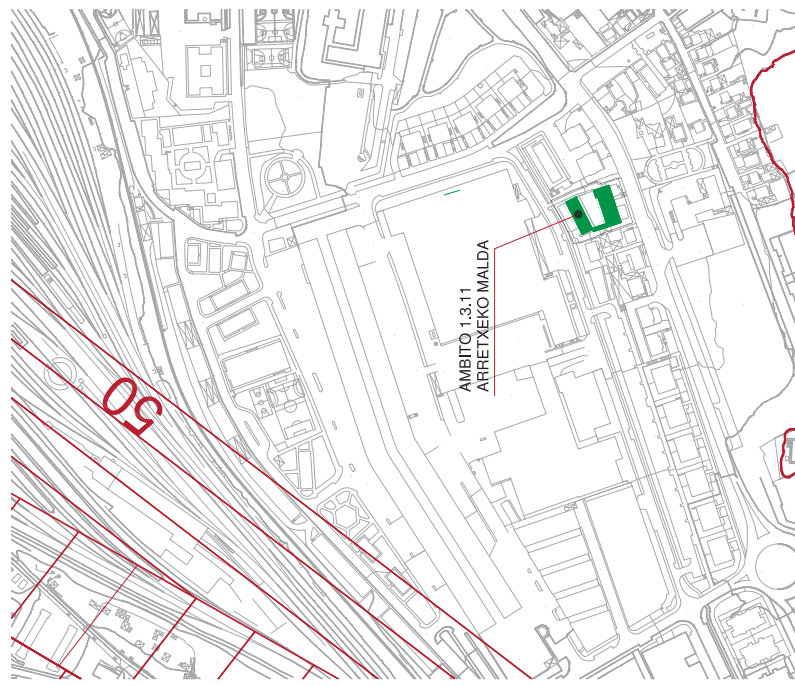
PRÓMOTOR LEFT VALLEY S.L.
ARQUITECTO A.J. LAINSA
LETRADO ASesor EDORTA ALONSO
EMPIESA EDITORA POR AENOR
ISO 9.001 ES-143472007
ISO 14.001 ES-200770489
 AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
 arlanas@arlanasa.com
 T. 943.62.15.00 F. 943.62.27.54

SITUACION.
E= 1/20.000



SERVIDUMBRES AERIAS, SEGUN LEGISLACION APLICABLE:
 HORIZONTAL INTERNA (50 m.)
 NINGUN ELEMENTO CONSTRUCTIVO
 SOBREPASARÁ LA COTA +49,00.

SECCION LONGITUDINAL
E= 1/200



SERVIDUMBRES AERIAS, SEGUN LEGISLACION APLICABLE:
 HORIZONTAL INTERNA (50 m.)

EMPLAZAMIENTO
E= 1/4.000



IMAGEN, IDEA DE VOLUMEN Nº 1



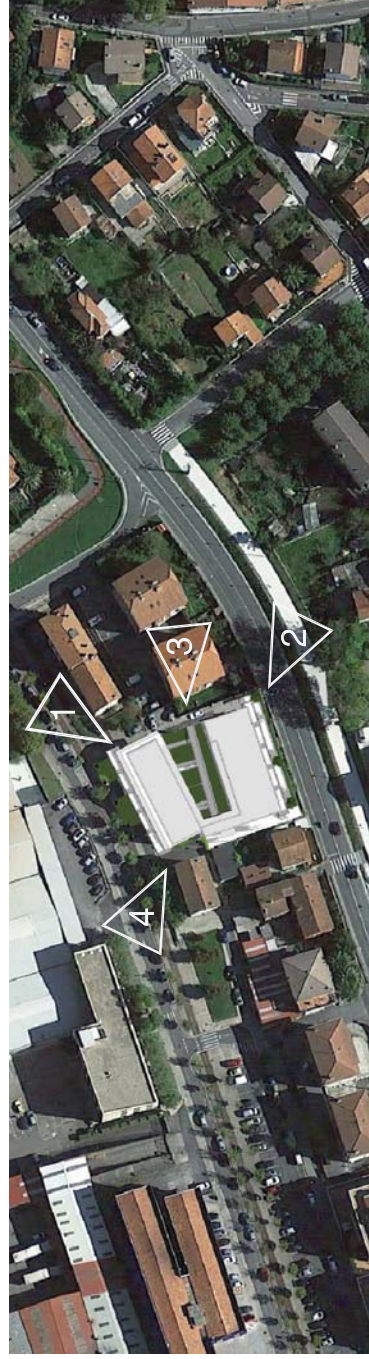
IMAGEN, IDEA DE VOLUMEN Nº 2



IMAGEN, IDEA DE VOLUMEN Nº 3



IMAGEN, IDEA DE VOLUMEN Nº 4



SITUACION

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA" IRÚN

ORDENACIÓN
IMAGEN DEL VOLUMEN

REF. A-15-211-2004-ARRETZEKO MALDA-04-04-04 IMPRESO 2016-06-08

MAYO 2016

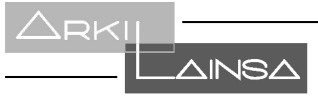
OR.11

PROMOTOR: LEFT VALLEY S.L.
 ARQUITECTO: A. J. LAINSA
 LETRADO ASESOR: EDORTA ALONSO

ISO 9.001
 ES-143472007
 EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
 ISO 14.001
 ES-200770489

AVENIDA LETXUNBORRO 94, 1º 20095 IRUN
 arkilain@arkilain.com
 T. +34 85 15 80 F. +34 85 27 54

**DOCUMENTO F:
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

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

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

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

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo además el Ayuntamiento en este caso la cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas mediante su compensación económica sustitutoria.

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

1.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

1.2.1.- Estimación de la inversión municipal

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

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

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

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

Dada las características de la intervención, se aumenta de forma inapreciable la superficie urbanizada, ya que una buena parte de las superficies destinadas a dominio público se encuentran ya urbanizadas con todos los servicios. No hay prácticamente incremento de redes de servicio, ni por supuesto del viario o de otras infraestructuras.

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

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

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 96 habitantes).
- Cesión del 15%.
- I.B.I.

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

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

1.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

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

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

Hay que recordar que la actuación se limita a completar un intersticio urbano con carácter claramente residencial con un programa de hasta 32 viviendas, en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Irún, Mayo de 2016

El Promotor :



LEFT VALLEY, S.L.

El Arquitecto:

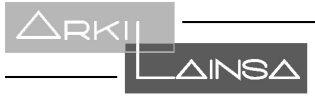


Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



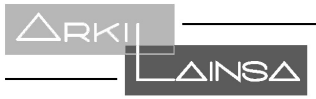
Edorta Alonso



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

DOCUMENTO G:
ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

CLIENTE: MARCIALE PROMOCIONES S.L.

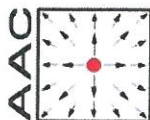
INFORME TÉCNICO

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN
ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. DEL
ÁMBITO 1.3.11 "ARETXEKO MALDA", EN EL
MUNICIPIO DE IRUN**

Documento nº:150344

Fecha: 04/06/2015

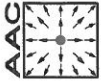
Nº de páginas incluida esta: 21+anexos



AAC Acústica + Lumínica

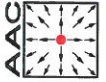
Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61

aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com



CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto



INFORME TÉCNICO

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.
DEL AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA", EN EL MUNICIPIO DE IRUN.**

exp.: 15042

doc.: 150344 MTG / ABI

fecha: 04-06-15

Cliente: **MARCIALE PROMOCIONES S.L.**
José Rodríguez Pinilla, 17
28016 MADRID

Solicitado por: D. Virgilio Izquierdo Monleon

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre el ámbito 1.3.11 "Arretxeke Malda" en el municipio de Irún.

El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y de niveles en fachadas a todas las alturas. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 60 dB(A) en los períodos día y tarde, y 50 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo residencial.

El ámbito de estudio incumple con los OCA tanto en el escenario pre-operacional o actual, como en el post-operacional o futuro, por lo que se analizan medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta**Mónica Tomás Garrido**



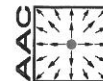
ÍNDICE

Pág.

1. Objeto	5
2. Descripción del ámbito	6
3. Metodología	7
4. Criterios de valoración	9
5. Datos de partida	10
6. Análisis acústico de las fuentes sonoras.	13
7. Estudio de alternativas de ordenación	17
8. Definición de medidas correctoras	17
9. Conclusiones	21

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS



Equipo Técnico de AAC:

Alberto Bañuelos Irusta

Mónica Tomás Garrido

Asier Urturi Lanas

1. OBJETO

Análisis de impacto acústico sobre la parcela de las calles Elizatxo y Auzolan, perteneciente al ámbito 1.3.11 "Arretzeko Malda" en el municipio de Irún.

Se realizará un análisis de situación pre-operacional y post-operacional a 20 años vista.

En función de los resultados obtenidos, se evaluará el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y se plantearán posibles actuaciones para dar cumplimiento con lo establecido en dicho Decreto.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se sitúa en el suroeste del municipio de Irún, en el barrio de Arretxe. El ámbito limita con la avenida Elizatxo al sur y la calle Auzolan por el norte.

Se presentan imágenes de la zona de estudio:



Ortofoto del ámbito de estudio

En el Plan Especial contempla el derribo de tres edificios existentes y la construcción en su lugar, de dos edificios de planta baja más 2 alturas y 3 alturas.

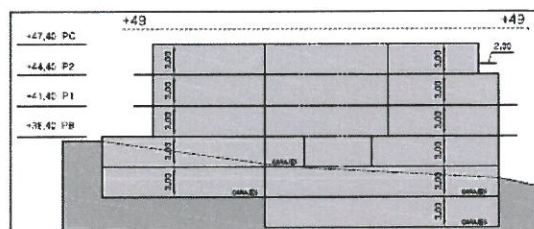
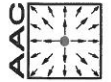


Imagen sección transversal



Imagen 3D del nuevo edificio



3. METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este estudio para calcular los niveles de ruido originados por las infraestructuras se basa en el empleo de métodos de cálculo que definen por un lado la emisión sonora de las infraestructuras, a partir de las características del tráfico (IMD, porcentaje de pesados, velocidad de circulación, tipo de pavimento o vía) y por otro la propagación.

Esta metodología permite asociar los niveles de ruido a su causa. Además permite estudiar la eficacia de las posibles medidas correctoras que se pueden adoptar para reducir los niveles de ruido en una determinada zona.

Niveles de emisión

El método de cálculo aplicado ha sido el establecido como método de referencia en el País Vasco por el Decreto 213/2012, que traspone la normativa estatal RD1513/2005, que desarrolla la Ley 37/2003 del ruido en lo referente a *evaluación y gestión del ruido ambiental*, utilizando el modelo informático SoundPLAN® para su aplicación.

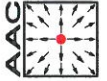
El método de cálculo utilizado para el cálculo de la emisión de carreteras es **NMPB – Routes – 96** (Método Francés).

Sin embargo, en el caso del tráfico urbano en calles con velocidades iguales o inferiores a 50 Km/h se utilizará el método más actualizado de cálculo NMPB-Routes-2008 versión más actualizada del anterior, ya que el Método de referencia no refleja adecuadamente la emisión sonora actual a velocidades bajas.

Los focos de ruido de tráfico viario identificados en este estudio se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico: IMD (intensidad media de vehículos diaria), IMH (intensidad media de vehículos horaria), velocidad, porcentaje de pesados y tipo de pavimento, entre otros.

Propagación: niveles de inmisión

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.



La modelización tridimensional se efectúa en el modelo de cálculo acústico utilizado: SoundPLAN®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia, obteniendo los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada punto de evaluación y para cada período del día diferenciado en la legislación, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores en la propagación sobre el nivel de emisión fijado para cada foco, que se describen en el método aplicado y que son debidas a factores como:

- Distancia entre receptor y la fuente de emisión
- Absorción atmosférica.
- Efecto del tipo de terreno y de la topografía.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Condiciones meteorológicas...

