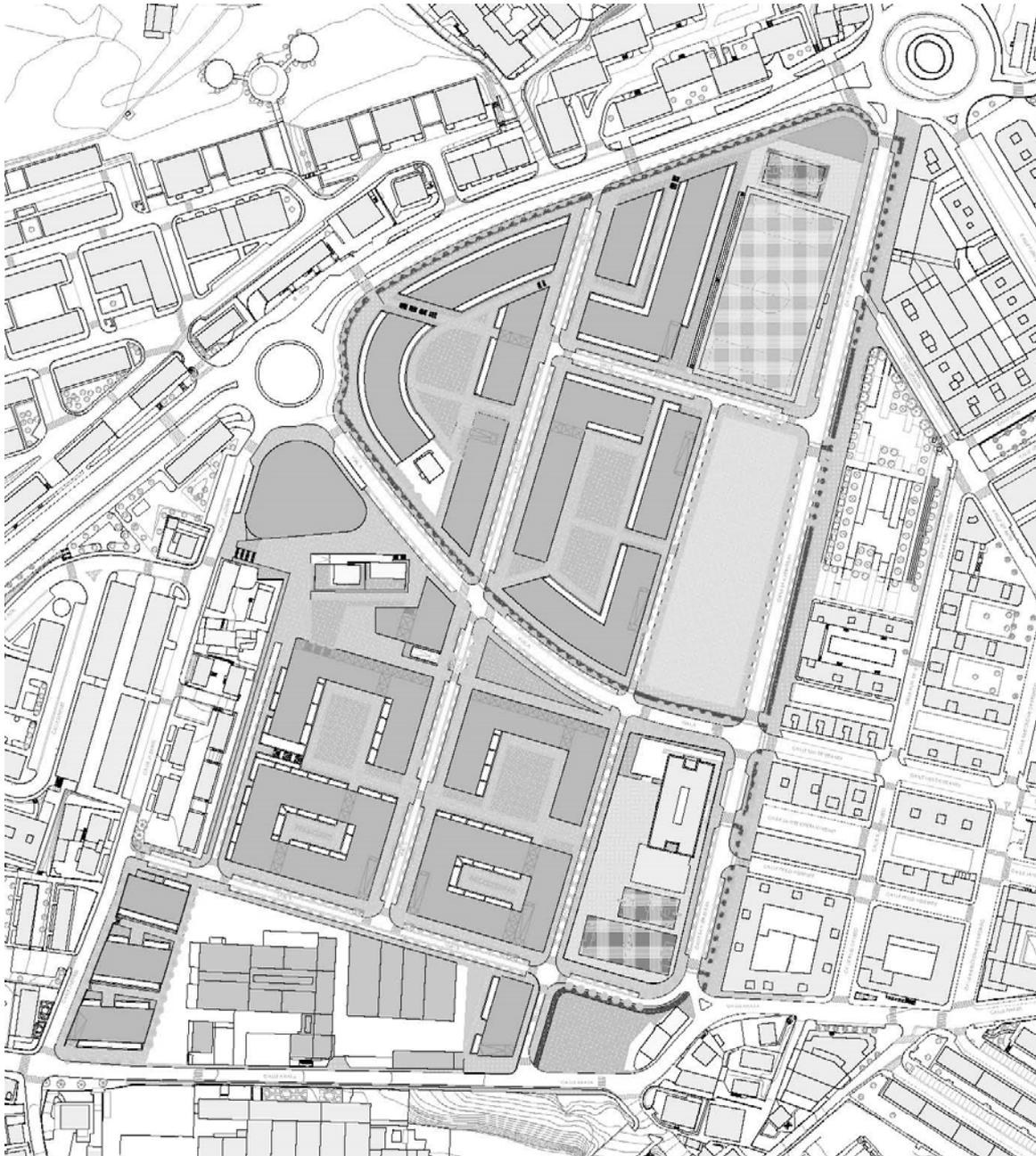


# SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" IRÚN

**DOCUMENTO "A. MEMORIA"**  
NOVIEMBRE 2016



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>3</b>
1.1. INICIATIVA Y OBJETO .....	3
1.2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO .....	3
1.3. PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN ESPECIAL.....	5
1.4. REFORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	8
1.5. TRAMITACIÓN.....	8
1.6. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO .....	9
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"</b> .....	<b>10</b>
2.1. DELIMITACIÓN .....	10
2.2. TOPOGRAFÍA.....	10
2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.....	10
2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EDIFICACIONES EXISTENTES .....	10
2.5. REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.....	16
<b>3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN</b> .....	<b>17</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN (Aprob. Def.: 28/01/2015)</b> .....	<b>18</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN</b> .....	<b>21</b>
5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL .....	21
5.2. PROCESO DE DISEÑO Y ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO .....	27
5.3. COLEGIO PÚBLICO LEKAENEA.....	31
5.4. CUMPLIMIENTO DE LAS "SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS" .....	34
5.5. SISTEMA VIARIO .....	37
5.6. PROGRAMA DE VIVIENDA Y USOS TERCIARIOS DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.....	39
5.7. ESPACIOS LIBRES Y OTROS ELEMENTOS DOTACIONALES (Descripción y justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales legales. Ver cuadros del Anexo "I") .....	39
5.8. URBANIZACIÓN .....	41
5.9. DESARROLLO Y GESTIÓN Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD.....	41

**Anexo I.** Cuadros de características de la ordenación

**Anexo II.** Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "promoción de la accesibilidad"

**Anexo III.** Justificación del cumplimiento del "CTE DB-SI seguridad en caso de incendio"

**Anexo IV.** Determinaciones particulares del P.G.O.U. de Irún para el ámbito "San miguel / Anaka"

**Anexo V.** Afecciones sectoriales

1. Servidumbres aéreas.
2. Declaración calidad de suelo
3. Contaminación acústica
4. Evaluación ambiental
5. Regulación de las Áreas de Interés Arqueológico

## Documento "A. MEMORIA"

### Documento "A. MEMORIA"

#### 1. INTRODUCCIÓN

##### 1.1. INICIATIVA Y OBJETO

- El presente documento de la Segunda Modificación del "Plan Especial de Ordenación Urbana del Área San Miguel / Anaka" se presenta para la aprobación definitiva.

- La Segunda Modificación se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Irún y, se redacta por la empresa "Estudio Beldarrain S.L.P."

La Segunda Modificación garantiza el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irún como por el Gobierno Vasco, y tiene dos objetivos principales:

- \* Reducir las importantes cargas de urbanización que soporta esta actuación de promoción pública.
- \* Plantear una actuación que pueda ejecutarse por etapas, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se susciten, sin que implique arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones.

##### 1.2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El Ámbito de San Miguel Anaka fue delimitado por el anterior Plan General de 1.999 al objeto de desarrollar un programa residencial, principalmente de vivienda pública, remitiendo su ordenación pomenorizada a un Plan especial de reforma Interior.

De acuerdo con esas determinaciones se formuló y tramitó el correspondiente Plan Especial de San Miguel/Anaka, que fue aprobado definitivamente el **30 de Abril de 2008**.

Sin embargo, y a pesar de que la ordenación contenida en el *Plan Especial* aprobado tuvo presente al momento de su elaboración y tramitación las *Servidumbres Aéreas*, con fecha **30/06/2009**, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe desfavorable en relación a la adecuación del Plan Especial a las "servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (*Hondarribia*)".

El citado informe reconoció la adecuación de la ordenación propuesta por Plan Especial "**a las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Decreto 792/1972, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (BOE nº 89 de 13 de abril)**" -Disposición normativa que establece legalmente las condiciones aplicables al respecto- pero, sin embargo, hizo constar que, para obtener una valoración favorable por su parte, se debía modificar en el Plan Especial la configuración de varios de los edificios proyectados, dado que, por mandato expreso del Congreso de Diputados -*Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2.008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso*- los informes de los planes urbanísticos que afecten al Aeropuerto se deben elaborar "**considerando las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que podrían ser formalmente establecidas en caso de establecer una longitud de pista de 1.650 metros, una franja de 1.770 metros de largo por 150 metros de ancho y unas RESAs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho**", y, los edificios reseñados resultaban afectados por estas nuevas condiciones.

A la vista de las circunstancias señaladas, el Ayuntamiento consideró que para hacer posible el visto bueno inmediato al Proyecto de la Dirección General de Aviación Civil, y, asegurar su viabilidad económico-financiera, resultaba procedente modificar el Plan Especial con 2 objetivos principales:

- \* La adaptación de la ordenación del Área a las exigencias de la Dirección General de Aviación Civil respecto a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián recogidas en su informe al citado "Plan Especial" de fecha 30 de junio de 2.009.

- \* Sobre la base de la ordenación propuesta en el Plan Especial inicial de 2.008, incrementar la ocupación en planta de varias de las parcelas definidas para recuperar la edificabilidad suprimida con la adaptación de otras parcelas a las condiciones de aplicación de las servidumbres aéreas, y, agotar la edificabilidad lucrativa asignada por el vigente Plan General al ámbito "San Miguel / Anaka" -116.000 m<sup>2</sup>(t)- lo que supone una mejor rentabilización –en todos los sentidos, tanto urbanístico general, como económico financiero- de la intervención.

Una vez formulada la Modificación del Plan Especial, con fecha 15 de febrero de 2012, la Dirección General de Aviación Civil informó favorablemente la nueva ordenación, que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2.012.

De forma paralela a la tramitación del Planeamiento se tramitaron conjuntamente el Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado inicialmente el 4 de abril de 2012 y el Proyecto de Reparcelación, aprobado también inicialmente el 7 de junio del mismo año, sin que haya obtenido ninguno de los dos proyectos la aprobación definitiva.

Hay que destacar, no obstante, que debe tenerse en cuenta, la existencia de un Convenio Urbanístico con Inmobiliaria Aritzondo SA. Este Convenio fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1994, y venía referido al antiguo sector del Polígono 18(5).

En virtud del mismo, los aprovechamientos no ejecutables por Inmobiliaria Aritzondo SA en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior previsto en el Convenio, se trasladan al ámbito definido por el Plan General como 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA en la cuantía de 9.500 m<sup>3</sup>.

Al igual que se recogió junto con el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente, se tramitará asimismo un convenio junto con el nuevo Proyecto que se redacte, en el que se cuantificará el aprovechamiento a asignar a Inmobiliaria Aritzondo SA en parcela edificable.

### 1.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

El Planeamiento vigente en este ámbito, por tanto, es la **Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de San Miguel / Anaka** aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 31 de octubre de 2012. Este planeamiento desarrolla el aprovechamiento permitido por el Plan general de 1999 (116.000 m<sup>2</sup>(t)) de acuerdo con los condicionantes establecidos en los informes sectoriales de servidumbres aéreas emitidos por la Dirección General de Aviación Civil y que permiten la construcción de **1.219 viviendas** aproximadamente:

- Viviendas libres: 298 viviendas
- Viviendas protección Pública: 917 viviendas
- Consolidación parcelas RU.13 / RU.14 (Ámbito II ): 4 viviendas

El desarrollo de la Unidad de Ejecución se establece en régimen de ejecución pública a través del **sistema de cooperación** que permite a la administración ejecutar las obras de urbanización a cargo de los propietarios del suelo.

De acuerdo con la modificación del Plan Especial vigente y el Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente **quedarían fuera de ordenación prácticamente la totalidad de las edificaciones incluidas en la unidad de ejecución, lo que implicaría:**

- **El derribo de la totalidad de las edificaciones residenciales existentes en la unidad de ejecución, con un total de 63 viviendas.**

De las 63 viviendas que quedarían fuera de ordenación, **42 propietarios** tienen derecho a realojo por residir legalmente en sus viviendas y para los que se proponía su relocalización "metro a metro" en un futuro edificio a construir en la parcela destinada específicamente al realojo de las viviendas (parcela 4-b). Esta propuesta venía recogida en un Convenio de Realojo que deberían aprobarse con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, perdiendo los propietarios con derecho a realojo la propiedad registral de

sus fincas y quedando pendientes de los compromisos recogidos para la futura construcción del edificio residencial de realojos.

Las restantes **21 viviendas** debían ser indemnizadas de acuerdo con las valoraciones que figuran en el Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado.

Además, había **9 inquilinos** con contratos de alquiler que requerían igualmente de su realojo, en este caso, en viviendas de alquiler, también en la parcela 4-b. Para ellos el proyecto de Reparcelación recogía un convenio de realojo en vivienda de alquiler.

- **El derribo y la extinción de la actividad industrial de Bidart S. Coop con un pabellón de 710,27 m<sup>2</sup>.** En la actualidad ya ha sido adquirido el pabellón y se trasladado la actividad por parte del Ayuntamiento, habiéndose producido al derribo del edificio para mejorar las condiciones urbanas del entorno edificado.
- **El traslado y el derribo de la Factoría Sancheski actualmente en funcionamiento,** con pabellones y cobertizos de gran superficie, con derecho a las correspondientes indemnizaciones por el valor de los inmuebles y el traslado de la actividad.
- **También se proponía el traslado y derribo del Colegio Público Lekaenea,** actualmente en funcionamiento e igualmente con derecho a la indemnización por el traslado del colegio.

Por consiguiente, **y siempre de acuerdo con el actual Proyecto de Reparcelación**, el conjunto de propietarios de la Unidad de Ejecución debía asumir importantes cargas derivadas del fuera de ordenación de la mayoría de los edificios lo que obligaba a:

- Indemnizar los edificios residenciales y construir un nuevo edificio para realojos de viviendas
- Pago de realojos transitorios y costes de traslados
- Indemnizar los edificios industriales
- Indemnizar costes de traslado de las actividades
- Indemnización, traslado y construcción de un nuevo colegio

A todo ello, se debía de añadir el coste de las obras de la urbanización de la Unidad de Ejecución lo que implicaba una carga total de urbanización muy importante sobre una actuación cuyo objetivo final es desarrollar mayoritariamente un programa residencial de promoción pública.

Para poder abordar el conjunto de las cargas de urbanización e indemnizaciones que se generan para el desarrollo de la ordenación aprobada, y en el marco del sistema de cooperación, el Ayuntamiento de Irún como ejecutor de las obras de urbanización, debería contar, por un lado, con las aportaciones de los propietarios de la unidad de ejecución que se le asignan cuota de participación en los gastos de urbanización y, por otro, con los ingresos de las parcelas edificatorias que se le adjudicarían, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación en compensación por la asunción de parte de las cargas de urbanización.

Sin embargo, la actual situación económica con la dificultad de obtener créditos financieros y de vender los derechos edificatorios, obliga a replantear la viabilidad de la operación sobre la base de que es necesario reducir por un lado las importantes cargas de urbanización que soporta esta actuación de promoción pública y plantear, por el otro, una actuación que pueda ejecutarse por fases, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se susciten, sin que implique arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones, y por ello, para garantizar el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irún como por el Gobierno Vasco.

### 1.3. PRINCIPALES MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PLAN ESPECIAL.

Se redacta **la Segunda Modificación del Plan Especial de San Miguel / Anaka** con el objetivo de modificar la actual ordenación (Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de San Miguel /

Anaka aprobada con fecha 31 de octubre de 2012) para reducir las indemnizaciones que derivaban de los edificios fuera de ordenación de 63 viviendas y del traslado del actual colegio de Lekaenea.

Esta nueva ordenación contempla los siguientes criterios básicos de ordenación:

**\* Mantenimiento de la configuración de las parcelas 5.a, 5.b, 6.a, 6.b**

La modificación de la ordenación mantiene las condiciones de edificación y uso de las parcelas 5.a, 5.b, 6.a, 6.b, en previsión de una posible adjudicación a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en función de sus derechos edificatorios derivados de las parcelas adquiridas en la Unidad de Ejecución y que fueron objeto de concurso público para la concesión de un derecho de superficie.

Se mantienen así, las superficies y parámetros urbanísticos recogidos en el documento denominado "Subdivisión de las parcelas RV.5 y RV.6" de mayo de 2012 que sirvió de base para la elaboración de los pliegos de condiciones técnicas y jurídicas que regularon las concesiones del derecho de superficie realizadas por el Gobierno Vasco.

En consecuencia, se mantienen los parámetros ya definidos en el planeamiento actualmente vigente:

parcela	superficie parcela	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA							
		SOBRE RASANTE				BAJO RASANTE			
		VIVIENDA		TERCIARIO	TOTAL	DOTACIÓN	EXCEDENTE	TOTAL	PLAZAS
m <sup>2</sup> s	nº	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t min	m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> t max	m <sup>2</sup> t min	
5.a	3.869	138	11.730		11.730	7.189	3.701	10.890	166
5.b	2.630	78	6.630	1.353	7.983				
5.b (s)	4.526					4.699	6.321	11.020	114
6.a	3.710	147	12.495		12.195	7.663	1.093	8.756	177
6.b	2.344	84	7.140	1.259	8.399				
6.b (s)	4.340					4.699	4.387	9.086	120

**\* B. Desarrollo de la totalidad de los aprovechamientos previstos en Planeamiento General**

La modificación de la ordenación mantiene el aprovechamiento total definido por la Modificación aprobada en el 2012 y recogida como edificabilidad máxima permitida en el nuevo Plan General aprobado en enero de 2015 (116.000 m<sup>2</sup>t), respetando los condicionantes establecidos en los informes sectoriales de servidumbres aéreas emitidos por la Dirección General de Aviación Civil y garantizando así los derechos del conjunto de los propietarios de la Unidad de Ejecución.

**\* C. Consolidación de la mayor parte de los edificios residenciales existentes en el ámbito**

Uno de los objetivos principales de la propuesta de modificación de la actual ordenación es la consolidación de la mayor parte de los edificios residenciales. Con ello se pretende por un lado reducir drásticamente el importe de las indemnizaciones (más de 5.400.000 €) por derechos de realojos, evitando asimismo la incertidumbre creada durante los últimos años sobre más de 50 familias respecto de su efectiva materialización.

La propuesta de modificación permite consolidar la mayoría de los edificios residenciales.

De este modo, solamente quedan fuera de ordenación el caserío "Agerre Txiki (3 viv.)", la casa "Santa Bárbara (2 viv.)", la "Casita (2 viv.)" el "Caserío Etxeberri (6 viv.)", Casa Izartxo-enea (2 viv.) y Casa Sancheski.

De estas viviendas sólo consta que estén ocupadas 2 en el Caserío Santa Bárbara y otros 2 en Casa Izartxo-enea .

Asimismo tanto el caserío Agerre Txiki como el Caserío Etxe Berri han sido adquiridos por el Ayuntamiento.

Los edificios fuera de ordenación se encuentran afectados por la ampliación de viales y espacios peatonales previstos y son incompatibles con la nueva ordenación. Además en alguno de los citados edificios se da la circunstancia de que presentan una construcción muy deteriorada.

El resto de los edificios residenciales se consolidan y se excluyen del ámbito de la actuación integrada. Se califican como suelo urbano consolidado en régimen de actuación aislada, a excepción del Caserío Guevara que se configura como una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística.

En función de los nuevos criterios de ordenación, el Ayuntamiento de Irún aprobó la concesión de subvenciones mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de julio de 2014, para los edificios residenciales que se consolidaban, atendiendo a la situación urbanística que han sufrido los mismos a lo largo de los últimos años y que han provocado que los propietarios de las mismas no hayan podido acometer obras de reforma o actualización de sus viviendas.

#### \* D. Consolidación del edificio Lekaenea

Junto a la consolidación de las viviendas, la modificación de la ordenación propuesta permite consolidar y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea. Con ello, se evita igualmente la carga de construir un nuevo colegio, indemnizando las actuales instalaciones.

La nueva ordenación permite reordenar la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle San Sebastián y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas.

#### \* E. Aplazamiento del traslado de la factoría Sancheski

El traslado de Sancheski se programa en una etapa independiente de la actuación integrada permitiendo un plazo suficientemente amplio (10 años) para que los propietarios puedan decidir el momento del traslado.

Ello permitirá la permanencia temporal de las actuales instalaciones industriales a excepción de una pequeña parte de los almacenes abiertos afectados por un vial, con la posibilidad de poder acometer en una tercera fase, independiente de la actuación pública de las viviendas de VPO, un posible traslado o cierre de la empresa en el momento en que la propiedad considerase el desarrollo de sus derechos edificatorios residenciales.

En ese momento, se propone llevar a cabo un estudio de detalle en el cual se determinará la ordenación definitiva.

