

ALZADO LONGITUDINAL POR CALLE PEATONAL



# MODIFICACION PUNTUAL DE PERI

## ALMIRANTE ARIZMENDI AMBITO 5.2.06 IRUN

### DOCUMENTACION TEXTO REFUNDIDO

- MEMORIA
- NORMATIVA
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- PLAN DE SOSTENIBILIDAD
- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- ANEXO I : SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS



Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalea  
irun Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

29 NOV. 2017

ko

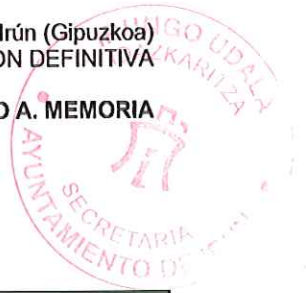


bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
12. DICIEMBRE .2017  
Irun Idazkaririk akordioetula  
Secretario



**DOCUMENTO A MEMORIA**





## MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN

### DOCUMENTO A. MEMORIA

#### 1. INTRODUCCIÓN

##### 1.1. ANTECEDENTES

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente en junio de 1.998, fue redactado, tramitado y aprobado definitivamente, concretamente, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Irún celebrada el 29 de noviembre de 2006, el denominado **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN.**

El ámbito objeto del PERI aprobado está situado en el centro de Irún, en el barrio de Mendibil, en las inmediaciones del Centro Comercial Mendibil y del Palacio de Justicia.

Tiene una extensión superficial de 9.765,80 m<sup>2</sup> y linda: al Norte, con las escaleras públicas de acceso al alto de Mendibil y con Maritxu Anatol kalea; al Sur, con el número 4 de Gudarien kalea, con el número 13 de Almirante Arizmendi kalea, con la plaza peatonal Viteri Plaza, y, en Planta de sótano, con el Centro Comercial Mendibil, el Mercado Municipal. Con el Palacio de Justicia, y en parte también con pertenecidos del Hotel Alcázar; al Este, y con pertenecidos de los números 1 y 3 de Maritxu Anatol kalea y número 13 de la Avda. Iparralde, y con traseras del Hotel Alcázar y al Oeste, con Gudarien kalea.

Este Plan Especial se planteó como respuesta al vacío urbano existente en el entorno de la zona residencial de Mendibil, completando la red viaria existente junto a la Avda. de Iparralde mediante la prolongación de la calle Almirante Arizmendi y la ordenación de varias parcelas de carácter residencial; consolidándose las edificaciones existentes en el ámbito y ordenándose nuevas parcelas residenciales de baja densidad. El viario ordenado se ajusta en dimensiones y desarrollo a las necesidades, entendiéndose el mismo como de coexistencia, esto es, peatonal con acceso rodado restringido.

En dicho documento se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico de dicho ámbito. Dicha Unidad de Ejecución queda denominada como **"Unidad de Ejecución U.E.1 del Ambito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún".**

En desarrollo de dicho PERI se tramitó el correspondiente Programa de actuación Urbanizadora. Por Resolución nº 768, dictada con fecha 8 de marzo de 2007 por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irún, se aprobó inicialmente el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi,** el cual fue aprobado definitivamente con fecha 29 de noviembre de 2006. En dicho programa se establece que **"para el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución delimitada en relación al ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI de Irún se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación".**





Que posteriormente mediante Resolución de Alcaldía nº 3184 de fecha 30 de octubre de 2007 se acordó exponer al público el **CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRUN**. El texto íntegro del Convenio fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 224 de fecha 16 de noviembre de 2007, no habiéndose presentado alegaciones en relación al mismo.

Con fecha 27 de diciembre de 2007, por Resolución nº 3849 del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Irún se acordó aprobar el Convenio citado, que fue firmado por el Ayuntamiento de Irún y todos los propietarios afectados el 31 de enero de 2008.

Con fecha 29 de febrero de 2008 los propietarios que representaban el cien por cien de la superficie de la Unidad de Ejecución otorgaron ante el Notario de Irún Don JOSE ANTONIO HEBRERO HERNANDEZ, y bajo el número 259 de su protocolo, la **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**, como agrupación de interés urbanístico, de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

Así, cumplidos los trámites reglamentarios, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 163.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la Junta de Concertación Almirante Arizmendi de Irún procedió a formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución, procedió a formular el **PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1 DEL AMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN**, el cual resultó aprobado inicialmente por la Junta de Concertación con fecha 3 de Julio de 2.008.

Que en cumplimiento de lo establecido por dicha Ley, se sometió el citado Proyecto de Reparcelación a información pública. Las discrepancias surgidas entre los miembros de la Junta de Concertación, que llevaron incluso a la formulación de diversas alegaciones, llevaron a que mediante Resolución de Alcaldía de 27 de noviembre de 2008 se requiriera a la Junta de Concertación para que resolviera, previamente a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación, las contradicciones entre el documento aprobado por la Junta y el posterior posicionamiento de los mismos miembros de esta.

La falta del necesario consenso entre los propietarios y miembros de la Junta, la complicadísima situación que atravesaba por aquel entonces el mercado inmobiliario, y los importantísimos costes de urbanización de la actuación, motivaron que el proyecto se paralizase.

Tras un largo proceso de negociación, finalmente en junio de 2013 la parte mayoría de los propietarios presentaron ante el Ayuntamiento de Irún para su tramitación una **MODIFICACIÓN del citado PLAN ESPECIAL**.

## 1.2. **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

Con fecha 21 de agosto de 2014 se dictó por la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irún la **Resolución nº 1506 (BOG número 161, de 27 de agosto), por la que se aprobaba inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana el ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, con sujeción a una serie de condiciones.**

Sometido el expediente a información pública se presentaron varias alegaciones.

Tras el análisis de las alegaciones el Ayuntamiento solicitó una revisión de la ordenación, lo que produjo una paralización en la tramitación del expediente hasta la presentación del presente



documento, mediante el cual se solicita continuar con la tramitación iniciada de la Modificación del Plan Especial para su aprobación definitiva.

En este nuevo documento presentado se da cumplimiento a las condiciones impuestas en la aprobación inicial, realizándose igualmente una serie de modificaciones en el documento como consecuencia del análisis de las alegaciones presentadas. A continuación se hace un breve resumen de todo ello.

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES IMPUESTAS POR RESOLUCIÓN N° 1506 (APROBACIÓN INICIAL)**

1. Deberán corregirse los siguientes errores del Documento:

- Eliminación de las referencias a las parcelas TJ señaladas en la memoria y redefinidas en el nuevo documento como MA-5.

Se ha eliminado toda referencia a las parcelas TJ. En este documento (Memoria y Planos) aparecen ya identificadas como MA-5.

- Configuración del nuevo perfil transversal de las escaleras de conexión con calle Gudari de acuerdo con la nueva edificación de la parcela AA-23.

Se incluye un nuevo Plano 10-0 (PERFIL TRANSVERSAL 6-6' (por escaleras) y nuevo alzado norte.

- Existen discordancias entre las alineaciones máximas definidas en los planos y en la memoria sobre las parcelas MA-5.

Se han corregido los planos 1-0a, 1-0b y 1-0c.

- Igualmente, existen discordancias entre las superficies de calificación definidas en los planos y la memoria con respecto al art. 6 del documento de Ordenanzas para la Residencial Colectiva en parcela consolidada (RP.C).

Corregido.

2. La nueva regulación de los criterios de medición de los vuelos abiertos establecida en los art. 18 y 19 deberá adaptarse a lo establecido al respecto en el Plan General de 1.999 vigente.

Se ha realizado la citada adaptación.

3. A los efectos de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el presente ámbito debe categorizarse como suelo urbano no consolidado por la urbanización y delimitarse la correspondiente Actuación Integrada.

Se ha completado el documento en dicho sentido.

4. Deberá actualizarse el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en el ámbito el 23 de julio de 2007.

En el Plan de Etapas se incluye la necesidad de dicha actualización.

5. Para poder considerar la prolongación de la calle Almirante Arizmendi como espacio libre a los efectos del cumplimiento de los estándares definidos en el Decreto 123/2012, deberán calificarse las superficies de suelo destinadas a este uso como Espacios Libres Peatonales (LL) y ser urbanizadas atendiendo al carácter peatonal del mismo como un espacio libre de coexistencia con el uso rodado.

Se establece dicha calificación en el Plano 5-0.

6. Para dar cumplimiento al estándar destinado a otras dotaciones deberá destinarse suelo a equipamientos locales y calificarse de acuerdo con este uso y, si ello no fuera posible, su traslado o compensación en los términos establecidos en el art. 7 del Decreto.

En el apartado 3.7.6. de la Memoria se justifica el cumplimiento de dichos estándares o su compensación económica.

**MODIFICACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL COMO CONSECUENCIA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRAMITE DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO**

- Se reordena un espacio público para que los espacios verdes se desarrollen en mayor superficie.
- Se ha mejorado la ordenación, refundiendo los dos futuros edificios de la Parcela MA-5 (MA-5A y MA-5B), en uno solo (MA-5), al objeto de mejorar las visuales hacia la Avenida de Iparralde.

### **1.3. SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA**

El Ayuntamiento de Irún aprobó el 28 de enero de 2015 la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, de forma que, actualmente, la ordenación estructural del municipio se rige por el nuevo Plan General aprobado.

Este nuevo Plan General reconoce el ámbito "5.2.06 Almirante Arizmendi" como un ámbito que se encuentra en ejecución, en desarrollo de las previsiones del Plan General de 1999, de forma que consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas por dicho Plan.

Ese nuevo planeamiento general reconoce la vigencia del Plan Especial aprobado, al tiempo que incrementa la edificabilidad urbanística del ámbito, pasando de un índice de edificabilidad sobre rasante de 0,729 a 0,8 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s.

Siendo así, la propiedad mayoritaria del ámbito ha decidido seguir con la tramitación del planeamiento previo a la aprobación del PGOU del 2015, presentando un documento para la aprobación definitiva que continua con la tramitación iniciada en agosto de 2014.

Consiguientemente, el nuevo documento Modificación de Plan Especial ordena la edificabilidad de acuerdo con el Plan General de 1999, adaptando las determinaciones del documento presentado a tramitación a las condiciones impuestas en la resolución municipal de aprobación inicial, así como a las alegaciones presentadas durante el trámite de exposición pública.

### **1.4. OBJETO DEL PROYECTO. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION**

La presente modificación pretende reordenar el volumen existente, definiendo un bloque más, para conseguir una mejor solución de ordenación, una ordenación más amable y equilibrada, consiguiendo una fachada continua a lo largo de la prolongación de la calle Almirante Arizmendi, y un pequeño aumento en el número de viviendas a desarrollar en el ámbito, en base a detraer de los bloques inicialmente previstos una pequeña edificabilidad que se trasvasa al nuevo bloque ordenado, AA-23, ordenado en régimen de multipropiedad.

Con todo ello se consigue, además, una reducción significativa en la previsión de los costes de urbanización.





## DOCUMENTO A. MEMORIA

El pequeño aumento en el número de viviendas (6), como consecuencia inmediata de la reducción del tamaño de las mismas, no produce incremento de población real, por cuanto se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda (descenso del "ratio" de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda), por lo que tampoco hay que establecer una mayor previsión de espacios libres.

Pues bien, como no se incrementa la edificabilidad residencial, **no debe determinarse** en relación al aumento de viviendas determinado en esta Modificación Puntual **ninguna previsión de vivienda sometida a régimen de protección pública**. En cualquiera de los casos, el ligero aumento en el número de viviendas, en régimen libre, no supone una reducción del estándar de vivienda de protección pública que se fijó en el planeamiento general. El planeamiento vigente determina para este ámbito el 100% de vivienda libre, localizándose la implantación de vivienda sometida a régimen de protección pública en otros ámbitos.

Por último, indicar también que, de conformidad a la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, este incremento en el número de viviendas, **afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada**, no a determinaciones de carácter estructural, **por lo que puede ser propuesta a tramitación a través de la modificación de planeamiento pormenorizado, esto es, a través de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior.**

### 1.5. AREA DE ORDENACIÓN

El área, el ámbito objeto de ordenación, tiene una superficie real de 9.765,80 m<sup>2</sup>, cuya delimitación queda reflejada en la documentación gráfica de este proyecto, y coincidente con las mediciones de TELCA para el PG 99, y con mediciones parciales recientes.

Desde los servicios técnicos municipales se indicó a los redactores del proyecto la conveniencia de modificar puntualmente el límite Este del ámbito, pero únicamente a efectos de ámbito de urbanización, para incorporar a este Plan Especial los aproximados 120,00 m<sup>2</sup> de suelo de propiedad municipal sitios entre el límite del Plan Especial en el PG 99 y el borde Oeste del Palacio de Justicia. De este modo, queda garantizada la urbanización de esta parcela que, por otra parte, no genera aprovechamiento patrimonializable alguno.

### 1.6. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta plantea pequeñas modificaciones, que afectan fundamentalmente a la configuración y número de las parcelas resultantes, al número de viviendas, y a las obras de urbanización. **Las modificaciones que se plantean son las siguientes:**

- 1º.- Ocupación total del lado Oeste de Almirante Arizmendi kalea con la construcción de la nueva edificación denominada AA-23, para evitar un vacío urbano y colmatar los solares hacia el nuevo vial.
- 2º.- Reducción proporcional de la superficie edificable de cada nueva parcela edificable ordenada por el PERI aprobado definitivamente, para trasvasar el aprovechamiento detráido de cada parcela y generar la nueva edificación AA-23, con 450,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento.



**DOCUMENTO A. MEMORIA**

- 3º.- Esta nueva edificación albergaría 4 viviendas, con lo que las 30 nuevas viviendas aprobadas se aumentarían hasta 34, lo que junto con otros 2 apartamentos adicionales en MA-5, haría un total de 36, todas ellas de promoción y venta libre, y todo ello sin incrementar la edificabilidad.
- Se reordena un espacio público para que los espacios verdes se desarrollen en mayor superficie, de forma que haga posible una repoblación de arbolado en mejores condiciones. Se elimina la reserva de superficie para aparcamiento de vehículos y se define un espacio genérico de coexistencia en la vialidad que será objeto de desarrollo en el proyecto de urbanización.

**1.7. DOCUMENTACION DEL PLAN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN**

Las modificaciones propuestas son de carácter puntual. No obstante ello, las características de las mismas hace que se vean afectados y, consiguientemente, modificados, gran parte de los documentos y planos del PE, aunque sea siempre por mínimas correcciones o matizaciones.