Los niveles de inmisión se representan a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isolíneas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a una altura de 2 metros sobre el terreno, tal y como indica el Decreto 213/2012.
- **Mapas de fachada:** representan el sonido incidente en la fachada de los edificios, ubicando los receptores en aquellas fachadas con ventana al exterior. En los mapas de fachada en 2 dimensiones se representa el nivel acústico referente a la altura más afectada, y para los mapas en 3D, se muestran los niveles acústicos a todas las alturas.



4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

Los objetivos de calidad acústica para el sector se establecen a partir de la normativa autonómica, el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, normativa de aplicación, desde el 1 de enero de 2013, respecto a ruido ambiental en la Comunidad Autónoma de País Vasco. Según el Artículo 31 del Decreto 213/2012 sobre "Valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos":

1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.

2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

Entendido futuro desarrollo como:

Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.

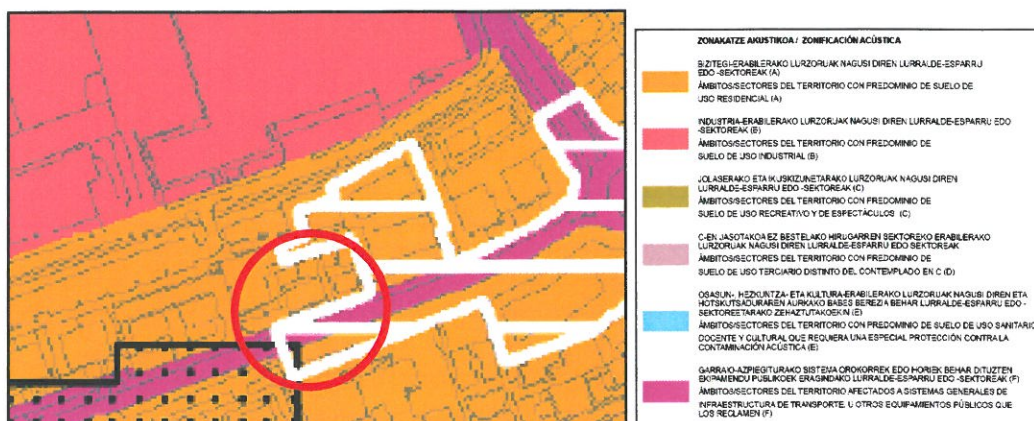
d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A continuación se presenta la Tabla A del Anexo I, a la que hace referencia el art. 31:

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

(1): serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área co la que colinden.

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio. En el caso de Irún hay una zonificación acústica que acompaña al PGOU que está aprobado en el año 2015. Según esta, la zona objeto de estudio se encuadra en un área acústica tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.



Zonificación Irún.

Por lo tanto, en base a estos usos, el ámbito de estudio se encuadra dentro de un área acústica tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Sin embargo, en aplicación del Decreto autonómico, el ámbito de estudio se considera como nuevo desarrollo residencial, por lo que los Objetivos de calidad acústica que deben cumplirse son los siguientes:

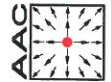
Tipo área	OCA dB(A)	
	Ld/e	Ln
a) Residencial nuevo	60	50

Los objetivos de calidad acústica de la tabla, se referencian a 2 m. de altura y a todas las alturas de las fachadas con ventana.

5. Datos de entrada

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.

Los datos de entrada hacen referencia por un lado a la emisión y, por tanto, a las características de tráfico de los focos de ruido ambientales que afectan a la zona de estudio (tráfico viario), y por otro lado a la propagación, definiendo las características y peculiaridades del entorno.



5.1 Focos de Ruido ambiental

Los datos de tráfico utilizados para el escenario pre-operacional o actual, se obtienen:

- Calles: a partir de un conteo in situ realizado durante el mes de mayo de 2.015.

Además del escenario de tráfico actual, tal y como indica el Decreto 213/2012 de Gobierno Vasco, se plantea un futuro, a 20 años tras la ejecución del futuro desarrollo.

Para las calles, al no disponer de una previsión a futuro, se considera el mismo tráfico que el existente en la actualidad, puesto que no hay prevista la construcción de grandes ámbitos cercanos que puedan suponer un incremento mayor a duplicar el tráfico existente, en las calles próximas a la zona de estudio.

En las siguientes tablas se resumen los datos que se han introducido al modelo:

FOCO DE RUIDO VIARIO	ESTACIÓN DE AFORO	DATOS DE ENTRADA					
		IMD Actual	IMD Futuro	% pes		Velocidad (Km/h)	
				Actual	Futuro	ligeros	pesados
Calle Ausolan	-	500-2.000		7,5	7,5	50	50
Calle Ferones	-	500-2.000		7,5	7,5	50	50
Avda Elizatxo	-	13.000-32.000		4	4	50	50

5.2 Cartografía

a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web de la Diputación Foral de Gipuzkoa, 1:1.000 completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

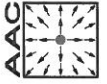
b) Edificios

Se toman como referencia los existentes en la cartografía de la Diputación Foral de Gipuzkoa, sin embargo se actualizan las edificaciones a través de la visita técnica de campo.

Se ha realizado una clasificación de todos los edificios recopilados de la zona de estudio, en función de la *sensibilidad* de cada caso (residenciales, industriales, culturales, educativos...), en base a la visita técnica de campo.

c) Nuevos edificios

El nuevo desarrollo ha sido facilitado por el *cliente*, para la realización de este estudio.

**d) Elementos descriptivos**

Se incluyen como elementos descriptivos complementarios que no forman parte de la modelización, todos los elementos que permiten definir el entorno municipal: texto, ríos, arroyos, bordes de calles, muros, escaleras, bancos, etc.

e) Tipo de suelo

Esta variable influye en los cálculos acústicos, ya que, en función de su coeficiente de absorción, la propagación del sonido puede ser diferente según el tipo de terreno. El suelo se considera como duro o reflectante en las zonas urbanas, y absorbente en el resto.

6. Análisis acústico de las fuentes sonoras

Según establece también el Decreto, habrá que analizar el nivel de ruido que se espera que haya en la parcela en un escenario futuro a 20 años, y en caso de superar los OCA establecidos, analizar soluciones acústicas para reducir los niveles de ruido, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad económica y técnica de la solución.

Para dar cumplimiento a esta obligación, en este apartado se presentan los resultados obtenidos para los siguientes escenarios:

Escenario actual o pre-operacional

Escenario futuro o post-operacional

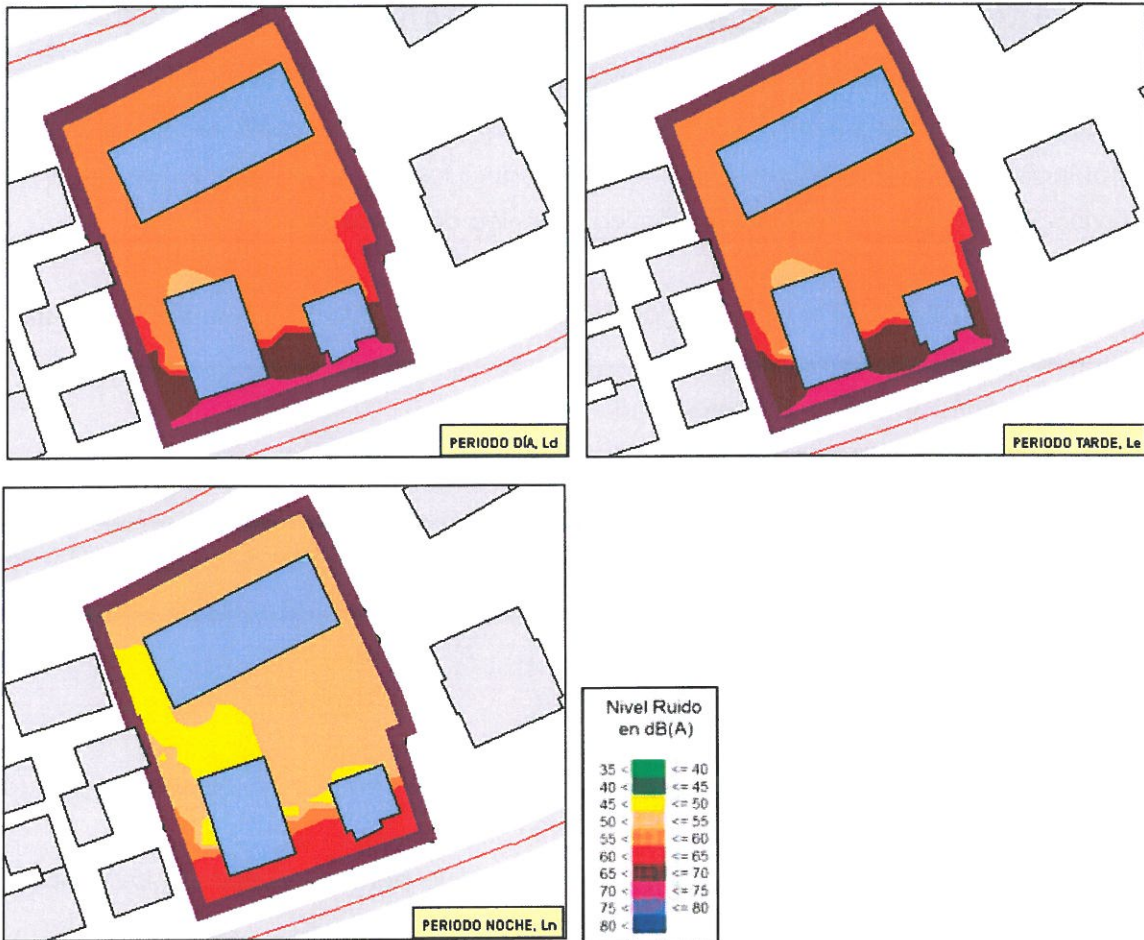
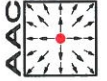
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para el futuro edificio.

6.1 Escenario actual o pre-operacional

Los resultados obtenidos a 2 m de altura muestran que para cada uno de los periodos de evaluación, los niveles de ruido en la parcela son:

- Periodos día y tarde: se cumplen los OCA aplicables a un área residencial futuro ($L_{d/e}=60$ dB(A)) en todo el ámbito, excepto en la zona más próxima a la avenida Elizatxo, donde los niveles de ruido se sitúan entre 66 y 69 dB(A), situándose incluso por encima de los OCA aplicables al ámbito actualmente ($L_{d/e}=65$ dB(A))
- Durante el periodo noche los niveles de ruido se sitúan por encima del OCA establecido ($L_n=50$ dB(A)) en todo el ámbito, situándose también por encima de los OCA aplicables al ámbito actualmente ($L_{d/e}=65$ dB(A)), en la zona sur, más próxima a la avenida Elizatxo.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día:



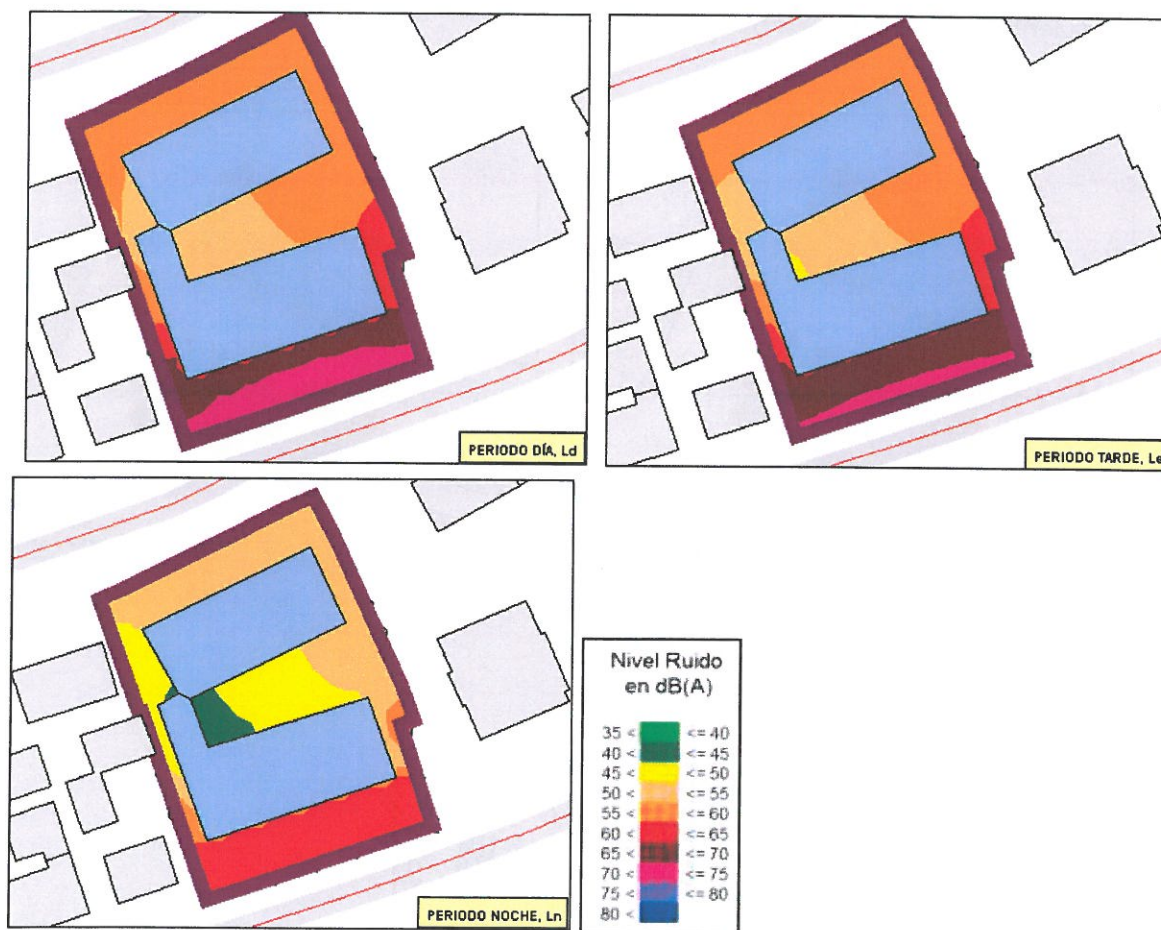
Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual o pre-operacional

6.2 Escenario post-operacional o futuro

En el escenario post-operacional, tras la ejecución de los nuevos edificios, los mapas de ruido a 2 m de altura muestran que:

- Durante los periodos día y tarde se cumplirán los OCA aplicables para un futuro desarrollo residencial ($L_{d/e}=60$ dB(A)), excepto en la franja del ámbito situada junto a la avenida Elizatxo.
- En el periodo nocturno, se superará el OCA aplicable ($L_n=50$ dB(A)) en todo el ámbito excepto en la zona interior situada entre los dos edificios.

En las siguientes imágenes se muestra la afección acústica a 2m. para los tres periodos de evaluación.

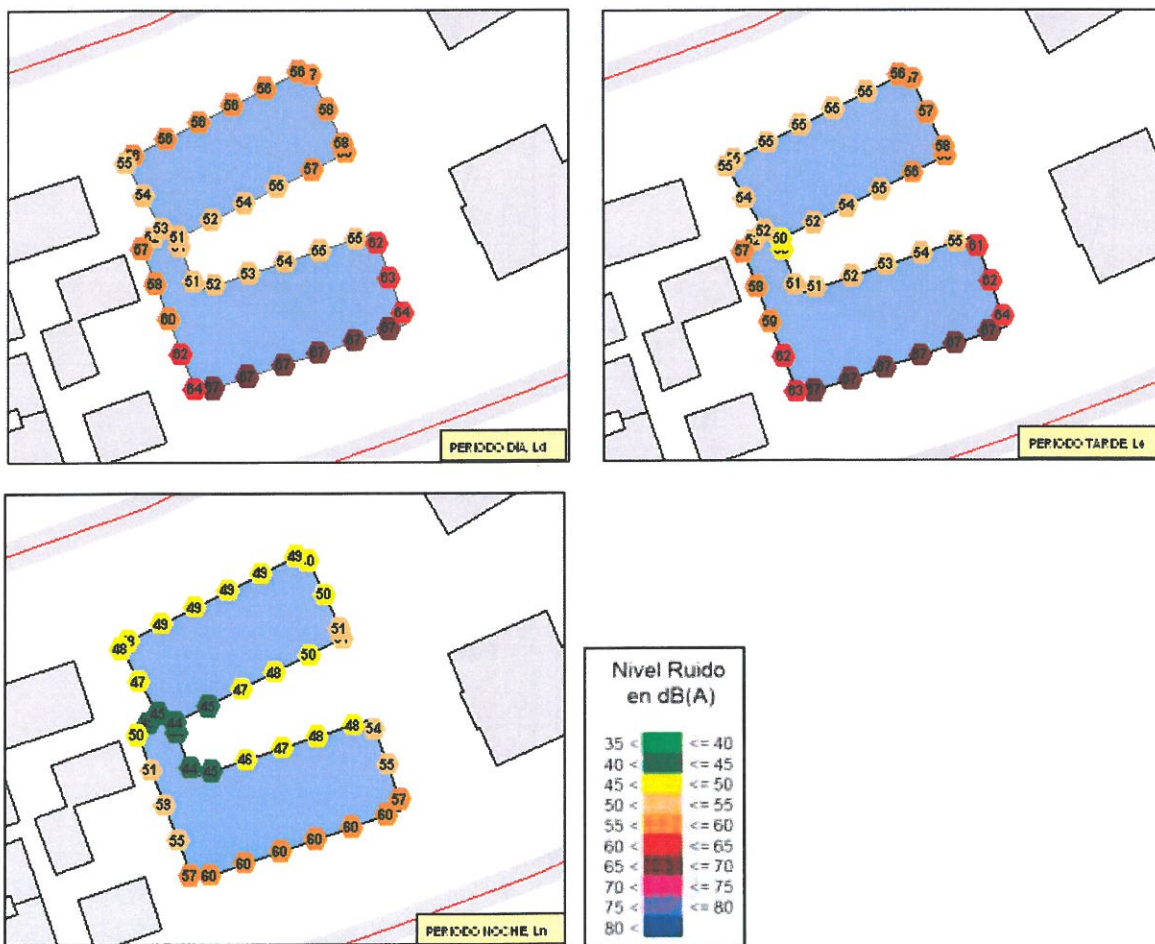


Niveles de ruido a 2 m. Escenario post-operacional

Respecto a los niveles de ruido que se alcanzarían en las fachadas de las edificaciones, los resultados obtenidos serían:

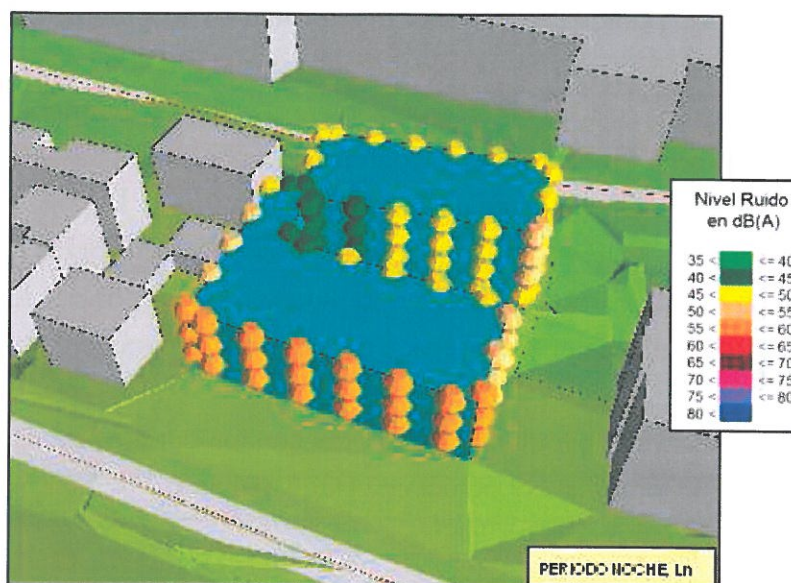
- Durante los periodos día y tarde, **se cumplen los OCA** aplicables en el edificio norte, mientras que en el sur **se superan los OCA** aplicables ($L_{d/e}=60$ dB(A)) en hasta 7dB(A) en la fachada más expuesta a la avenida Elizatxo, y parte de las fachadas laterales.
- Durante el periodo noche, en el edificio norte, se **cumplirán los OCA** aplicables, excepto en un único punto. Sin embargo, en el edificio sur **se incumple el OCA** aplicable ($L_n=50$ dB(A)), en hasta 10 dB(A) en la fachada orientada hacia avenida Elizatxo y fachadas laterales, cumpliéndose en las orientadas hacia el norte.

Las siguientes imágenes muestran estos resultados:



Niveles de ruido en fachada. Escenario post-operacional futuro

En la siguiente imagen se muestran los niveles de ruido que se obtienen en las fachadas del edificio en 3D y para el periodo nocturno.



Niveles de ruido en fachada 3D. Ln. Escenario postoperacional

7. Estudio de alternativas de ordenación

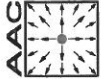
El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo. Sin embargo, en este caso no es de aplicación puesto que se trata de una remodelación de una parcela existente y debido a la fase en la que se encuentra el proyecto.

8. Definición de medidas correctoras

8.1 Cumplimiento en el espacio exterior

Como se ha indicado en el apartado 6, se incumplen los OCA en todas las fachadas de la edificación sur, excepto en las orientadas hacia el norte. Por lo que en aplicación del artículo 40 del Decreto 213/2012, será necesario analizar y definir medidas correctoras para lograr cumplir los OCA aplicables en el espacio exterior.

Al superarse los objetivos de calidad acústica, se han analizado cuáles serían las soluciones necesarias para reducir los niveles y cumplir con los mismos en el ambiente exterior.



Al tratarse de un nuevo desarrollo ubicado en una zona eminentemente urbana, las soluciones de apantallamiento no se consideran viables por dos razones:

- Colocar una pantalla de más de 2 m. de altura en el borde de las aceras supondría una gran barrera física y estética, que rompería con la estética de la ciudad.
- Al disponer los edificios de un gran número de plantas, y dándose el incumplimiento de OCA en todas las alturas de las fachadas, la pantalla necesaria para cumplir los OCA tendría que tener una altura muy superior a 6 m.

Esto se debe a que para que sea efectiva el edificio debe quedar en la zona de sombra de la pantalla, y debido a la situación de los edificios respecto a los focos de ruido, las pantallas necesarias serían de alturas desproporcionadas.

Por lo tanto las medidas correctoras que se deberían tomar para reducir los niveles de ruido en el ambiente exterior pasarían por actuar en el foco de ruido:

- Reducción del número de vehículos
- Reducción del tráfico pesado
- Reducción de la velocidad de circulación

A continuación se realiza una pequeña descripción de lo que supondría cada una de estas medidas correctoras:

a) Reducción del número de vehículos

Según las estimaciones realizadas, en la Avda. Elizatxo existe un tráfico entre 13.000 y 32.000 vehículos al día.

La reducción del número de vehículos a la mitad, supondría una reducción del nivel de ruido en las fachadas de 3 dB(A).

b) Reducción del tráfico pesado

El tráfico pesado considerado en la Avda. Elizatxo es de un 4%. La eliminación de este tráfico pesado supondría una reducción de los niveles de ruido menor a 1 dB(A).