#### \* F. Derribo del edificio industrial Aguerre nº 1

Al contrario de las instalaciones de Sancheski, no ha sido posible mantener el pabellón industrial donde se situaba la empresa Bidart, recientemente trasladada. El edificio de 3.016 m<sup>2</sup> se encontraba vacío en su totalidad y dado su estado de conservación deficiente y que el mismo es incompatible igualmente con la nueva ordenación propuesta, se ha anticipado su derribo por parte del Ayuntamiento al objeto de mejorar la urbanización del entorno residencial que se consolida.

#### \* G. Ejecución por etapas

Finalmente, la nueva ordenación propuesta por la presente Modificación permite la ejecución de la obra urbanizadora por etapas, contemplando en una primera etapa las obras necesarias para la

ejecución de las parcelas "RV.5" y "RV.6", la ampliación de superficie del colegio Leka-enea (EE.21), el Centro comercial (TC.20) y las parcelas "RV.9", "RV.4" y "RV.7".

En una segunda etapa se contempla la ejecución de las parcelas "RV.1", "RV.2", "RV.3", el equipamiento sociocultural (EC.22) y el equipamiento deportivo (ED.23), si bien este equipamiento podrá ejecutarse de forma independiente según el programa municipal de equipamientos deportivos.

Por último la parcela correspondiente a Sancheski ("RV.8") conforma una etapa independiente.

Igualmente, las obras de urbanización se ajustarán para su ejecución en etapas en función de las necesidades de desarrollo del programa de viviendas públicas.

#### 1.4. REFORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN

En el momento actual a la vista de las dificultades de todo tipo que planteaba la ejecución (fundamentalmente económicas) y otras circunstancias sobrevenidas el Ayuntamiento se ha visto obligado a replantear la viabilidad de la operación sobre la base de que es necesario reducir, por un lado, las importantes cargas de urbanización que soporta esta actuación de promoción pública y plantear, por el otro, una actuación que pueda ejecutarse por fases, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se susciten, sin que ello implique arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones, y ello, para garantizar el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irún como por el Gobierno Vasco, por lo que ha entendido necesaria una reordenación que, según el Pliego de Condiciones Técnicas del Concurso promovido para la adjudicación de la "Segunda Modificación del Plan Especial" tendría que contemplar los siguientes criterios básicos de ordenación:

- A) Mantenimiento de la configuración de las parcelas 5.a, 5.b, 6.a y 6.b
- B) Desarrollo de la totalidad de los aprovechamientos previstos en el Planeamiento General.
- C) Consolidación de la mayor parte de los edificios residenciales existentes en el ámbito
- D) Consolidación del Colegio Leka-Enea
- E) Consolidación temporal de la Factoría Sancheski
- F) Desalojo anticipado de BIDART
- G) Ejecución por etapas

Es por ello por lo que el Ayuntamiento de Irún decidió sacar a concurso la Redacción de la "Segunda Modificación del Plan Especial San Miguel/Anaka.

#### 1.5. TRAMITACIÓN

Con fecha 13 de abril de 2015, mediante Resolución de la Alcaldía se acordó la Formulación de la 2ª MODIFICACION del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01: SAN MIGUEL-ANAKA, estableciendo un programa de participación mediante la divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento durante el plazo de exposición pública, garantizando la participación ciudadana. Asimismo se acordó remitir el Plan Especial a la Dirección General de Aviación Civil solicitando la emisión del informe preceptivo por su afección a las servidumbres aéreas.

- Con fecha 11 de noviembre de 2015, se emite informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, con sujeción a una serie de condiciones.

-Se redacta un nuevo documento para la aprobación inicial en el que se recogen las condiciones requeridas en el citado informe y se incorporan otras determinaciones sectoriales como las relativas a declaración de calidad de suelos, acústicas y ambientales.

Con fecha 8 de marzo de 2016, mediante Resolución de la Alcaldía se aprueba inicialmente "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área San Miguel / Anaka", acordando someter la misma a información pública por un plazo de 20 días.

Tras la publicación de los anuncios correspondientes en el Boletín Oficial de Gipuzkoa -16/03/2016- y, en prensa -15/03/2016-, durante el plazo establecido para el citado trámite de "información", se han formulado 7 escritos de alegaciones, los cuales han sido informados por la empresa suscribiente y los Servicios Técnicos Municipales.

Después de estudiar las alegaciones se presenta este documento, elaborado con vistas a la aprobación definitiva del expediente, con las complementaciones señaladas, así como alguna corrección de errores, precisiones normativas y actualizaciones de datos del Estudio de Viabilidad recogiendo ajustes introducidos en las indemnizaciones.

## 1.6. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, el presente Avance de la Segunda Modificación del Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- \* DOCUMENTO "A. MEMORIA"
- \* DOCUMENTO "B. PLANOS"
- \* DOCUMENTO "C.DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN"
- \* DOCUMENTO "D.ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA"
- \* DOCUMENTO "E.PLANOS"

El primero de ellos, el presente **Documento "A. Memoria"**, que describe y justifica la ordenación propuesta, incorpora cinco documentos anejos:

- \* **Anexo I. Cuadros de Características de la Ordenación**
- \* **Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.**
- \* **Anexo III. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI, "Seguridad en caso de incendio"**
- \* **Anexo IV. Determinaciones particulares del P.G.O.U. de Irún para el ámbito "San Miguel / Anaka"**
- \* **Anexo V. Afecciones sectoriales**

1. Servidumbres aéreas.
2. Declaración calidad de suelo
3. Contaminación acústica
4. Evaluación ambiental
5. Regulación de las Áreas de Interés Arqueológico

## **2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"**

### **2.1. DELIMITACIÓN**

Los límites principales del ámbito de "San Miguel / Anaka" son, al Norte, la Avda. de Letxunborro, al Este la calle Donostia, al Sur la calle Anaka, y, al Oeste la calle Jaizkibel. El ámbito incluye además el espacio situado entre las calles Donostia, Lepanto y Blas de Lezo, y, excluye un conjunto de edificaciones al Este de la calle Jaizkibel.

### **2.2. TOPOGRAFÍA**

Los bordes exteriores del Área presentan un desnivel de unos 11,00 m. entre la esquina nordeste -*Plaza de Zubi muxu situada a la cota 4,50-* y la esquina suroeste -*cota 15,50 m, en la calle Anaka* -. Este desnivel lo salvan las calles Letxunborro -*2,5% de pendiente-*, Jaizkibel -*2% en su tramo norte-* y Anaka -*6%*-, ya que la calle Donostia se mantiene prácticamente horizontal en todo su trazado -*en torno a la cota 5,50-*.

El punto más bajo del ámbito se sitúa a la cota 2,50 m., sobre el antiguo cauce de la regata de Zubi-muxu -*en la actualidad canalizada-* que recorre aquel en sentido Sur / Norte, torciendo hacia el Noreste al encontrarse con la explanación de la Avenida de Letxunborro, hasta acometer al nuevo trazado canalizado en la esquina noroeste del ámbito, junto a la Plaza de Zubi-muxu.

Los trabajos gráficos realizados en el presente expediente han tomado como referencia la cartografía municipal elaborada en 2.006.

### **2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS**

Los suelos del ámbito, procedentes del período Cuaternario, están formados por depósitos fluviales y de marisma sobre los que se han realizado diversos rellenos y vertidos. Dichos depósitos no pertenecen directamente al depósito principal de la bahía de Txingudi, sino que forman una "lengua" que sale de ella, para "desembocar" en la zona de estudio sobre formaciones rocosas de tipo flysch, por lo que sus espesores no resultan muy importantes, aunque afectarán a la totalidad de las excavaciones a ejecutar.

Como referencia para los trabajos de desarrollo del ámbito se ha elaborado por la empresa "Lurtek Consultores, S.L", con fecha septiembre 2.009, el correspondiente "estudio geotécnico" -*se adjunta como anexo al Proyecto de Urbanización que se tramita paralelamente-*, si bien en el mismo no se ha podido completar la investigación de campo en todo el ámbito de intervención -*factoría Sancheski en funcionamiento-* por lo que el mismo deberá ampliarse con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización.

### **2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. EDIFICACIONES EXISTENTES**

El ámbito del plan Especial tiene una superficie de **137.714,26 m<sup>2</sup>**.

La estructura parcelaria viene recogida en el siguiente CUADRO PARCELARIO.

Las parcelas vienen numeradas del 1 al 75. (Alguna de ellas desglosada en varias)

Hasta la parcela nº 60, son de titularidad privada o patrimoniales de las administraciones públicas, Comunidad Autónoma del País Vasco y Ayuntamiento de Irún a excepción de la parcela 34 b de dominio público.

El resto son parcelas de dominio público.

Existen edificaciones residenciales en las parcelas 10 (Caserío Santa Barbara), parcela 24 (Caserío Guevara) parcelas 34 y 35 (Agerre Txiki), parcela 33 ( Casa Berraondo), parcela 36 ( Casa Arsitiberri), parcela 37 ( Etxeberri), parcela 38 (Casa Iruena), parcela 42 (Casa Barnardeta), parcela 57 ( Larrea -enea) y parcela 58 (Villa Loreto), parcela 54 ( La casita)

E industriales, que son las instalaciones de la empresa SANCHESKY , en las que existe 2 edificaciones residenciales ( parcelas 49 y 50)

Existen finalmente diversas construcciones auxiliares, situadas en las parcelas de uso residencial y el Colegio Público Lekaenea.

## DOCUMENTO "A. MEMORIA"

## CUADRO DE DATOS PARCELARIOS, EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

FINCAS		USOS EXISTENTES									
	PROPIETARIOS	SUP. APORTADA (m2)	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	Vivienda		Terciario/Industrial	Almacén/trastero		Cobertizo	Equipamiento
		U.E			Nº	nº	m² (t)	nº	nº	m² (t)	m² (t)
<b>Fincas privadas y patrimoniales</b>											
1	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	3.159,82	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4.224,00							
2	Hansa Gestión Inmobiliaria, S.L.	2.757,78	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4.222,00							
3	Martínez Aramburu, María y Juana; Garmendia Martínez, Mª José, Juan-Ignacio, Juan-José y Francisco-Javier	2.320,94	9799370 (parte) 9799229 (parte)	4.220,00							
4	Echeveste Zabaleta, José Mª y Espina de la Fuente, Pilar Araceli	2.298,61	9799369	7.965,00							
5	Administración de la C.A.P.V.	469,84	9700187	81,00							
6	Emery Zabaleta, Margarita, Mª Luz, Juan Pedro y Luis	275,52	9799027	6.623,00							
7	Emery Echeverría, Melchor, María y Mª Josefa	291,75	9799028	6.622,00							
8	Emery Alza, Román y Juan Mª	236,69	9799029	6.621,00							
9	Goicoechea Sarasola, José Manuel; Sarasola Emery, Antonio y Francisca; Sarasola Harreguy, Mª Belén y Mª Begoña	223,20	9799030	6.620,00							
10	Ugarte Sagarzazu, Félix-Ignacio-Mateo (1,3482 % n.p.); Garmendia Arteaga, Pedro y Garmendia Marticorena, Magdalena (32,8839 %); Fernández Santalla, Fernando y Mendez Sobrin, Enequina (65,7679 %)	270,88	9799031	2.256,00	2,00	148,80		1,00	62,00		
11	Echepare Díaz, José-Luis y Chapartegui Larrañaga, Mª Carmen; Echepare Díaz, Juan-Jesús y Robles Chapartegui, Mª Jesús; Díaz Sacristán, Mª Luisa	91,18	9799026	14.178,00							
12	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	251,93	9799044 9799572 (parte)	3.710,00							
13	Administración de la C.A.P.V.	174,78	9799067	45.089,00							
14	Administración de la C.A.P.V.	1.189,83	9799534	45.562,00							
15	Administración de la C.A.P.V.	7.103,21	9799065	19.408/3							
16	Colina Robledo, Gloria, Mª Paz y Tarsicio-Feliciano	225,25	9799270	4.038,00							
17	Goya Arancegui, Josefa	2.119,92	9799231	12.321,00							
18	Zapirain Lazarguren, Ramón, Eugenio y Francisco; Zapirain Sánchez, Mª Isabel y Eugenio	1.526,50	9799364	6.343,00							
19	Goya Arancegui, Josefa	5.325,68	9799368	12.323,00							
20	Colina Robledo, Gloria, Mª Paz y Tarsicio-Feliciano	1.311,87	9799367	4.037,00							
21	Amantegui Arruabarrena, Julián	1.312,99	9799366	No consta							
22	Aranburu Berridi, Lorenzo	3.816,04	9799365	No consta							
23	Administración de la C.A.P.V.	2.017,65	9799230	4.306,00							
24	Guevara Eguren, Alfonso (1/3)	1.590,97	9799025	4307 (45.684/56.635)	3,00	260,00		6,00	100,50		
	Guevara Aguirresarobe, Patxi (1/3)										
24B	Guevara de Juan, Mª Aranzazu, Mª Isabel y Mª Begoña; de Juan Zabaleta, Mª Isabel (1/3)	448,80	9799025	A segregar de: 4307 (45.684/56.635)	8,00						
	Guevara Eguren, Alfonso (1/3)										
	Guevara Aguirresarobe, Patxi (1/3)										
	Guevara de Juan, Mª Aranzazu, Mª Isabel y Mª Begoña; de Juan Zabaleta, Mª Isabel (1/3)										
25	Administración de la C.A.P.V.	4.452,64	9799091	4.225 (44.073/44.074)							
26	Administración de la C.A.P.V.	2.122,61	9799076	4.223,00							

## DOCUMENTO "A. MEMORIA"

27	Administración de la C.A.P.V. (Edificio "Conatec")	2.472,44	9799022	15.004 (41.476/41.477/ 41.478)		2,00	1.594,00				
28	Administración de la C.A.P.V.	52,70	9799502	11.821,00							
29	Administración de la C.A.P.V.	381,97	9799089	11.819,00							
30	Administración de la C.A.P.V.	575,38	9799228	11.754,00							
31	Ayuntamiento de Irun (23,55 %); Administración de la C.A.P.V.(76,45 %)	2.676,53	9699084	15.369 (23.019/23.021/ 15.371/15.373)		4,00	3.016,00				
32	Administración de la C.A.P.V.	3.217,48	9699088	4.241,00							
33	Echeverría Beldarrain, José-Javier y Manterola Alza, Dolores; Maroño Manterola, Esther, Alba; Manterola Alza, Jorge-José; Arandigoyen Quintana, Mª Jesús (14,76 %)	406,70	9699077	6968 (43.347)	9,00		636,00				
	Fernández Fernández de Troconiz, Mª Lourdes (14,76 %)			43.348,00							
	Alvarez García, Mª Aranzazu (14,76 %)			43.349,00							
	Echeverría Beldarrain, José-Javier y Manterola Alza, Dolores; Maroño Manterola, Esther, Alba; Manterola Alza, Jorge-José; Arandigoyen Quintana, Mª Jesús (9,26 %)			43.350,00							
	Goicoechea Tellechea, Juan-			43.351,00							
	Zubeldia Iriarte, Ignacio (9,30 %)			43.352,00							
	Arbelaiz Aguirreche, Mikel (9,30 %)			43.353,00							
	Jiménez Ruiz, Antonio; Eceiza Oyarzabal, Maitane (9,30 %)			43.354,00							
	Carretero Reguero, Angel y Oreja Ogallar, Susana (9,30 %)			43.355,00							
34B	Ayuntamiento de Irun	165,44	dominio público	A inmatricular(perdida en 5.027)	1,00		82,80		1,00	119,00	
34	Ayuntamiento de Irun	244,45	9699433	5.027,00	2,00		103,20		1,00	51,40	
35	Ayuntamiento de Irun	417,64	9699424	5.028,00							
36	Alberdi Arruabarrena, Juan-Ignacio (12,50 %)	380,95	9699072	6.969 (7.808)	8,00		418,73				
	Uruñuela San Martín, Mª Nieves (12,50 %)			7.983,00							
	Sanchez Herrero, José-Manuel (12,50 %)			7.217,00							
	López Meijomence, Modesto y Aramendi Lizarraga, Marta (12,50 %)			9.767,00							
	Parra González, José-Maria (12,50 %)			9.367,00							
	Behobide Belmonte, Juan Mª (12,50 %)			8.143,00							
	Alonso Martínez, Víctor-Manuel; Blanco Busto, Paloma (12,50 %)			7.218,00							
	Pozo Rodríguez, Antonio-Manuel (12,50 %)			8.553,00							
37	Manterola Macuso, Mª Juncal (8,325 %) y Fernández Manterola, José Mª (8,325 %)	274,67	9699093	34.725 (34.726)	6,00		292,20				
	Ayuntamiento de Irun			34.727,00							
	Ayuntamiento de Irun			34.728,00							
	Ayuntamiento de Irun			34.729,00							
	Ayuntamiento de Irun			34.730,00							
Ayuntamiento de Irun	34.731,00										
38	Arruabarrena Arruabarrena, Antonio (30 %)	359,42	9699085	5.248,00	7,00		458,38				
	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urgangarín, Eustaquia (10 %)			5.248,00							
	Llorente Muñoz, Jesús (2,5 %) y José Mª (2,5 %)			47.067,00							
	Llorente Muñoz, José Mª (12,50 %)			47.068,00							
	Llorente Muñoz, José Mª (12,50 %)			47.069,00							
	Llorente Muñoz, Jesús (10 %)			47.070,00							
	Llorente Muñoz, Jesús (10 %)			47.071,00							
Ugarte Errazquin, Francisco (5 %) y Mª Pilar (5 %)	55.361,00										
39	Llorente Muñoz, Jesús y José Mª	63,40	9699086	5.249,00					1,00	16,70	
40	Arruabarrena Arruabarrena, Antonio	31,70	9699420	5.251,00							
41	Arruabarrena Echeverría, Andrés y Dorronsoro Urdangarín, Eustaquia	31,70	9699412	5.250,00							
42	Iriarte Aranguren, Olatz (1/6)	146,65	9799227	5.192 (25.202)	6,00		439,95				

DOCUMENTO "A. MEMORIA"

	Tafall Santamaría, Esteban y Soreasu García, Mª Cruz (1/6)			11.722,00									
	Cáceres Puerto, José y Blas Repecho, Victoria (1/6)			11.720,00									
	Uría Iriarte, Mª Angeles (1/6)			25.204,00									
	Sánchez Hontiveros, Jesús y Liberal Godoy, María (1/6)			21.381,00									
	Rivero Rodríguez, Iñigo (1/24 ) y Mª Juncal (1/24); Rodríguez Ganuza, Mª Pilar (1/12)			8.039,00									
43	Castor San Miguel, Teresa	257,61	9799571	25.206,00									
44	Nuño Peñalver, Ignacio	1.024,98	9699083 (parte)	11.455,00									
45	Nuño Peñalver, Ignacio	1.441,66	9699083 (parte)	9.969,00									
46	Nuño Peñalver, Ignacio	495,20	9699083 (parte)	9.967,00									
47	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa	127,24	9799279 (parte)	8.479,00									
48B	Ayuntamiento de Irun	665,16	9799279	pendiente inscribir									
48A	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa ("Caserío Camino Berri")	28.591,71	9799279(parte) 9699201(parte)	1.697,00									
49	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa ("Casa Izartxo-Enea")	1.077,32	9699202(parte) 9699201 (parte)	4.301,00	2,00		146,00	1,00	146,00				
50	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa ("Edificio Sancheski")	4.420,39	9699201 (parte)	4.979,00	2,00		318,00	2,00	2.749,00	3,00	962,00	659,00	
51	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa ("Edificio Sancheski")	1.239,31	9699201 (parte)	4.254,00									
52	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa	1.774,53	9699201 (parte)	4.231,00								2.800,00	
53	Sánchez Espinosa, Francisco y Goyenechea Alberdi, Mª Teresa	1.665,68	9699201 (parte)	4.196,00									
54	IRUNVI	4.529,30	9799361	4.206,00	2,00		148,00			1,00	74,00		
55	Ayuntamiento de Irun	1.278,03	9799233	6.727,00									
56	IRUNVI	1.244,72	9799380	4.381,00									
56B	Inmobiliara San Miguel S.A.	168,47		19.164,00									
57	Hermosa Gallego, Mª Carmen (6,42 %)	313,60	9799373	3.154 (45.722)	6,00	383,31				2,00	63,00		
	Lecuona Narvarte, Juan-José(4,32 %)			41.952,00									
	Hernández Santos, Julián (14,60 %)			38.321,00									
	Gómez Asensio, Encarnación (12,63 %)			37.005,00									
	Rios Domingo, Miguel-Angel (6,315 %) y Echenique Herrero, Mª Pilar (6,315 %)			36.738,00									
	Iparaguirre Estomba, Teodoro y López Muñoz, Mª Eugenia (16,80 %)			36.737,00									
	Hernández Pereira, Ricardo (14,60 %)			36.740,00									
	García Aldabe, Mª Nieves (6 %), Leticia (6 %) y José-Antonio (6 %)			36.739,00									
58	Alsua Martiarena, Izaskun (1/6)	169,07	9799386	3.322 (37.820)	6,00	318,00				1,00	78,00		
	González Rodríguez, Sheila (1/6)			52.016,00									
	Calvo-Fernández López, Clemente y Murciego García, Benedicta (1/6)			3.322,00									
	Martínez García, Teresa (1/6)			3.322,00									
	Sagaseta Lazcano, José-Antonio y Iparaguirre Fernández, Reyes (1/6)			3.322,00									
	Guruchet Tumas, José-Antonio y Alzugaray Olasagasti, Mª Esther (1/6)			3.322,00									
59	IRUNVI	135,44	9799380(parte) 9799386(parte)	6.364,00									
60	Ugarte Egorleta, José-Antonio y Echeppare Diaz, Mª del Juncal	2.679,29	9799533	19.883,00									
61	Ayuntamiento de Irun	767,46	dominio público	No consta									
6.b	Ayuntamiento de Irun	73,19	dominio público	No consta									
7.b	Ayuntamiento de Irun	73,40	dominio público	No consta									
8.b	Ayuntamiento de Irun	66,21	dominio público	No consta									
9.b	Ayuntamiento de Irun	68,83	dominio público	No consta									
11.	Ayuntamiento de Irun	131,89	dominio público	No consta									
12.	Ayuntamiento de Irun	348,74	dominio público	No consta									



## 2.5. REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

En el Área no existe ninguna arteria de importancia de las redes de telecomunicaciones o suministro de gas.