Por ello, en vez de formular exclusivamente las modificaciones, se ha decidido que la presente MODIFICACIÓN contenga la documentación completa, escrita y gráfica, del Plan Especial de Reforma Interior aprobado, con inclusión en el mismo de las modificaciones que resultan oportunas y que han originado la presente modificación puntual, y suprimiendo en el mismo aquellas cuestiones que resultan innecesarias; siendo un Texto Refundido que permita con la sola visión de este documento conocer la ordenación completa y actualizada del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún.

**2. INFORMACION URBANISTICA**

**2.1. SITUACION**

El ámbito de actuación se desarrolla al Norte de la Ciudad, adosada hacia el Norte a la casa nº.13 de Almirante Arizmendi y al Centro Comercial Mendibil, en la media ladera limitada por el Hotel Alcázar y el Palacio de Justicia hacia el Este y por la calle Gudari, al Oeste. Una delimitación más precisa sería la siguiente:

El límite OESTE, se sitúa en la acera Este de la calle Gudari y afecta a las casas número 6, 8, 10 y 12 de dicha calle.

El límite NORTE, coincide con las escalerillas públicas de acceso al alto de Mendibil y con Maritxu Anatol kalea.

El límite SUR, es sensiblemente paralelo al límite Norte y coincide con el Límite Norte de las nuevas viviendas nº.11 y 13, el Centro Comercial Mendibil y con espacio público peatonal, también de reciente construcción, dentro del Complejo Comercial Mendibil y con el Mercado municipal en el subsuelo.

Y el límite ESTE, coincide con la trasera del Juzgado de Irún, trasera del Hotel Alcázar, de donde se segrega una parcela, trasera de las viviendas de la Avda. de Iparralde y trasera de la casa nº 3 de M.Anatol kalea





## **2.2. TOPOGRAFÍA**

Topográficamente, la zona a ordenar, es una pieza rectangular modificada, con pendiente uniforme descendente de Oeste a Este, de desarrollo en pendiente regular, del orden del 21,5 % de pendiente media, pero que en el tramo final supera el 30%.

La relación del Ambito con la Ciudad, puede decirse que es perfecta, puesto que el Ambito es parte de la propia Ciudad.

## **2.3. EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES**

En la zona alta del Ámbito, al borde de Gudari kalea, existen en la actualidad 4 edificios aislados destinados a uso de vivienda plurifamiliar, edificios que se encuentran en perfecto estado de mantenimiento y de ornato, que junto con el resto de los edificios de Gudari kalea, conforman un frente de calle de gran calidad.

Merece señalar la vegetación espontánea y el arbolado joven en coexistencia con seis árboles centenarios que se van a respetar. Se propone también la preservación de los 5 cedros de la trasera de Gudari 14, fuera de este ámbito, pero que condiciona la traza del futuro vial.

Dado que el vial va a ser peatonal en coexistencia, **en el proceso de urbanización se estudiará la situación de cada árbol, para tratar de salvar el máximo número de ellos**, incluso en el hipotético caso de que invadieran parcialmente la acera.

Los edificios existentes en el entorno tienen en general una planta de más, con relación al perfil previsto de los edificios de este Ámbito. El nuevo edificio de viviendas nº 11 y 13 al Sur del Centro Comercial, tiene un perfil de Planta baja, 3 altas y ático. El Hotel Alcázar al Este, con Planta de semisótano, baja y tres altas, si bien el tercio Norte del edificio, la planta tercera en abuhardillada y villa Nekane al Norte, que tiene un perfil de semisótano y tres plantas.

Las seis casas nuevas respetarán en todo momento los perfiles edificables señalados en el Plan General de la Ciudad.

Las cinco nuevas casas del lado Oeste, AA-15,AA-17,AA-19, AA-21 y AA-23, tendrán un perfil similar, que será de zócalo en la planta a nivel de calle Arizmendi, dos plantas altas y el ático retranqueado.

Hacia el Este, el nuevo edificio residencial, MA-5 tendrá un perfil de Planta Baja y dos plantas altas y ático, además de 2 plantas de sótano para uso de garajes.

## **2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La totalidad de los 9.765,80 m2. de suelo y de las edificaciones afectadas por este PERI, están sostenidos por seis grupos de propietarios, que de forma resumida se detalla a continuación:

### **GUDARI nº 6**

Propietarios del suelo y edificio: Familias Fuertes y Cuevas, con 1.806,60 m2.

### **GUDARI nº 8**

Propiedad del suelo y edificio: Sra. Ramona Cantero, con 2.581,00 m2.



**GUDARI nº 10**

Propietarios del suelo y edificio: Sres. Guevara, Gracenea y Martinez-Ortega, con 1.703,00 m2.

**GUDARI nº 12**

Propietarios del suelo y edificio: Sres. Emparan y Sunsundegui, con 1.476,20 m2.

**HOTEL ALCAZAR**

Propiedad de AITAMA, S.L., representada por Dña. Magdalena Aguado Lersundi, con 1.944,00 m2, en dos parcelas de 1.730,00 m2 y 214,00 m2.

**AYUNTAMIENTO DE IRUN**

Con 255,00 m2 de superficie no patrimonial (nota 5 del PGOU de 1.999)

**2.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**2.5.1. Área consolidada**

Cuenta con todos los servicios exigibles por la vigente Ley del Suelo.

Sin embargo, desde el avance del Proyecto de Urbanización, se contempla la renovación de la evacuación de pluviales y fecales del dominio privado y con diseño de sistema separativo, para verter a las nuevas redes previstas en Almirante Arizmendi.

En la actualidad, la evacuación de aguas, en perfecto funcionamiento con sistema unitario, se realiza mediante un colector muy antiguo, de 20 cm. de diámetro y que se sitúa a media ladera Este.

**2.5.2. Área de nuevo desarrollo**

El área, carece de cualquier Infraestructura de Urbanización.

Será el desarrollo del Plan el que fije, mediante el Proyecto de Urbanización, los parámetros, redes y servicios a desarrollar en el Ámbito.

**3. ORDENACION**

**3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA**

**3.1.1. Objetivos de la Ordenación**

El Objetivo de este PERI, se orienta hacia la regeneración urbana, con la apertura de un vial, en coexistencia, que complete la compleja y elemental trama viaria Urbana de la Ciudad.





**DOCUMENTO A. MEMORIA**

La población que ocupa asentamientos residenciales desarrollados al Norte de este Ambito, se ve obligada a realizar una serie de itinerarios alternativos para acceder peatonalmente al centro de la Ciudad, alguno de los cuales, como el acceso a través de Juan de Albisu, es complicado y de fuerte pendiente.

Pero la apertura del nuevo vial en coexistencia facilitará la movilidad peatonal sobre un vial en coexistencia, con un 2,66 % de pendiente uniforme, es decir, por un cómodo vial peatonal en coexistencia, que pondrá en comunicación el hoy centro cívico-comercial de la Ciudad en la calle República Argentina y el Centro Comercial Mendibil, con las calles Maritxu Anatol, Eloy Iglesias y Nicolás Guerendiain y sus aledaños.

Además, posibilitará, una fluida salida de camionetas de reparto y pequeños camiones del Centro Comercial Mendibil hacia el vial en coexistencia. Así desaparecerán los conflictos actuales, al tener que funcionar el único vial desde la Avda. de Iparralde, como vial de acceso y de salida del Centro.

Otro de los objetivos se orienta hacia la supresión del acceso rodado a la casa nº 11 y 13 a través de la Plazoleta Viteri, en la arrancada de Almirante Arizmendi, porque una vez abierto el vial en coexistencia, los coches de los residentes podrán acceder a sus garajes a través del nuevo vial. Así, la plazoleta quedará exenta de todo tipo de tráfico rodado.

Para terminar, constatar la degradada situación del lugar, en sus contactos urbanos con Maritxu Anatol kalea y Plazoleta Viteri, en estado de abandono, que produce un rechazo ciudadano, máxime teniendo en cuenta la situación centrada en Ciudad.

### **3.1.2. Criterios de la Ordenación**

Esta Ordenación de suelo urbano, tiene como soporte urbanístico la colmatación y ordenación, de un espacio urbano, que ocupando una significativa posición en el centro de la Ciudad, se manifiesta como un espacio degradado en muy malas condiciones medioambientales.

El criterio se apoya en las preexistencias. El Ámbito se encuentra abrazado por desarrollos urbanos de tipo Ciudad Jardín, con edificios aislados de mediano porte, de gran calidad arquitectónica y capaces de albergar 6 viviendas de media cada casa.

Para ello, hemos puesto en práctica un urbanismo de integración máxima en el paisaje urbano circundante y de fácil gestión.

Se ha procurado que la propiedad futura de cada uno de los cinco vecinos, coincida con su propiedad actual, de manera que la ejecución de cualquiera de las partidas previstas, no interfiera en la actividad consolidada actual.

El diseño arquitectónico del lugar se ha resuelto con una tipología unitaria de casas, si bien, las del lado Oeste, se apoyan en un zócalo-garaje, para solventar la fortísima pendiente de la media ladera, hasta Gudari kalea.

Pero la del lado Este, dispondrá de la posibilidad de un desarrollo, bajo rasante, de dos plantas de aparcamiento de coches.

Formalmente, las casas del lado Oeste resolverán la entrega al testero de la casa nº 13 de Almirante Arizmendi, con una casa inferior en una Planta y con remate en ático, en coherencia con lo existente. Hacia el lado Norte, ocupamos el vacío urbano inicialmente planteado y prevemos una casa de 4 viviendas.



**DOCUMENTO A. MEMORIA**

Con esta solución, desaparecerá el enorme muro de mampostería concertada de 6m de altura. Esta nueva casa, será similar formalmente a las otras cuatro casas, si bien, el frente será algo menor, para encajar con las casas a construir en la trasera de Gudari nº 14

Se han suprimido las dos casas inicialmente planteadas y se han maclado en una sola, a desarrollar en un área de movimiento de 16,20 x 32m. muy superior en superficie a la ocupación de la edificabilidad disponible.

Esta nueva edificación del lado Este (MA-5) quedará ligada, a nivel de accesos, a la finca del HOTEL ALCAZAR, al objeto de facilitar, en la medida de lo posible, que parte de las necesidades de garaje del hotel puedan satisfacerse en la citada MA-5.

No obstante, si la propiedad deseara replantearse el aprovechamiento en dos casas, como inicialmente se propuso en la aprobación inicial, estimamos que podrá desarrollar esta propuesta, bien entendido que se deberá reservar un espacio central de separación entre casas de 6m. mínimos y deberá también mantener las cotas de separación a los linderos previstas para el caso de una sola casa. En el Plano correspondiente se determinan los nuevos retiros a linderos.

Para terminar, señalar que en la Ordenación, se consolidan las cuatro casas que dan frente a Gudari kalea, por encontrarse en perfecto estado de mantenimiento, si bien por su edad y por pertenecer a conceptos superados sobre el tamaño de vivienda, se nos presentan con un aprovechamiento muy alejado de los estándares de vivienda actuales.

**3.2. ORDENACION GENERAL**

La Ordenación del Ámbito, se apoya en la estructura de la propiedad del suelo.

En efecto, los suelos de las fincas nº 6,8,10 y12 situadas en la calle Gudari, descienden por la parte trasera de cada finca hasta la parte baja de la ladera, precisamente en el límite común de las propiedades con el lindero Oeste del Hotel Alcázar, en la Avda. de Iparralde.

Por otra parte, la traza de la calle Almirante Arizmendi, arranca en el Pº Colón y se prolonga, en una alineación perfecta, hasta su encuentro con la calle Eloy Iglesias, con la única interrupción del tramo de calle, que se trata de abrir hora.

Y precisamente, aunque con alguna pequeña variación, el eje del nuevo vial Almirante Arizmendi, coincide con el límite de propiedades del Hotel Alcázar en el lado Este y los límites de las fincas del lado Oeste.

Constatamos que la traza del nuevo vial, estaba señalada desde tiempo inmemorial y ha sido este vial, la base de la Ordenación General, a reserva de diseñar el perfil transversal y el ancho de la calle, que aunque con variantes, viene propuesto desde el Plan General de 1.999 y que se señala en 12 m. de ancho.

Sobre esta traza viaria, se vuelcan una serie de edificios, que responden al aprovechamiento de cada uno de los cinco propietarios.





## DOCUMENTO A. MEMORIA

El replanteo espacial de cada edificio, responde a la ordenada propiedad del suelo, con cuatro parcelas de propiedad similar, con la excepción del solar nº8 y con linderos ortogonales al eje del nuevo vial en todos los casos.

La Ordenación General, del Ámbito 5.2.06 se ha apoyado en esta sorprendente y equilibrada fragmentación del suelo, que la hemos rematado, con el replanteo de 5 casas similares en el lado Oeste y de una casa en el lado Este.

Se han valorado las vistas, el soleamiento, la relación ancho viario, perfil edificado retranqueado y rematado por ático, y el resultado final, es muy agradable.

En base a todo lo anterior, hemos diseñado unos edificios, que esquemáticamente dibujados presentamos en la Documentación adjunta y que responden a la decidida voluntad de una integración en el paisaje culto, tanto al Oeste como al Este y al Sur.

Pero serán los Proyectos de edificación, los que materialicen y expresen el resultado final de cada casa, bien entendido que se procurará la máxima uniformidad en el diseño para conseguir un desarrollo urbano armónico, coherente y agradable.

Para materializar la idea de fachada única en el lado Oeste, acompañamos a la colección de Planos el nº 1-T, que supone un tanteo y que servirá de guión para entablar conversaciones entre propietarios y establecer una fachada única de las cinco propiedades.

La intervención en cualquiera de las CUATRO casas consolidadas se ajustará, en todo momento, a las previsiones contenidas en el presente documento, dentro de las limitaciones impuestas por el aprovechamiento urbanístico consolidado, pero permitiendo un diseño y distribución más racional para el realojo de una población superior a la actual.

### **3.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA RELATIVA A LA NUEVA ORDENACION**

#### **3.3.1. DEFINICION DE LOS PERFILES EXISTENTES EN EL ENTORNO**

Los edificios existentes en el entorno, tienen en general una planta de más, con relación al perfil previsto de los edificios de este Ámbito. El nuevo edificio de viviendas nº11 y 13 al Sur del Centro Comercial, tiene un perfil de Planta baja, 3 altas y ático. El Hotel Alcázar al Este, con Planta de semi-sótano, Baja y tres altas, si bien el tercio Norte del edificio, la planta tercera en abuhardillada y villa Nekane al Norte, que tiene un perfil de semisótano y tres Plantas.

Las SEIS casas nuevas, respetarán en todo momento los perfiles edificables señalados en el Plan General de la Ciudad.

Las CINCO nuevas casas del lado Oeste, AA-15,AA-17,AA-19, AA-21 y AA-23, tendrán un perfil similar, que será de zócalo en la Planta a nivel de calle Arizmendi, dos plantas altas y el ático retranqueado.