La eliminación del tráfico pesado no es viable en un entramado urbano como el que corresponde a este ámbito, aún más teniendo en cuenta que el beneficio que aporta su eliminación no es significativo.

c) Reducción de la velocidad de circulación

En todas las calles que rodean al ámbito se ha considerado una velocidad de circulación de 50 km/h.

La reducción de la velocidad de circulación a 30 km/h en todas las calles, supondría una reducción de los niveles de ruido en los edificios de entorno a 2 dB(A.)



En resumen, si se consiguiesen implantar estas actuaciones, se podría lograr una reducción total del nivel de ruido en las viviendas entorno a 5-6 dB(A).

Hay que tener en cuenta que estas son actuaciones que tendría que llevar a cabo el Ayuntamiento de Irún, por lo que se plantean en este informe para valorar junto con el Ayuntamiento.

Además, cabe resaltar que estas medidas no logran cumplir el OCA establecido en las nuevas edificaciones

Por tanto, no es posible, teniendo en cuenta medidas técnica y económicamente viables, definir medidas correctoras para lograr reducir la afección acústica de estos focos de ruido hasta el cumplimiento de los OCA aplicables, y es por ello que se descartan las actuaciones propuestas, al menos en este documento, que en su caso, serán definidas en el plan zonal que acompañará a la Zona de Protección Acústica especial, que al superar los OCA y estar dentro de suelo urbano consolidado puede ser declarada, por parte del Ayuntamiento de Irún.

8.2 Cumplimiento en el espacio interior

A pesar de poder aplicar las excepciones establecidas en el Decreto 213/2012 para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, en todo caso, se debe cumplir el OCA establecido para el espacio interior, establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) que son los siguientes.

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

Uso del edificio (2)	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L_d	L_n	L_n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de focos emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

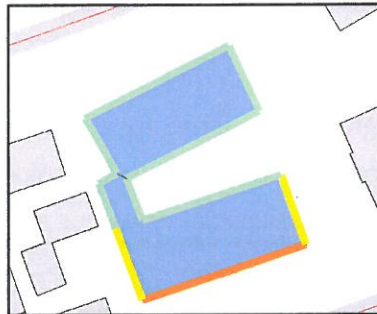
Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012



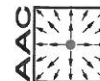
Así, en función de los niveles de ruido que se alcanzan en el exterior, se han establecido unos determinados valores para el índice $D_{2m,nt,Atr}$, definido en el CTE-DB-HR. Para ello se ha partido de la situación más desfavorable, la futura con soluciones, con lo que se asegura el cumplimiento de los OCA en el interior.

A continuación, se establecen unos valores estimados de aislamiento ($D_{2m,nt,Atr}$) para cada fachadas de las edificaciones:



Fachadas	$D_{2m,nt,Atr}$ (dB(A))	
	Dormitorios	Estancias
Verdes	30 dB(A)	30 dB(A)
Amarillas	32 dB(A)	30 dB(A)
Naranjas	37 dB(A)	32 dB(A)

Estos valores hacen referencia a aislamientos de fachada, por lo que en el proyecto de ejecución de los edificios deberá justificarse que los vidrios y carpintería a utilizar, cumplen con estos aislamientos globales, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.



9. Conclusiones

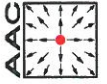
El ámbito objeto de estudio perteneciente al ámbito 1.3.11 "Arretzeko Malda", en el municipio de Irún, se encuentra en un área acústica tipo A: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente residencial considerado futuro desarrollo, siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche.

Los mapas de sonido incidente en fachada muestran que ya en la actualidad se están incumpliendo los OCA aplicables al área acústica existente ($L_{d/e}=65$ dB(A) y $L_n=55$ dB(A)). Mientras que en el futuro, se prevé el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior en las fachadas sur, este y oeste del edificio sur, así como un punto en la fachada este del edificio norte.

Al superarse los objetivos de calidad acústica en el exterior, se han analizado diferentes soluciones para lograr reducir la afección acústica y satisfacer así los OCA. Sin embargo, tal y como se ha justificado en el apartado 8 de este informe, no es posible cumplir los OCA con medidas proporcionadas técnica y económica de las soluciones, por lo que en principio se descartan las soluciones, aunque serán planteadas al Ayuntamiento, puesto que es el responsable de los focos de ruido.

Además de los niveles de ruido en el espacio exterior, en cualquier caso, hay que cumplir los OCA establecidos para el ambiente interior, para lo cual se han tenido en cuenta los niveles de ruido del escenario más desfavorable, de manera que se ha indicado el aislamiento mínimo necesario para el conjunto de la fachada.

Estos son aislamientos mínimos para el conjunto de la fachada en base a los requisitos del DB-HR, en cualquier caso se podrán ajustar en un estudio detallado, una vez se conozcan las características de las viviendas, existiendo la posibilidad de que finalmente se requiera un aislamiento menor al indicado. Esto deberá quedar claramente justificado en el proyecto de edificación del edificio.



ANEXO I. PLANOS

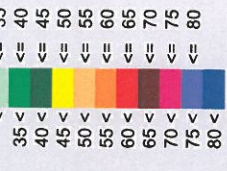
Mapa N°	Objeto	N° hojas
1	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO PREOPERACIONAL	1
2	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL	1
3	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL	1

Leyenda

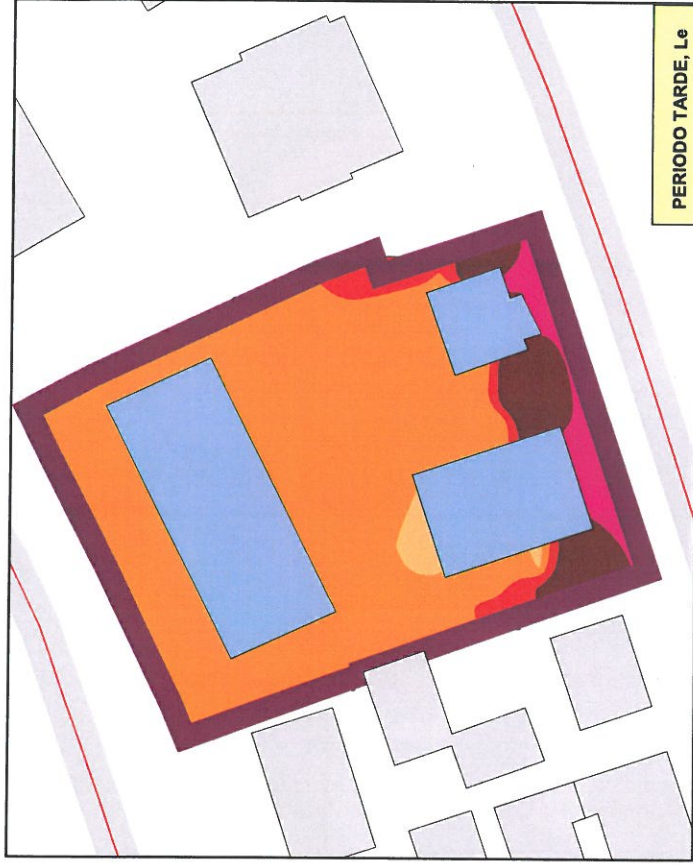
- Edificio Fuera Ordenación
- Edificio Vivienda Actuales
- Línea de emisión
- Límite de ámbito



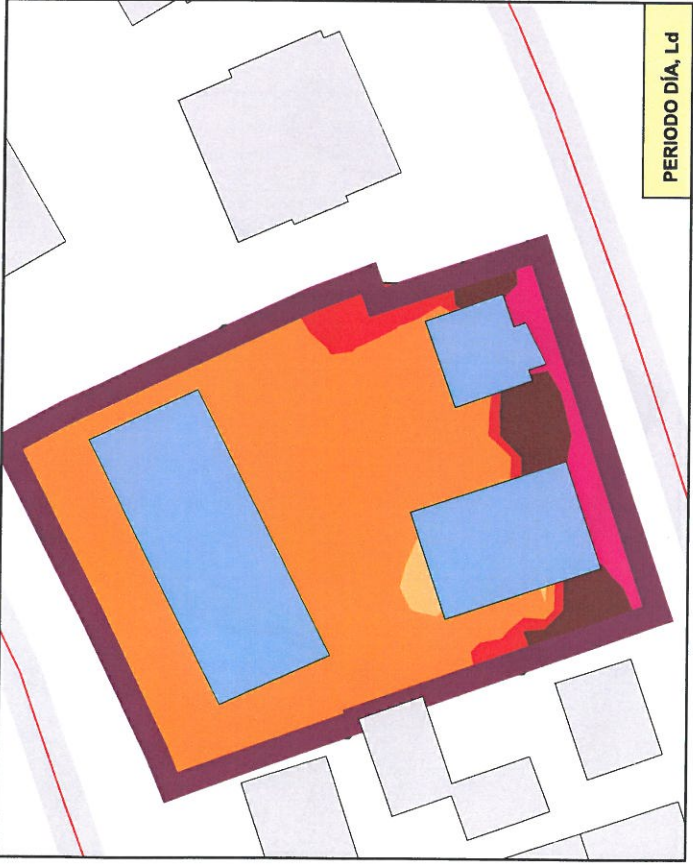
Nivel de presión
 sonora en dB(A)



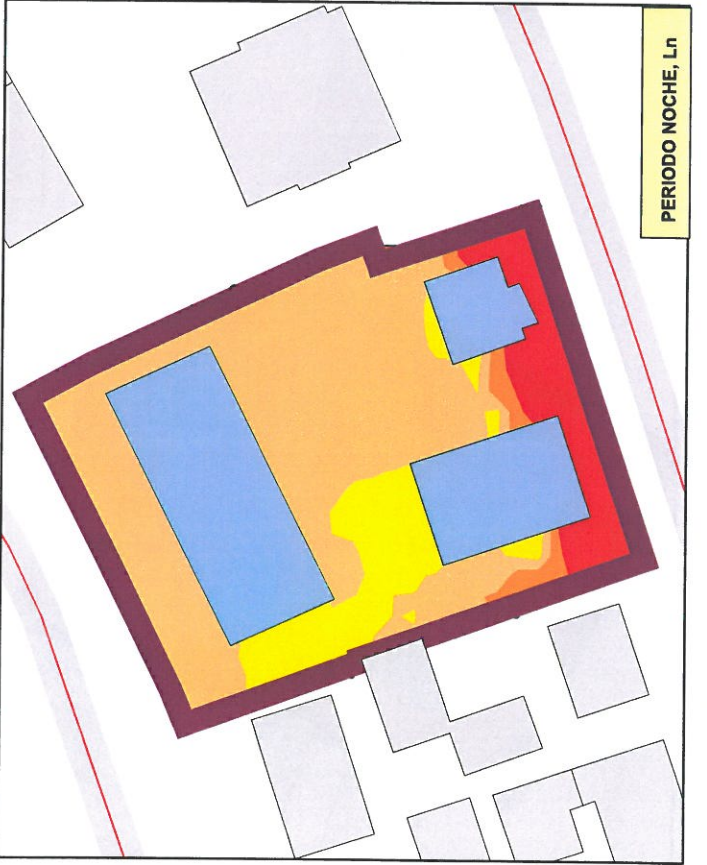
Escala 1: 500



PERIODO TARDE, Le



PERIODO DÍA, Ld



PERIODO NOCHE, Ln



Paseo Francisco de Sales
01010 Miraflores (ALAVA)
Tel.: (+34) 945 298 233 Fax: 945 298 261
correo: aad@aacacustica.com

MARCIALE PROMOCIONES S.L.