### 2.5.1. Red de recogida de aguas pluviales

El elemento más importante existente en el ámbito de actuación, es una tajea que canaliza las aguas pluviales que antes vertían a la antigua regata Zubi-muxu, que atraviesa el Área en sentido Suroeste / Nordeste, entre la calle Anaka y la glorieta de Zubi-muxu, en sentido sur-norte, con una sección ovoide de 2,20 m. de alto por 2,70 m. de ancho, construida hace más de 40 años y que es mantenida y supervisada por "Txingudiko Zerbitzuak".

### 2.5.2. Red de recogida de aguas fecales

Los elementos más relevantes de la red de saneamiento son las canalizaciones existentes en la calle Donostia, que vierten a un depósito "aliviadero" -8,0 m. x 8,0 m. de ocupación en planta- situado junto a la fachada norte del Colegio "Lekaenea", el cual, a su vez, alivia a la tajea de la red de drenaje descrita anteriormente.

Las aguas fecales que salen de este depósito, reguladas mediante un sistema de "vortex", discurren por la acera Oeste de la calle Donostia a través de un colector nuevo que las conduce hacia la nueva depuradora.

### 2.5.3. Red de suministro de agua

Por la acera norte de la calle Anaka discurre una tubería de fibrocemento de Ø 300 mm., de la que se derivan, un ramal de Ø 150/100 mm. por la acera este de la calle Donostia que sirve a las edificaciones del Barrio de San Miguel que dan frente a la misma; otro del mismo diámetro y material, por la acera este de la calle Jaizkibel que, a su vez, da servicio a las edificaciones de esta calle y a las de la calle Agerre, que penetra en el Área "San Miguel / Anaka"; y, otro, de Ø 100 mm., por la acera sur de la calle Anaka, que da servicio a las instalaciones de la C.A.F..

### 2.5.4. Red de suministro eléctrico

En el ámbito existe un tendido aéreo de media tensión que será necesario soterrar, lo que aparentemente, no presenta dificultades relevantes. Asimismo, por la acera sur de la Avenida Letxunborro, coincidiendo con límite del Área discurre una canalización de 220 Kv. de la red internacional, que, en principio, y, como es obvio, debe mantenerse en su actual estado dadas las dificultades técnicas y el elevado coste que presenta su modificación.

### **3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN**

Tras la emisión por la Dirección General de Aviación Civil de su informe en relación al Plan Especial, con fecha 30/06/2009, el "documento de referencia" del "EIA" del Plan Director del Aeropuerto en elaboración -aprobado dicho "documento" por resolución del 18 de mayo de 2011 y sometido a información pública- ha rectificado ligeramente y establecido con mayor precisión las futuras "servidumbres aeronáuticas".

En este documento -alternativa "3"- se posicionan los umbrales de la nueva pista de vuelo desplazando el correspondiente al extremo suroccidental de la misma (cabecera 04) 15,00 m hacia el Término Municipal de Irún, sobre la ría de Amute -este posicionamiento difiere del reflejado en el informe de 30 de junio de 2.009, en el que dicho umbral se desplaza en dirección norte unos 30,00 m, lo que supone 0,60 m más de altura disponible para todas las parcelas edificables en San Miguel-Anaka-. El mismo establece:

*"Esta alternativa propone el desplazamiento del umbral 22 en 119 metros hacia el interior de la pista y el umbral 04 en 15 metros hacia el exterior de la misma, dotándola de 60 metros de franja y de RESA de 90x90 metros, a continuación de las nuevas ubicaciones de los umbrales.*

*En la cabecera 22 sería necesario reforzar la escollera sobre la que se asienta la plataforma de la pista para aprovechar la misma hasta su extremo final. En cuanto a la cabecera 04, sería necesario construir un puente-pista sobre el regato de Jaizubia y ocupar parte de la zona urbanizada alineada con la pista al sur del aeropuerto hasta una distancia de 150 metros del nuevo umbral 04.*

*Con estas actuaciones la distancia entre umbrales se reduciría en 104 metros quedando en 1.650 metros. Sin embargo, acondicionando adecuadamente las RESAS y las zonas de la franja situadas tras cada uno de los umbrales y utilizándolas como parte del recorrido de despegue, éste se reduciría en menor medida".*

Estas nuevas condiciones han sido las consideradas por la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de los informes favorables al documento de Modificación de Plan Especial de fechas 15/02/2012 y 05/07/2012.

En el apartado "II.3.4. Afecciones de las servidumbres aeronáuticas" del "Documento E. Planos" del presente Plan Especial se reflejan las servidumbres descritas, posicionadas sobre las cartografías municipales de Irún y Hondarribia -en coordenadas ETRS89- tomando como umbrales de la pista actual las bases THR04-2004 y THR22-2004, cuyo levantamiento topográfico se justifica detalladamente en el "Anexo V" de la presente Memoria.

Así, siguiendo las indicaciones recogidas en el citado Informe Preliminar, el nuevo umbral propuesto se sitúa a **15,00 m** de la base THR04-2004 en dirección hacia tierra, lo que determina la posición de los planos de las "servidumbres aeronáuticas".

#### **4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN** (Aprob. Def.: 28/01/2015)

El vigente P.G.O.U. de Irún, define las determinaciones urbanísticas aplicables al Ámbito "San Miguel / Anaka" en artículo "3.1.01" de sus Normas Urbanísticas, que se transcribe en **Anexo "IV"** de la presente Memoria.

En síntesis, los elementos más relevantes de dicha normativa son los siguientes:

##### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

\* Suelo Urbano:.....137.725,80 m<sup>2</sup>

##### CALIFICACIÓN GLOBAL

\* Residencial:.....126.751,38 m<sup>2</sup>s

##### \* Edificabilidad Urbanística

- sobre rasante:.....116.000 m<sup>2</sup>(t)

- bajo rasante:.....121.393 m<sup>2</sup>(t)

##### \* Régimen de Uso:

Uso característico: - Vivienda

Usos autorizados: - Residencia Comunitaria

Terciario.....23.200 m<sup>2</sup>(t)

Industrial

- Terciario

- Equipamiento Comunitario

- Comunicaciones

- Espacios Libres.

- Infraestructuras de servicios

Usos prohibidos: - Los usos incompatibles con el característico

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

1.1. Posible consolidación de la empresa "Sancheski".

1.2. Dotación de "vivienda de protección pública":

1.2.1. Consolidación de "Sancheski":.....100% aprovech. resid.

1.2.2. Traslado de "Sancheski":.....75% aprovech. resid.

El Plan Especial cumplimenta la totalidad de las determinaciones reseñadas que, de acuerdo con lo establecido por el artículo "58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación" de la Ley "2/2006", poseen un carácter específicamente "estructural" –ver el Cuadro "1. Características generales de la Ordenación" del Anexo "I. Cuadros de Características de la Ordenación de la presente Memoria-.

Por el contrario, el mismo, dentro de las condiciones establecidas por la citada disposición legal, modifica algunas de las "condiciones particulares de ordenación" establecidas para el Área en la ficha normativa, las cuales deben considerarse, en todo caso, como determinaciones de "ordenación pormenorizada", modificables por el "planeamiento de desarrollo":

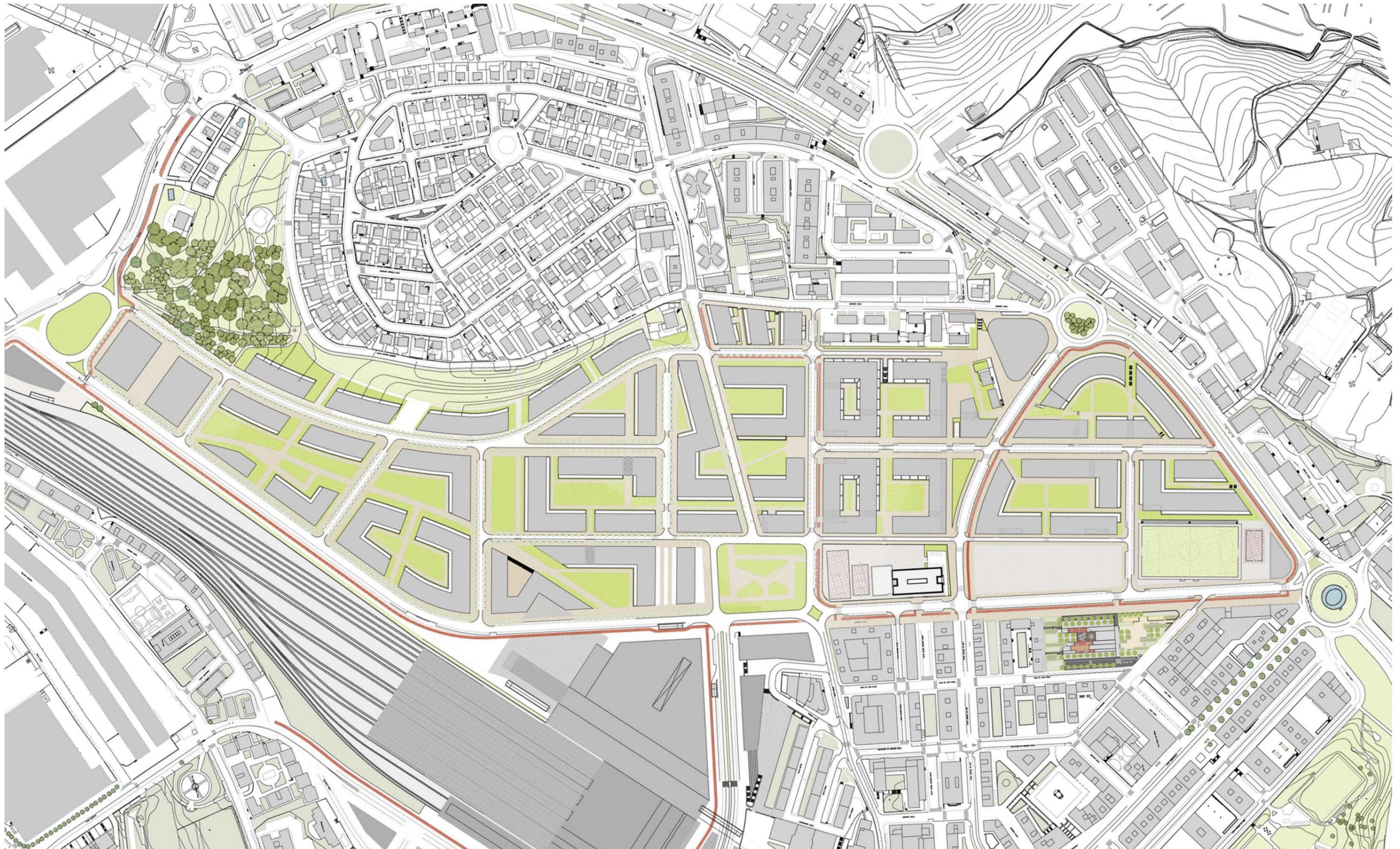
##### \* Conservación del colegio "Lekaenea" – junto a la consolidación de la mayor parte de las viviendas existentes, la modificación de la ordenación propuesta propone mantener y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea.

La nueva ordenación permite reordenar la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle Donostia y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas.

Previsión de una "zona de equipamiento" público de carácter local paralela a la calle Donostia, entre el barrio de San Miguel y la nueva ordenación residencial. Esta banda dotacional se resuelve con una zona deportiva en el encuentro de la calle Donostia con la Avenida Letxunborro (zona con mayor afección de las servidumbres aéreas) y el colegio Lekaenea en su ubicación actual. Entre ambos elementos se sitúa el resto de espacio dotacional necesario para cumplir las reservas dotacionales establecidas por el Decreto "123/2012".

- \* Eje de ordenación en prolongación de la calle Luis de Urantz conecando en glorieta con la avenida de Letxunborro. Este eje se configura como un eje potencial de actividad y relación urbana más adecuado con el Barrio de Anaka y se remata con una reserva de espacio para un centro comercial, generador de actividad en la nueva calle propuesta.
  
- \* Introducción de la empresa Sancheski dentro de la actuación integrada en una etapa independiente.

PROPUESTA CONJUNTA DE ORDENACIÓN DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" Y EL ESPACIO FERROVIARIO



## 5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Área "San Miguel / Anaka", es una pieza relevante en el futuro desarrollo urbano de Irún, por su posición entre los barrios de San Miguel y Anaka -el primero muy denso y con carencias muy importantes, y, el segundo, con menor densidad, pero con una posición periférica y desligado del resto del Área Urbana por la presencia de industrias y la falta de desarrollo del ámbito que nos ocupa- su extensión -13,8 ha. aproximadamente- y, la importancia cuantitativa del desarrollo residencial proyectado, en el que la parte destinada a "vivienda de protección pública" -75% del total- constituye un elemento fundamental de la política de vivienda municipal.

Por otra parte, la propuesta de intervención sobre el "Espacio Ferroviario", modifica cualitativamente esa situación profundizando la importancia del nuevo desarrollo, que configuraría, junto con el desarrollo de "San Miguel / Anaka", una operación de reestructuración y ampliación del Centro Urbano de Irún, de profundo calado, y, sentaría las bases para su caracterización como el espacio central de la nueva "Ciudad de Txingudi", que, progresivamente se va consolidando.

La construcción de la nueva "Avenida" sobre el ferrocarril, la implantación de la nueva Estación, en su lado Sureste y, los desarrollos residenciales y terciarios proyectados en la operación citada, permitirían la extensión de los valores de centralidad -que ahora se limitan al entorno del Paseo de Colón- al lado Norte del Espacio Ferroviario, incorporando al Centro Urbano el entorno de la Calle Hondarribia, el Barrio de San Miguel, y, el nuevo desarrollo de "San Miguel / Anaka".



La presente modificación del Plan Especial de San Miguel Anaka no pretende solamente resolver los problemas de gestión que han surgido en los últimos años debido a la crisis del sector inmobiliario. El alcance de las modificaciones en los condicionantes urbanos y de gestión aconseja volver a pensar y redefinir la ordenación en su conjunto, conservando aquellos aspectos de la anterior ordenación que entendemos valiosos y que siguen teniendo vigencia en las circunstancias actuales y corrigiendo o cambiando aquellos aspectos que han dejado de tener sentido.

Los criterios que definen el nuevo trazado urbano son los siguientes:

-Se define un nuevo eje curvo que da continuidad a la calle Luis de Uranzu y lo conecta con la rotonda de la calle Letxumbarro. Se convierte en un espacio urbano central de la ordenación que combina zonas comerciales, y zonas libres. Potenciará la vida urbana de la calle Luis de Uranzu y la aproximará al barrio de Anaka. El eje resuelve con una pendiente muy suave, en todo momento inferior al 6%, la diferencia de cotas entre sus extremos. Este espacio de geometría irregular incorpora con facilidad a su diseño los pequeños bloques que se desean conservar y se remata en la proximidad de la rotonda con un edificio de uso comercial que genera intensa vida urbana. Este nuevo "eje curvo" genera una gran permeabilidad urbana entre el barrio de San Miguel y el de Anaka.



-La Calle San Sebastián (Donostia) se diseña, como en la versión anterior del planeamiento, como un gran boulevard rodado y peatonal que tendrá continuidad hacia el sur en el planeamiento de del espacio ferroviario hasta Soroxarta y se convertirá en un eje urbano de primera importancia en la ciudad de Irun. En la nueva ordenación este boulevard se potencia en mayor medida disponiendo los espacios dotacionales a lo largo del boulevard. De esta manera estas dotaciones pueden servir además al barrio de San Miguel. La buena posición del colegio Lekaenea en esta batería de parcelas que apoyan el boulevard hace más que lógica su conservación y permite ampliar su patio de juegos y apoyarlo en el futuro con otras dotaciones en parcelas próximas.



-Se conserva la estructura de malla rectangular definida con referencia a la malla del barrio de San Miguel, adaptándola al nuevo vial curvo y a los límites de la ordenación de forma flexible, potenciando al máximo la permeabilidad urbana con los trazados próximos.

Se conserva la geometría de las manzanas RV5 y RV6 que fueron ya adjudicadas en concurso público por el Gobierno Vasco. Se reajustan las dimensiones de los viales laterales para reposicionar ligeramente estas manzanas dando un poco más de espacio a la parcela del colegio Lekaenea que en esta nueva versión del planeamiento se conserva.

El resto de las manzanas continúan a norte y sur de forma natural la malla que definen estas, adaptándose, como se ha explicado a las geometrías definidas por los viales. Se trata de edificación densa en planta, que compensa su baja altura debido a las limitaciones que se derivan de las servidumbres aeronáuticas. Se consiguen, sin embargo en la zona norte dos generosos patios de manzana ajardinados que podrán albergar zonas de juego y encuentro vecinal. Las manzanas se rompen en diversos puntos para provocar continuidad espacial y peatonal entre los espacios interiores y los espacios públicos circundantes. La condición de tránsito entre los barrios de San Miguel y de Anaka que tiene la ordenación invita, a nuestro entender a diseñar una trama muy permeable para hacer eficaz el nexo entre ambos barrios.





El 75% de la edificabilidad residencial se destina a Vivienda de Protección Oficial, y el 25% a vivienda libre. Se destinan a vivienda libre: La manzana RV4, por su singular emplazamiento en el eje central, las manzanas RV7 y RV8 manteniendo el criterio del planeamiento actual de destinar este sub-ámbito a vivienda libre, como hacia, y la manzana RV9 cuya configuración singular puede dar valor al encuentro con el barrio de Anaka.