Hacia el Este, el nuevo edificio residencial, MA-5, tendrán un perfil de Planta Baja y dos plantas altas y ático, además de dos plantas de sótano destinadas a garajes.



### **3.3.2. VIARIO CIRCUNDANTE**

Los accesos peatonal y rodado al lugar, quedan garantizados en todo momento a través de Gudari kalea a las cuatro casas de viviendas consolidadas y a las de nueva construcción y también a través de Maritxu Anatol kalea, para la parcela residencial del hotel. La apertura del nuevo vial Almirante Arizmendi kalea, facilitará aún más los accesos.

Peatonalmente, se accederá al Ámbito directamente a partir de Maritxu Anatol kalea y fundamentalmente a partir de la nueva plaza peatonal, formalizada por el Centro Comercial Mendibil, el nuevo Mercado Municipal y la trasera del Juzgado de Irún.

### **3.3.3. NUEVA CALLE PEATONAL EN COEXISTENCIA**

En el Ámbito se diseña y replantea una nueva calle peatonal en coexistencia, prolongación de Almirante Arizmendi kalea, que junto con la nueva plaza peatonal en el Centro Comercial Mendibil, unirá definitivamente la calle República Argentina con Maritxu Anatol kalea. La superficie ocupada es de 839,35 m<sup>2</sup> (LL + VL), que junto con la superficie verde-arbolada a ceder, de 791,40 m<sup>2</sup>, se define en este Plan Especial un espacio libre y público de 1.630,57 m<sup>2</sup>.

Remarcamos en este apartado que la superficie total prevista de la nueva calle será 839,35 m<sup>2</sup>, y que el uso será peatonal público LL y rodado en coexistencia, con posible salida de camiones pequeños y camionetas, excluidos los vehículos automóviles, para los cuales se ha habilitado un túnel bajo la Avda. de Iparralde.

La superficie calificada exclusivamente como VL, Viario Urbano Local, se refiere a la rampa de salida del CC Mendibil y a una banda de acera peatonal en Maritxu Anatol kalea, cuya superficie es de 131,00 + 21,20 = 152,20 m<sup>2</sup>. Esta superficie calificada como VL será de mantenimiento y conservación a cargo del centro comercial al que sirve de uso exclusivo.

### **3.3.4. USO DE LA NUEVA CALLE PEATONAL EN COEXISTENCIA**

Esta nueva calle será de uso viario-peatonal, es decir con tipología de calle peatonal en coexistencia.

En efecto, este nuevo vial permitirá el acceso rodado a la nueva casa 11 y 13 de Almirante Arizmendi, para de esta manera, suprimir cualquier tipo de tráfico rodado en la nueva plaza Viteri-Almirante Arizmendi.

También permitirá la entrada y salida a las **seis** nuevas casas de futura construcción y al hotel Alcázar, además de la salida de vehículos de transporte y suministro de mercancías desde el Centro Comercial, vehículos tipo furgones y camiones pequeños. **cuyos gálibos no permitan la salida directa a través del nuevo túnel** bajo la Avda. de Iparralde, pero excluyendo expresamente la circulación de vehículos automóviles, para los cuales se ha acondicionado el referido túnel. También está prevista desde el Ayuntamiento, la circulación del vehículo de recogida de basuras.

Queremos señalar que la casa del lado Este las hemos nominado, para una mejor identificación, MA-5 pero será el Ayuntamiento el que asigne el nº correspondiente de calle.





### **3.3.5. REPLANTEO DE LA NUEVA CALLE**

El replanteo de la nueva calle que se propone en esta Modificación de Plan Especial coincide con el eje previsto en el Plan General de Ordenación vigente, pero desplazado unos 2,00 m. hacia el Oeste.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución definirá y desarrollará con el suficiente grado de detalle las características concretas de este nuevo tramo de calle.

### **3.3.6. DISEÑO, ENCAJE Y REPLANTEO DEFINITIVO DEL NUEVO VIAL PROLONGACION C/ ALMIRANTE ARIZMENDI**

De acuerdo con las previsiones del planeamiento general del 99, diseñamos un vial con perfil de 12 m. de ancho, para uso peatonal en coexistencia y para zona arbolada verde, con una superficie total del espacio reservado de 1.630,57m<sup>2</sup>.

En consonancia con los servicios técnicos municipales, se comentó el nivel del futuro diseño y se marcó una pauta en la elección de los materiales del nuevo vial, de manera que tanto los materiales como el mobiliario fueran concordantes con los del desarrollo urbanístico reciente de la Plaza peatonal frente al Centro Comercial Mendibil.

Por todo lo anterior, remitimos al Proyecto de Urbanización la elección de materiales y los criterios a seguir de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento.

#### **A- Limite Oeste**

Arranca en el vértice Nordeste de la Planta baja de la casa nº 13 de Almirante Arizmendi kalea y se entrega en un punto imaginario situado en la intersección del Límite Norte del PERI (muro de G.12 hacia las escaleras) con una línea paralela a la alineación actual en la prolongación de Almirante Arizmendi y situada a 10 m. al Oeste de la casa "Villa Nekane". Todo ello para preservar los cinco cedros existentes en la trasera de Gudari 14, de acuerdo con la recomendación y valoración del Estudio de Impacto Medioambiental en su apartado 4.1-2.

#### **B- Limite Este**

Se sitúa a 12 m. hacia el Este, en una línea paralela a la alineación anterior Oeste.

Se exceptúa de esta alineación, una pequeña pieza de suelo en la trasera del Juzgado, pero por indicación del Excmo. Ayuntamiento, este suelo se incorporará a la urbanización general del Ambito con una cuantía superficial de 120,00m<sup>2</sup>.

### **3.3.7. PENDIENTES DE LA NUEVA CALLE**

En la colección de Planos que se acompaña, se proponen una serie de secciones transversales y una sección longitudinal.

A reserva de la pendiente definitiva, que se reflejará en el Proyecto de Urbanización, la pendiente asignada a la nueva calle será del 2,66 % regular y uniforme, según la sección transversal descendente desde su arrancada en la Plaza peatonal, hasta su entrega en Maritxu Anatol kalea.

Esta pendiente del 2,66 %, es suficiente para garantizar la evacuación de las aguas pluviales y fecales.



Como se puede apreciar en la Documentación gráfica, la traza de la nueva calle se pegará prácticamente al terreno actual, por lo que el cajeo, vaciado y movimiento de tierras será mínimo.

### **3.3.8. COTAS DE ACCESO A EDIFICIOS DESDE LA NUEVA CALLE**

El nuevo vial arranca en Maritxu Anatol kalea, a la cota 13,44 m. que tomamos como referencia y se entrega en la Plaza Peatonal a la cota 16,80m.

Teniendo en cuenta que la longitud del vial es de 126 m., la pendiente media resultante es de 2,66%.

Como consecuencia de esta pendiente uniforme, las cotas de acceso en el eje de cada edificio y por tanto en cada puerta cancela del jardín, en el eje de las casas, son las siguientes:

-- Casa Almirante Arizmendi nº 15	cota de acceso 16,42m.
-- Casa Almirante Arizmendi nº 17	cota de acceso 15,76m.
-- Casa Almirante Arizmendi nº 19	cota de acceso 15,09m.
-- Casa Almirante Arizmendi nº 21	cota de acceso 14,42m.
-- Casa Almirante Arizmendi nº 23	cota de acceso 13,80m.
-- Casa Maritxu Anatol nº 5B	cota de acceso 14,44m.
-- Casa Maritxu Anatol nº 5A	cota de acceso 13,77m.

### **3.4. PROPUESTA URBANISTICA**

La ordenación de este PE, es consecuencia de varios tanteos y de las repetidas consultas urbanísticas formuladas ante el Exmo. Ayuntamiento, para acomodar el desarrollo que se propone en este PE, a las determinaciones del Plan General.

En este desarrollo residencial, se proponen 6 casas independientes para uso familiar, con tipología de Ciudad Jardín, pero que el diseño del conjunto se integre en el paisaje culto, conformado por la nueva casa nº.11-13 del Centro Comercial y propicie la creación de una nueva fachada a lo largo de la calle peatonal Almirante Arizmendi.

Con la excepción de las 4 casas consolidadas de Gudari kalea y que corresponden a los nº 6,8,10 y 12, en el Ámbito no existe ninguna construcción de tipo residencial a mantener, en el desarrollo del PE 99.

El diseño del PE, como pieza urbanística, tiene como soporte la estructura de la propiedad del suelo que encaja además, con la nueva ordenación del aprovechamiento urbanístico resultante.

En el cuadro nº3 del Apartado nº 6 de esta Memoria, figura absolutamente indispensable para iniciar el Plan Especial, se señalan con claridad las mediciones de cada de suelo aportado, la cuantificación de las superficies construidas y las previsiones del aprovechamiento lucrativo nuevo disponible en cada parcela y en el Ámbito. En consecuencia la medición, nos marca la pauta urbanística y nos señala tanto las disponibilidades volumétricas como las limitaciones de techo disponibles e impuestas a la ordenación.

Los aprovechamientos disponibles de Gudari 6, Gudari 8, Gudari 10, Gudari 12 y Hotel Alcázar, nos permiten diseñar los nuevos edificios de AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23, MA-5.

En cuanto al perfil, las 5 casas nuevas, AA-15, AA-17, AA-19, AA-21 y AA-23, se ciñen al perfil previsto en el Plan General, o sea, zócalo, Planta Baja, Alta y Ático retranqueado. En la parcela MA-5 el perfil también se ajusta al Plan General y será de Planta baja, 2 Plantas altas y Ático retranqueado.





### **3.4.1. SUPERFICIES MÁXIMAS A CONSTRUIR**

De los criterios de cómputo de superficies del PG-99 aplicable en este caso, se desprende que el zócalo, en la Zona Oeste de Almirante Arizmendi, no consume aprovechamiento urbanístico alguno, ya que su misión es elevar el plano de las viviendas de Planta baja para evitar su empotramiento en el terreno. De ahí que se entienda su frente edificado como un muro ciego, sin huecos, excepto los relativos al acceso a los garajes y determinados huecos de ventilación, para aminorar el impacto visual de un muro tectónico.

La ficha urbanística del Ámbito 5.2.06, contempla la edificación con tipología de residencial en parcela de baja densidad, con un máximo total de 6.938,- m2. sobre una superficie de 9.623 m2.

La superficie real del Ámbito objeto de este PE, tiene una superficie de 9.765,80 m2., pero la **superficie patrimonializable es de 9.510,80 m2.** ya que los 255 m2. de suelo del Ayuntamiento, no generan aprovechamiento ( ficha A.A. PGOU 1.999 apartado 5 Observaciones).

**Por tanto, la superficie computable máxima a construir, incluida la superficie consolidada en todo el Ámbito 5.2.06, máxima según el PGOU 99, es de 6.938 m2**

### **3.4.2. ORDENACION ARQUITECTONICA**

Se trata de intervenir en un Ambito con 3 tipologías edificatorias perfectamente definidas: las 4 casas plurifamiliares, aisladas y consolidadas de Gudari kalea, la casa del lado Este, junto al Hotel Alcázar y las 5 nuevas casas familiares en el lado Oeste del vial de nueva apertura.

#### **3.4.2.1. CASAS CONSOLIDADAS**

Poco hay que decir de las cuatro casas consolidadas en la zona alta, al borde de Gudari kalea, con una tipología edificatoria dispar por pertenecer a épocas pasadas, del siglo XX, pero que imprimen a la calle un carácter muy definido y agradable. El perfil de todas ellas hacia Gudari kalea es de Planta baja, Planta alta y Cubierta, con soluciones diferentes en el aprovechamiento bajo cubierta. En las cuatro casas, los metros cuadrados de cada vivienda, son exagerados del orden de 300 m2. vivienda y trataremos de corregir esta anomalía en conversaciones posteriores.

De las cuatro casas, las de Gudari 6 y 10 se construyeron a principios del siglo XX, entre 1.902 y 1.934, la casa nº.12 se construyó hacia 1.950 y la de Gudari 8 en 1.975. Estas 4 casas, se van a consolidar en su formato actual, en cuanto a perfil, alturas, volumen etc. Este volumen se detraerá del general que tiene cada propietario. En el cuadro general nº 3, y en las fichas particulares, se detalla con precisión el aprovechamiento consolidado actual y futuro de cada casa.

#### **3.4.2.2. CASAS NUEVAS EN ALMIRANTE ARIZMENDI nº AA-15, 17, 19, 21 y 23 y en MARITXU ANATOL MA-5**

La intervención arquitectónica en estas 6 casas nuevas, será definitiva porque su construcción completará una nueva e importante fachada de la Ciudad, en la zona baja de Mendibil.



**DOCUMENTO A. MEMORIA**

El diseño arquitectónico, viene dado por los edificios del Centro Comercial y por las nuevas casas nº 11 y 13.en A. Arizmendi

Suponemos que el nuevo conjunto inmobiliario, con diferentes tratamientos, diseños y acabados, definirá una extraordinaria fachada de 200 metros de longitud, desde República Argentina hasta Maritxu Anatol.

Para conseguir esta fachada corrida, será necesario vincular las **cinco** nuevas casas aisladas del lado Oeste, con un potente zócalo continuo de aplacado de caliza en la Planta baja. En el desarrollo residencial de la parcela del Hotel, será el propio diseñador el que se decante por una continuidad de la tipología del Hotel o por otra solución pero similar a la que proponemos para las **cinco** casas nuevas del lado Oeste.

En las plantas altas de cada casa, el desarrollo estará en línea con el de las casas nº 11 y 13, con una intervención Arquitectónica de corte moderno y materiales austeros, granito y vidrio, para que tiren de las casas ya construidas y de la trasera del Juzgado.

El remate cúbico de cada edificio, con cubierta plana, será consecuencia del diseño de las plantas inferiores y generará un ático-remate retranqueado, prismático y rotundo, en ausencia de cubiertas con faldones en pendiente con aprovechamiento bajo cubierta.

**3.4.2.3. ZÓCALOS**

En los 5 edificios nuevos del lado Oeste de la nueva calle Almirante Arizmendi, se ha dispuesto un zócalo de acuerdo con la ficha del P.G.O.U. vigente. Este zócalo, no computa aprovechamiento alguno.

El uso de dicho zócalo, es el de garajes y trasteros, además de portales, pero según la ficha del Plan General, página 9, no se permite el uso comercial de esta planta.

El acceso a cada parcela nueva es único, tanto para personas como para vehículos y será el diseño del edificio el que compagine la puerta cancela peatonal con la puerta de vehículos.

Prevedemos en cada parcela y en paralelo al vial Almirante Arizmendi, un vial interior privado, distribuidor, de 5m. de ancho, para evitar pinchar el muro de cerramiento general y suprimir un sinfín de puertas de garaje que ocultarían y romperían el muro-zócalo, conscientes de que el rendimiento en superficie de los zócalos de cada parcela se reduce considerablemente.