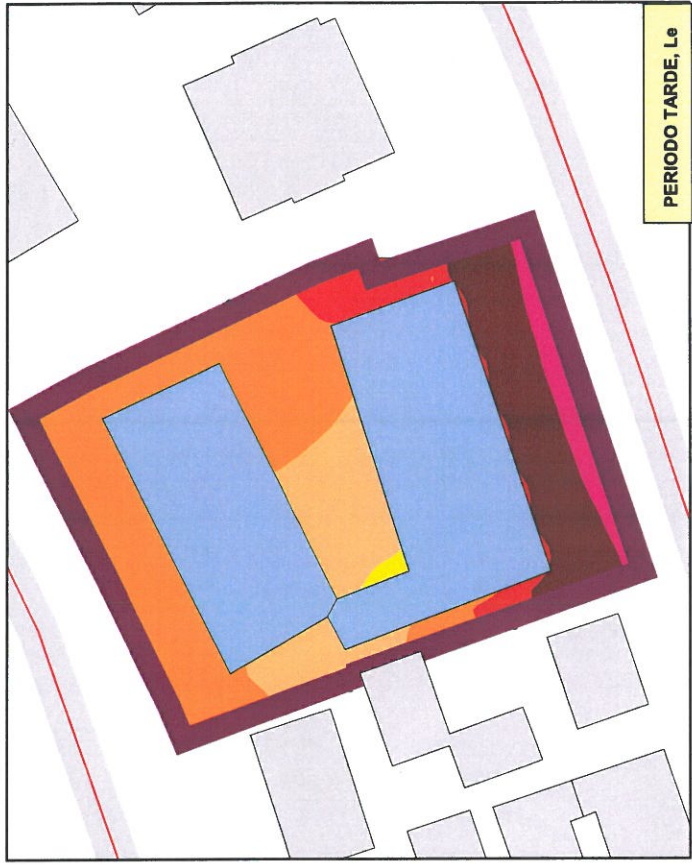
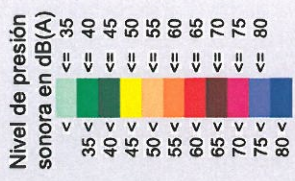
ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO
PARA EL PLAN DE ORDENACION
URBANA EN EL AMBITO I.3.11
"ARRETXEKO MALDA" DE IRUN
(GIPIZKOA)

Exp.: 15042
Doc.: 150344

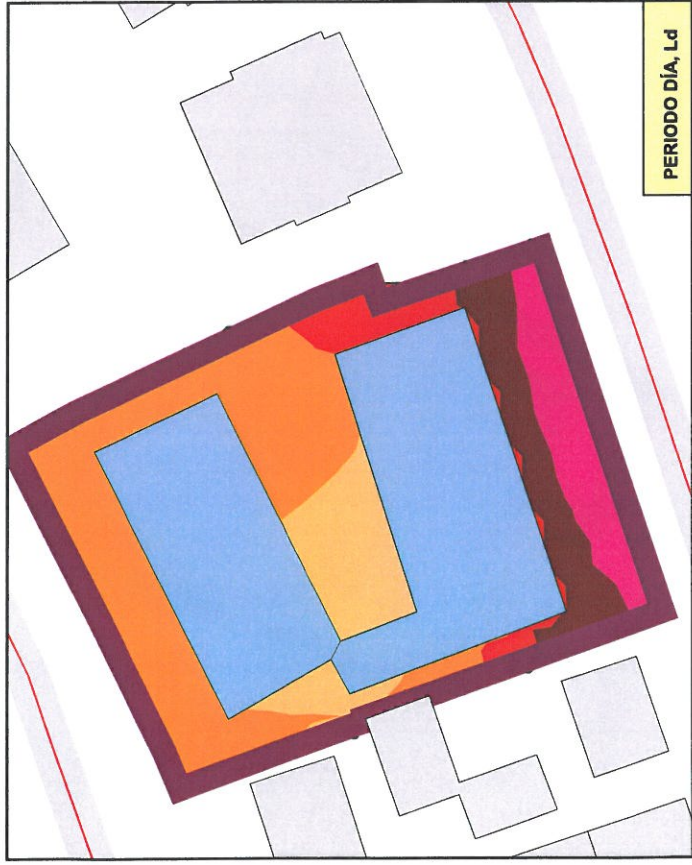
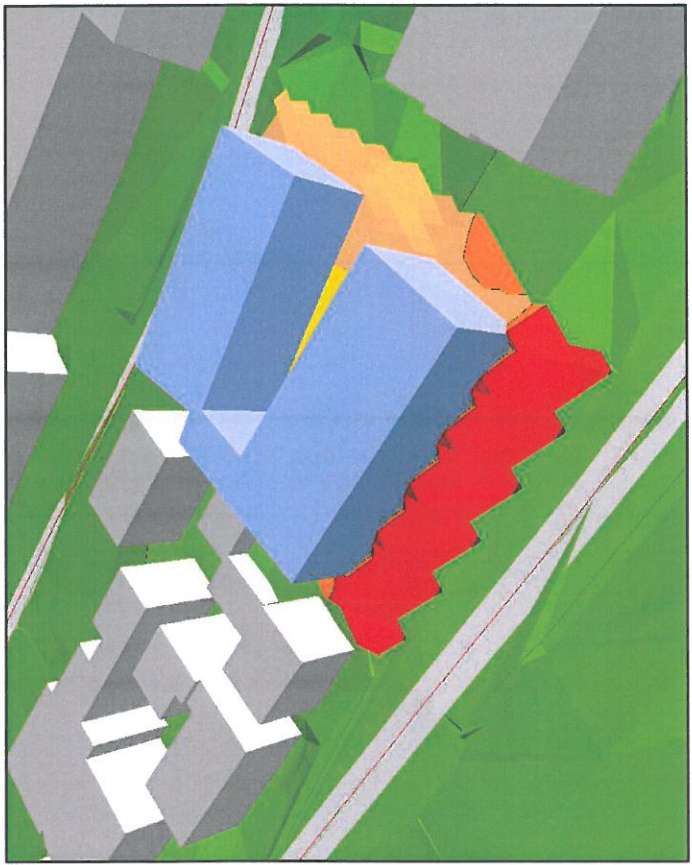
PLANO N.º 2
OBJETO

MAPA DE RUIDO
A 2m SOBRE EL TERRENO
SITUACION
POSTOPERACIONAL

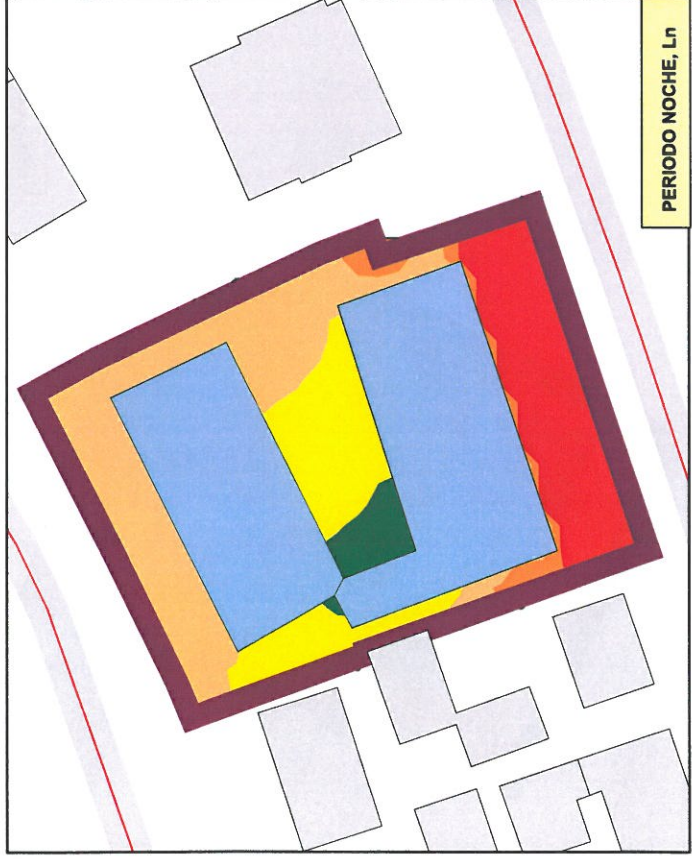
- Leyenda
- Edificio Fuera Ordenación
 - Edificio Viviendas Actuales
 - Línea de emisión
 - Límite de ámbito



PERIODO TARDE, Le



PERIODO DIA, Ld



PERIODO NOCHE, Ln



Parque Tecnológico de Alava
 Barrio de Alameda (AIA) 48940 281
 Tel: (+34) 945 288 223 (AIA) 945 288 281
 correo-e: aac@aacustica.com

MARCIALE PROMOCIONES S.L.

ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO
 PARA EL PLAN DE ORDENACION
 URBANA EN EL AMBIO I.3.11
 "ARRETXEKO WALDA" DE IRUN
 (GIPIZUGOA)