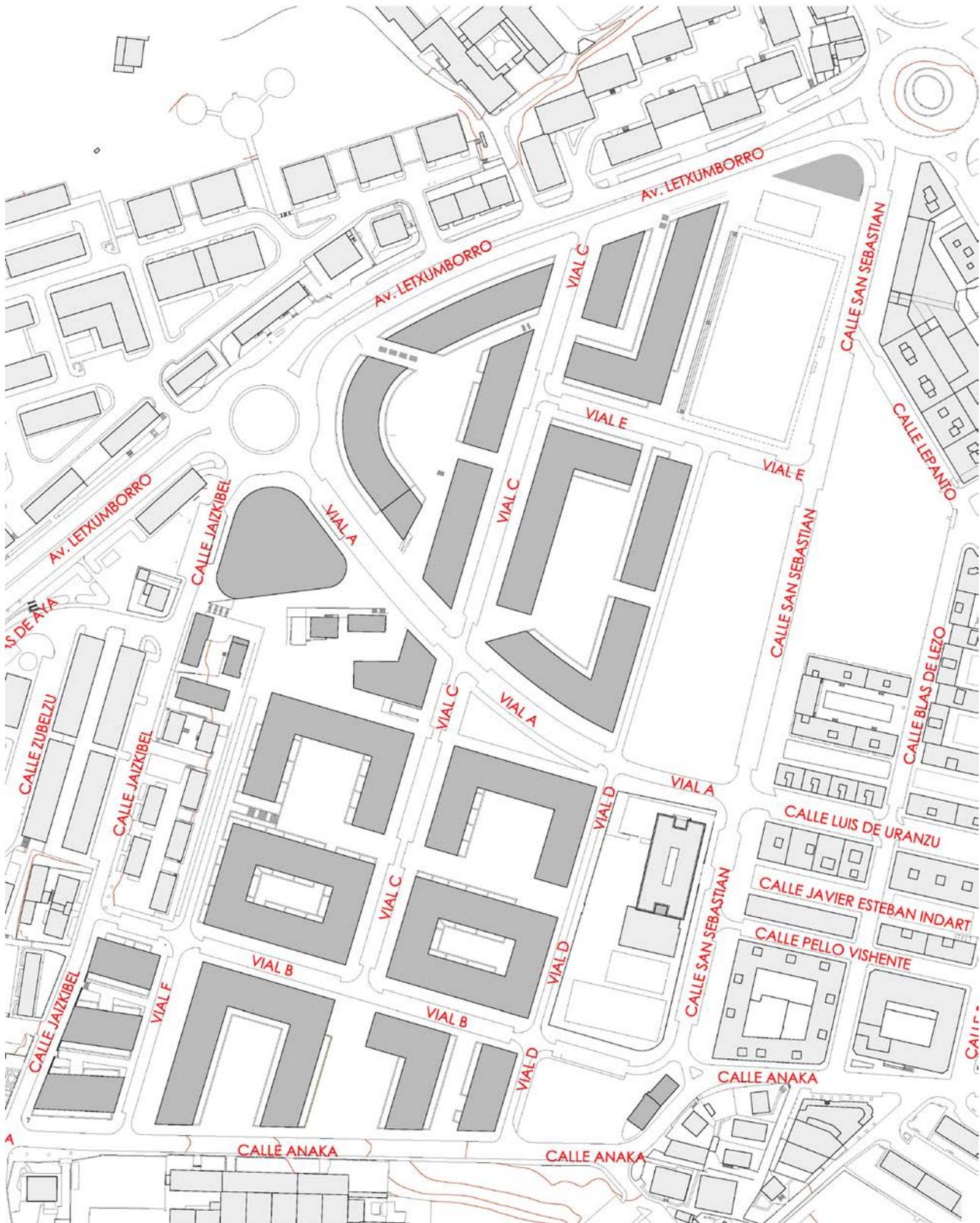
La malla de calles se configura de la siguiente manera:

En sentido Norte sur:

- Se conserva y se potencia el boulevard de la calle San Sebastián (Donostia), junto al que se concentran las parcelas dotacionales.
- El vial C, eje central de la ordenación en este sentido, se continúa hasta la calle Letxunborro, potenciando la continuidad y permeabilidad urbana.
- En el extremo oeste la calle jaizkibel mantiene su importancia en la trama urbana y se potencia con la existencia del nuevo centro comercial en su encuentro con la avenida de Letxunborro.
- Los viales F y D, de menor importancia completan la trama.

En sentido Este Oeste:

- El eje curvo que continúa la calle Luis de Urantzú con la glorieta de la avenida de Letxunborro se define como un eje urbano fundamental para garantizar la permeabilidad urbana entre el barrio de San Miguel y el de Anaka.
- El planeamiento conserva la importancia de la calle Anaka como eje este oeste en la zona sur de la ordenación.
- Los viales B y E, de menor importancia completan la trama.



## 5.2. PROCESO DE DISEÑO Y ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

No cabe duda de que la ordenación de esta tercera modificación de plan especial esta extraordinariamente condicionada por los parámetros del planeamiento actual, las servidumbres aeronáuticas y la circunstancia de tener que ser gestionado en un momento bajo del sector inmobiliario. Por ello el proceso de ajuste del nuevo diseño no podía llevar a variantes diversas en cuanto a la definición de la malla urbana, su escala y la disposición de la trama viaria. Estamos convencidos que la trama propuesta resuelve mejor que ninguna otra los requerimientos y objetivos urbanos propuestos en su diseño. La disposición de la actividad urbana, dotacional o comercial potenciando el eje central curvo y el boulevard de la calle San Sebastián es también una solución evidente en este nuevo planteamiento de ordenación.

Esto lleva a la solución de disponer en la ordenación cuatro parcelas no residenciales: tres en el frente de la calle San Sebastián y una de forma singular al final de la continuación de la calle Luis de Uránzu, dando frente a la rotonda de la avenida de Letxunborro.

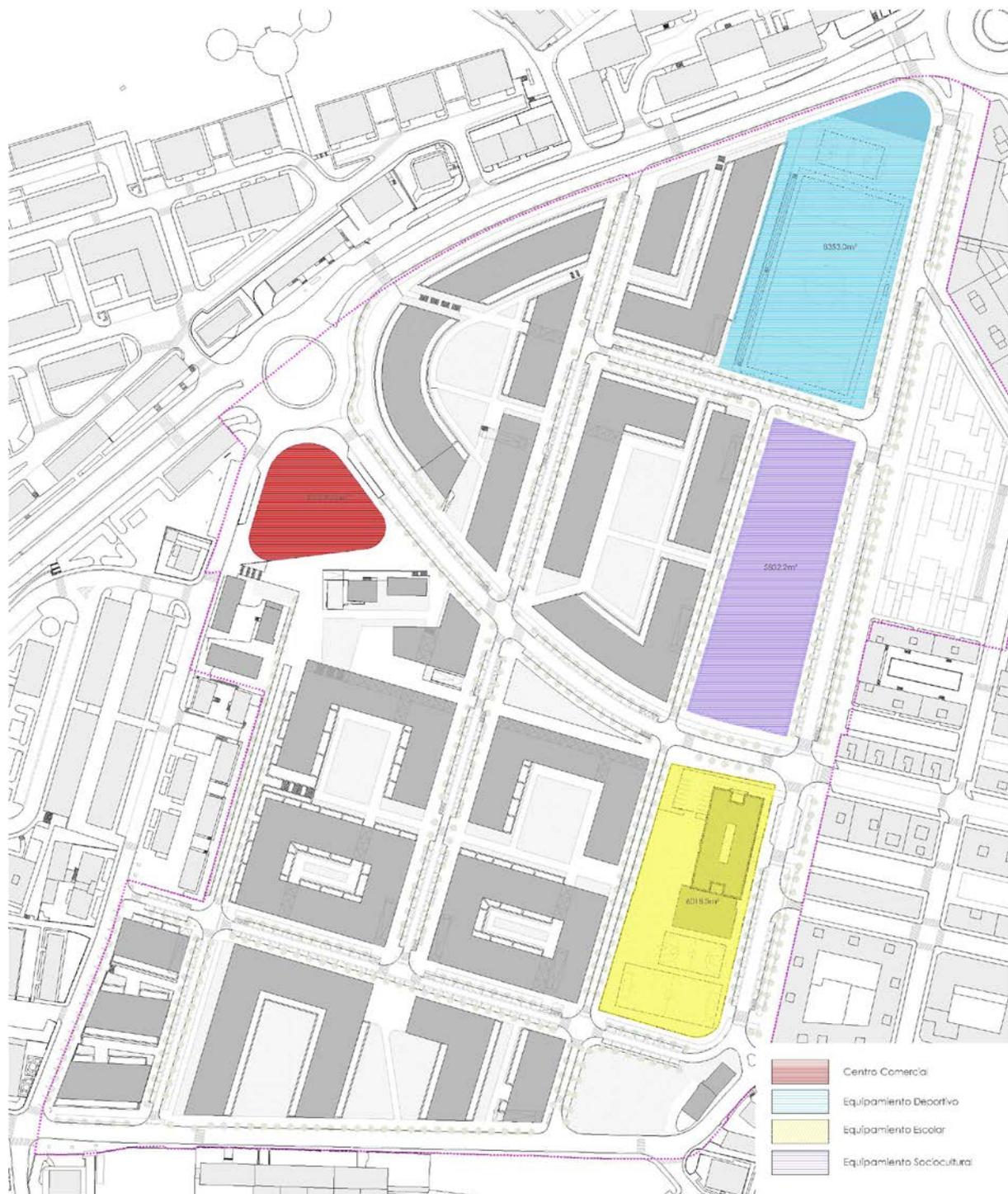
En el proceso del proyecto se hicieron varias reflexiones sobre la conveniencia de situar en unas u otras de estas parcelas los usos comerciales, deportivos, educativos, culturales o asistenciales,... Este proceso llevó a la elaboración de tres alternativas de implantación de usos que tienen en común la conservación del colegio en su implantación actual y que podemos distinguir por la implantación del centro comercial en tres posiciones distintas.

Vamos a analizar brevemente las tres alternativas y las razones que llevan a apostar definitivamente por una de ellas, así como las posibilidades que deja abiertas a futuro.

### Alternativa 1

Es la alternativa que se ha escogido definitivamente. En ella se sitúa el centro comercial al final del eje curvo prolongación de Luis de Urantz. Esta situación permite potenciar la vida urbana de este eje y el centro tiene fácil acceso y gran visibilidad desde la rotonda. La zona deportiva se sitúa en el extremo norte del boulevard de la calle San Sebastián con dimensión suficiente para un campo de fútbol reglamentario. Esta zona norte tiene más limitación de edificación por servidumbres aéreas por lo que es muy conveniente utilizarla para zona deportiva. Su posición próxima a los jardines de Lepanto parece muy adecuada para el uso vecinal. Entre el colegio y la zona deportiva queda una parcela dotacional con múltiples posibilidades de uso por su centralidad.

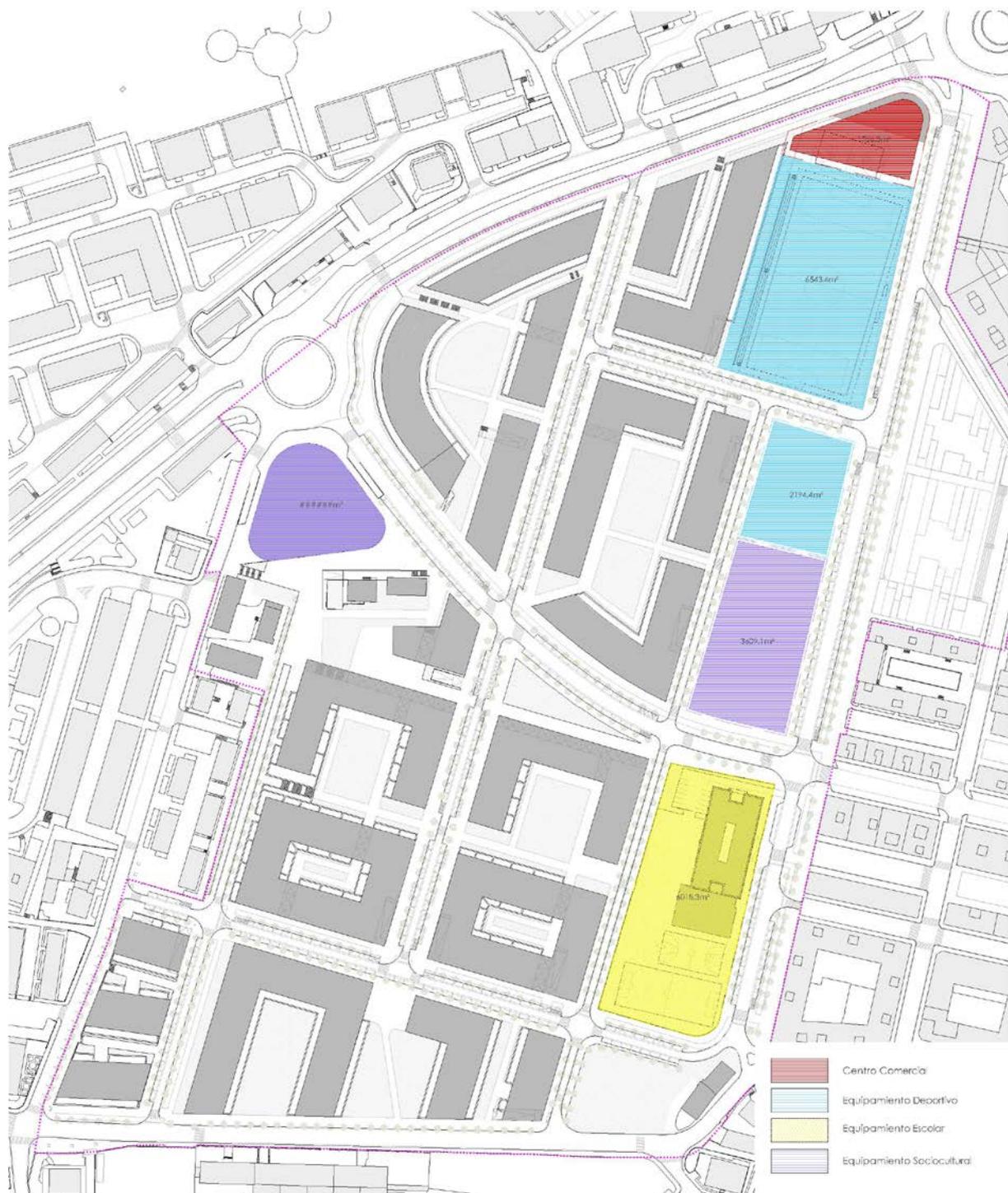
alternativa 1



## Alternativa 2

En ella se estudia la posibilidad de situar el centro comercial en el extremo norte del solar. Se trata de una situación con mayores limitaciones edificatorias por servidumbre aéreas y además esta situación por lejanía al eje de la calle Luis de Uránzu, contribuye poco a generar un centro de actividad urbana. Se genera un conflicto entre el tamaño del centro comercial y el de la zona deportiva para albergar un campo de fútbol reglamentario.

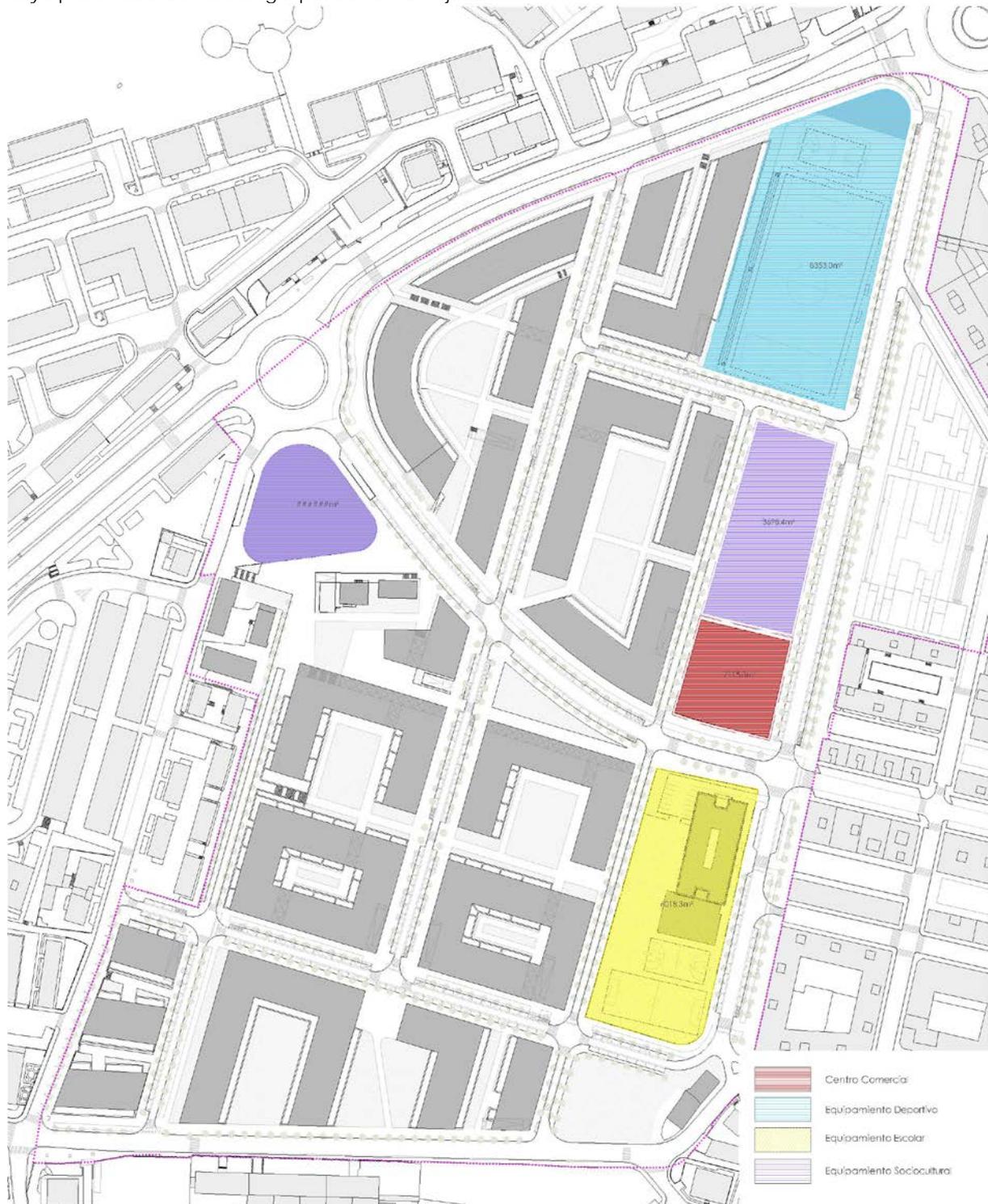
Esta alternativa quedó definitivamente rechazada.



alternativa 2

### Alternativa 3

En ella se sitúa el centro comercial en el encuentro de la calle Luis de Uránzu con la calle San Sebastián. Su posición es buena en cuanto a su relación con el barrio de San Miguel pero aleja la actividad comercial del barrio de Anaka. Además se pierde la accesibilidad directa al centro desde la avenida de Letxunborro. La posición que ocupa el centro parece más adecuada para una dotación pública cultural, social o educativa cuya proximidad con el colegio pueda ser ventajosa.



alternativa 3

Estudiadas las tres alternativas se opta por la primera, situando la zona deportiva en la parcela norte ED23, el colegio en la parcela sur EE21 y el centro comercial en la parcela oeste TC20.

Esta ordenación deja disponible una parcela dotacional en el centro de la calle San Sebastián (Donostia), la parcela E22, con un gran número de posibilidades de uso. Queda pues en la ordenación abierta la discusión de si esta parcela debe ser ampliación del uso deportivo, del uso educativo, tener uso cultural, social, asistencia. Y por supuesto queda abierta la posibilidad, no poco probable, de que su uso sea mixto dividiéndose en varias zonas para usos distintos. Todo ello responde a reflexiones de índole social, político y económico que escapan al ámbito de la redacción del documento urbanístico.