En la parcela MA-5, no está contemplada la posibilidad de zócalo. En esta casa también está excluido el uso comercial de la Planta Baja.





### 3.5. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL Y PARAMETROS DE USO

#### 3.5.1. Distribución de superficies

FINCA Nº	1 (G.6) Cuevas Fuentes	2 (G.8) Cantero Guezuraga	3 (G.10) Guevara Gracenea Martínez	4 (G.12) Sunsundegui Emparan	5 Hotel Alcázar	6 Hotel Alcázar	7 Ayuntamiento IRUN	TOTAL
m <sup>2</sup> Sup.	1.806,60	2.581	1.703	1.476,20	1.730	214	255	9.765,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Superficie aportada al PERI</b>								<b>9.765,80 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL Superficie patrimonializable</b>								<b>9.510,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie TOTAL EDIFICABLE en el Ámbito</b>								<b>6.938,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. Construida actualmente en el Ámbito</b>								<b>3.189,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Nueva Superficie EDIFICABLE 6.904,84 – 3.189,70 =</b>								<b>3.748,30 m<sup>2</sup></b>

FINCA Nº	1 (G.6) Cuevas Fuentes	2 (G.8) Cantero Guezuraga	3 (G.10) Guevara Gracenea Martínez	4 (G.12) Sunsundegui Emparan	5 Hotel Alcázar	6 Hotel Alcázar	7 Ayuntamiento IRUN	TOTAL
m <sup>2</sup> . Sup. aportada	1.806,60	2.581	1.703	1.476,20	1.730	214	255	9.765,80 m <sup>2</sup>
Participación Según sup. aportada	18,50%	26,43%	17,44%	15,16%	17,71%	2,19%	2,61%	100%

- Los 255 m2 de suelo del Ayuntamiento no generan aprovechamiento (ficha A.A. PGOU 1.999 apartado 5 Observaciones: "Se incluyen en el presente ámbito, suelo de dominio público no patrimonial, que de acuerdo con la Modificación de Elementos del Plan General en los polígonos 42.4 y 42.5 deben de ser urbanizados por el Ayuntamiento").



**3.5.2. Superficies aportadas. Superficies actualmente construidas.**  
**Quantificación del nuevo aprovechamiento lucrativo disponible por finca.**

FINCA Nº	1 (G.6)	2 (G.8)	3 (G.10)	4 (G.12)	5	6	7	TOTAL
	Cuevas Fuertes	Cantero Guezuraga	Guevara Gracenea Martinez	Sunsundegui Emparan	Hotel Alcázar	Hotel Alcázar	Ayuntamiento IRUN	
m <sup>2</sup> . Sup. aportada	1.806,60	2.581	1.703	1.476,20	1.730	214	255	9.765,80 m <sup>2</sup>
TOTAL Sup. edificable por parcela . Aprovechamiento lucrativo total Repart. 6.938,-m2	1.317,89	1.882,80	1.242,32	1.076,87	1.262,01	156,11	.....	6.938,00 m <sup>2</sup>
Sup. Semisótano consolidado	224,81	88,76	171,79	176,42	.....	.....	.....	661,78 m <sup>2</sup>
Sup. Vivien. consolidado	714,98	446,56	416,40	497,48	.....	.....	.....	2.075,42 m <sup>2</sup>
Garajes m <sup>2</sup> . consolidado	.....	.....	20,91	.....	.....	.....	.....	20,91 m <sup>2</sup>
Pérgola consolidado	.....	54,02	.....	.....	.....	.....	.....	54,02 m <sup>2</sup>
Sup. Bajo Cubierta m <sup>2</sup> . consolidado	82,98	132,47	51	111,12	.....	.....	.....	377,57 m <sup>2</sup>
Total Sup. Construida y consolidada (según fichas)	1.022,77	721,81	660,10	785,02	.....	.....	.....	3.189,7 m <sup>2</sup>
Nueva Superficie total disponible por parcela	295,12	1.160,99	582,22	291,85	1.262,01	156,11	.....	3.748,30 m <sup>2</sup>





### **3.5.3. Parámetros de uso.**

La totalidad de superficie del Àmbito se distribuye en

- 1.630,75 m2. destinados a viario público y Verde arbolado público.
- 8.135,05 m2. restantes se destinan a uso privado para solares edificables, accesos, terrazas, techos de garajes y jardines.

La ocupación total máxima en Planta de los edificios nuevos **RPN** es de:  $1.139,20 + 518,40 = 1.657,60$  m2

La ocupación total en Planta de los edificios consolidados **RPC** es de: 1.146,44 m2

La ocupación máxima del edificio de la parcela MA es de 518,40m2. pudiendo minorarse esta ocupación en función del diseño del edificio residencial.

En la Documentación gráfica se refleja el área de movimiento en MA, de  $16,20 \times 32 = 518,40$  m2.. Reflejamos el aprovechamiento, a nivel estrictamente orientativo, en forma de dos rectángulos maclados, y ocupación en Planta consecuencia de una alineación y, siempre de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, para diseñar un edificio, en sustitución de los dos edificios independientes anteriores, pero que responda a la tipología de residencial en parcela y se acomoden a la tipología del resto de casas, y del entorno.

#### **3.5.3.1. Número de viviendas, altura y perfiles**

El número de piezas de vivienda, distribuidas en 6 casas familiares, es de 36 viviendas nuevas.

El perfil máximo de los edificios, desde la rasante en el nuevo vial en coexistencia, medido en el eje de cada edificio, hasta el bajo del alero del Atico, será de 13,30 m. en AA-15, de 13,80 en AA-17-19-21 y 23 y de 12,60m. en MA-5.

#### **3.5.3.2. Perfil y alineación del edificio en MA-5**

La ocupación de las Plantas será discrecional, pero siempre respetando la separación a los linderos de 6 m.( dimensión media) hacia el Sur, es decir hacia el Hotel, de 4m. al Este y 3,5 m. al Oeste, hacia el vial A.Arizmendi. Hacia el Norte, la separación será de 3,00 m.

Teniendo en cuenta la pendiente de Maritxu Anatol kalea y la dimensión del solar, el acceso a los garajes será a través de dicha calle Maritxu Anatol. Estos garajes se soterrarán en su totalidad, por lo que la superficie no computará aprovechamiento lucrativo. En esta planta de garajes, la ocupación podrá ser de unos 837,25 m2 de superficie, en el sótano -1, y de 837,25 m2 en el Sótano -2.

De las aproximadamente 52 plazas de garaje previstas, unas 12-14 plazas serán obligatoriamente para las nuevas 12 viviendas, y el resto podrá destinarse, si así deseara la propiedad, a satisfacer las necesidades históricas del colindante Hotel Alcázar.

**Nota:** En la casa de MA-5, en aplicación de las O.M. vigentes, no se computará el espacio destinado a garajes, siempre que la altura máxima emergente sea inferior a 1,20 m. En la separación hacia el Este, la banda de 4,00 m. de separación se aprovechará para dar acceso privado a los garajes de clientes del Hotel.



**DOCUMENTO A. MEMORIA**

La comunicación con el Hotel desde el acceso a garajes desde M.A. será mediante una rampa suave, de 4 m. de anchura y quedará oculta siempre por la sombra del muro medianero actual.

Este vial mide unos 36 m. de longitud y tiene una superficie, incluyendo el tramo inicial, de unos 200 m<sup>2</sup>. Señalamos que en el tramo de acceso desde el Hotel, el ancho de 4 m. será suficiente para un tráfico unidireccional.

**3.5.4. Tabla de ocupación en superficie**

Superficie del TOTAL AMBITO Plan Especial	9.765,80 m <sup>2</sup>
Superficie de vial y acera VL + LL (687,15 + 131,00 + 21,20)	839,35 m <sup>2</sup>
Superficie verde arbolado LJ + RL (100,50+591,50+99,40) +77,60	869,00 m <sup>2</sup>
Superficie RP.n (Residencial en Parcela nuevo)	3.737,20 m <sup>2</sup>
Superficie RP.c (Residencial en Parcela consol.)	4.320,18 m <sup>2</sup>

**3.5.5. Tabla de dominio y usos del suelo**

Suelo para uso y Dominio público, de cesión obligatoria	VL+ LL	839,35	8,594 %
Suelo para uso y Dominio público, de cesión obligatoria	LJ	791,40	8,103 %
Suelo de Dominio privado	RPn + RPc +RL (1)	8.135,05	83,301 %
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL AMBITO</b>		<b>9.765,80 m<sup>2</sup></b>	<b>100, --%</b>

(1) RL- Verde Privado. Parcela que se reservará para la Junta de Concertación mediante adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.





DOCUMENTO A. MEMORIA

3.5.6. Resumen aprovechamientos

- Aprovechamiento actual consolidado

FINCA	PERFIL	Nº de VIVIEND. en edificio ACTUAL	SUP. BAJO RASANTE NO COMPUT. (m2)	SUP. BAJO RASANTE COMPUT. (m2)	SUP. REAL EDIFICADA				TOTAL (m2)
					RESIDENCIAL		Situación	Garajes	
					P.B (m2)	P.A.+Desv. (m2)			
G-6	SS+PB+1+D	4	404,32	224,81	348,24	449,72	Consol.		1.022,77
G-8	SS+PB+1+D	2	208,72	88,76	266,14	366,91	Consol.	54,02	721,81
G-10	SS+PB+1+D	2	205,60	171,79	227,51	260,80	Consol.	20,91	660,10
G-12	SS+PB+1+D	2	246,94	176,42	246,94	361,66	Consol.		785,02
MA-5A y B	-----	0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAL APROV. EN CONSOLIDADO (m2)</b>		10	1.065,58	661,78	1.109,74	1.426,01	-----		3.189,70



• Aprovechamiento nuevo

FINCA	PERFIL	Nº DE VIV. NUEVAS	SUP. OCUPADA EN ZÓCALO Y PLANTA BAJA O GARAJES	SUP. REAL EDIFICABLE		TOTAL Computable Urbanístico.
				RESIDENCIAL	SITUACION	
				Plantas+Atico		
AA-15	Zóc.+PB+1+A	4+1=5	559,53	516,50 m2	NUEVO	516,50 m2
AA-17	Zóc.+PB+1+A	4+1=5	545,00	510,80 m2	NUEVO	510,80 m2
AA-19	Zóc.+PB+1+A	4+1=5	545,00	510,80 m2	NUEVO	510,80 m2
AA-21	Zóc.+PB+1+A	4+1=5	545,00	512,32 m2	NUEVO	512,32 m2
AA-23	Zóc.+PB+1+A	4	495,27	450,00 m2	NUEVO	450,00 m2
MA-5	S-2+S-1 +PB+2+A	12 + posible desp. prof	837,25 +837,2 1.674,50 m 2.	1.247,88 m2	NUEVO	1.247,88m2
<b>TOTAL NUEVAS VIVIENDAS APROBADAS</b>		36	3.408,62 m2	3.748,30 m2	-----	3.748,30 m2
AYTO. DE IRUN.	VIAL	-----	255,00 m2	-----	-----	255,00 m2
PRIVADOS	VIAL + ACERA	-----	1.282,75 m2			1.282,75 m2
<b>TOTAL APROV. NUEVO</b>		36 viviendas		3.748,30 m2	<b>NUEVO</b>	<b>3.748,30 m2</b>



### **3.5.7. Coeficientes de homogeneización**

Dado que en el desarrollo de este PE el uso va a ser unitario, es decir, el Residencial, y dado que los 6 solares ocupan y disfrutan de una situación similar, no se establecen coeficientes de homogeneización.

### **3.5.8. Conclusiones**

De la descripción pormenorizada de los edificios, tanto consolidados como los nuevos resultantes, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

1º- Las 4 casas actuales hacia la calle Gudari se consolidan en su estado actual, tanto en volumen como en aprovechamiento urbanístico y perfil. Pero en el caso de que algún propietario deseara modificar e incluso demoler la casa actual será de aplicación la normativa específica recogida en el DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS.

2º- El diseño e incorporación de 36 viviendas nuevas, es coherente con los desarrollos nuevos del entorno, permite formalmente, en tipología y dimensionado, ordenar una serie de volúmenes que se integran perfectamente en el paisaje urbano culto próximo.

## **3.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

### **3.6.1. Urbanización General**

Se ha tratado en el Ayuntamiento sobre el tratamiento superficial de la Urbanización en la ejecución de la nueva calle, habiéndose concluido que será el Proyecto de urbanización el que fije los materiales de acabado. No obstante lo anterior, se fijaron una serie de datos que se tendrán en cuenta a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

- El uso de la calle Almirante Arizmendi, será en coexistencia, es decir, de uso peatonal con tolerancia de uso rodado para acceso a las casas 11 y 13 de Almirante Arizmendi, a las 6 nuevas casas y al Hotel.
- Dicha calle podrá ser utilizada para salida de Vehículos de Reparto del nuevo Centro Comercial, pero únicamente aquellos que por su gálibo excepcional no puedan salir del Centro por el paso subterráneo construido en la Avda. de Iparralde.
- El diseño de la calle será similar a cualquiera de los viales en coexistencia ejecutados recientemente en el propio barrio de Mendibil.
- Se dispondrá vegetación y arbolado y mobiliario urbano de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Irún.
- Las redes de servicios se deben prolongar, fuera del Ambito, hasta la Avda. de Iparralde para su entrega a la red municipal recientemente remodelada. Se han dejado arquetas y tuberías de empalme para el entronque de las nuevas redes a través de M. Anatol kalea. A estas nuevas redes accederán las del ámbito 5.2.06, las de Villa Nekane, M.A. nº 4 y las de las casas a construir en la trasera de Gudari 14.

En el espacio privado no edificado, cabe señalar que hay tres tratamientos diferenciados: acceso, jardinería y terraza en la parte trasera.



**DOCUMENTO A. MEMORIA**

- **ACCESO PEATONAL y RODADO:** serán de tratamiento rígido y liso para facilitar el acceso peatonal y de vehículos rodados.
- **JARDINERIA:** será la propia jardinería actualmente existente en la zona consolidada a base de planos de césped, arbustos y árboles de mediano y gran porte, todo ello muy cuidado. Los cierres exteriores traseros de cada finca serán de zócalo de obra y seto vivo.
- **ACERA PUBLICA Y VIAL:** el pavimento será de material menudo, tipo adoquín o aplacado con pequeñas piezas de piedra, en tacos de 20x20 cms. en distintos aparejos y texturas según el tramo considerado. El pavimento en la zona reservada para el arbolado, será de placas caladas de hormigón, de 50x50 o similar, que permitirán la visualización del césped y el riego del propio arbolado, evitando las zonas embarradas. El pavimento del Vial en coexistencia, será de adoquinado, sobre cama de hormigón armado, y de aglomerado asfáltico en caliente en la rampa de salida del CC Mendibil..