Exp.: 15042
 Doc.: 150344

PLANO Nº: 3
 OBJETO
 MAPA DE FACHADA
 SITUACION
 POSTOPERACIONAL

Leyenda

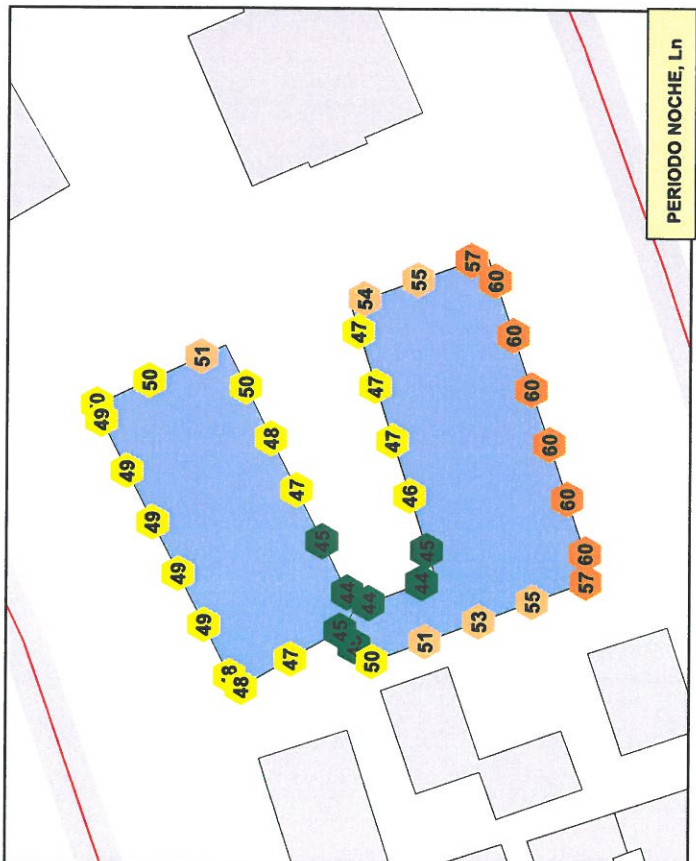
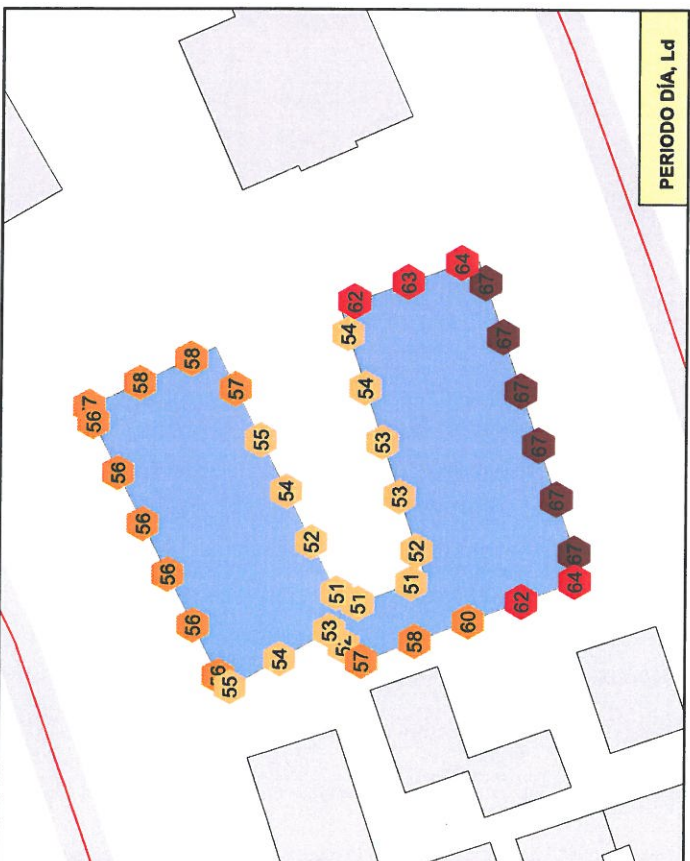
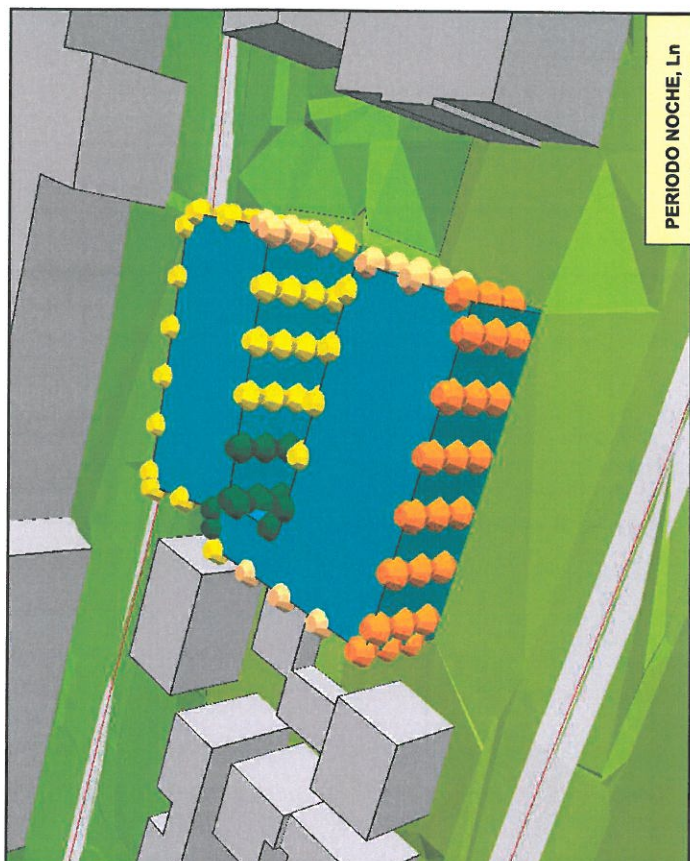
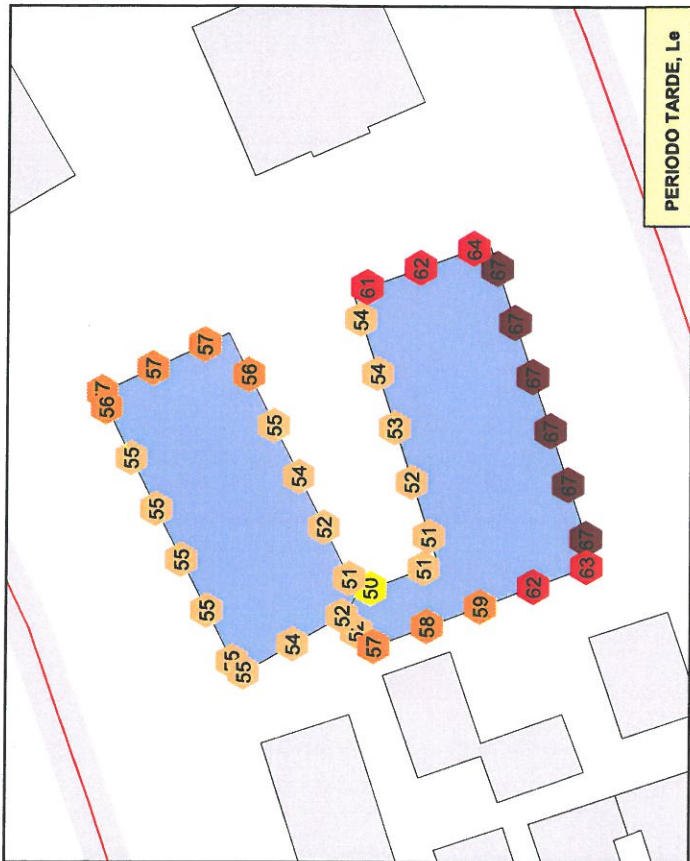
- Edificio Fuera Ordenaci
- Edificio Vivienda
- Línea de emision

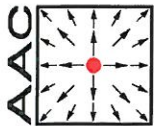


Nivel de presión
 sonora en dB(A)



Escala 1:900





AAC Acústica + Lumínica

Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61
aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com

NOTA TÉCNICA:

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA. DEL AMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA", EN EL MUNICIPIO DE IRUN.**

NOTA COMPLEMENTARIA AL DOC.AAC150344

Exp. 15042	doc.: 150686	MTG/ ABI	fecha: 09-11-15	Pág. 1 de 5
-------------------	---------------------	-----------------	------------------------	--------------------

Cliente: **MARCIALE PROMOCIONES S.L.**
José Rodríguez Pinilla, 17
28016 MADRID

Solicitado por: D. Virgilio Izquierdo Monleon

1. Objeto

El objeto de este documento es completar el documento sobre el "estudio de impacto acústico para el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11 "Arretxeke Malda" del municipio de Irún, teniendo en cuenta las consideraciones indicadas por el Ayuntamiento de Irún.

2. Justificación

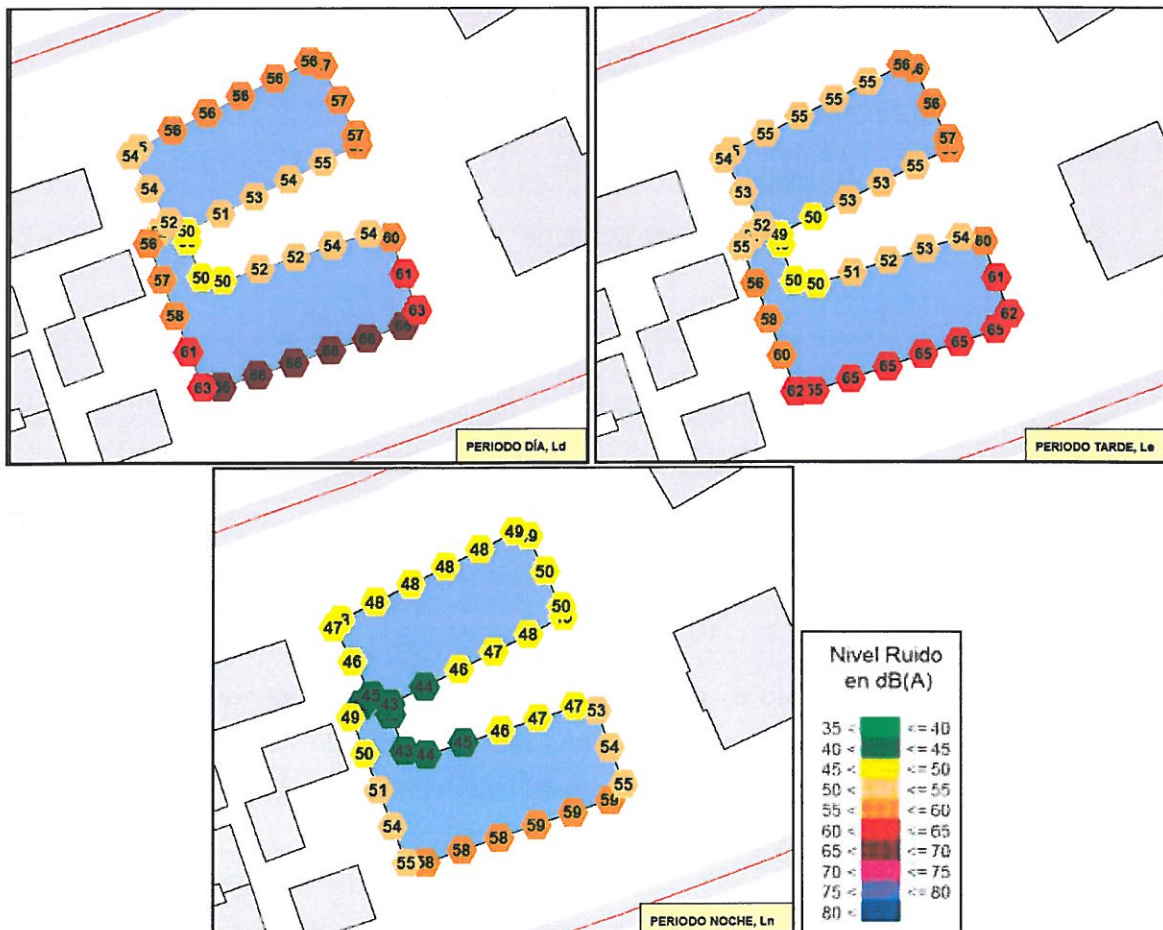
El Ayuntamiento de Irún ha realizado dos observaciones al estudio acústico ya presentado, con número de documento AAC150344, indicando lo siguiente:

- Se debe analizar la situación acústica considerando una velocidad máxima de 30 km/h, en lugar de 50 km/h, en las calles adyacentes
- Justificar si otra alternativa de ordenación urbanística hubiese cumplido con los objetivos de calidad acústica

Este documento pretende dar respuesta a estas dos observaciones, en los siguientes apartados.

3. Reducción de la velocidad de circulación

Como ya se indicó en el estudio anterior, la reducción de la velocidad de circulación en las calles adyacentes supone una reducción de los niveles de ruido en el ámbito de estudio entorno a 1-2 dB(A). Siendo esta reducción insuficiente para lograr cumplir los OCA, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:

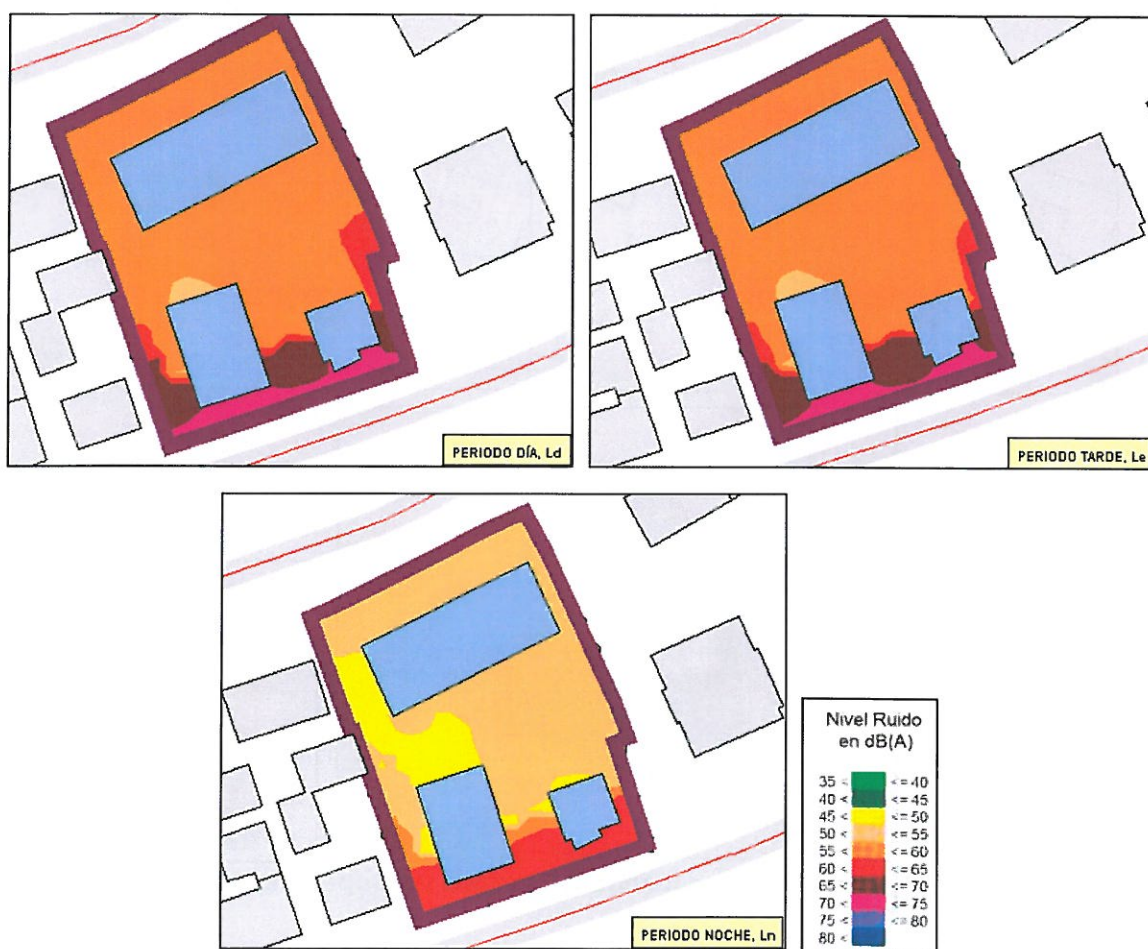


Niveles de ruido en fachada. Escenario post-operacional futuro con reducción de V a 30km/h

Como se aprecia en las imágenes, incluso con esta reducción de velocidad, los niveles de ruido seguirían superando los OCA ($L_{d,e}=60\text{dB(A)}$, $L_n=50\text{ dB(A)}$) por más de 5 dB(A) en todos los periodos de evaluación.

4. Alternativas a la ordenación urbanística.

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido que se alcanzan actualmente en el ámbito de estudio:

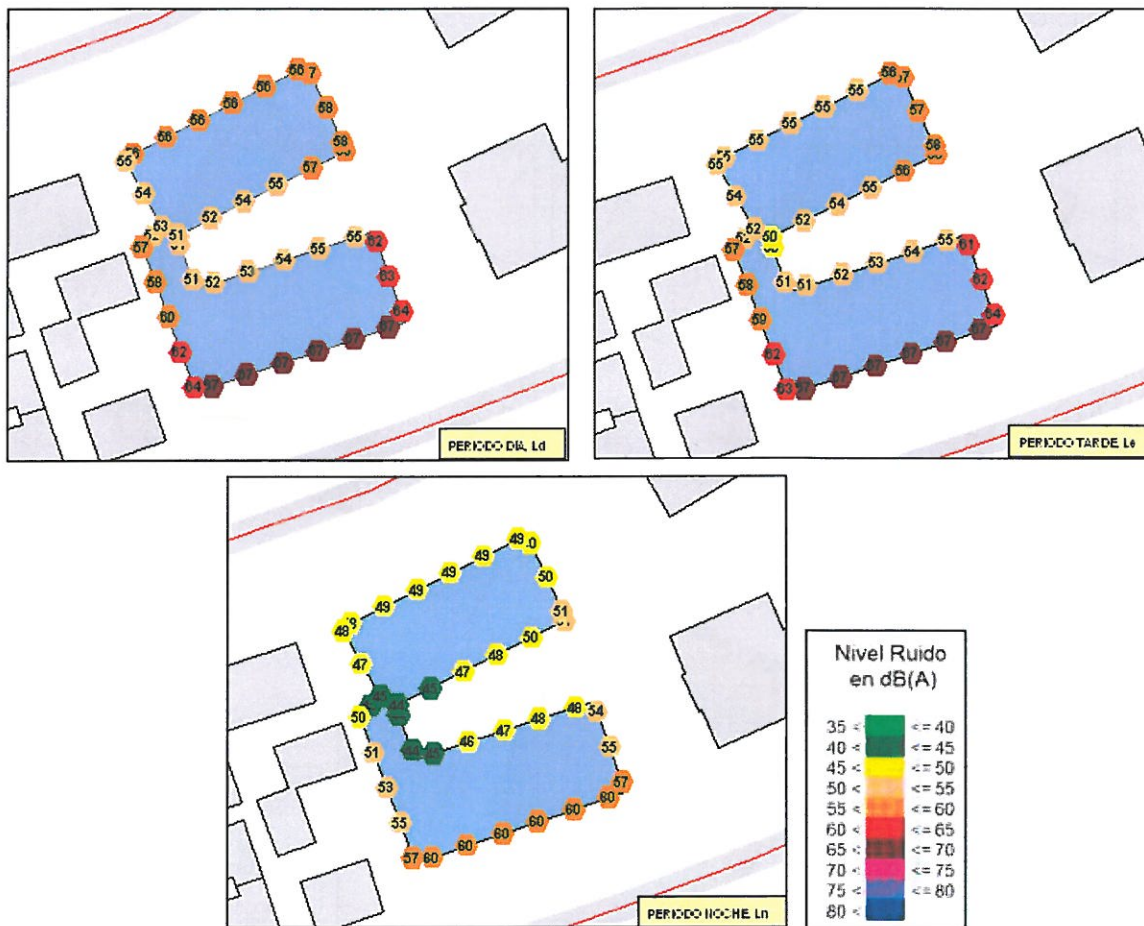


Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual o pre-operacional

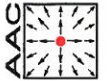
Como se aprecia, los niveles de ruido durante el periodo día y tarde, superan los OCA únicamente en la franja más cercana a la avenida Elizatxo, mientras que por la noche, esa superación se extiende a prácticamente todo el sector.

Esto significa que cualquiera que sea la ubicación de los futuros edificios en la parcela, se incumplirán los OCA aplicables en los mismos. Excepto si se colocan elementos entre la avenida Elizatxo y los edificios que apantallen la propagación del sonido, teniendo que ser estos apantallamientos de dimensiones muy elevadas.

Esto es lo que ocurre en la ordenación prevista, puesto que al colocar un edificio delante de otro el primero hace de pantalla al de detrás, creando un edificio cuyas fachadas cumplen los OCA, tal y como se aprecia en las siguientes imágenes:



Niveles de ruido en fachada. Escenario post-operacional futuro



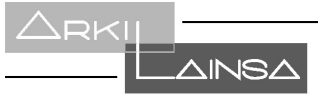
Por tanto, cualquier alternativa de ordenación dentro del ámbito incumplirá los OCAs aplicables en alguna de las fachadas orientadas hacia la avenida Elizatxo. El número de fachadas afectadas dependerá de la ordenación, siendo la prevista una alternativa válida puesto que gran parte de las fachadas estarán cumpliendo los OCA aplicables ($L_{d,e}=60\text{dB(A)}$, $L_n=50\text{ dB(A)}$).

Miñano (Vitoria-Gasteiz), fecha del encabezamiento

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mónica Tomás Garrido', written in a cursive style.

Mónica Tomás Garrido

DOCUMENTO H:
DOCUMENTO DE NO APLICACIÓN DE LA LEY 4/2015 DE 25 DE JUNIO PARA LA PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016

**VALORACIÓN SOBRE LA
APLICABILIDAD DE LA LEY 4/2015,
DE 25 DE JUNIO, PARA LA
PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LA
CONTAMINACIÓN DEL SUELO DEL
PABELLON AUZOLAN 3 DE IRUN
(GIPUZKOA)**



REFERENCIA: SC16004-JUI
TIPO DE DOCUMENTO: Informe de inspección
FECHA: 29 de enero de 2016
CLIENTE: MARCIALE PROMOCIONES S.L.

Firma:

Alfonso Aizpiri
Inspector

Firma:

Guillermo Bernal
Director de Calidad

Firma:

Iban Urquijo
Director Técnico

c/ Euskalduna, 5 ext. 1º dcha.
48010 Bilbao
T +34 944 446 853 F +34 944 103 637
www.lurgintza.com



ENTIDAD ACREDITADA PARA LA INVESTIGACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LA CALIDAD DEL SUELO, INCLUYENDO EL ANÁLISIS DE RIESGOS, DEL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL DE GOBIERNO VASCO.

ENTIDAD DE COLABORACIÓN AMBIENTAL (ECA) DEL DPTO. DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL DE GOBIERNO VASCO, NIVEL I Y II: VALIDACIÓN Y CONTROL AMBIENTAL, INSCRITA EN EL REGISTRO DE ENTIDADES DE COLABORACIÓN AMBIENTAL CON EL CÓDIGO 16R05/2013/539.



INDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....	4
2.	OBJETO Y ALCANCE.....	5
3.	DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN	6
3.1.	INFORME DE INSPECCIÓN	6
3.2.	ORGANISMO DE INSPECCIÓN.....	6
3.3.	CLIENTE.....	7
3.4.	DOCUMENTOS DE REFERENCIA	7
3.5.	MEDIOS HUMANOS.....	7
3.6.	SUBCONTRATACIONES	7
4.	ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO EN LA PARCELA	8
4.1.	INCLUSIÓN DE LA PARCELA EN EL CATÁLOGO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS	8
4.2.	ACTIVIDADES EN LA PARCELA	9
4.3.	ACTIVIDADES EN EL EDIFICIO	12
4.4.	ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES EN CONTACTO CON EL SUELO	13
5.	OBLIGACIONES EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2015	14
6.	CONCLUSIONES	15

FOTOGRAFÍAS

<i>Fotografía 1: Parcelas potencialmente contaminadas en el emplazamiento y entorno según Decreto 165/2008.</i>	8
<i>Fotografía 2: Parcelas potencialmente contaminadas en el emplazamiento y entorno según borrador de la actualización del inventario.....</i>	9
<i>Fotografía 1: Fotografía aérea histórica. Año 1983</i>	10
<i>Fotografía 1: Fotografía aérea histórica. Año 1991</i>	10
<i>Fotografía 1: Fotografía aérea histórica. Año 1997</i>	11
<i>Fotografía 1: Fotografía aérea histórica. Año 2001</i>	11
<i>Fotografía 1: Fotografía aérea histórica. Año 2014</i>	12

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente informe responde a la petición a LURGINTZA INGENIERÍA GEOLÓGICA, S.L. (en adelante LURGINTZA), del arquitecto D. Alfredo Lainsa, en representación de MARCIALE PROMOCIONES S.L., para determinar si en un emplazamiento situado en el término municipal de Irún (Gipuzkoa) le aplica la *Ley 4/2015 de 25 de junio, de para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, y por lo tanto es necesario la realización de alguna actividad encaminada a la obtención de la Declaración de la Calidad del Suelo.

El emplazamiento objeto de consulta está situado en la c/ Auzolan nº 3B, Irún (Gipuzkoa). El pabellón situado en él, está incluido en un Plan de ordenación para su transformación en viviendas. La redacción del plan está a cargo de D. Alfredo Lainsa, arquitecto.

El pabellón consta de una planta baja cuyo uso es de garaje particular de vehículos, planta baja y planta 1ª, donde se han desarrollado históricamente actividades asociadas a taller mecánico.