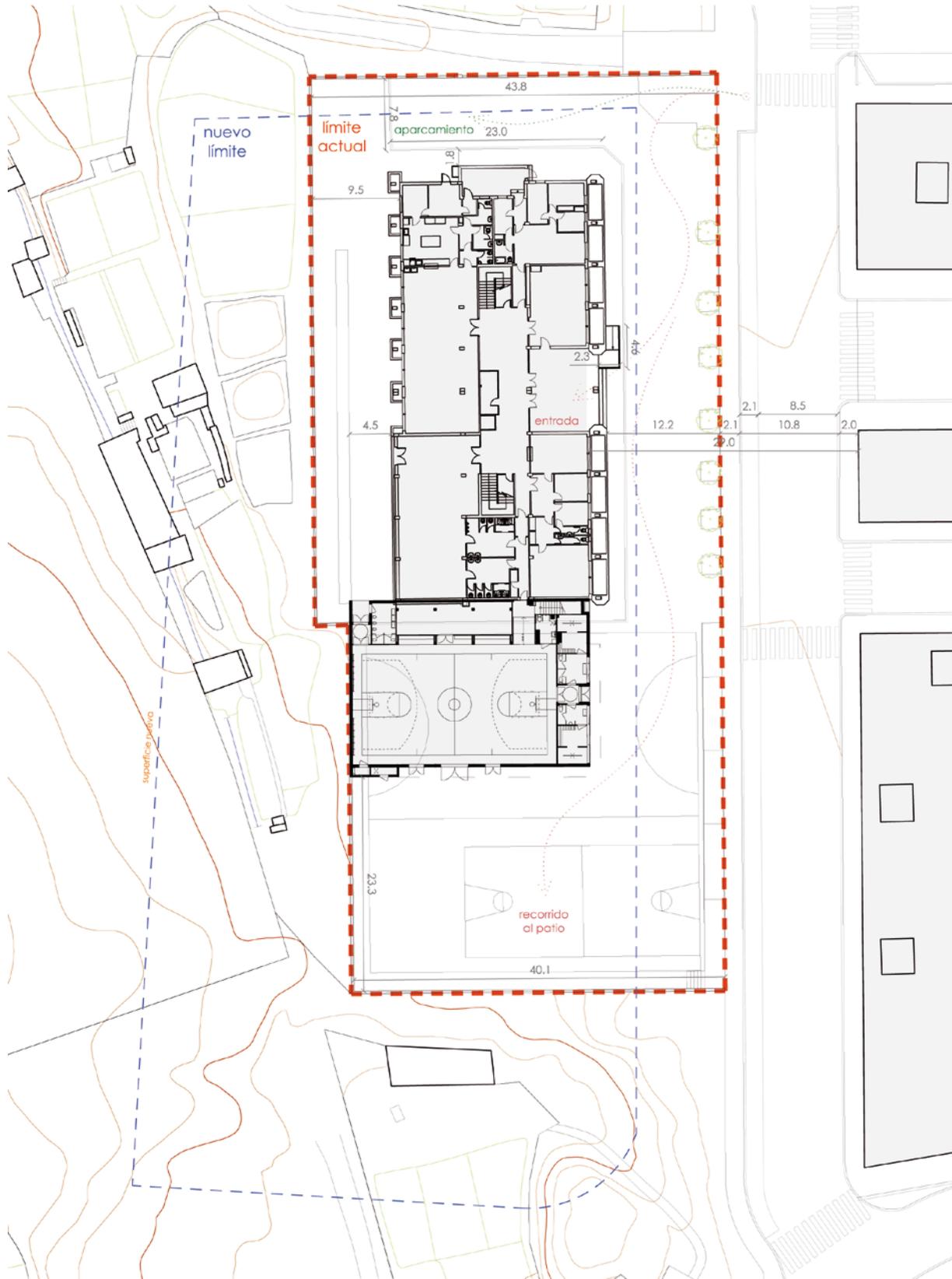
### 5.3. COLEGIO PÚBLICO LEKAENEA

Junto a la consolidación de la mayor parte de las viviendas del ámbito, la ordenación propuesta permite consolidar y ampliar las actuales instalaciones del Colegio Público Lekaenea. Con ello, se evita igualmente una carga de indemnización sobre la Unidad de Ejecución.

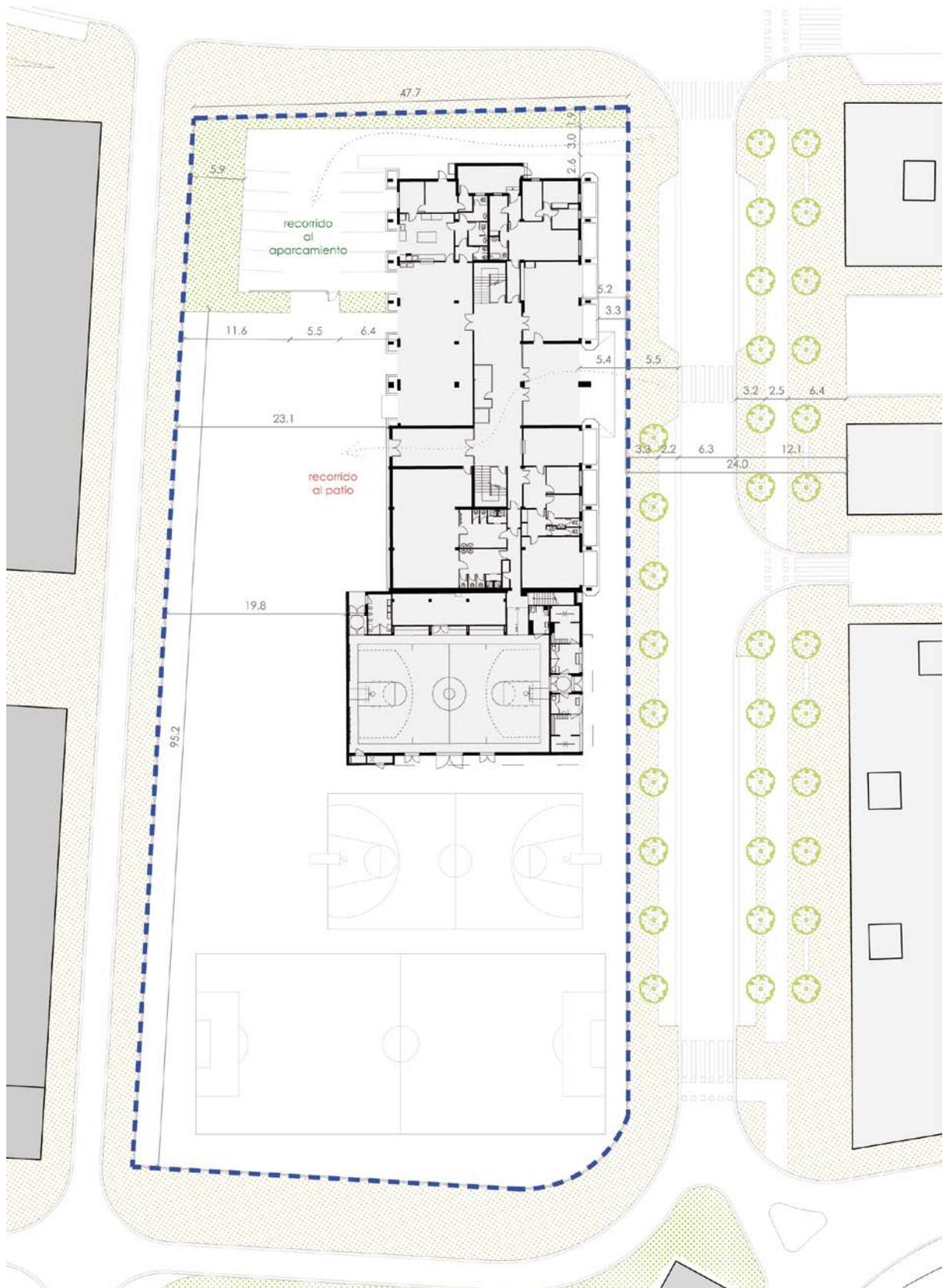
La nueva ordenación permite reordenar la parcela escolar para que, por un lado, se pueda regularizar la sección de la calle San Sebastián y por otro, ampliar las actuales instalaciones educativas. Ver plano "anexo III.2 colegio Lekaenea".



Nueva sección calle donosti



Colegio Lekaenea  
Superficie actual de parcela 4.252 m<sup>2</sup>



Colegio Lekaenea  
Nueva superficie de parcela 6.016 m<sup>2</sup>

#### 5.4. CUMPLIMIENTO DE LAS "SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS"

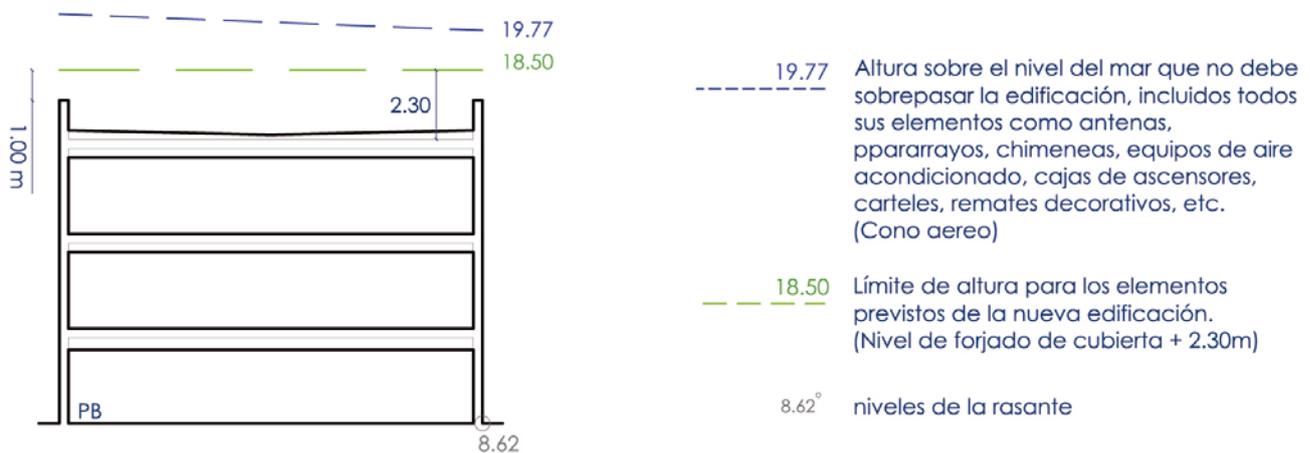
El Plan Especial vigente aprobado definitivamente con fecha de Noviembre de 2012, cuenta con la aprobación de la Dirección General de Aviación Civil mediante informe favorable emitido con fecha de julio de 2012 y que se adjunta como Anexo V. Para esta Modificación de Plan Especial se han tomado como referencia las cotas de las Servidumbres Aeronáuticas que figuran en el plano "Anexo I Servidumbres Aeronáuticas" del Informe que se adjunta.

La ordenación propuesta por el presente documento mantiene la configuración de las **parcelas 5.a, 5.b, 6.a, 6.b**, correspondientes a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en función de sus derechos edificatorios derivados de las parcelas adquiridas en la Unidad de Ejecución y que fueron objeto de concurso público para la concesión de un derecho de superficie.

Estas parcelas se han girado y desplazado levemente respecto a la ordenación del Plan Especial vigente para adecuarlas a la nueva ordenación propuesta, pero sin modificar su configuración. Para asegurar que siguen manteniendo la misma relación o mejor entre el punto más desfavorable de la cota de coronación de los edificios y el cono aéreo se ha bajado la cota del terreno en estas parcelas 25 cm. De esta manera, se mejora ligeramente la relación entre el volumen máximo edificado y el cono aéreo por lo que entendemos que la aprobación que ya tenía la ordenación anterior se mantiene para estas 2 parcelas.

Las cotas de coronación del resto de la ordenación se han definido desde un punto de vista más restrictivo aún que el adoptado para las parcelas RV5 y RV6.

Se establece una altura máxima de la edificación que sitúa el último forjado de la edificación siempre por lo menos a 2.30m de la línea del cono aéreo, de manera que se asegura que cualquier elemento auxiliar de la edificación (cajas de ascensores, antenas, climatizadoras, pararrayos...) quede siempre a una distancia de seguridad del "plano de servidumbres aéreas".



En la siguiente tabla se detallan las cotas máximas de las caras superiores de los forjados de cubierta de los diferentes edificios, las cotas que no deben ser sobrepasadas por ningún elemento constructivo o auxiliar de la edificación, tanto en el punto más favorable como en el más desfavorable de cada parcela, y, a modo de referencia, las distancias entre los forjados de cubierta y estas cotas máximas.

Estas cotas se reflejan asimismo en los planos "II.3.4.1 Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián", y, "II.3.4.2. Servidumbres Aeronáuticas propuestas por el E.I.A. del P. D. del Aeropuerto de San Sebastián. Detalle Área San Miguel / Anaka" del presente Proyecto.

PARCELA	Cota máxima de la cara superior del forjado de cubierta	Cota máxima de cualquier elemento en el punto más desfavorable	Distancia del forjado de cubierta al plano de servidumbres en el punto más desfavorable (m)	Cota del plano de servidumbres en el punto más desfavorable	Cota del plano de servidumbres en el punto más favorable
RV 1.A	17.00	19.30	2.46	19.46	20.68
RV 1.B	15.50	17.80	2.32	17.82	19.36
RV 1.C	16.20	18.50	2.32	18.52	19.67
RV 1.D	16.60	18.90	3.16	19.76	21.00
RV 2.A	13.45	15.75	3.62	17.07	18.07
RV 2.B	13.45	15.75	2.97	16.42	18.61
RV 3.A	16.40	18.70	2.32	18.72	20.72
RV 3.B	16.20	18.50	2.34	18.54	19.77
RV 3.C	17.55	19.85	2.32	19.87	21.07
RV 4	18.20	20.50	3.24	21.44	22.15
RV 5.A	20.50	21.50	1.67	22.17	23.62
RV 5.B	22.05	23.05	1.33	23.38	23.62
RV 6.A	19.80	20.80	1.71	21.51	22.96
RV 6.B	20.95	21.95	1.77	22.72	24.17
RV 7.A	20.10	22.40	4.26	24.36	25.61
RV 8.A	22.30	24.60	3.30	25.60	25.85
RV 8.B	22.30	24.60	2.35	24.65	26.70
RV 8.C	20.60	22.90	3.62	24.22	25.32
RV 9.A	22.95	25.25	2.38	25.33	25.87
RV 9.B	23.45	25.75	2.45	25.90	26.60
RV 9.C	24.20	26.50	2.30	26.50	27.25
RV 19	17.00	19.30	3.36	20.36	20.78
TC 20	20.00	20.50	1.18	21.18	22.15
EE 21	16.86	20.59	4.27	21.13	21.99
E 22.A	14.10	16.40	4.12	18.22	19.60
E 22.B	17.25	19.55	2.30	19.55	20.95
ED 23	8.66	10.96	6.64	15.30	15.80
RB 12	25.00	25.00	-3.26	21.74	22.05
RB 13	19.75	21.45	1.70	21.45	21.79
RB 14	22.50	22.50	-0.04	22.46	22.95
RB 15	23.40	23.40	-0.97	22.43	22.83
RB 16	16.90	19.20	7.05	23.95	25.01
RB 17	17.30	19.60	6.45	23.75	24.93
RB 18	20.50	22.80	2.45	22.95	23.29

#### 5.4.1 Marco normativo:

De acuerdo con la legislación vigente, en lo referente a las servidumbres aeronáuticas se estará a lo previsto en la Normativa Sectorial y en particular las siguientes:

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

- Decreto 792/1976, de 18 de marzo por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.

- 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, definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Con carácter general, se deberá cumplir la siguiente normativa:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Irún, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, que vienen representadas en los planos de ordenación A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y la serie de planos A-4 "Detalle de Afecciones Aeronáuticas" de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.
- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
- Al encontrarse el término municipal de Irún incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será preciso el 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, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).
- 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 laser 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.
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones

radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- Las infraestructuras viarias y ferroviarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.
- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.
- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Irún que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.
- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

## 5.5. SISTEMA VIARIO

Se plantea un esquema viario jerarquizado, con una clara distinción de los ejes de distribución urbana general -que, en su caso acogerán transporte público- y los de servicio local y aparcamiento. Al primer nivel, en "San Miguel / Anaka" se adscriben la avenida de Letxunborro, la calle Donostia, y, la calle Anaka.

La malla de calles se configura de la siguiente manera:

En sentido Norte sur:

-Se conserva y se potencia el boulevard de la calle San Sebastián (Donostia), junto al que se concentran las parcelas dotacionales.

-El vial C, eje central de la ordenación en este sentido, se continúa hasta la calle Letxunborro, potenciando la continuidad y permeabilidad urbana.

-En el extremo oeste la calle Jaizkibel mantiene su importancia en la trama urbana y se potencia con la existencia del nuevo centro comercial en su encuentro con la avenida de Letxunborro.

-Los viales F y D, de menor importancia completan la trama.

En sentido Este Oeste:

-El eje curvo que continúa la calle Luis de Uranzu con la glorieta de la avenida de Letxunborro se define como un eje urbano fundamental para garantizar la permeabilidad urbana entre el barrio de San Miguel y el de Anaka.

-El planeamiento conserva la importancia de la calle Anaka como eje este oeste en la zona sur de la ordenación.

-Los viales B y E, de menor importancia completan la trama.

Se adjunta a continuación esquema viario con direcciones de circulación a modo de propuesta pendiente de confirmación con Movilidad y Tráfico.



PROPUESTA SISTEMA VIARIO DEL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA" Y EL ESPACIO FERROVIARIO

## 5.6. PROGRAMA DE VIVIENDA Y USOS TERCIARIOS DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

Se ordena un total de **100.459 m<sup>2</sup>(t)** de vivienda en la **actuación integrada** de **San Miguel / Anaka**, que permiten desarrollar un número aproximado de **1.175 viv.**

La dotación de Vivienda de Protección Oficial exigida se remite al 75% de la edificabilidad de la Actuación Integrada de San Miguel / Anaka, por lo que la dotación exigible será de 75.344 m<sup>2</sup>(t) como mínimo, incluyendo en este cómputo las viviendas destinadas a "realojos".

Así se destinan a vivienda de "protección pública" –VPO necesariamente, por aplicación del apartado "5" de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley "/2006- las parcelas "RV.1", "RV.2", "RV.3", "RV.5" y "RV.6" con un total de **75.344 m<sup>2</sup>(t)**, y, un número aproximado de **887 viviendas**.

Las parcelas "RV.4", "RV.7", "RV.8", "RV.9" y "RB.18" con un total de **25.115 m<sup>2</sup>(t)**, y, un número aproximado de **288 viviendas** se califican como vivienda de "promoción libre".

La tipología propuesta tanto para el programa de VPO como para las Libres está configurada por viviendas de un solo frente con una galería central. Esta tipología permite optimizar el número de núcleos de comunicación y el rendimiento de los elementos comunes. Para ellos se define un fondo edificable de 17m que permite desarrollar esta tipología en las mejores condiciones.

Las manzanas salvan los desniveles del viario circundante, presentando fachadas con diferentes alturas según las calles.

Se disponen locales comerciales en planta baja en los frentes de calle en los que interesa potenciar la actividad urbana, como son el vial A, prolongación de la calle Luis de Uruñe y con culminación el Centro Comercial propuesto, y el vial C. En esos frentes de fachada también se disponen porches, de cinco metros de anchura, para enfatizar el carácter peatonal de estos espacios. Además, se disponen de varios locales comerciales apoyados sobre la calle Anaka, dando una equivalencia al conjunto de los usos del Área.

En el resto de las edificaciones residenciales las plantas bajas se destinan al uso de vivienda. En esos casos el forjado de suelo se sitúa al menos 1,20 m. por encima de la rasante de urbanización, o en todo caso, la ventana más próxima se situara al menos 2,2 metros por encima de de la rasante de urbanización, o, en caso contrario, se dispone una terraza de uso privativo de, al menos 3,00 m de anchura, que garantiza unos niveles de privacidad suficientes.

Se ordena un total de **12.046 m<sup>2</sup>(t)** de locales comerciales que incluyen **4.248 m<sup>2</sup>(t)** situados en la parcela "TC.20", destinados al Centro Comercial proyectado. En este Centro se autoriza, además, la implantación **1.720 m<sup>2</sup>(t)** de terciario adicionales en su primera planta "bajo rasante".

## 5.7. ESPACIOS LIBRES Y OTROS ELEMENTOS DOTACIONALES (Descripción y justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales legales. Ver cuadros del Anexo "I")

### 5.7.1 RV.19 actuación de dotación.

Constituye una **actuación de dotación**, al otorgar el nuevo planeamiento un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada, lo que precisa incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad. Actuación dirigida, por tanto, a levantar las cargas dotacionales.

A tal efecto el artículo 6.1 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, determina cuales son los aplicables a las actuaciones en las que el uso predominante sea residencial.

**Los Estándares mínimos de dotaciones y equipamientos** a los que está sujeta la presente actuación en base al Decreto 123/2012, son los siguientes:

- a) **Zonas verdes y espacios libres:** 15% de la superficie total del área o actuación de dotación.  
Superficie privada con derecho a la edificabilidad y que corresponde con la superficie de suelo de la actuación de dotación: 449 m<sup>2</sup>s  
0,15 x 449 = 67,35 m<sup>2</sup>s

Calculando sobre incremento de edificabilidad materializada:

$$67,35 \text{ m}^2 \times \frac{695 \text{ m}^2 - 260 \text{ (materializada)}}{695} = 42,15 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

- **Otras Dot. públicas locales:** 5 m<sup>2</sup>s/25 m<sup>2</sup>tc s/r ed. urbanística (su incremento)  
Edificabilidad existente: 260 m<sup>2</sup>tc

Edificabilidad propuesta: 695 m<sup>2</sup>tc  
 Incremento de la edificabilidad urbanística 695-260= 435 m<sup>2</sup>tc  
 5/25 m<sup>2</sup>tc s/r ed. Urbanística= **87 m<sup>2</sup>s/tc**.