En cualquier caso, será el Proyecto de Urbanización el que determine los materiales y las demás especificaciones.

- **ARBOLADO:** Parte del arbolado del lugar, va a desaparecer. No obstante vamos a mantener el máximo del arbolado centenario existente y que se refiere a 2 tilos y 1 castaños de Indias, además de 1 karpe y de 2 fresnos. Estos 6 árboles, incidirán en el espacio del nuevo vial pero fuera de la banda de rodadura..
- **SALIDA DE CAMIONETAS DEL CENTRO COMERCIAL**

En una de las reuniones previas con el Excmo. Ayuntamiento, se planteó la necesidad de facilitar la salida de las camionetas desde el Centro Comercial.

En varios Documentos de este PE, se refleja y replantea la rampa, bien entendido que su ejecución, financiación y diseño será determinado en una fase posterior, concretamente en el Proyecto de Urbanización. En este PE, se reseña, plantea y se reserva suelo para la construcción de la rampa.

El hueco practicado en el Centro Comercial para la rampa de salida coincide, en su lado Este, con el límite Este del Plan. Este hueco y rampa, se desplazan 3m. hacia el Oeste desde el muro del Palacio de Justicia. Esta eventualidad se ha tenido en cuenta en el PEy se evidencia en la aparición de la banda de suelo municipal, de 3m. de ancho, no afectada por el Plan, pero que como ya se ha dicha, se incorporará a la urbanización general.

Por tanto la banda de 3m. junto al Palacio de Justicia y de propiedad municipal, quedará urbanizada con rango de jardín público y no acogerá la rampa de salida ya que ésta se asentará íntegramente en suelo del Ámbito.

### **3.6.1.1. Tratamiento superficial de la jardinería**

En las zonas libres de las nuevas parcelas, el acabado del solado libre no edificado, será con pavimento rígido como remate de un acabado impermeabilizante, recomendándose la instalación de jardineras perimetrales exentas de tipo lineal.

En las parcelas consolidadas, la jardinería y arbolado se mantendrá como en la actualidad. En las zonas a revegetar se recomienda el empleo de vegetación autóctona, tipo lauros en los setos vivos y la morera albar en las formaciones arbóreas de L.J.





### 3.6.1.2 Tratamiento de FACHADAS

La idea general en el Desarrollo de este Plan Especial para un desarrollo urbano, se ha centrado en tratar de alargar los edificios colindantes construidos recientemente, dentro de la trama urbana.

Para ello, hemos fijado una tipología de diseño a partir de una premisa fundamental y que se refiere a mantener las mismas señas de identidad de todos los edificios a construir y que esquemáticamente reflejamos en el Plano 1-T.

Pero dada la dispersión de propietarios, parece utópico plantear una fachada única a fin de conseguir una coherencia formal.

Desde este Plan, estimamos como muy deseable, que los propietarios afectados acuerden, con anterioridad a cualquier intervención, una fachada tipo a desarrollar en el Ambito.

Como hipótesis de partida proponemos que las fachadas sean minimalistas, con acabados a base de aplacados de granito o de hormigón plomero de Ulma, pero siempre con materiales de tonos muy claros, con excepción del Atico que podrá ser de tono gris.

Los generosos huecos acristalados, sobre carpintería de aluminio anodizado y prelacado negro, o bien de madera natural, conformarán las nuevas fachadas, junto con los antepechos de vuelos abiertos que serán de vidrio templado y laminado tipo stadip.

### 3.6.1.3. Muro-zócalo de cerramiento a Almirante Arizmendi

El muro de cerramiento del zócalo hacia la nueva calle Almirante Arizmendi kalea, será de chapeo de piedra caliza, el mismo para las 5 casas nuevas, con aparejo almohadillado en bandas horizontales de 40cm. de frecuencia.

En cada casa, se ha previsto un único hueco en el zócalo para vehículos y personas, de acceso a garajes y portal, en un diseño de hueco centrado. Además en cada casa, habrá seis pequeños huecos cuadrados y rotundos, para ventilar e iluminar la calle interior de cada casa de acceso a garajes y portal.

Tratamos de pinchar el mínimo en el muro para conseguir un efecto de muro tectónico y continuo.

El cierre de finca hacia esta calle, Almirante Arizmendi de la parcelas MA-5A, será de caliza, con el mismo formato y aparejo que el del resto de la calle, pero con una altura máxima de 0,80 m.

### 3.6.2. Infraestructuras de servicios

La aprobación y ejecución de los Proyectos de Urbanización del Ambito, así como el Proyecto de la entrega de las redes al sistema general en la Avda. de Iparralde, resolverán definitivamente los nuevos servicios necesarios en cada pieza de suelo, para que merezca la calificación de solar a los efectos previstos en la Ley del Suelo.

Estos servicios se pueden resumir en: Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Alumbrado, Red de suministro eléctrico, Red de Telefonía, Conducción de gas y encintado de aceras, no descartándose el tendido de otras redes que el Ayuntamiento pudiera señalar, como pudiera ser la fibra óptica.



### **3.7. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION**

#### **3.7.1. ADECUACION DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE**

El nuevo documento de Plan Especial ordena la edificabilidad del Plan General de 1999, adaptando las determinaciones del documento presentado a tramitación a las condiciones impuestas en la resolución municipal de aprobación inicial.

La ordenación se mantiene dentro de los límites impuestos en la aprobación definitiva del Plan Especial, de fecha 29 de noviembre de 2006, con las modificaciones incluidas en la presente Modificación.

#### **3.7.2. CATEGORIZACIÓN Y TIPO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito de actuación se categoriza como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

En cuanto al tipo de actuación nos encontramos ante una actuación integrada, que comprende la totalidad del territorio objeto del plan.

#### **3.7.3. UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

Se establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo urbanístico, que coincidirá con los límites de la actuación integrada.

La delimitación de esta única Unidad de Ejecución, se justifica porque permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

#### **3.7.4. SISTEMA DE ACTUACION**

Para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución delimitada, se actuará en régimen de ejecución privada mediante el sistema de **Concertación**.

#### **3.7.5. CESIONES**

Serán objeto de cesión gratuita en favor del Exmo. Ayuntamiento de Irún:

- a).- Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que son todas las no ocupadas por las parcelas privadas y que se resumen en la nueva calle peatonal en coexistencia (viario-peatonal) y la nueva acera en Maritxu Anatol kalea.
- b).- La totalidad de las redes de servicios de urbanización, incluidas y ejecutadas dentro del Ámbito.
- c).- El 15% del incremento de edificabilidad, libre de cargas de urbanización, de la unidad de ejecución. La cesión de este 15% será sustituida por una compensación económica.

#### **7.6. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES LOCALES.**





**DOCUMENTO A. MEMORIA**

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

En la Disposición Transitoria Primera de dicho Decreto 123/2012 se señala que los estándares por incremento de la edificabilidad ponderada así como al urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.

Consiguientemente a continuación se hace la justificación del cumplimiento de dichas dotaciones.

Parámetros urbanísticos generales del ámbito

Superficie total del ámbito: 9.765,80 m<sup>2</sup>s  
Superficie total edificable (uso residencial) = 6.938,00 m<sup>2</sup>t  
Superficie construida (consolidada) = 3.189,70 m<sup>2</sup>t  
Nueva superficie edificable (incremento edificabilidad)= 3.748,30 m<sup>2</sup>t

De donde, aplicando el artículo 6 del Decreto 123/2012, tendríamos lo siguiente:

- **Cesión zonas verdes:**  
15% x 9.765,80 m<sup>2</sup>s x 3.748,30 m<sup>2</sup>t / 6.938 m<sup>2</sup>t = 791,40 m<sup>2</sup>s

El Plan Especial cumple sobradamente esta exigencia.

- **Para Otras dotaciones locales:**  
0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t x 3.748,30 m<sup>2</sup>t = 749,66 m<sup>2</sup>s.

El Plan Especial no puede cumplir esta exigencia en el ámbito.

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

*"En el suelo urbano no consolidado, cuando la dimensión o grado de ocupación o características urbanísticas del área, de la actuación de dotación o de la unidad de 3previstos en el artículo anterior, la ordenación urbanística estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado o compensación".*

Así pues, ese déficit, de 749,66 m<sup>2</sup>s, para otras dotaciones locales se compensará económicamente al Ayuntamiento de Irún, a razón de 230 €/m<sup>2</sup>.

- **Para aparcamientos de vehículos:**  
0,35 plazas x 3.748,30 m<sup>2</sup>t / 25 m<sup>2</sup>t = 53 plazas

Dotación que se cumple sobradamente con las previsiones del plan especial, ya que están previstas 110 plazas, que se dispondrán en las parcelas resultantes edificables AA-15, AA-17, AA-19, AA-21, AA-23 y en la MA-5, no descartándose alguna pequeña variación resultante del Proyecto de Edificación y Ejecución por alguna rampa o pilar no previstos.

- **Para vegetación:**  
1 árbol / 3.748,30 m<sup>2</sup>t / 100 m<sup>2</sup>t = 38 árboles

Esta dotación se incluirá como condición para el desarrollo del proyecto de Urbanización.



### **3.7.7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que abarcará el Ambito del Plan Especial de Reforma Interior, que deberá detallar y programar las obras que comprenda con la precisión suficiente.

La ejecución de la urbanización comprenderá la apertura del nuevo vial Almirante Arizmendi en coexistencia, y por indicación del Excmo. Ayuntamiento, el Proyecto de Urbanización, también deberá contemplar la conexión de todos los servicios con la red municipal general, a lo largo de Maritxu Anatol kalea, hasta la Avenida de Iparralde y la urbanización de una parcela residual de 120 m<sup>2</sup> de propiedad municipal en la trasera del Juzgado de Irún.

### **3.7.8. FASES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Se prevé una única fase de intervención en la Unidad de Urbanización con la construcción de 36 viviendas y garajes y la urbanización simultánea de toda la citada unidad de urbanización. La urbanización deberá ser previa ó simultánea al desarrollo residencial.

Los compromisos de urbanización que asume el promotor frente al Ayuntamiento en relación con lo dispuesto en los artículos 40 , 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se señalan en el presente Documento y se fija expresamente su cumplimiento al objeto de mostrar el conocimiento explícito de tales obligaciones por parte del promotor.

Por tanto, como quiera que uno de los requisitos que establece el Reglamento de Gestión es que *por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar*, se entenderá que la ejecución material de las plantas de sótanos de los edificios, hasta la cota cero, deberá simultanearse con la ejecución básica de la Urbanización. La Junta de Concertación contrae el compromiso frente al Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución del Ámbito y de su Urbanización, materializándose este acuerdo mediante el depósito del correspondiente Aval.

### **3.7.9. EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN**

La intervención urbanística de este Ambito, en la apertura del nuevo vial, conllevará la demolición de los restos de pabellón de planta baja perteneciente parcialmente al Hotel Alcázar y que en su día se destinó a lavadero. También habrá que demoler varias casetas, muros de separación de alambrada, de hormigón y de mampostería, que impiden o dificultan el pleno cumplimiento de los mandatos y previsiones del Plan.

El momento de la demolición vendrá impuesto por las exigencias de la urbanización y, en su caso, de la construcción, y será determinado por la Junta de Concertación.

Con anterioridad al derribo, serán indemnizados en la forma que la Ley determina, y en la cuantía que resulte de mutuos acuerdos o de los correspondientes expedientes de valoración, los propietarios de los elementos objeto de derribo.





DOCUMENTO A. MEMORIA

**3.7.10. DEMOLICIONES**


La intervención urbanística de este Ambito, en la apertura del nuevo vial, conllevará la demolición de los restos de pabellón de planta baja perteneciente parcialmente al Hotel Alcázar y que en su día se destinó a lavadero, Las dimensiones aproximadas son de 5x5 =25m2. También habrá que demoler varias casetas, muros de separación de alabrada, de hormigón y de mampostería.

**3.7.11. EQUIDISTRIBUCIÓN**


La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento, será efectuada en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las pautas establecidas en la legislación urbanística vigente en la CAPV. Ello, salvo en los casos en que por mediar acuerdos entre los afectados, que no contradigan el ordenamiento jurídico ni los derechos de terceros, resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

Irún, 19 de Septiembre de 2.017

  
Jesús Grazeña – Arquitecto

  
Javier Guezuraga- Arquitecto

  
Carlos Martínez-Ortega- Arquitecto

  
Edorta Alonso Abogado-Urbanista

  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

irun Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

29 NOV. 2017

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

Irún 12-DIC-2017  
Idazkarik eskudetuta  
Secretaria




**DOCUMENTO B NORMAS URBANISTICAS**





## DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

#### Artículo 1. ÁMBITO

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora y edificatoria, así como a la regulación del uso de la parcela, edificio y espacio libre o ajardinado, en el **Ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, de la Ciudad de Irún.**

#### Artículo 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

El presente plan entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de su publicación con cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las disposiciones de este Plan, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

#### Artículo 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Plan de Etapas
- Documento D. Estudio económico-financiero.
- Documento E. Estudio Acústico
- Documento F. Informe Sostenibilidad Económica.
- Documentación Gráfica PLANOS
- Documento ANEXO I Servidumbres Aeronáuticas

#### Artículo 4. CARÁCTER NORMATIVO DE LOS DOCUMENTOS

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el artículo anterior, son los documentos "B. Normas Urbanísticas" y los planos de ordenación los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo y/o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

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



## **TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **Artículo 5. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

1.- El Ámbito 5.2.06 «ALMIRANTE ARIZMENDI» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano 5-O "Calificación Pormenorizada del suelo".

2.- En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

- VL = Viario urbano local
- LL = Espacio Libre Peatonal en coexistencia
- LJ = Jardines Urbanos
- RL = Espacio Libre privado. Parcela que se reservará para la Junta de Concertación mediante su adjudicación en el Proyecto de Reparcelación

RP.c = Parcelas de uso residencial COLECTIVA EN PARCELA (CONSOLIDADO).

RP.n = Parcelas de uso residencial COLECTIVA EN PARCELA (NUEVO).

3.- El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el P.G 99., la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, el cumplimiento de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

### **Artículo 6. CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

#### **VL, - Viario Urbano Local**

DOMINIO	Público
USO URBANISTICO	Circulación rodada
EDIFICACION	Excluida
SUPERFICIE	152,20 m2.

#### **LL,- Espacio Libre Viario y Peatonal en coexistencia**

DOMINIO	Público
USO URBANISTICO	Espacio Viario y Peatonal en coexistencia
EDIFICACION	Excluida
SUPERFICIE	687,15, m2.