La citada Ley 4/2015, establece, de acuerdo al artículo 1, el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados y alterados, fijando obligaciones específicas para las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

De acuerdo a dicho artículo, determinar si es necesaria la realización de alguna actividad en aplicación de citada Ley, pasa por **establecer si en la parcela se han producido o se producen actividades y/o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y, si es así, verificar si existe alguna obligación en relación a las actividades a realizar en el emplazamiento.**

En este sentido, LURGINTZA INGENIERÍA GEOLÓGICA S.L. cuenta con un equipo pluridisciplinar con amplia experiencia en todo tipo de investigaciones y recuperaciones de suelos contaminados y es entidad acreditada para la realización de investigación y recuperación de la calidad del suelo, incluyendo la realización de análisis de riesgos, por el Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

2. OBJETO Y ALCANCE

El objeto de la presente inspección ha sido determinar si en el emplazamiento situado en la c/ Auzolan nº 3B, Irún (Gipuzkoa), sobre el que se sitúa un pabellón objeto de un plan de ordenación, es necesaria la realización de alguna actividad en aplicación de la *Ley 4/2015 de 25 de junio, de para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

El alcance de la inspección corresponde a los terrenos ocupados por el pabellón.

Determinar si es necesaria la realización de alguna actividad en aplicación de citada Ley exige verificar dos condicionantes:

1. **Establecer si en la parcela se han producido o se producen actividades y/o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.** Es importante recalcar que de acuerdo al artículo 2 y 3 de la *Ley 4/2015 se considera actividad potencialmente contaminantes a aquella que se desarrolle en contacto con el suelo.*
2. **Si se cumple el anterior condicionante, verificar si existe alguna obligación en relación a las actividades a realizar en el emplazamiento.** Las obligaciones pueden suponer desde la necesidad de declarar la calidad del suelo, si bien existen supuestos en los que no sería necesario, hasta la obligación de gestionar materiales de excavación aunque no sea necesaria la declaración de la calidad del suelo, entre otras labores.

3. DATOS GENERALES DE LA INSPECCIÓN

3.1. INFORME DE INSPECCIÓN

El presente informe consta de:

- ✓ Quince (15) páginas numeradas correlativamente

LURGINTZA INGENIERÍA GEOLÓGICA S.L. garantiza que este trabajo se ha realizado cumpliendo las condiciones requeridas por el Sistema de Calidad de la compañía.

Este documento no deberá reproducirse ni total ni parcialmente sin la aprobación de LURGINTZA INGENIERÍA GEOLÓGICA S.L. y del cliente.

3.2. ORGANISMO DE INSPECCIÓN

Nombre: LURGINTZA ingeniería geológica S.L.

Domicilio: C/ Euskalduna nº5 exterior, 1º dcha. 48008 Bilbao (Bizkaia)

Teléfono: 94 444 68 53

Fax: 94 410 36 37

Acreditaciones del presente trabajo: Entidad acreditada para la investigación y recuperación de la calidad del suelo, por el Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco (Resolución de 17/07/07 conforme a Decreto 199/2006, de 10/10/06)

3.3. CLIENTE

Nombre: MARCIALE PROMOCIONES S.L.

Domicilio: José Rodríguez Pinilla 17, 28016 Madrid

Teléfono: 606 300 214

Fax: -

Contacto: D. Virgilio Izquierdo Monleon

Relación con la parcela: Propietario

3.4. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Para la ejecución de los trabajos se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- ✓ *Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*
- ✓ *Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminadoras de suelo (BOPV 24/10/2008)*

3.5. MEDIOS HUMANOS

Los trabajos de campo han sido dirigidos y supervisados por inspectores cualificados que han procedido a la toma de muestras e información necesaria de acuerdo con los procedimientos internos de LURGINTZA.

El personal que ha participado en la inspección ha sido:

- ✓ Iban Urquijo Sánchez. Inspector Reglamentario. Director técnico del área de inspección.
- ✓ Alfonso Aizpiri Fernández. Inspector Reglamentario

3.6. SUBCONTRATACIONES

La totalidad de los trabajos han sido realizados por personal propio de LURGINTZA.

4. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO EN LA PARCELA

4.1. INCLUSIÓN DE LA PARCELA EN EL CATÁLOGO DE SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

La parcela objeto de estudio no está actualmente catalogada como potencialmente contaminada, ya sea asociada al inventario de suelos del Decreto 165/2008, o bien al borrador de actualización del inventario.



Fotografía 1: Parcelas potencialmente contaminadas en el emplazamiento y entorno según Decreto 165/2008



Fotografía 2: Parcelas potencialmente contaminadas en el emplazamiento y entorno según borrador de la actualización del inventario

4.2. ACTIVIDADES EN LA PARCELA

Se ha efectuado un estudio histórico preliminar basado en las fotografías aéreas de la parcela. Si bien son conocidas las actividades llevadas a cabo en el edificio presente en el emplazamiento, se considera necesario este estudio de cara a establecer si han existido otras actividades históricas que puedan considerarse como potencialmente contaminante del suelo (otras industrias, vertidos, etc.).

En las fotografías históricas se observa como el emplazamiento no ha tenido un uso determinado hasta que se construye el edificio (periodo 1991-1997). Desde que el edificio es construido no se aprecian cambios significativos en el emplazamiento.



Fotografía 3: Fotografía aérea histórica. Año 1983



Fotografía 4: Fotografía aérea histórica. Año 1991



Fotografía 5: Fotografía aérea histórica. Año 1997



Fotografía 6: Fotografía aérea histórica. Año 2001



Fotografía 7: Fotografía aérea histórica. Año 2014

4.3. ACTIVIDADES EN EL EDIFICIO

De acuerdo a la información aportada por el solicitante del presente trabajo, las actividades que se han llevado en el edificio han sido las mismas desde la construcción del edificio:

3. **Planta sótano:** Zona de garajes particulares, sin asociación con las actividades de las plantas superiores. Esta actividad no está catalogada como actividad e instalación potencialmente contaminantes del suelo, al no estar incluida en la tabla del Anexo I de la Ley 4/2015.
4. **Planta baja:** Taller mecánico. Esta actividad está catalogada como actividad e instalación potencialmente contaminantes del suelo, al estar incluida en la tabla del Anexo I de la Ley 4/2015 con el CNAE93 (Rev1) 50.20.
5. **Planta 1ª:** Taller mecánico. Esta actividad está catalogada como actividad e instalación potencialmente contaminantes del suelo, al estar incluida en la tabla del Anexo I de la Ley 4/2015 con el CNAE93 (Rev1) 50.20.

4.4. ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES EN CONTACTO CON EL SUELO

De acuerdo al artículo 3 de la Ley 4/2015, se define como actividades e instalaciones que se desarrollen o se ubiquen en contacto con el suelo, a aquellas actividades e instalaciones que se desarrollan o localizan en una ubicación en la que no existen plantas intermedias entre ellas y el suelo.

En el edificio han existido actividades potencialmente contaminantes del suelo, en las dos plantas superiores, pero siempre ha existido una planta intermedia entre ellas y el suelo (planta de garaje).

Por ello, se considera que no han existido actividades potencialmente contaminantes del suelo en contacto con el suelo.

5. OBLIGACIONES EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2015

De acuerdo al artículo 1 de la Ley 4/2015, esta ley *“establece el régimen jurídico aplicable a los suelos contaminados y alterados existentes (...), fijando obligaciones específicas para las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (...)”*.

De acuerdo al artículo 2 de la Ley 4/2015, *“son actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo aquellas que, ya sea por el manejo de sustancias peligrosas, ya sea por la generación de residuos, sean susceptibles de causar con mayor probabilidad la contaminación del suelo. Dichas actividades e instalaciones se especifican en el anexo I de esta ley, siendo condición necesaria para que tengan el carácter de potencialmente contaminantes a efectos de la misma el que se desarrollen en contacto con el suelo”*.

Por tanto, en base a la información relacionada en los puntos anterior, en los que se ha determinado que, si bien en la parcela han existido actividades catalogadas como potencialmente contaminantes, estas no se han desarrollado en contacto con el suelo, por lo que se determina que no existe una obligación de actuaciones específicas en relación a la Ley 4/2015.

6. CONCLUSIONES

En el presente informe se ha determinado si en el emplazamiento situado en la c/ Auzolan nº 3B, Irún (Gipuzkoa), objeto de un Plan de ordenación para su transformación en viviendas, es necesaria la realización de alguna actividad en aplicación de la *Ley 4/2015 de 25 de junio, de para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

El contenido de este documento es un juicio profesional de LURGINTZA ingeniería geológica S.L., en base a la experiencia de esta y a su carácter como entidad acreditada para la realización de investigación y recuperación de la calidad del suelo, incluyendo la realización de análisis de riesgos, por el Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Determinar si es necesaria la realización de alguna actividad en aplicación de la citada Ley pasa por establecer si en la parcela se han producido o se producen actividades y/o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo y, si es así, verificar si existe alguna obligación en relación a las actividades a realizar en el emplazamiento.

Si bien en la parcela han existido actividades catalogadas como potencialmente contaminadas, asociadas las actividades como taller llevadas a cabo en las plantas baja y primera, estas no se han desarrollado en contacto con el suelo, al situarse una planta inferior de garajes particulares entre esta y las actividades potencialmente contaminantes.

El artículo 2 de la Ley 4/2015, establece la **condición necesaria para que tengan el carácter de actividad potencialmente contaminante el que estas se desarrollen en contacto con el suelo, por lo que se considera que, a efectos de la citada Ley, en la parcela objeto de estudio no se han producido actividades potencialmente contaminantes.**

Ya que el artículo 1 de la Ley 4/2015, establece entre otros las obligaciones específicas para las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, se considera que en la parcela no existe una obligación de llevar a cabo las actividades relacionadas en la citada Ley.

Bilbao, a 29 de enero de 2016

Firma:



Alfonso Aizpiri
Inspector

Firma:



Guillermo Bernal
Director de Calidad

Firma:



Iban Urquijo
Director Técnico

**DOCUMENTO I:
AUTORIZACIÓN AVIACIÓN CIVIL**



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
ÁMBITO 1.3.11 "ARRETXEKO MÁLDA" P.G.O.U. DE IRÚN

PROMOTOR: LEFT VALLEY, S.L.
FECHA: MAYO 2016



20511FJ

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 "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 1.3.11 "ARRETXEKO MALDA"
DE IRÚN (GIPUZKOA)

Con fecha de 5 de agosto de 2015 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 1.3.11 "Arretxeko Malda" 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 26 de octubre de 2015, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11 "Arretxeko Malda" de Irún" (Gipuzkoa), recibándose como respuesta, con fecha de 16 de noviembre de 2015, 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 1.3.11 "Arretxeko Malda" 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 1.3.11 "Arretxeko Malda" de Irún" 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 1.3.11 "Arretzeko Malda" de Irún" deja constancia del párrafo anterior en el "Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas" de sus Normas Urbanísticas.

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

Teniendo en cuenta que, según las rasantes propuestas en el plano de Ordenación "OR.10 – Servidumbres Aéreas" del Plan Especial, las cotas de las rasantes se encuentran aproximadamente por debajo de 38,40 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 50,00 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la cota máxima de "los elementos fijos" de las edificaciones propuestas en la documentación recibida que es de 48,50 metros, y el establecimiento de la cota de 49,00 metros como la cota máxima sobre el nivel del mar que no puede sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos, que se encuentra recogida en el "Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas" y en el "Artículo 17º.- Perfiles y Alturas" de las Normas Urbanísticas del planeamiento, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, 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.

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

El "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11 "Arretzeko Malda" de Irún" recoge en el "Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas" de sus 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 artículo recoge lo siguiente:

"Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se debe cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable



respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

- *En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.*
- *Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*
 - a) *Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.*
 - b) *El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
 - c) *Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.*
 - d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*
 - e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*
 - f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
 - g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*



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

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el Plano OR.10.

- *La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.*
- *En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.*
- *Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.*
- *Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).*



- *Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.*
- *La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.*

*Por otra parte, en el **Plano OR.10** que forma parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.*

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

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el “Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11 “Arretxeko Malda” 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 la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

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 20 de noviembre de 2015

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