- **Aparcamiento de vehículos:** 0,35 pl./ 25 m<sup>2</sup>tc s/r residencial = **6,09 plazas**.

- **Vegetación:** 1 árbol/nueva vivienda o cada 100m<sup>2</sup>tc = **5 árboles**.

### 5.7.2 Actuación integrada

El Decreto "123/2012", establece las reservas dotacionales aplicables a los nuevos desarrollos, y, entre ellos, la actuación integrada del "suelo urbano no consolidado".

El Decreto "123/2012", para el "suelo urbano no consolidado", establece las siguientes exigencias de espacios dotacionales –*apartado "1" del artículo "6"*–:

a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

b) Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Edificabilidad urbanística actuación integrada: 99.286 m<sup>2</sup>(t)

Edificabilidad residencial actuación integrada: 99.166 m<sup>2</sup>(t)

° *Cumplimiento de la dotación de "espacios libres":*

En relación a la superficie total de la Actuación Integrada -135.489,07 m<sup>2</sup>- la superficie de "espacios libres" dotacionales propuesta -20.902 m<sup>2</sup>- supone un 15,43 % -> 15,00%-, y, dentro de ella, la superficie ocupada por aparcamiento -1.300 m<sup>2</sup>- el 0,95 % de la superficie de la Actuación Integrada, que queda dentro de la tolerancia establecida por el Decreto "123/2012

° *Cumplimiento de la dotación de "otras dotaciones públicas locales":*

En lo que respecta a las demás dotaciones se debe considerar como referencia para el cómputo –*apartado "3" del artículo "6" del Decreto "123/2012"*– - "... el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada".

Con referencia al incremento de edificabilidad urbanística ordenado, la superficie de "otras dotaciones" proyectada -20.104 m<sup>2</sup>- supone un estándar de **5 m<sup>2</sup>/ 25,00 m<sup>2</sup>(t)** que cumple la exigencia mínima establecida.

° *Cumplimiento de la dotación de "aparcamiento":*

Con la misma referencia al incremento de edificabilidad urbanística ordenado, la dotación de aparcamiento en "parcelas privadas" -**1.860 plz**- supone un estándar de **0,47 plz/ 25,00 m<sup>2</sup>(t)** que cumplimenta la exigencia mínima establecida por el Decreto -0,35 plz/ 25,00 m<sup>2</sup>(t)-.

Se establece una dotación mínima obligatoria en las parcelas destinadas a vivienda protegida de 1,20 plz/viv de 85,00 m<sup>2</sup>(t) –equivalente a las 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, dotación ligeramente superior a la exigida el Decreto.

En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre, la dotación mínima establecida es de 2,0 plz/viv de 85,00 m<sup>2</sup>(t).

En las parcelas con usos terciarios o de equipamiento se aumenta la dotación mínima exigida por el Plan General a razón de 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t), adaptándola a las exigencias de la Ley"2/2006".

En el caso de la parcela del "centro comercial" "TC.20", dadas sus especiales características, esta exigencia mínima se eleva a 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).

En cuanto a los aparcamientos en terrenos de titularidad pública, se prevén **442 plazas** en la vía pública y un mínimo de **274 plazas** en las parcelas de equipamiento( 262 en la parcela EE.22 y 12 en la parcela EE.21), lo que hace un total de **716 plazas** adicionales.

° *Cumplimiento de la dotación de "vegetación":*

Tomando como referencia los incrementos de edificabilidad urbanística ordenados, se deberá garantizar la plantación de las unidades de arbolado siguientes:

- Uso residencial (1.158viv.aprox.): ..... 1.158 ud.
- Usos de actividad (120 m<sup>2</sup>(t)):..... 2 ud.
- Total: ..... 1.160 ud.**

## 5.8. URBANIZACIÓN

La urbanización del área no presenta problemas relevantes, siendo sus elementos más singulares los siguientes.

El acondicionamiento y canalización de la regata "Zubi-muxu" que acomete por parte del área de urbanización.

Las escaleras y el ascensor necesarios para salvar el desnivel resultante entre la Calle Peatonal situada entre las parcelas RV.4 y RV.5 y el vial F, que aunque se sitúan en los porches de la edificación a los efectos de su financiación y ejecución parece lógico considerarlas como parte de la urbanización general.

El resto de las obras responde a soluciones convencionales en cuanto a soluciones, requisitos técnicos, y, coste.

### Movimiento de tierras

Ante todo se ha de destacar la necesidad de un estudio geotécnico para definir con el necesario conocimiento, las actuaciones de acondicionamiento del terreno y cimentación de edificaciones, del que, por el momento, no se dispone.

### Redes de servicios urbanos

## 5.9. DESARROLLO Y GESTIÓN Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD

Se remite al contenido de los documentos "C.DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN", y, "D.ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA", del proyecto.

En Donostia / San Sebastián, Noviembre 2016



Juan Beldarrain, arquitecto

## ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

## 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	P.E.O.U.	P.G.O.U. VIGENTE
<b>SUPERFICIE/CATEGORIZACIÓN</b>		
Actuación integrada	135.489 m <sup>2</sup>	
Actuación de dotación	449 m <sup>2</sup>	
Actuaciones aisladas (suelo urbano consolidado)	1.776 m <sup>2</sup>	
Total Área San Miguel / Anaka	<b>137.714 m<sup>2</sup></b>	137,725,80
<b>EDIFICABILIDAD (Física s.r.)</b>		
Actuación integrada	112.505 m <sup>2</sup> (t)	
Actuación de dotación	695 m <sup>2</sup> (t)	
Actuaciones Aisladas (Suelo Urbano Consolidado )	2.654 m <sup>2</sup> (t)	0.84 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
Total Área San Miguel / Anaka	<b>115.854 m<sup>2</sup>(t)</b>	116.000 m <sup>2</sup> (t)
<b>ACTUACIÓN INTEGRADA</b>		
<b>ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (Actuación Integrada)</b>		
Parcelas de Uso Residencial	50.100 m <sup>2</sup>	
Parcelas de Uso Terciario	3.174 m <sup>2</sup>	
Parcelas de Equipamiento Comunitario	20.104 m <sup>2</sup>	
Sistema Local de Espacios Libres	20.902 m <sup>2</sup>	
Viarío y otros espacios públicos no determinados	41.208 m <sup>2</sup>	
Total U.E. San Miguel / Anaka	<b>135.489 m<sup>2</sup></b>	
<b>CONDICIONES GENERALES DE USO</b>		
<b>USO RESIDENCIAL</b>		
Régimen V.P.O.:		
_Edificabilidad	<b>75.344 m<sup>2</sup>(t)</b>	≥75% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	887 viv	
_Tamaño promedio mínimo	85,00 m <sup>2</sup> (t)/viv	85 m <sup>2</sup> (t)/viv
Régimen Promoción Libre:		
_Edificabilidad	<b>25.115 m<sup>2</sup>(t)</b>	≤25% aprovech. resid.
_Nº viviendas aproximado	288 viv	
_Tamaño promedio mínimo	87,20 m <sup>2</sup> (t)/viv	85 m <sup>2</sup> (t)/viv
Totales Actuación integrada.:		
_Edificabilidad	<b>100.459 m<sup>2</sup>(t)</b>	79,41 viv/Ha
_Nº viviendas aproximado	1.175 viv	1.100 viv
<b>USO TERCARIOS</b>		
Locales comerciales en bajos	7.798 m <sup>2</sup> (t)	
Centro comercial		
_Sobre rasante	4.248 m <sup>2</sup> (t)	
_Bajo rasante	1.720 m <sup>2</sup> (t)	
Total centro comercial	5.968 m <sup>2</sup> (t)	
Total	<b>12.046 m<sup>2</sup>(t)</b>	
<b>USO GARAJE</b>		
Edificabilidad (Capacidad máxima inc. Parcelas equip.)	119.922	
Plazas dotación mínima normativa	2138	
<b>USO EQUIPAMIENTO</b>		
Parcelas de equipamiento	20.104 m <sup>2</sup>	

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

CONCEPTO		SUPERFICIE	%AREA	
SUELO URBANO CONSOLIDADO		<b>1.776 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIONES AISLADAS	RB.12 Residencial Colectiva en Bloque	359 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.13 Residencial Colectiva en Bloque	147 m <sup>2</sup>	0,1 %	
	RB.14 Residencial Colectiva en Bloque	407 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.15 Residencial Colectiva en Bloque	381 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	RB.16 Residencial Colectiva en Bloque	169 m <sup>2</sup>	0,1 %	
	RB.17 Residencial Colectiva en Bloque	314 m <sup>2</sup>	0,2 %	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		<b>135.938 m<sup>2</sup></b>		
POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA		<b>449 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	RV.19 Residencial Alineación a Vial	449 m <sup>2</sup>	0,3 %	
POR INSUFICIENCIA DE LA URBANIZACIÓN		<b>135.489 m<sup>2</sup></b>		
ACTUACIÓN INTEGRADA	RV.1 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.516 m <sup>2</sup>	6,2 %	
	RV.2 Residencial Alineación a Vial (VPO)	4.667 m <sup>2</sup>	3,4 %	
	RV.3 Residencial Alineación a Vial (VPO)	6.469 m <sup>2</sup>	4,7 %	
	RV.4 Residencial Alineación a Vial	1.166 m <sup>2</sup>	0,8 %	
	RV.5 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.395 m <sup>2</sup>	6,1 %	
	RV.6 Residencial Alineación a Vial (VPO)	8.051 m <sup>2</sup>	5,8 %	
	RV.7 Residencial Alineación a Vial	850 m <sup>2</sup>	0,6 %	
	RV.8 Residencial Alineación a Vial	8.408 m <sup>2</sup>	6,1 %	
	RV.9 Residencial Alineación a Vial	2.965 m <sup>2</sup>	2,2 %	
	RB.18 Residencial Colectiva en bloque	613 m <sup>2</sup>	0,4 %	
	TC.20 Terciario Comercial	3.174 m <sup>2</sup>	3.174 m <sup>2</sup>	2,3 %
	EE.21 Equipamiento escolar	6.018 m <sup>2</sup>	4,4 %	
	E.22 Equipamiento por definir *	5.836 m <sup>2</sup>	4,2 %	
	ED.23 Equipamiento Deportivo	8.250 m <sup>2</sup>	6, %	
	LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m <sup>2</sup>	4,4 %	
	LL.25 Espacios libres (peatonales)	1.140 m <sup>2</sup>	0,8 %	
	LL.26 Espacios libres (peatonales)	2.869 m <sup>2</sup>	2,1 %	
	LL.27 Espacios libres (peatonales)	661 m <sup>2</sup>	0,5 %	
	LL.28 Espacios libres (peatonales)	821 m <sup>2</sup>	0,6 %	
	LL.29 Espacios libres (peatonales)	376 m <sup>2</sup>	0,3 %	
	LL.30 Espacios libres (peatonales)	1.723 m <sup>2</sup>	1,3 %	
	LL.31 Espacios libres (peatonales)	3.546 m <sup>2</sup>	2,6 %	
	LL.32 Espacios libres (peatonales)	1.296 m <sup>2</sup>	0,9 %	
LL.33 Espacios libres (peatonales)	2.342 m <sup>2</sup>	1,7 %		
ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS	41.209 m <sup>2</sup>	<b>41.209 m<sup>2</sup></b>	<b>29,9 %</b>	
TOTAL A.I.U. "SAN MIGUEL / ANAKA"		<b>137.714 m<sup>2</sup></b>	<b>100, %</b>	

### 3. DOTACIONES

INCREMENTO EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA ACTUACIÓN INTEGRADA SAN MIGUEL / ANAKA			
USO RESIDENCIAL		aproximado	
Nueva Edificabilidad	100.459 m²(t)	1.175 viv	
Edificabilidad existente	1.293 m²(t)	17 viv	
<b>Incremento de edificabilidad</b>	<b>99.166 m²(t)</b>	<b>1.158 viv</b>	
USO TERCIARIO			
Edificabilidad existente	11.926 m²(t)		
Nueva Edificabilidad	12.046 m²(t)		
<b>Incremento de edificabilidad</b>	<b>120 m²(t)</b>		
<b>INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>99.286 m²(t)</b>	

DOTACIONES	DIMENSIÓN		ESTANDARES	
<b>DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES</b>				
SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	superficie	superficie de techo	proyecto	Decreto 123/2012
EE.21 Escolar Público	6.018 m²	3.828 m²(t)		
E.22 Sociocultural	5.836 m²	4.600 m²(t)		
ED.23 Deportivo Público	8.250 m²	400 m²(t)		
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>	<b>20.104 m²</b>		<b>5,06 m²/25m² (t) sr</b>	<b>≥ 5 m²/25m² (t) sr</b>
<b>ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>				
	superficie	superficie aparcamiento		
LJ.24 Espacios libres públicos (Jardines urbanos)	6.128 m²	292 m²		
LL.25 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	1.140 m²	-		
LL.26 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	2.869 m²	359 m²		
LL.27 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	661 m²	133 m²		
LL.28 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	821 m²	426 m²		
LL.29 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	376 m²	-		
LL.30 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	1.723 m²	90 m²		
LL.31 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	3.546 m²			
LL.32 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	1.296 m²			
LL.33 Espacios libres públicos (Espacios libres peatonales)	2.342 m²			
<b>TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</b>	<b>20.902 m²</b>	1.300 m²	<b>15,43 % sup.área actuación integrada</b>	<b>≥ 15% sup. Área</b>
<b>APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS</b>				
		nº plazas		
<b>APARCAMIENTOS EN PARCELAS DE TITULARIDAD PRIVADA</b>				
RV.1		177 plazas		
RV.2		110 plazas		
RV.3		241 plazas		
RV.4		50 plazas		
RV.5		280 plazas		
RV.6		297 plazas		
RV.7		56 plazas		
RV.8		342 plazas		
RV.9		112 plazas		
RB.18- Agerre Txiki		16 plazas		
TC.20 - CENTRO COMERCIAL		179 plazas		
		<b>1.860 plazas</b>	<b>0,47 plz/25m² (t)</b>	<b>≥ 0,35 plz/25m² (t) sr</b>
<b>APARCAMIENTOS EN TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS</b>				
EE.21		12 plazas		
EX.22		262 plazas		
Aparcamientos en vías públicas		442 plazas		
		<b>716 plazas</b>	<b>0,18 plz/25m² (t)</b>	<b>≥ 0,15 plz/25m² (t) sr</b>
<b>TOTAL APARCAMIENTOS</b>		<b>2.576 plazas</b>		
<b>VEGETACIÓN</b>				
viviendas (1.158 viv.aprox)		1.158 árb.		≥1 arb. / Δviv
uso terciario / comercial (120 m²)		2 árb.		≥1 arb. / Δ 100 m²(t)
<b>TOTAL PLANTACIÓN ARBOLADO</b>		<b>1.160 árb.</b>	<b>1.160 árb.</b>	<b>1.160 árb.</b>

## 4. CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDADES									PERFIL
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE				
		Lucrativa			No luc.		Lucrativa		No lucrativa		
		Vivienda		Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.		Aparc./usos aux	
nº aproximado	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativo)	Sup. Techo	Plazas (mínimo normativo)		
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIÓN INTEGRADA											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Protección Pública											
RV.1 (VPO)	8.516 m²	147	12.475 m²(t)	1.562 m²(t)	14.037 m²(t)			10.375 m²(t)	177		IV / I
RV.2 (VPO)	4.667 m²	92	7.780 m²(t)	288 m²(t)	8.068 m²(t)			4.796 m²(t)	110		III / I
RV.3 (VPO)	6.469 m²	201	17.094 m²(t)	1.751 m²(t)	18.845 m²(t)			12.938 m²(t)	241		IV / II
RV.5 (VPO)	8.395 m²	216	18.360 m²(t)	1.353 m²(t)	19.713 m²(t)			21.910 m²(t)	280		V / II
RV.6 (VPO)	8.051 m²	231	19.635 m²(t)	1.259 m²(t)	20.894 m²(t)			17.842 m²(t)	297		V / II
<b>TOTAL V.P.O.</b>	<b>36.098 m²</b>	<b>887</b>	<b>75.344 m²(t)</b>	<b>6.213 m²(t)</b>	<b>81.557 m²(t)</b>			<b>67.861 m²(t)</b>	<b>1105</b>		
Vivienda de Promoción Libre											
RV.4	1.166 m²	25	2.116 m²(t)	825 m²(t)	2.941 m²(t)			2.332 m²(t)	50		IV / II
RV.7	850 m²	28	2.410 m²(t)		2.410 m²(t)			2.550 m²(t)	56		IV / III
RV.8	8.408 m²	171	15.162 m²(t)	760 m²(t)	15.922 m²(t)			18.548 m²(t)	342		IV / II
RV.9	2.965 m²	56	4.707 m²(t)		4.707 m²(t)			5.930 m²(t)	112		III / II
RB.18 (34/35) Agerre Txiki	613 m²	8	720 m²(t)		720 m²(t)			866 m²(t)	16		III/II
<b>TOTAL V.L.</b>	<b>14.002 m²</b>	<b>288</b>	<b>25.115 m²(t)</b>	<b>1.585 m²(t)</b>	<b>26.700 m²(t)</b>			<b>30.226 m²(t)</b>	<b>576</b>		
<b>TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES</b>	<b>50.100 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>7.798 m²(t)</b>	<b>108.257 m²(t)</b>			<b>98.087 m²(t)</b>	<b>1681</b>		
<b>PARCELAS USO TERCIARIO</b>											
TC.20_Centro comercial	3.174 m²			4.248 m²(t)	4.248 m²(t)		1.720 m²(t)	9.522 m²(t)	179		III / III
<b>TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO</b>	<b>3.174 m²</b>			<b>4.248 m²(t)</b>	<b>4.248 m²(t)</b>		<b>1.720 m²(t)</b>	<b>9.522 m²(t)</b>	<b>179</b>		
<b>PARCELAS EQUIPAMIENTO</b>											
EE.21_Escolar Público	6.018 m²					3.828 m²(t)					
E.22_Equipamiento por det.	5.836 m²					4.600 m²(t)			11.664 m²(t)	262	IV / II
ED.23_Equipamiento Deportivo	8.250 m²					400 m²(t)					I
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>	<b>20.104 m²</b>					<b>8.828 m²(t)</b>			<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>	
LJ.24 Espacios Libres (Jardines urbanos)	6.128 m²										
LL.25 Espacios Libres (peatonales)	1.140 m²										
LL.26 Espacios Libres (peatonales)	2.869 m²										
LL.27 Espacios Libres (peatonales)	661 m²										
LL.28 Espacios Libres (peatonales)	821 m²										
LL.29 Espacios Libres (peatonales)	376 m²										
LL.30 Espacios Libres (peatonales)	1.723 m²										
LL.31 Espacios Libres (peatonales)	3.546 m²										
LL.32 Espacios Libres (peatonales)	1.296 m²										
LL.33 Espacios Libres (peatonales)	2.342 m²										
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>20.902 m²</b>										
<b>ESPACIOS PÚBLICOS NO DELIMITADOS</b>	<b>41.209 m²</b>										
<b>TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA</b>	<b>135.489 m²</b>	<b>1175</b>	<b>100.459 m²(t)</b>	<b>12.046 m²(t)</b>	<b>112.505 m²(t)</b>	<b>8.828 m²(t)</b>	<b>1.720 m²(t)</b>	<b>107.609 m²(t)</b>	<b>1860</b>	<b>11.664 m²(t)</b>	<b>262</b>
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN ( en caso de sustitución)											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Régimen											
Rv.19_(24) Caserío Guevara	449 m²	8	695 m²(t)		695 m²(t)			571 m²(t)	16		IV / I
<b>TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN</b>	<b>449 m²</b>	<b>8</b>	<b>695 m²(t)</b>		<b>695 m²(t)</b>			<b>571 m²(t)</b>	<b>16</b>		<b>IV / I</b>
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>											
ACTUACIONES AISLADAS											
<b>PARCELAS RESIDENCIALES</b>											
Vivienda de Régimen Libre											
RB.12_(38) Casa Iruena	359 m²	7	458 m²(t)		458 m²(t)						
RB.13_(42) Casa Bernardeta	147 m²	6	440 m²(t)		440 m²(t)						III
RB.14_(33) Casa Berraondo	407 m²	9	636 m²(t)		636 m²(t)						III
RB.15_(36) Casa ArístiBeri	381 m²	8	419 m²(t)		419 m²(t)						IV
RB.16_(58) Villa Loreto	169 m²	6	318 m²(t)		318 m²(t)			78 m²(t)			III
RB.17_(57) Larrea-Enea	314 m²	6	383 m²(t)		383 m²(t)						III
<b>TOTAL URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>1.776 m²</b>	<b>42</b>	<b>2.654 m²(t)</b>		<b>2.654 m²(t)</b>			<b>78 m²(t)</b>			
<b>TOTAL ÁREA SAN MIGUEL ANAKA</b>	<b>137.714 m²</b>	<b>1225</b>	<b>103.808 m²</b>	<b>12.046 m²</b>	<b>115.854 m²</b>	<b>8.828 m²</b>	<b>1.720 m²</b>	<b>108.258 m²</b>	<b>1876</b>	<b>11.664 m²</b>	<b>262</b>

## ANEXO II\_ JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA "PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD"

(Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y, Decreto 68/2.000, de 11 de abril, sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones, y, sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno vasco.)