#### **L J.- Jardín Urbano**

DOMINIO	Público
USO	Verde Arbolado
EDIFICACION	Excluida
SUPERFICIE	791,40 m2.

#### **R.L. - Espacio Libre Privado**

DOMINIO	Privado para adjudicar a la Junta de Concertación.
USO	Verde Arbolado
EDIFICACION	Excluida
SUPERFICIE	77,60 m2.

#### **RP.n, - Residencial colectiva en Parcela (nuevo)**



DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

DOMINIO Privado

USO URBANISTICO Viviendas y Usos Autorizados en planta baja  
EDIFICACION Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas  
SUPERFICIE SUELO 3.737,27 m2.  
SUPERFICIE EDIFICABLE 3.748,30 m2.

**RP.c, - Residencial colectiva en Parcela (consolidado)**

DOMINIO Privado  
USO URBANISTICO Viviendas y Usos Autorizados en planta baja  
EDIFICACION Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas  
SUPERFICIE 4.320,18 m2.  
SUPERFICIE EDIFICADA 3.189,70 m2.

**TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

**Artículo 7. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA  
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD**

Clasificación	URBANO
Área de reparto	ARDE 5.2.06
Calificación Global	RESIDENCIAL ( R )
Superficie	9.623 m2s
Aprovechamiento edificatorio	6.938 m2c
Superficie Medición real del Ambito	9.765,80 m2
Nº máximo de viviendas	36 viviendas LIBRES

**TITULO TERCERO: ORDENANZAS DE EDIFICACION**

**Artículo 8. EDIFICIOS CONSOLIDADOS Y PARCELAS EDIFICABLES NUEVAS  
APROVECHAMIENTO**

**8.1. EDIFICIOS CONSOLIDADOS.- Aprovechamiento y Normativa**

Las casas consolidadas se podrán rehabilitar, total o parcialmente, respetando el techo de aprovechamiento urbanístico consolidado y el estándar de 110 m2 construidos mínimos por vivienda, o los que sean de aplicación en el momento de la intervención arquitectónica; esto es, desarrollando en cada una de ellas, como máximo, el número de viviendas que resulte de dividir la actual superficie construida en cada una entre 110 m2. El mismo criterio se seguirá (respecto de la superficie construida y estándar de 110 m2 vivienda) en el supuesto de sustitución, en su caso, de alguno de los edificios actuales consolidados, por otro de nueva planta, si bien, cualquier intervención estará respaldada por la aplicación de las presentes Ordenanzas.

**8.1.- A,- DEFINICION**

Edificios aislados sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar similar al actual. Será de aplicación en los 4 edificios consolidados y que se refieren a G-6, G-8, G-10 y G-12



**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**



**.8-1-B,- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Edificabilidad sobre parcela neta resultante, Será la correspondiente al aprovechamiento consolidado, siendo a su vez el techo edificatorio, no admitiéndose un aprovechamiento superior al aprobado.

En cuanto a la superficie máxima construida será de 800,- m<sup>2</sup> contabilizados sobre el volumen emergente.

La ocupación de suelo en el aprovechamiento bajo rasante, para uso de garajes, podrá superar los límites de la proyección vertical del nuevo edificio, pudiendo llegar, bajo rasante, hasta el lindero del vecino colindante.

**8-1-C,- CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima 700 m<sup>2</sup>.

Frente máximo 40 m. mínimo 18 m.

Fondo máximo 35 m.

**8-1-D,- CONDICIONES DE EDIFICACION**

Alineaciones a Calle Gudari 5m.

Ocupación máxima de la parcela 30%

Retranqueos mínimos:	a calle Gudari	5 m.
	a laterales	4 m.
	al fondo	5 m.

Ocupación uso adicionales (computables) 30,- m<sup>2</sup>

Separación entre edificaciones: min. 6 m.

**Perfil**

Altura máxima 10,- m.

Plantas 3 Baja + Planta Alta + Atico o bajo cubierta

El sótano o semisótano no computa, a efectos de perfil, siempre que se desarrolle bajo rasante con relación a la cota de la acera en c/. Gudari a la que de frente.

Se admite el uso de garajes en los sótanos o semisótanos.

También se admiten vuelos de cubierta, tipo alero, con un saliente máximo de 0,90.- m. desde la línea fina de fachada.

La pendiente de la cubierta, si se optara por esta solución, tendrá una pendiente máxima del 45% y una pendiente mínima del 35 %.

Se permiten los sótanos y semisótanos para usos compatibles con los de vivienda, además de los ya anotados de garajes privados.

**8-1-E,- CONDICIONES de COLINDANCIA**

Las separaciones al colindante, en el hipotético caso de derribar en su totalidad el edificio actual, deberán respetar obligatoriamente a los 4m. mínimos, incluso en el hipotético caso de ser inferior a 4 m. en el edificio a demoler, no pudiendo por tanto, alegar derechos históricos de alineaciones.



**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**



**8-1-F,- CONDICIONES de los VUELOS**

A efectos de cómputo de superficie, los vuelos cerrados, computarán al 100% y los vuelos abiertos, computarán al 50%.

Y en relación con las separaciones , tanto los vuelos abiertos, como las terrazas y los vuelos cerrados, deberán separarse de su lindero, tanto a fachada principal, como a laterales, la cuantía estipulada en el apartado 8-1-D retranqueos mínimos, computándose la separación a partir del elemento más saliente, tanto en balcón, como en mirador o en terraza. Se excluyen de esta normativa, los salientes de cubierta ( aleros )

**EDIFICIOS CONSOLIDADOS**

**8.1.1. Parcela G-6 Consolidada**

- |   |             |
|---|-------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.007,20 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado       | 1.022,77 m2 |
| • Edificabilidad máxima permitida         | 1.022,77m2. |

**8.1.2. Parcela G-8 consolidada**

- |   |            |
|---|------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.404,40m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado       | 721,81m2   |
| • Edificabilidad máxima permitida         | 721,81 M2. |

**8.1.3. Parcela G-10 consolidada**

- |   |             |
|---|-------------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 1.015,20 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado       | 660,10 m2   |
| • Edificabilidad máxima permitida         | 660,10 m2   |

**8.1.4. Parcela G-12 consolidada**

- |   |           |
|---|-----------|
| • Superficie total de parcela consolidada | 893,38 m2 |
| • Aprovechamiento total consolidado       | 785,02 m2 |
| • Edificabilidad máxima permitida         | 785,02 m2 |



## 8.2. PARCELAS DE NUEVA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

### NUEVOS EDIFICIOS

#### 8.2.1. Parcela AA-15 (modificada)

- Superficie total de parcela 562,69 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo) 562,69 m<sup>2</sup>
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 516,50 m<sup>2</sup>
- Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) (18,40 x 12,80m)= 235,52 m<sup>2</sup>
- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático
- Uso planta zócalo Garajes y trasteros y portal
- Uso planta baja 2 viviendas
- Uso planta alta 2 viviendas
- Uso planta ático 1 estudio
- Número total máximo de viviendas nuevas 5 viviendas
- Retranqueo de fachada principal a calle 5m.
- Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha y 4,10m. a lateral izquierda (media)
- Retranqueos planta ático 2,00m. a laterales, 2,50m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior
- Longitud fachada principal: 18,40 m.
- Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos) 516,50 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.2 Parcela AA-17 (modificada)

- Superficie total de parcela 547,00 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo) 547,00 m<sup>2</sup>
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 510,80 m<sup>2</sup>
- Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) 18,40 x 12,80 m.= 235,52 m<sup>2</sup>
- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático
- Uso planta zócalo Garajes y trasteros y portal
- Uso planta baja 2 viviendas
- Uso planta alta 2 viviendas
- Uso planta ático 1 apartamento
- Número total máximo de viviendas nuevas 5 viviendas
- Retranqueo de fachada principal a calle 5 m.





- Retranqueos de fachadas laterales 3,30 m. lateral dcha. y 3,30m. a lateral izda.
- Retranqueos Atico 2,00m. a fachadas laterales, 2,50 a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior
- Longitud fachada principal: 18,40 m
- Sup. urbanística total a constr. ( incl. vuelos abiertos.) 510,80 m2

### 8.2.3. Parcela AA-19 (modificada)

- Superficie total de parcela 547,00 m2
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo) 547,00 m2
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 510,80 m2
- Envoltente máxima edificable ( pol. de movimiento) 18,40 x 12,80 m = 235,52 m2
- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático
- Uso planta zócalo Garajes y trasteros y portal
- Uso planta baja 2 viviendas
- Uso planta alta 2 viviendas
- Uso planta ático 1 apartamento
- Número total máximo de viviendas nuevas 5 viviendas
- Retranqueo de fachada principal a calle 5m.
- Retranqueos de fachadas laterales: 3,30m lateral derecha y 3,30m. a lateral izquierda
- Retranqueos planta ático: 2,00m. a laterales, 2,50m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior
- Longitud fachada principal: 18,40 m
- Sup. urbanística total a constr. ( incl. vuelos abiertos.) 510,80 m2

### 8.2.4. Parcela AA-21 (modificada)

- Superficie total de parcela 547,00 m2
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo) 547,00 m2
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 512,32 m2
- Envoltente máxima edificable ( pol. de movimiento) 18,40 x 12,80 m = 235,52 m2
- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático
- Uso planta zócalo Garajes y trasteros y portal
- Uso planta baja 2 viviendas
- Uso planta alta 2 viviendas
- Uso planta ático 1 apartamento
- Número total máximo de viviendas nuevas 5 viviendas
- Retranqueo de fachada principal a calle 5m.

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS



- Retranqueo de fachadas laterales 3,30 m . a lateral dcha. y 3,30 m. a lateral izda.
- Retranqueo planta ático: 2,00m. a laterales y 2,50m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior
  - Longitud fachada principal: 18,40m.
  - Sup. urbanística total a constr. ( incl. vuelos abiertos.) 512,32 m2

**8.2.5. Parcela AA-23 (nueva)**

- Superficie total de parcela 497,- m2
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo) 497,- m2
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 450,00 m2
- Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento) 15,40 x 12,80 m=197,12 m2
- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático
- Uso planta zócalo Garajes y trasteros y portal
- Uso planta baja 2 viviendas
- Uso planta alta 2 viviendas
- Uso planta ático Dúplex
- Número total máximo de viviendas nuevas 4 viviendas
- Retranqueo de fachada principal a calle 5 m
- Retranqueos de fachadas laterales:4,00m lateral derecha (variable), mínimo, y 3,30m. a lateral izquierda
- Retranqueos planta ático: 2,00m. a laterales, 2,50m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior
- Longitud fachada principal: 15,40 m
- Sup. urbanística total a constr. ( incl. vuelos abiertos.) 497,00 m2

**8.2.6. Parcela MA-5 (modificada)**

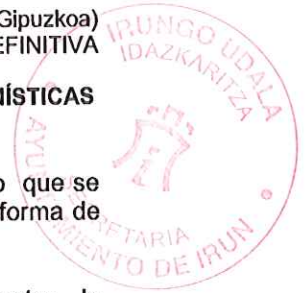
- Superficie total de parcela 1.036,58 m2
- Superficie edificable bajo rasante ( garajes) 837,25,- m2
- Superficie total máxima edificable sobre rasante 1.247,88m2
- Ocupación máx. suelo edificación (pol. de movimiento) 518,40m2
- Superficie libre privada (jardín) 518,18 m2
- Perfil Sot.-1+Sot.-2+ Bajo + 2 altas + ático
- Uso plantas sótano Garajes
- Superficie garajes 837,25 + 837,25 = 1.674,50 m.
- Uso planta baja Viviendas o compatibles, despachos Profesionales, etc..
- Uso planta alta 1ª Viviendas
- Uso planta alta 2ª Viviendas
- Uso planta ático Viviendas
- Número total máximo de viviendas nuevas 12 viviendas
- Sup. total constr. ( incl. vuelos abiertos.) 1.247,88m2
- Retranqueo de fachada principal a calle A.A. 3,5m.
- Retranqueos de fachadas laterales: 6,- m. a lateral derecha , y 3,m . a lateral izquierda y 4m. a fondo.
- Retranqueos planta ático: 2,00m. a laterales, 2,50m. a fachada pral. y 2,00m. a fachada posterior.

En la Modificación Puntual de este PE, se contemplaba el encaje del aprovechamiento de este solar, en dos casas MA 5A y 5B, tramitada hasta su Aprobación inicial. Por indicación municipal, se han maclado ambas casas en un único edificio que es el que se tramita en esta Reforma, para su Aprobación definitiva.

Pero dada la dimensión prevista del Area de movimiento, si la propiedad deseara, podrá replantearse el aprovechamiento en dos casas independientes, como inicialmente, dado que el dimensionado del Area de movimiento , de 32 x 16,20 lo permite. Serian dos casas de 13 m.



**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**



de frente para reservar una separación entre casas de 6m. mínimos. , bien entendido que se respetarían las cotas de separación a los linderos exteriores, propuestas en esta Reforma de PERI, para una casa única..

En cualquier caso, si la propiedad optara por esta solución de 2 edificios independientes, la tramitación será directa, previa consulta urbanística vinculante al Ayuntamiento.

También queremos significar la posible construcción de 2 plantas de sótano para uso de aparcamiento, en la parcela MA-5 dado que no generan aprovechamiento urbanístico computable y pudieran satisfacer, aunque transitoriamente, las necesidades históricas del colindante Hotel Alcázar.

**Artículo 9. NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS**

En este PE MODIFICADO, se prevén un número máximo de 36 viviendas nuevas a construir, 20 de las cuales se ubican en las parcelas AA-15,17,19 y 21, 4 viviendas en la parcela AA-23 y otras 12 viviendas nuevas se ubican en la parcela de MA-5 .

Este número máximo de viviendas, que deberá respetarse en todo momento, se distribuye en SEIS casas nuevas e independientes, de tipo familiar, con acceso directo desde Almirante Arizmendi kalea.

**Artículo 10. ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán las determinadas por este PE, para las 6 nuevas casas de viviendas. De 5m. hacia Almirante Arizmendi en las 5 casas del lado Oeste, y de 3,5 m. para la casa del lado Este. Además, el zócalo de las 5 casas avanzará 5m. hasta la alineación del vial.

**Artículo 11. NIVELES DE CADA SOLAR Y RASANTES PENDIENTE DEL VIAL**

En las casas del lado Oeste, en el suelo de la Planta Zócalo, que es el nivel de garajes y de portal, se sitúan y señalan las diferentes cotas según la parcela considerada.

En la nueva Plaza peatonal, junto al mercado Mendibil, la cota de arrancada del vial, se sitúa a la cota 16,80m y la cota de llegada a 13,44 m.

Teniendo en cuenta que la longitud del vial es de 126m., la pendiente media resultante es de 2,66% aprox.

Por tanto, las cotas y niveles de cada nuevo solar, son las siguientes:

Casa Almirante Arizmendi nº 15	cota de acceso 16,42 m.
Casa Almirante Arizmendi nº 17	cota de acceso 15,76 m.
Casa Almirante Arizmendi nº 19	cota de acceso 15,09 m.
Casa Almirante Arizmendi nº 21	cota de acceso 14,42 m .
Casa Almirante Arizmendi nº 23	cota de acceso 13,80 m.
Casa Maritxu Anatol nº 5-A	cota de acceso 13,90 m.

**Artículo 12. PERFILES EXTERIORES HASTA EL ALERO**

Los edificios de viviendas se conformarán por un perfil de zócalo, planta baja, 1 planta alta y ático, con una altura desde la rasante de la acera en el eje de cada casa, hasta el bajo de la cornisa del Ático, de 13,40m. en la parcela AA-15, de 13,80 en la parcelas AA-17,19, 21 y

**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

23. En la parcela del lado Este, la altura máxima desde la rasante de la acera hasta la cornisa del Ático será de 12,60m para un perfil de planta baja, dos plantas altas y ático. La cota se medirá en el eje de la casa.

Así mismo en las cinco casas nuevas de los lados impares, la altura el muro exterior de cerramiento de chapeo de caliza, hacia el vial A. Arizmendi será de 4,50m. medidos en el eje de cada casa, desde el pavimento del vial, hasta la parte superior de la imposta remate del muro, y para el perfil general, se medirá igualmente desde el nivel del pavimento en la calle, hasta el bajo del vuelo del Atico, y siempre, en el eje de la casa. No obstante cualquier duda sobre la interpretación se someterá a la comprobación de los planos correspondientes de secciones.

**Artículo 13. CUBIERTA**

En cada casa, habrá una cubierta plana en la zona habitable, rematada con alero plano y con pendiente inferior al 5%.

En la zona pisable de cada Ático, la cubierta será plana, con acabado de terraza. Con relación a los elementos sobresalientes de la cubierta plana, estimamos que a los remates de chimeneas y hueco de ascensor, habrá que añadir las placas solares y antenas colectivas de TV.

**Artículo 14. FONDO Y FRENTE DE EDIFICACION**

**14.1. DE TIPO GENERAL.** Según las fichas correspondientes, el fondo máximo de la edificación emergente del techo del zócalo, en las parcelas del lado Oeste, será de 12,80m. y el frente máximo será de 18,40 m. Esta magnitud de frente, se mantendrá fija, incluso en el hipotético caso de hacer una casa menor de la prevista, reduciendo en tal caso, el fondo edificado. La casa AA-23, debido a la morfología del suelo y al aprovechamiento urbanístico disponible, tendrá un frente de 15,40 m y fondo de 12,80m como el resto de las casas.

En el lado Oeste, hacia Almirante Arizmendi la separación mínima al nuevo vial será de 3,5m y de 4m hacia el lindero posterior. En el lado sur o lateral derecho, la separación al lindero del Hiotel será de 7m. y de 3,50m. en el lado Norte.

En el supuesto de construirse 2 casas en MA-5, la separación mínima entre ambas casas será de 6m.

**14.2. ÁTICOS.**

En las seis casas nuevas, la Planta de Ático se retranqueará un mínimo de 2,50m. de la fachada principal, hacia Almirante Arizmendi kalea, y un mínimo de 2,00m. en las fachadas laterales y de 0 m. en la fachada posterior, excepto en la casa MA-5, en donde se mantendrá el retranqueo de 2,00m. para aminorar el notable perfil del edificio hacia MA-3.

Como criterio de medición, el retranqueo del Atico de 2,5m en la fachada principal hacia A. Arizmendi, resultará ser de 7m. desde el límite de parcela hacia A. Arizmendi y de 2,00 m a laterales desde la línea fina de fachada en las Plantas 1<sup>o</sup> y 2<sup>a</sup>.

El mismo criterio de medición se observará en la parcela M.A.5

De este retranqueo obligatorio, quedan excluidos los elementos singulares remate de servicios, como pueden ser las chimeneas, huecos de escaleras o huecos de ascensor, o paneles solares.

**Artículo 15. ALTURA LIBRE**



**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**



En las viviendas, la altura libre mínima en cada planta de vivienda será de 2,50m. excepto en la Planta Zócalo, en donde debido a la pendiente de la calle y a la pendiente del terreno natural, la altura libre será inferior a 3,85m. en AA-15, 17,19 , 21 y 23 en el espacio de entrada , pero en la proyección vertical de la casa, el suelo de la Planta baja se podrá sobre-elevar 80cm. con relación al plano horizontal del techo del espacio de entrada, todo ello para sanear las viviendas de la Planta Baja, siempre que el perfil exterior máximo sea inferior a 13,80 m. .

En las demás plantas, la altura libre mínima será de 2,50m.

En la parcela MA-5, la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50m. excepto en la Planta baja en donde la altura libre podrá alcanzar los 3,00m. Aquí también se podrá sobre elevar 50 cm. el nivel del suelo de la planta baja con relación a la rasante de la acera, para sanear las viviendas y conseguir un grado de privacidad con relación al nivel de la acera pública.

El perfil hasta la rasante del vial será de 12,60m.

**Artículo 16. ESPACIO BAJO CUBIERTA**

Los edificios de viviendas, no dispondrán de espacio Bajo cubierta independiente, porque las cubiertas de las plantas primera o segunda, según los casos, serán planas y pisables y también serán planos los techos de la Planta de ático.

En estos nuevos edificios de viviendas, **no es posible el espacio bajo cubierta**, porque ha sido sustituido por un ático retranqueado.

**Artículo 17. GARAJES**

En cada casa, el número mínimo de plazas de garaje será de una plaza de garaje doble en línea, por cada vivienda, previéndose un trastero en la parte posterior de cada garaje o en sus alrededores. En ningún caso desde este PERI, se limita la posibilidad de ejecutar una planta bajo rasante para uso de garaje, si las características geológicas del suelo lo permiten.

En la parcela MA-5, el número de plazas de aparcamiento subterráneo será función del diseño posterior, pero estimamos un número máximo de 52 plazas de aparcamiento. Cada planta de garajes tendrá una superficie construida de 837,25,- m2. aproximadamente, que totalizarán unos 1.674,50- m2. en las 2 plantas de garajes.

**Artículo 18. VUELOS**

En las fachadas laterales de los edificios de viviendas, del lado impar, se excluyen expresamente los vuelos pisables, con la excepción de un pequeño vuelo plano, tipo cornisa o alero, con saliente máximo de 90 cm. en el remate superior de cada fachada lateral, si las condiciones de diseño del edificio lo requieren. Pero si se permitirán tragaluces verticales, con 60 cm. de saliente para permitir las luces indirectas.

En las terrazas, el saliente máximo abierto será de 1,00m. desde la línea fina de fachada autorizada, de manera que la distancia libre desde el borde de la misma , hasta el límite de la finca será de 4m.

La cubierta plana del Ático, se rematará con vuelo plano, sin limitación de saliente que actuará como canalón de pluviales y protección solar y facilitará la composición de los volúmenes resultantes.

En las fachadas Principal y Trasera de las Plantas Baja y Primera, se podrán disponer vuelos abiertos y cerrados. La longitud del frente volado, será inferior al 60% de la longitud total de la fachada en los vuelos cerrados no estableciéndose limitación en el caso de vuelo abierto. El saliente máximo de los vuelos en las fachadas principal y posterior será de 1m. con relación a

**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

la línea de máxima edificación, es decir, que deberán separarse un mínimo de 4m. con relación al cierre exterior de cada finca.

**Artículo 19. CRITERIOS DE MEDICION**

En las cinco casas de tipo familiar desarrolladas al Oeste de la calle Almirante Arizmendi, el zócalo no computará aprovechamiento alguno, por considerarse un aprovechamiento soterrado, por destinarse a uso de garajes y trasteros y porque su implantación se justifica para sanear las viviendas a desarrollar al elevar su cota en evitación de su empotramiento contra el terreno.

En las seis casas nuevas, la medición del aprovechamiento será la que resulte de aplicar la medición al sólido construido. A esta medición se añadirá la correspondiente a los vuelos cerrados, que computarán al 100%. Pero deberían estudiarse en profundidad, el criterio de los espacios de servicios no habitables, tipo tendedero Los vuelos abiertos computarán al 50%.

En cualquier caso, los criterios de medición serán los contenidos en las Ordenanzas del PGOU de 1.999.

**Artículo 20. CIERRES DE VUELOS**

Quedan prohibidos los cierres de vuelos y terrazas que no estén previstos en el Proyecto de Edificación. Asimismo, quedan totalmente excluidos los cierres parciales o totales de terrazas con cierres ajenos a la edificación, incluidos aquellos que sean plegables o de temporada. En este sentido cabe señalar que se permitirán los toldos y parasoles plegables siempre que todos los propietarios de un mismo edificio acuerden una misma tipología y color. En cualquier caso, la oposición de cualquier copropietario será suficiente para invalidar cualquier modificación del formato y textura del edificio.

**Artículo 21. SUPERFICIE EDIFICADA**

La superficie total edificada por todos los conceptos en cada casa, no podrá ser superior a la superficie asignada en cada ficha urbanística de este PERI.

**Artículo 22. USOS**

El uso único del Zócalo de cada casa, será el de garajes para automóviles, además de trasteros auxiliares de cada vivienda, un espacio residual que pudiera ser para uso comunitario y el portal de la propia casa.

El uso de la Planta primera será el de viviendas, al igual que el de la Planta segunda. En el Ático, el uso será el de apartamento, o bien el de 2 desarrollos conectados con las viviendas de la planta inmediatamente inferior en formato "dúplex".

Los usos de las Plantas Altas, podrán albergar usos compatibles con los usos autorizados para estos casos en las O.M. de IRUN.





**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

En la parcela MA-5A , el uso será el residencial, siendo compatibles los usos de la planta bajas con los de consulta y despacho profesional, oficina, notaría etc. prohibiéndose el uso comercial.

**Artículo 23. AGRUPACION DE SERVICIOS Y PORTALES**

Las conducciones de agua, luz, canalización de telecomunicaciones y gas, arrancarán en la calle exterior hasta los cuartos particulares de contadores en cada solar y desde aquí hasta las diferentes plantas incluida la planta ático.

Los contadores de los servicios anteriores se dispondrán al exterior, empotrados en el muro de cerramiento del zócalo, para facilitar desde el exterior, la lectura de consumos, pero siempre de acuerdo con la compañía suministradora del servicio.

En la parcela MA-5A, al carecer de zócalo, el cuarto de contadores se dispondrá en el portal o bien, en la planta de garajes, siempre a juicio del Proyectista.

**Artículo 24. MATERIALES DE EDIFICACION**

Los materiales a emplear en la construcción del edificio, serán de primera calidad, no deleznales y que garanticen en todo momento una vida inalterada superior a 10 años.

En relación con las 6 casas nuevas, la cubierta será plana, con sus tratamientos impermeabilizantes y de aislamiento adecuados, fachadas con revestimiento de aplacado de granito o similar de 3 cm. mínimos de espesor, pero bien entendido que será deseable y recomendable, que el material seleccionado será el mismo para las 6 casas.

En el lado Oeste, el cerramiento de la finca será de chapeo de caliza, con aparejo concertado en bandas de unos 40cm. definiendo un almohadillado horizontal, en todo el frente de fachada, desde Almirante Arizmendi nº 13 hasta el encuentro con el muro de Gudari nº 12.

En la parcela a MA-5, el cierre de finca en la Planta de semisótano, será de caliza, con el mismo aparejo que en el lado Oeste. El cierre hacia el nuevo vial será de caliza, también en bandas, pero con una altura máxima total de 80 cm.

**Artículo 25. CONCESION LICENCIAS MUNICIPALES**

Con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberá obtenerse la preceptiva Licencia Municipal de construcción. Esta Licencia Municipal se podrá conceder en dos fases: la fase 1ª, que afectará a los Capítulos de Saneamiento, Movimiento de tierras y estructura, hasta la rasante del edificio en la cota 0,00m. en la casa MA-5A y hasta terminar el muro pantalla posterior y su consolidación mediante la estructura del edificio y destesado de bulones, en las 5 casas del lado Oeste, coincidiendo con las obras de urbanización en los capítulos de infraestructuras y una fase 2ª de Licencia, que contemplará la total terminación del edificio y de la Urbanización.

La Licencia Municipal de primera utilización, será otorgada por el Excmo. Ayuntamiento y se concederá una vez cumplidos los requisitos impuestos en la Licencia de construcción, incluyendo la finalización total de la Urbanización.

Una vez obtenida la Licencia de primera utilización, se podrán solicitar los enganches a las redes de suministro de agua, gas, electricidad etc.



**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

En cualquier caso, el Promotor asume todas las condiciones que se le impongan en la concesión de las Licencias Municipales, de Construcción y de Primera Utilización y sobre ejecución de la Urbanización, y las garantías de ejecución hasta su terminación que sean exigibles según la legislación vigente.

**Artículo 26. URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo con las indicaciones municipales y con las de las compañías suministradoras del servicio. Se incluirá el diseño de la rampa de salida de camioneta y furgones de reparto del Centro Comercial, excluyéndose los vehículos que puedan salir a través del túnel, bajo la Avda. de Iparralde, la urbanización de 120 m<sup>2</sup>. junto al Palacio de Justicia y el Proyecto de conexión de las redes interiores del Ambito con las recientemente construidas en la Avda. de Iparralde.

**Artículo 27. SERVIDUMBRES CONDUCCIÓN DE FECALES Y PLUVIALES**

Se establecerán servidumbres en cada parcela nueva para conducir por las mismas, las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales provenientes de las casas consolidadas de Gudari 6,8,10,12, así como la conducción de dichas redes de agua hasta su conexionado con la nueva red a desarrollar en Almirante Arizmendi. También se permitirá hasta su conexionado, el paso de las aguas fecales y pluviales provenientes de la casa Gudari 4, a pesar de encontrarse esta casa fuera del Ámbito 5.2.06

**Artículo 28. MEDIANERIAS**

En la construcción de los garajes, en los muros laterales soterrados de separación de fincas, las zapatas deberán ser centradas para apoyo del muro, sencillo medianero o doble, uno por cada propietario. La zapata medianera será corrida y centrada para apoyo de la pared o paredes, salvo acuerdo entre colindantes, la construirá el primero que inicie las obras de cimentación, previo aviso al colindante y una vez fijado el montante de su construcción, que deberá ser sufragado obligatoriamente a partes iguales.