### 1. OBJETO

El presente "anexo" tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el "artículo" de la Ley 20/1.997, respecto a la justificación expresa del cumplimiento, en el presente Proyecto, de las determinaciones referentes a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales de referencia, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas a ese respecto.

### 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS PARA LA OBTENCIÓN DE UNAS CONDICIONES ADECUADAS DE "ACCESIBILIDAD" EN EL ÁREA "SAN MIGUEL / ANAKA"

En lo que respecta al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, es decir a su disposición y funcionalidad generales, y, al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas- y altura ->2.20 m. -y anchura ->2.00m. mínimas, todos los itinerarios proyectados, principales o secundarios, cumplen la exigencia de anchura mínima -2.00 m. -, y, de altura mínima -que solo se encuentra limitada en los pasos a través de los porches y pasos a través proyectados y cuya altura libre se sitúa en torno a los 5m.-

En lo que respecta a la pendiente máxima se cumple la condición de pendiente -inferior al 6%- en la totalidad de los nuevos trazados.

#### 2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VÍAS

Los bordes exteriores del Área presentan un desnivel de unos 11,00 m. entre la esquina nordeste - *rotonda de Zubi muxu situada a la cota 4,50-* y la esquina suroeste -*cota 15,50 m, en la calle Anaka -*. Este desnivel lo salvan las calles Letxunborro -*2,5% de pendiente-*, Jaizkibel -*2% en su tramo norte-* y Anaka -*6%*, ya que la calle Donostia se mantiene prácticamente horizontal en todo su trazado -*en torno a la cota 5,50-*.

La malla viaria interior que conecta estos bordes se traza con pendientes máximas del 6% en todos los puntos:

- o De Norte a Sur, el terreno se mantiene a cota 3.60m casi horizontal hasta alcanzar el vial A, donde a partir de este, el terreno se inclina ligeramente en cada uno de sus tramos para conectar con las respectivas cotas de la calle Anaka, nunca superando la pendiente del 6%.

En la parte más baja del terreno, entre la calle San Sebastián y el Vial D, el terreno se mantiene prácticamente a la misma cota.

- o De Este a Oeste, el terreno se mantiene prácticamente llano desde la calle San Sebastián hasta el vial D, donde a partir de este, se empieza a elevar con una inclinación del 6 % sorteando el desnivel que va desde los 5.00 en su cota más baja hasta los 15.00m en la superior en la calle Jaizkibel.
- o En las parcelas RV.5 y RV.1 el nivel de la rasante se mantiene horizontal, sorteando el desnivel con la calle Jaizkibel y la Avenida Letxunborro respectivamente mediante escaleras.

Con esta disposición se busca mantener, en toda la zona central del Ámbito, la altura útil de la edificación, limitada severamente por las servidumbres aeronáuticas.

#### 1.1. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

Todos los itinerarios planteados se apoyan en los viales proyectados, por lo tanto, como se ha comentado, cumplen los requisitos de pendientes exigidos por la normativa, así como las dimensiones mínimas.

#### 1.2. ESPACIOS LIBRES

Los interiores de las manzanas son prácticamente horizontales, así como el paseo peatonal de la calle San Sebastián. El resto de los espacios peatonales presentan ligeras inclinaciones en algunos puntos a lo largo de su recorrido total, sin consecuencias reseñables de cara a la accesibilidad, ya que en ningún caso se supera el 6% máximo de inclinación.



**ANEXO III\_ JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL "CTE DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO"**

Resulta de aplicación en el presente caso el "documento Básico SI Seguridad en caso de incendios" de "código técnico de la edificación", concretamente, de la "Sección SI 5", intervención de los bomberos, los siguientes apartados del artículo "1. Condiciones de aproximación y entorno":

- o 1.1 Aproximación a los edificios
- o 1.2 Entorno de los edificios

En ellos se establece que los edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9 m, que es el caso de la mayoría de los edificios proyectados en el ámbito, deben disponer de un espacio de maniobra que cumplan las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que están situados los accesos principales.

-Anchura mínima libre .....	5m
-Altura libre .....	la del edificio
-Separación máxima al edificio –para una altura de evacuación >20-.....	10m
-Distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio.....	30m
-Pendiente máxima .....	10%
-Resistencia al punzonamiento del suelo .....	10Tn sobre Ø20cm

Asimismo los viales de aproximación a estos espacios deben cumplir las condiciones exigidas:

-Anchura mínima libre .....	3.5m
-Altura mínima libre o gálibo.....	4.5m
-capacidad portante del suelo.....	2.0kN/m <sup>2</sup>
-Radios mínimos .....	5.30m y 12.50m

En documentación gráfica del Proyecto, se comprueba el cumplimiento de las condiciones generales de diseño, y, en las Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables –Título segundo del Documento B. Normas Urbanísticas- se establece de forma expresa la obligación del cumplimiento de las condiciones de capacidad portante de los suelos y pisos de edificación-en las áreas de las parcelas ocupadas en subsuelo- afectados.

ANEXO IV\_. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL P. G.O.U. DE IRUN PARA EL ÁMBITO "SAN MIGUEL / ANAKA"

**AMBITO: SAN MIGUEL - ANAKA**

**3.1.01**

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

**1.- DESCRIPCIÓN**

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito que permiten la ordenación de una zona residencial de vivienda protegida y equipamientos.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 30-04-2008 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana y posteriormente, con fecha de 31 de octubre de 2012 fue aprobada definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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

- Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de protección pública.
- La ordenación deberá coser el tejido urbano existente, formalizando un nuevo eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel, alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxunborro, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.
- Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir el déficit existente en estos barrios. Se definirá un espacio libre ajardinado apoyado sobre la Calle Donostia y una dotación a definir como complemento a los equipamientos existentes en dicha calle. Asimismo se formalizará un paseo peatonal en esta calle que relacione los equipamientos, tanto existentes como propuestos.
- Mantener el esquema viario establecido por la antes citada Modificación de Plan Especial, dotando a parte del mismo carácter de Sistema General Viario.

**3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

**- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 137.725,80 m<sup>2</sup>s

**- CALIFICACION GLOBAL**

- Residencial (R) ..... superficie : 126.751,38 m<sup>2</sup>s

- Edificabilidad Urbanística:
  - Sobre rasante ..... 116.000,00 m<sup>2</sup>t
  - Bajo rasante ..... 121.393,00 m<sup>2</sup>t
- Régimen de Uso:
  - En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.
  - Usos Autorizados:
    - Terciario ..... 23.200 m<sup>2</sup>t sobre rasante
- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales del Plan General de 1.999 por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 establece la obligación de destinar el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Asimismo y en el caso de que se considerara el traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%.

El Presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial respecto a la atribuida por el Plan General de 1.990.

- Sistema General Viario (V) ..... superficie : 10.974,42 m<sup>2</sup>s

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

En correspondencia con el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil de fecha 15 de febrero de 2012 en relación al expediente de Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del área 3.1.01 "San Miguel – Anaka", y motivado por la afección de las diferentes Superficies de Subida de Despegue, de Aproximación y de Transición, para este ámbito se definen diferentes cotas máximas, las cuales quedan recogidas en el plano normativo referido a las Servidumbres Aeronáuticas y que forma parte de este expediente.

Las cotas definidas se establecen como alturas máximas respecto del nivel del mar y por encima de ellas no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire

## DOCUMENTO "A. MEMORIA"

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.

Dado que excepcionalmente para este ámbito se admitieron unas propuestas de servidumbres aeronáuticas distintas a las utilizadas en el presente Plan General, en la documentación de esta ficha urbanística se incluye el plano de propuesta de servidumbres aeronáuticas evacuado en el informe de la DGAC de 15 de febrero de 2012.

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

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

#### - REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

#### 4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido en la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana actualmente en tramitación, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del Planeamiento General.

#### 5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, en la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana actualmente en tramitación, así como en los restantes documentos y proyectos formulados 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 (tres parcelas actualmente inventariadas en el catálogo de IHOBE (Sancheski, Landec y Vinicap) y dos calificadas como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (Conatec y relleno atrópico). 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.

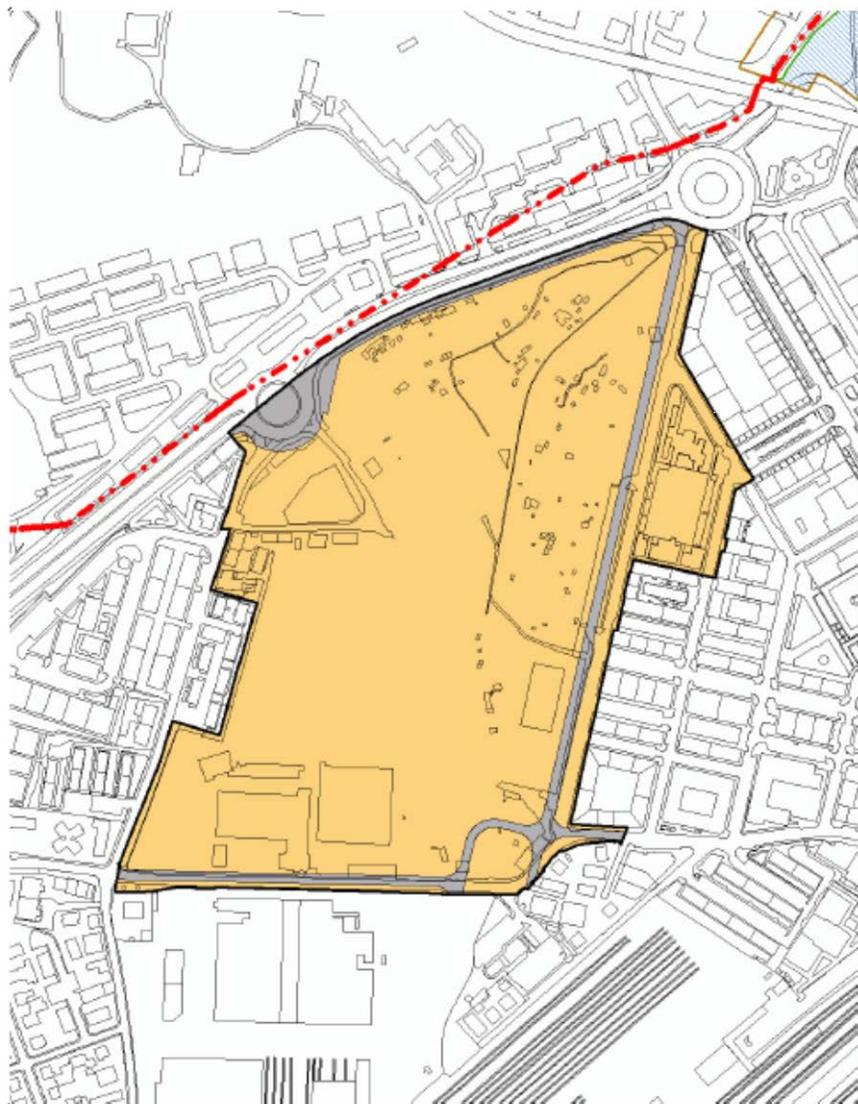
El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece un protocolo particular de actuación.

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.

DOCUMENTO "A MEMORIA"

ÁMBITO: SAN MIGUEL-ANAKA

3.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

**1-ESTACIONES TOPOGRÁFICAS DE LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL DE IRUN EN EL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN (Hondarribia)**

**METODOLOGÍA APLICADA EN LA OBSERVACIÓN Y CÁLCULO DE ESTACIONES TOPOGRÁFICAS FACILITADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE IRÚN EN EL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN**

**EQUIPOS UTILIZADOS:**

TRES RECEPTORES GPS LEICA SERIE 1200 Y UN RECEPTOR GPS LEICA SERIE 300 todos ellos de doble frecuencia.

**RED BÁSICA:**

Las observaciones han sido realizadas a partir de la RED BÁSICA MUNICIPAL del AYUNTAMIENTO DE IRÚN compuesta por:

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED REGENTE DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL:

- SAN TELMO

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED DE PRIMER ORDEN DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL:

- PAGOGAÑA
- BIANDIZ
- FRAIN
- LA RHUNE
- ALDUDEKOGAÑA

VÉRTICES GEODÉSICOS DE LA RED DE CUARTO ORDEN DE LA DIPUTACIÓN DE GUIPUZCOA:

- ARKALE-BELEKABITA
- ERRAMUSKO TORREA
- BUENABISTA PORTU
- ZUBELZU ELATZETA
- ARBUKOHARRIA
- MUGALUZeko GAINA

VÉRTICES AUXILIARES

- AUXILIAR 1
- AUXILIAR 2.

RED LOCAL

- 366 clavos homogéneamente distribuidos por el núcleo urbano.

**SISTEMA DE REFERENCIA**

ETRS89

**PROYECCIÓN**

UTM HUSO 30

## ALTIMETRÍA

COTAS ORTOMÉTRICAS REFERIDAS A LA RED DE NIVELACIÓN DE ALTA PRECISIÓN DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL

## METODOLOGÍA APLICADA

Las observaciones se realizarán en las siguientes condiciones:

- ❑ El método de observación utilizado es el denominado ESTÁTICO RÁPIDO. Se estacionaron dos receptores de forma permanente y sincronizada, uno de ellos en el vértice geodésico REGENTE SAN TELMO y el otro en la estación local nivelada nº 419 de manera que para cada observación obtuvimos dos líneas base.
- ❑ El número de satélites durante las observaciones fue siempre igual o superior a 5.
- ❑ Se comprobó que el PDOP (Horizontal and Vertical Dilution Of Precision) fue menor o igual a 5.
- ❑ Máscara de elevación superior a 15 grados.
- ❑ Tiempo de observación > 15 minutos.
- ❑ Mínimo de 180 épocas registradas (1 época cada 5 segundos).

## CÁLCULO Y AJUSTE DE LAS ESTACIONES OBSERVADAS

El cálculo y ajuste de las estaciones observadas se realizó mediante los siguientes programas:

- ❑ Cálculo de líneas base: Leica GeoOffice.
- ❑ Ajuste de observaciones: mediante el método de mínimos cuadrados, MOVE3, integrado en el software anterior.
- ❑ Transformación al sistema local de referencia: módulo Datum/Map, de Leica.

Una vez importados y controlados los datos brutos GPS, se procedió a la resolución de las líneas base planteadas, admitiéndose aquéllas en las que la ambigüedad fue resuelta de forma satisfactoria.

Posteriormente procedimos a la compensación de las observaciones calculadas como red libre en el sistema de referencia ETRS89, para obtener la solución más probable en base al empleo del método de ajuste por mínimos cuadrados.

Finalmente se aplicaron los PARÁMETROS DE TRANSFORMACIÓN de la RED BÁSICA MUNICIPAL, obteniéndose las coordenadas planimétricas UTM (ETRS89)



de todas las estaciones observadas en su huso correspondiente y la COTA ORTOMÉTRICA referida a la RED DE NIVELACIÓN DE ALTA PRECISIÓN DEL IGN.

## PARÁMETROS DE TRANSFORMACIÓN

Número de puntos comunes: 330

Modelo de transformación: Bursa Wolf

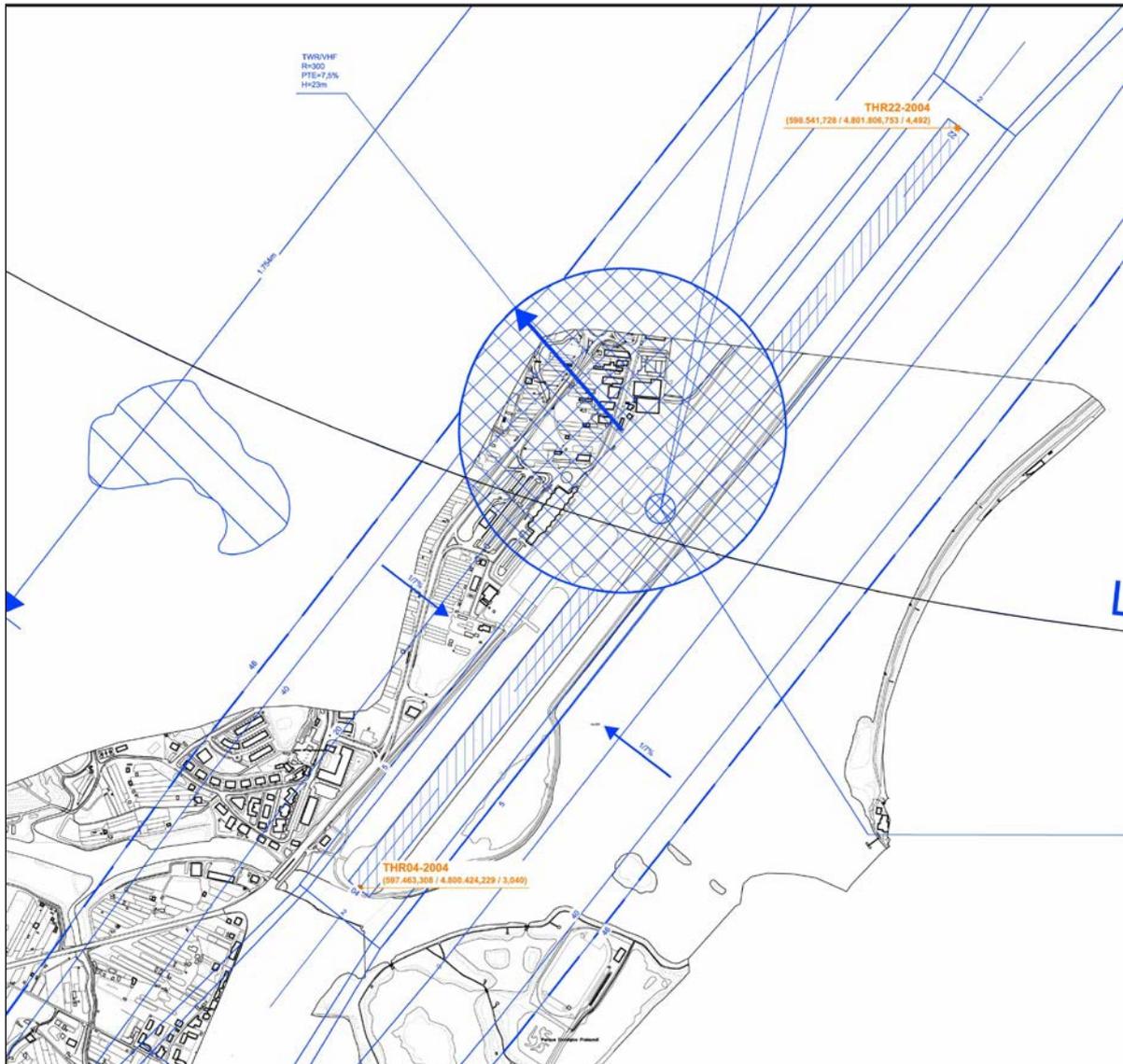
Origen de rotación: X0 0.0000 m  
Y0 0.0000 m  
Z0 0.0000 m

Núm.	Parámetro:	Valor	e.m.c.	Unidad
1	dX de Desplazamiento	-250.63090	1.6141	m
2	dY de Desplazamiento	-153.48790	1.4579	m
3	dZ de Desplazamiento	260.94290	1.6664	m
4	Rotación sobre X	3.24907	0.04316	"
5	Rotación sobre Y	-11.72186	0.06471	"
6	Rotación sobre Z	-3.77088	0.04278	"
7	Esc.	-7.55980	0.1850	ppm

Sigma a priori: Sigma a posteriori: 1.0000 0.0074

## COORDENADAS DE LAS ESTACIONES

ESTACION	IUTMETRS89X	IUTMETRS89Y	IZORTOM
THR04-2004	597.463,308	4.800.424,229	3,040
THR22-2004	598.541,728	4.801.806,753	4,492
AUX-0001-2004	597.962,373	4.801.270,390	2,208
AUX-0002-2004	598.034,405	4.801.258,453	2,645
AUX-0003-2004	597.736,189	4.800.978,657	2,279
RC-009-2004	597.786,849	4.800.931,569	3,106
RC-014-2004	598.075,768	4.801.321,161	2,936
RC-015-2004	598.290,942	4.801.597,269	3,389
RC-016-2004	598.470,125	4.801.824,195	4,726
RC-017-2004	598.537,017	4.801.683,052	4,321
RC-019-2004	597.709,903	4.800.629,214	2,205



ESTACIONES TOPOGRÁFICAS DE LOS EXTREMOS DE PISTA DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN ( Hondarríbia)  
REFERIDAS A LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL DE IRUN

## ANEXO V- AFECCIONES SECTORIALES

Los condicionantes con incidencia en el ámbito de "San Miguel-Anaka" son los siguientes:

6. Servidumbres aéreas.
7. Declaración calidad de suelo
8. Contaminación acústica
9. Evaluación ambiental
10. Regulación de las Áreas de Interés Arqueológico

## 1- SERVIDUMBRES AÉREAS.

INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 3.1.01 "SAN MIGUEL ANAKA" EN IRÚN (Julio 2.012)



MINISTERIO  
DE FOMENTO

47/1232

2014 PUGS 0006

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

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

2015 AÑO: 16

31599

REGISTRO NACIONAL DE AEROPUERTOS

**INFORME SOBRE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 3.1.01 "SAN MIGUEL / ANAKA" DE IRÚN (GIPUZKOA) (EXP. 150142) (AEROPUERTO DE SAN SEBASTIAN)**

**(Documento de Avance, previo a aprobación inicial.)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. núm. 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (GIPUZKOA)

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

Con fecha de 14 de abril de 2014 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, que

Hirigintza eta Ingurumena  
Bosgarren Buretoa / 3a Subdirección  
Ingurumenaren eta Lurrazpiearen  
Bosgarren Buretoa / 3a Subdirección

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



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.

#### MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 3.2.01 "SAN MIGUEL/ANAKA" DE IRÚN

Con fecha de 7 de diciembre de 2006 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento del "Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel - Anaka" (Extracto)", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Mediante escrito de fecha 19 de febrero de 2007, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel-Anaka" (Extracto)", recibándose, con fecha de 9 de marzo de 2007, como respuesta un informe de dicha Entidad, considerando dicho borrador correcto en lo que respecta a sus competencias.



El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 3 de julio de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel - Anaka".

Con fecha de 10 de julio de 2007 tuvo entrada en este Centro Directivo la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento del «Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel - Anaka"», conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel - Anaka".

El 28 de enero de 2009 esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, con carácter desfavorable, del cual se envió copia a Aena, recibándose, con fecha de 26 de mayo de 2009, como respuesta un informe de dicha Entidad considerando dicho informe evacuado correcto, en lo que respecta a sus competencias, y en la que se hacen una serie de observaciones.

Con fecha de 20 de marzo de 2009 tuvo entrada en el Departamento requerimiento por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General revocase el informe preceptivo sobre el «Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka'» evacuado el 28 de enero de 2009.

Mediante escrito de fecha 6 de mayo de 2009, esta Dirección General solicitó a Aena que se pronunciara sobre la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas considerando 1.650 m de longitud de pista de vuelo del Aeropuerto de San Sebastián en relación con el «Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka'», recibándose, con fecha de 7 de julio de 2009, respuesta de dicha Entidad, manifestando su conformidad acerca de que se informe empleando dicha propuesta de Servidumbres Aeronáuticas.



Como respuesta al requerimiento, el 30 de junio de 2009, este Centro Directivo evacuó escrito al Ayuntamiento de Irún y a Aena, adjuntando plano de propuesta de Servidumbres Aeronáuticas, que fue aceptado por Aena, que afectan al ámbito 3.1.01 'San Miguel Anaka', e indicando que, en caso de que el Ayuntamiento limitara las alturas de las construcciones conforme dicha propuesta, esta Dirección General podría informar favorablemente el «Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka'».

Con fecha de 29 de agosto de 2011 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento de la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka'», conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por Real Decreto 1189/2011.

El 16 de noviembre de 2011, esta Dirección General remitió escrito al Ayuntamiento de Irún informando de que se iba a solicitar a la Entidad Aena que se pronunciara acerca de cuáles deben ser las limitaciones urbanísticas a aplicar en el ámbito de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka'.

Mediante escrito de fecha de 23 de noviembre de 2011, esta Dirección General remitió a Aena un escrito solicitando pronunciamiento sobre cuáles deben ser las limitaciones urbanísticas a aplicar en el ámbito de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 'San Miguel - Anaka', recibándose, con fecha de 6 de febrero de 2012, como respuesta un informe de dicha Entidad, considerando que deben emplearse las limitaciones al planeamiento correspondientes a la Propuesta de Revisión del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

El 15 de febrero de 2012 esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

Con fecha de 20 de abril de 2012 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún (Gipuzkoa), para que esta Dirección General emitiera informe preceptivo sobre el documento de aprobación inicial de la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel/Anaka" de Irún», conforme a lo establecido en



la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

Mediante escrito de fecha de 6 de junio de 2012, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el documento de aprobación inicial de la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel/Anaka" de Irún», recibíéndose, con fecha de 9 de julio de 2012, como respuesta un informe de dicha Entidad, considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

El 11 de julio de 2012, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2012, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la «Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel - Anaka"».

#### SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 3.1.01 "SAN MIGUEL / ANAKA" DE IRÚN. (GIPUZKOA)

Con fecha de 21 de abril de 2015 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún". (Gipuzkoa), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Con fecha de 13 de agosto de 2015 tiene entrada en el Departamento, escrito del Ayuntamiento de Irún por el que se adjunta documentación complementaria de la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún" a los efectos de que sea tenida en cuenta en la elaboración del informe preceptivo por parte de esta Dirección General.

Mediante escrito de fecha 5 de octubre de 2015, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún", recibíéndose como respuesta, con fecha



de 5 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 a la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" 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 afectaciones 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 48/80, 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 (BOE 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

##### Condiciones generales

La totalidad del ámbito de la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" 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, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete



la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

La "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún" recoge correctamente en el artículo 2.1.2 "*Cumplimiento de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián*" de sus Normas Urbanísticas, la limitación de altura para todas las construcciones, incluidos sus elementos, derivada de la afección por servidumbres aeronáuticas.

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

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía aportada, las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que el planeamiento establece para cada una de las parcelas en las que se proponen nuevas edificaciones e instalaciones una altura máxima respecto del nivel del mar que no deberá sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos, según se observa recogido en su documentación normativa, la cual es inferior a la cota de las servidumbres aeronáuticas en cada una de las referidas parcelas, queda suficientemente acreditado que dichas servidumbres aeronáuticas no sean/serán sobrepasadas por las construcciones o instalaciones previstas, 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.

#### Otras consideraciones

#### Elementos previamente existentes

Por otra parte, en relación con los edificios previamente existentes en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura cuando se vulneren las servidumbres aeronáuticas.



En particular, del análisis de la documentación aportada se ha observado que los siguientes edificios situados en Suelo Urbano vulneran o presentan riesgo de vulnerar las servidumbres aeronáuticas:

- "CASA IRU-ENA", en la parcela 38.
- "CASA ARISTIBERRI", en la parcela 36.
- "CASA BERAONDO", en la parcela 33.
- "CASA BERNARDETA", en la parcela 42.
- "CASERIO GUEVARA", en la parcela 24.
- "CASERIO AGERRE-TXIKI", en la parcelas 34 y 35.

A este respecto, con respecto a las edificaciones anteriormente indicadas, la documentación del planeamiento aportada recoge lo siguiente:

- Respecto a "CASA IRU-ENA", parcela RV. 12, "CASA ARISTIBERRI", parcela RB. 15, "CASA BERAONDO", parcela RB. 14, y "CASA BERNARDETA", parcela RV. 13, en el apartado "3.condiciones de edificación; Altura de edificación" del artículo "2.2 ordenanzas particulares" se recoge que: "En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulneran el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo "2.1.2. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián" de las presentes Normas Urbanísticas" en referencia a la sustitución de elementos de cubierta en edificios que se consolidan, y en los apartados gráficos de sus respectivas fichas de Ordenanza Particular, se grafa una altura máxima para la edificación, incluidos todos sus elementos, coincidente con la altura actual de la edificación.
- Respecto al "CASERIO GUEVARA", parcela RV. 19, en el artículo "2.2.1. Parcelas RV" se recoge que: "En caso de sustitución del edificio consolidado, la nueva construcción deberá cumplir las normas urbanísticas detalladas en la ficha RV.19 del apartado "6.Gráficos" de la presente Ordenanza Particular", ficha en la que se grafa una altura máxima para la edificación, incluidos todos sus elementos, inferior a la cota de las servidumbres aeronáuticas.



- Respecto al "CASERIO AGERRE-TXIKI", parcela RB. 18, en el artículo "2.2.5. Parcelas RB" se recoge que: "En caso de sustitución del edificio fuera de ordenación, la nueva construcción deberá cumplir las normas urbanísticas detalladas en la ficha RB.18 del apartado "4.Gráficos" de la presente Ordenanza Particular", ficha en la que se grafía una altura máxima para la edificación, incluidos todos sus elementos, inferior a la cota de las servidumbres aeronáuticas.

Asimismo, en el artículo "2.1.2.1 Cuadro de parcelas" de las Normas Urbanísticas se recogen las cotas máximas de las mencionadas parcelas, entre otras, indicando de forma numérica la "Cota máxima de cualquier elemento en el punto más desfavorable", que se corresponde con los apartados gráficos de las Ordenanzas Particulares.

Independientemente de lo anterior, se recuerda al Ayuntamiento de Irún que, la totalidad de las edificaciones e instalaciones recogidas como "existentes" en el plano "1.2.5 Estado actual. Servidumbres aeronáuticas detalle área San Miguel/Anaka." de los planos de Información de la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún", deberán contar con autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en caso contrario se deberá solicitar la correspondiente autorización a dicha Agencia para su regularización. En caso de que sea necesario, junto a la solicitud de autorización, el Ayuntamiento de Irún deberá presentar un Estudio Aeronáutico, suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, de conformidad con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

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

Tal y como se ha indicado, la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún" recoge en su documentación normativa, y en particular en el artículo "2.1.2. Cumplimiento de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián", el artículo "2.1.4. Criterios para la formulación de estudios de



*detalle*", y en el Capítulo "2.2 Ordenanzas particulares aplicables a las parcelas edificables" de las Normas Urbanísticas, así como en el plano "II.3.4.2. Definición geométrica de la ordenación. Servidumbres aeronáuticas detalle área San Miguel/Anaka" de los planos de Ordenación, 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.

#### Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 3.1.01 "San Miguel / Anaka" de Irún", en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

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

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

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.



### 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 11 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

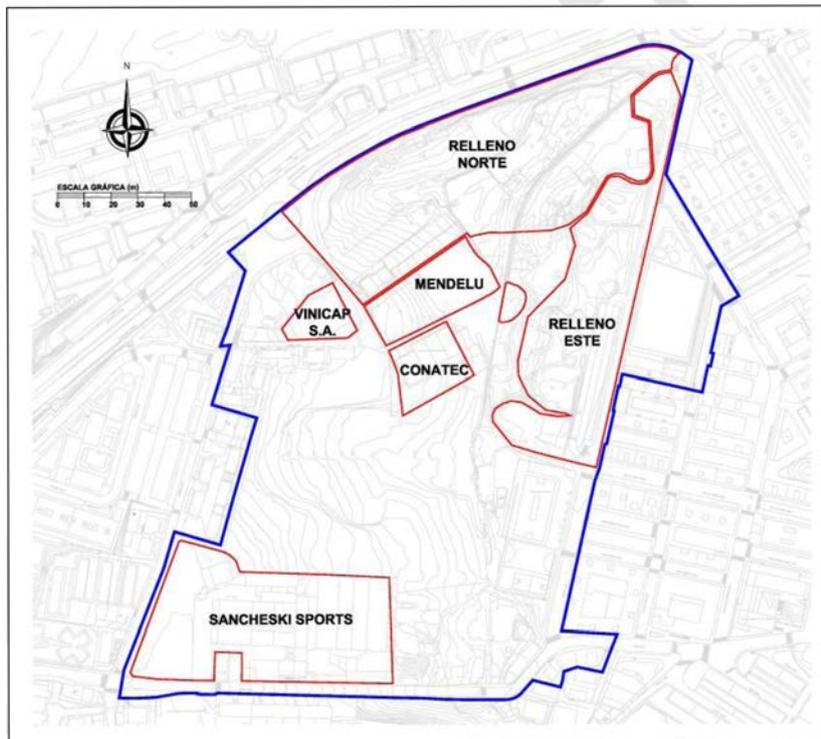
## 2- DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO.

Será de aplicación lo establecido en la vigente Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo con el objeto de posibilitar la recuperación y saneamiento de los suelos potencialmente contaminados. Existen actualmente tres parcelas inventariadas en el catálogo de IHOBE (Sancheski, Landec y Vinicap) y dos calificadas como actividades o instalaciones potencialmente contaminantes (Conatec y relleno antrópico). 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.

### ZONAS OBJETO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO

En el ámbito se ubican 3 parcelas inventariadas y otras 3 en las que se previó necesario su estudio al haber albergado actividades potencialmente contaminantes. Estas son:

- Sancheski Sports (código 20045-00110 del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo), que aún sigue activo.
- Vinicap, SA (inventariado con el código 20045-00111). Instalación demolida hasta cota cero.
- Landec (Transformación y Acabados Metálicos de Mendelu) (código 20045-00112 del inventario). Instalación demolida hasta cota cero. Declarada como contaminada en Resolución de 3 de febrero de 2014.
- Conatec (Transmetal), con código CNAE número 28, de fabricación de productos metálicos. Instalación demolida hasta cota cero.
- Un relleno antrópico, con indicios de contaminación por el vertido/depósito histórico de materiales no clasificados. En él se han diferenciado 2 zonas, el Relleno Norte, de unos 28.000 m<sup>2</sup>, y el Relleno Este, de unos 15.000 m<sup>2</sup>.



De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4. del artículo 31 de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo: la declaración de calidad de suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos.

*No obstante, en el supuesto que en el emplazamiento, en todo o en parte, concurriesen circunstancias que impidieran llevar a cabo las investigaciones de la calidad de suelo, podrá procederse a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación de que se trate sin la declaración de calidad de suelo. En este caso, dicha declaración deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.*

### 3- CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

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

### 3.1. Resumen del informe del estudio acústico:

El estudio ha evaluado los niveles sonoros en el ámbito exterior en los desarrollos urbanísticos previstos, basándose en la ordenación proyectada, con el fin de verificar el cumplimiento de la normativa vigente, en lo que se refiere al impacto acústico.

La metodología aplicada en la realización de este informe para la obtención de los niveles de emisión de los focos de ruido ambiental es la detallada en la *Directiva Europea 2002/49/CE sobre Evaluación del Ruido Ambiental*, así como en la *"Guía Metodológica para la elaboración de Mapas de Ruido"* publicado por el Gobierno Vasco.

Se ha clasificado la superficie urbanizada como reflectante (dura) y las extensiones ajardinadas como absorbentes (blandas), en un mapa de absorción digitalizado a partir de de la cartografía base de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Los principales focos de ruido en dicho sector corresponden a las siguientes carreteras:

- El futuro desarrollo que une Oiartzun con Irun al norte (noroeste) con la GI-2134.
- La carretera que une Erretería con Irun GI-636.

Para el ruido de tráfico rodado, se ha utilizado el método nacional de cálculo francés "NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULPCP-CSTB)", mencionado en el "*Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6*" y en la norma francesa "*XPS 31133*". Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten a la "*Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CUTUR 1980*".

Los valores límite para los parámetros se extraen del "*Real decreto 1367/2007, de 19 de Octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*" Asimismo, el recientemente aprobado Decreto 213/2012, de 16 de Octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece límites para estos parámetros.

Con los parámetros anteriores se generan los cálculos para el **Mapa de ruido urbano y el mapa de ruido de fachada** para el nuevo desarrollo residencial proyectado.

### 3.2. Resultados:

#### RUIDO EXTERIOR:

Los resultados obtenidos en el presente Estudio Acústico señalan que las emisiones acústicas procedentes de las infraestructuras viarias que atraviesan el ámbito de estudio generan unos niveles de inmisión acústica que pueden valorarse como desfavorables para los tres periodos analizados (día, tarde y noche), especialmente el norte y sur del ámbito analizado del nuevo desarrollo residencial que propone el Plan Especial San Miguel-Anaka en Irún.

#### RUIDO EN FACHADAS:

Los resultados obtenidos señalan una situación acústica en algunas fachadas que puede valorarse de desfavorable durante el periodo día, tarde y noche para el nuevo desarrollo previsto en la 2ª Modificación de Plan Especial. Los receptores situados en las fachadas de los nuevos edificios situados en la zona noreste del ámbito presentan niveles acústicos que superan el objetivo de calidad acústica durante el periodo diurno y nocturno.

EL ámbito de San Miguel Anaka se puede considerar una Zona de Protección Acústica Especial (ZAPE) por cumplir con los requerimientos establecidos en el artículo 45 de Decreto 213/2012, de 16 de Octubre, y por tanto en el estudio acústico se establecen las medidas correctoras de acuerdo al capítulo II del Título III del Decreto 213/2012 de 16 de Octubre.

### 3.3. Recomendaciones:

De acuerdo a los niveles de de emisión e inmisión registrados, se han considerado dos medidas correctoras: la reducción del límite de velocidad de 50 km/h a 30 km/h en el vial de Letxumborro (GI-2134) y la colocación de barreras que dificulten o impidan la propagación del sonido.

Teniendo en cuenta que las medidas adoptadas no reducen los niveles de ruido exterior ni de ruido de fachada a valores por debajo de los establecidos en el Real Decreto, se recurre, en cumplimiento del artículo 40 del decreto 213/2012 de 16 de octubre, al **aislamiento de fachadas como medida correctora** para cumplir los objetivos de calidad para el espacio interior de las edificaciones.

#### 4- EVALUACIÓN AMBIENTAL

El documento F, de sostenibilidad ambiental del PGOU de Irún, recoge el ámbito de San Miguel-Anaka como un ámbito con afección sobre los hábitats de interés Comunitario (HIC), en concreto los prados pobres

de siega de baja altitud *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis* - (6510). En concreto podemos encontrar esta vegetación en la parte trasera de la calle Anaka.

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. En concreto, a las medidas para disminuir la afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario (punto 8.3.2.3):

- Los diseños urbanísticos o los trazados viarios procurarán adoptar las soluciones que afecten a la menor superficie posible de vegetación de interés, incorporando las manchas existentes a los sistemas de espacios libres en la mayor medida posible y respetando los ejemplares aislados de mayor valor. Los planeamientos de desarrollo velarán por garantizar el mantenimiento de estas manchas de vegetación de interés y ejemplares aislados.
- En el caso de que sea imprescindible eliminar una superficie de vegetación de interés, se compensará su pérdida en el propio ámbito, o si es posible en un entorno cercano.

En el ámbito no se incluye ninguna zona sensible del PGOU y dado que la actuación significa la construcción y urbanización de parcelas que no afectan a zonas ambientalmente sensibles, no se requiere ningún análisis de evaluación de impacto ambiental.

## 5- REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

El presente ámbito queda incluido en parte en la zona de marisma definida en el Catálogo de Patrimonio Arqueológico de este Plan General, y para la que se establece el siguiente protocolo particular de actuación:

En la Zona Arqueológica de marismas, la medida básica de protección a aplicar es la de informar al Departamento de Cultura de Diputación de las solicitudes de licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, de forma que en caso de considerarse oportuno, será este Departamento el que establezca, de acuerdo con el promotor, el plan de seguimiento arqueológico de las obras.