**Artículo 29. ASCENSOR**

Dada la altura de los edificios y siguiendo las Normas de Accesibilidad de los edificios, aunque las Ordenanzas Municipales no lo exijan, se ha previsto la colocación de un ascensor, en cada una de las casas, ascensor que deberá cumplir la Normativa específica para su instalación. En cualquier caso, dado el carácter plurifamiliar de cada edificio, se ha previsto un ascensor con camarín de dimensiones 1,10 x 1,40 m. desde la Planta Baja hasta la Planta Ático.





**DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 30. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Con fecha 27 de diciembre de 2013 la Dirección de Aviación Civil informó favorablemente la Modificación del PERI del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el mismo, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

**A los efectos oportunos se acompaña como ANEXO el citado INFORME de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.**

**Artículo 31. APLICACIÓN DE ESTAS ORDENANZAS**

Las presentes Ordenanzas, serán de aplicación en la totalidad del ámbito.


En todos aquellos casos en los que no estén contempladas las Ordenanzas específicas anteriores, serán de aplicación las Ordenanzas vigentes en la Ciudad de Irún.

Irún, 19 de Septiembre de 2017

  
Jesús Grazeña – Arquitecto

  
Javier Guezuraga- Arquitecto

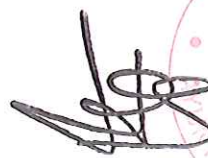
  
Carlos Martínez-Ortega- Arquitecto

  
Edorta Alonso Abogado-Urbanista

Ayuntamiento de Irún Udala  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

29 NOV. 2017

en las condiciones conte- bilkuran, akordioan  
nidas en el acuerdo jasotako beldintzetan  
Irún, 12-DIC-2017  
Idazkarik estuoidelusia  
Secretario







**DOCUMENTO C PLAN DE ETAPAS**





## DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS TEXTO REFUNDIDO

### 1. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DERECHOS Y DEBERES BASICOS

1

#### 1.1. PLAZOS PARA LA FORMULACION DE LOS PROYECTOS.

##### 1.1.1. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su aprobación inicial en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PERI del Ambito 5.2.06 Almirante Arizmendi de Irún.

##### 1.1.2. Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, Constitución de la Junta de Concertación, Proyecto de Reparcelación.

La Junta de Concertación fue constituida el 29 de febrero de 2.008 ante el Notario de Irún Don José Antonio Hebrero Hernández, bajo el número 259 de su protocolo. El Proyecto de Reparcelación que se redacte, en desarrollo y ejecución de la presente Modificación Puntual del PERI, deberá ser presentado para su aprobación inicial por la Junta de Concertación en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PERI, para su posterior remisión al Ayuntamiento de IRUN.

#### 1.2. PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS

El plazo máximo para la solicitud de licencias de edificación será el previsto en el Título IV, Capítulo Primero, Art. 154-2-b, contados desde la recepción provisional de las obras de Urbanización. A los efectos de cumplimentación de plazos, la urbanización podrá, para evitar duplicidades, simultanearse con las obras de construcción de los edificios.

El acto de otorgamiento de la licencia, fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con los que establezca la Normativa Urbanística que sea de aplicación y en atención a la obra a realizar.

#### 1.3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION

El plazo máximo para la ejecución del Proyecto de Urbanización, será de 8 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

#### 1.4. PLAZOS DE EDIFICACION

La ejecución de la edificación, se ajustará a lo previsto por las Ordenanzas contenidas en este Proyecto, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente.

El inicio de ejecución de las nuevas edificaciones se llevará a cabo en el plazo máximo de seis años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

## 2. DISPOSICIONES ADICIONALES

Si no pudiera cumplirse el presente Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Irún podrá conceder la prórroga necesaria mediante la revisión del mismo.

Para la concesión de licencias de primera utilización de las parcelas edificables, se exigirá la ejecución previa de la totalidad de las obras de urbanización-jardinería y del vial peatonal en coexistencia.

2

Irún, 19 de Septiembre de 2.017

  
Jesús Gracenea – Arquitecto

  
Carlos Martínez-Ortega- Arquitecto

  
Javier Guezuraga- Arquitecto

  
Edorta Alonso Abogado-Urbanista

  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de **29 NOV. 2017** ko

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo **12. Dic. 2017**  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Irún, 12. Dic. 2017







**DOCUMENTO D ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**



## DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO TEXTO REFUNDIDO

1

### 1. VALORES Y PRECIOS

Los costes de los distintos parámetros que formalizan la fórmula derivada de la aplicación del Decreto foral 57/1.989, han sido contrastados y definidos en las distintas etapas aprobatorias de este Plan Especial, así como en la redacción del PAU. Son, por tanto, precios reales al día de hoy, y otros, precio en venta etc., están sometidos a fluctuaciones de mercado, máxime teniendo en cuenta que el ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO vinculado al PERI en su día aprobado definitivamente, ha soportado cambios importantes desde la fecha en que se redactó, febrero de 2006, fundamentalmente el del precio de venta, en plena crisis económica. No se ha considerado el sumando G<sub>deu</sub> (estándares del Decreto 123/2012) por desconocimiento, al día de hoy, de su repercusión económica.

$VRs = Vm / 1,40 - (Cc + Cu + Gg + Gc 15)$ ; en donde

**VRs** = Valor residual del suelo

**Vm** = Valor de mercado en venta

**Cc** = Coste de construcción

**Cu** = Coste de Urbanización

**Gg** = Gastos de gestión

**Gc 15** = Compensación cesión del 15%

**1,40** = Coeficiente de ponderación de gastos y beneficios del promotor

### 2. GASTOS DE GESTION URBANISTICA

Arquitecto y Asesoramiento PERI, PAU	41.000,- €
Arquitecto Reformas de PERI	24.000,- €
Letrado Asesoramiento, colaboración PLAN ESPECIAL y PAU, constitución Junta, Redacción Proyecto de Reparcelación de Reparcelación	35.000,- €
ECIA Estudio Impacto Ambiental.	3.200,- €
DEU.....	
<b>TOTAL GASTOS GESTION URBANISTICA</b>	<b>103.200,- €</b>





### 3. COSTE DE LA URBANIZACION

Contabilizamos todas las partidas para la ejecución de una calle peatonal en coexistencia incluyendo las partidas propias de la Urbanización de este tipo y los gastos de conexión con las redes generales en la Avda. Iparralde.

* Movimiento de tierras y demoliciones	10.814,58 €
* Muros	657.033,-- €
+Saneamiento de pluviales, y fecales, Alumbrado, Telecomunicaciones, Red energía eléctrica, Abastecimiento agua potable, canalización gas, Mobiliario urbano, Honorarios, Licencias y Avales	335.274,06 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.003.121,64 €</b>
IVA 21 % (en situación extrema)	210.655,54 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.213.777,18 €</b>

*Nota:* No incluimos la valoración de la jardinería, vegetación y arbolado, y alguna pequeña construcción, que van a desaparecer, porque corresponderá a la Reparcelación los criterios a seguir y su cuantificación.

<b>TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>1.213.777,18 €</b>
---------------------------------------	-----------------------

2

### 4. COSTE DE LA EDIFICACION

Se estima como precio medio unitario de coste de construcción de la edificación el siguiente:

- Edificios / Residencial (3.748,30 x 1.200 € / m2) 4,497.960,00 €

**COSTE TOTAL de la edificación (viviendas) 4,497.960,00 €**

*Nota:* No incluimos la valoración de la construcción de garajes en el zócalo, porque el precio de su construcción queda nivelado con la venta, de manera que los garajes, no generan beneficio alguno.

### 5. VALOR DE MERCADO Y VALOR DEL SUELO

#### 5.1. Valor del mercado

Se consideran como precios razonables de venta, dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona, los siguientes:



En edificación residencial 3.100 € / m<sup>2</sup>  
 Lo cual nos da un valor de venta de la edificación de:  
 - Área residencial 3.748,30 m<sup>2</sup> x 3.100,00 = 11.619.730,00 €

**TOTAL VALOR de MERCADO EN VENTA 11,619.730,00€**



**5.2 Valor del suelo en las viviendas**

Superficie máxima edificable sobre rasante en viviendas **S= 3.748,30 m<sup>2</sup>.**  
**Vrs = Vv/ 1,4 – ( Vc )**  
**Vrs = Valor del suelo en €/m<sup>2</sup>.**  
**Vv = Valor de mercado en venta 3.100,- €/ m<sup>2</sup> ( 515.796,60- Pts/m<sup>2</sup>)**  
**Vc = Valor construcción = Cc + (( 1 + Tm + Oge + Deu ) % de Cc )**  
**Cc = Coste construcción = 1.200 €/m<sup>2</sup>.**  
**Tm = Tributos municipales = ..... 7%**  
**Oge = Otros gastos edificación = ..... 19%**  
 ( Honorarios, notaria, registros, impuestos, seguros, Instal. grua , acometidas y GG )  
**Vc = 1.200 + ( 1%+7% + 19 % + Deu ) s/ 1.200 =**  
**= 1.200 + ( 1% +7 % + 19 % + 2,296 % ) s /1.200 = 1.200 + 351,55 = 1.551,55 €/m<sup>2</sup>**  
**Vrs = 3.100 / 1,4 - 1.551,55 = 2.214,28 – 1.551.48 = 662,73 €/m<sup>2</sup>**

**Valor del suelo edificable en el Ambito**

**Vs = 3.748,30 x 662,73 = ..... 2,484.110,859**

**TOTAL VALOR SUELO EN VIVIENDAS 2,484.110,86 €**

**6. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO**

El resumen de costes, resulta ser el siguiente:



- Coste de la Urbanización	1.213.777,18 €
- Cesión del 15 %	372.616,51 €
- Coste total de la Edificación (viv.)	4.497.960,00€
- 25% Gastos adicionales	1.124.490,00€
- Gastos de Gestión	103.200,00 €
- Valor del suelo	2.484.110,86 €
- DEU	172.421,80 €
<b>TOTAL COSTE ESTIMADO</b>	<b>9,968.576,35 €</b>
<b>Valor en venta del conjunto inmobiliario</b>	<b>11.619.730,00 €</b>

**VIABILIDAD COMERCIAL del PLANEAMIENTO. RENTABILIDAD.**

$$Vc = Vv - Ggc - Ggu - 15\% - DEU = 11,619.730 - 9,968.576,35 = 1,651.153,65 €$$

A esta cantidad de **1,651.153,65 €** teóricos de beneficio, habrá que restar el 10% en concepto de imprevistos y una cantidad importante por gastos financieros, inmovilizado durante 3 años, etc., que estimamos en unos 460.000,- euros, que restados de los beneficios teóricos, resta una cantidad , bastante ajustada a la realidad de **1,191.153,65 €**uros pero, en todo caso, garantiza la viabilidad del planeamiento y de la gestión inmobiliaria.

**VALORACIONES DEFINITIVAS**

Las Valoraciones relativas a la determinación del 15% de Cesión y Dotaciones **quedarán definitivamente aclaradas y fijadas en el Proyecto de Reparcelación.**

Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de  
Iruñeako Udaltzako Batzarrean  
irun  
Udalbatzak, behin betiko  
onetsia  
ko  
29 NOV. 2017

Irún, 19 de Septiembre de 2017

en las condiciones conte-  
nidas en el acuerdo  
Iruñeako Udaltzako Batzarrean  
12. DIC. 2017  
bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan  
Iruñeako Udaltzako Batzarrean  
Idazkariek eskuondetuta

  
Jesús Grazenea – Arquitecto

  
Javier Guezuraga- Arquitecto

  
Edorta Alonso Abogado-Urbanista



  
Carlos Martínez-Ortega- Arquitecto

Edorta Alonso Abogado-Urbanista







## DOCUMENTO E: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 1.-OBJETO Y ANTECEDENTES

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

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

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

En el caso que nos ocupa, --ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, de Irún--, tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante, el Ayuntamiento de Irún recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (vialidad, zonas verdes, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución,

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio, la escala del programa a desarrollar, y de que no se trata de una actuación de urbanización pública, sino del desarrollo de unas pequeñas parcelas de uso residencial, y que se interviene en un terreno adyacente a otros que cuentan con todos los servicios y que está inserto en la malla urbana.



## **2 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL**

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

### **2.1.- Estimación de la inversión municipal**

- 2.1.1 El sistema de actuación previsto para el desarrollo y ejecución del ámbito es el de **CONCERTACIÓN**, conforme al cual, los propietarios constituidos en Junta de Concertación, asumen las cargas de urbanización del Ambito, asumen la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), así como la cesión del 15% del incremento de edificabilidad, libre de cargas de urbanización.
- 2.1.2 Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del Ambito, excepto el monto derivado de la aplicación del condicionado en su apartado 5- Observaciones, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización, lo que representa una cuantía muy pequeña. Y que encaja dentro de los gastos habituales de mantenimiento urbano.
- 2.1.3 Pero nos remitimos al Convenio que deberá tramitarse en su día , en el que se ajustarán algunas partidas y cuantías pendientes de estudio y monetarización.

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

- 2.1.4 El detalle de todo ello viene desarrollado en el Documento A. Memoria del presente Plan Especial, y en la planimetría incluida en el mismo.
- 2.1.5 En síntesis, son las siguientes:
- 2.1.6 Se prevé unas superficies destinadas a vial de coexistencia (peatonal y rodado) y zona verde que tendrán unos mínimos costes de mantenimiento una vez se entreguen urbanizados (limpiezas, mantenimiento de zona verde y conservación de puntos de alumbrado público).





- 2.1.7 En este sentido, cabe señalar que se ha seleccionado un tipo de arbolado de nulo mantenimiento, excepto la poda cada 5 años.
- 2.1.8 En cuanto al mantenimiento de la zona verde pisable, se ha seleccionado un tipo de baldosa calada de 0.6x 0,6 m. para evitar gastos de mantenimiento y facilitar el corte del césped.
- 2.1.9 Este pequeño gasto quedará compensado con los ingresos que percibirá el Ayuntamiento por los siguientes conceptos:
- 2.1.10 ,-Licencia Municipal de obras: 5% de presupuesto de obras.
- 2.1.11,-Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- 2.1.12,-Impuesto sobre circulación (con una previsión de unos 110 vehículos, propiedad de unos 36 nuevos habitantes radicados en el lugar). Se estima un impuesto de 167,- euros anuales/vehículo
- 2.1.13,-Cesión del 15%.
- 2.1.14,- Además el Ayuntamiento cobrará las tasas por los diversos servicios de agua, saneamiento y alcantarillado, teniendo en cuenta que las redes se incrementan tan solo ligeramente.
- 2.1.15,-Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

### **3- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

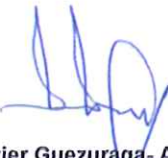
3-1,-De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

3-2,-Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

3-3-Hay que recordar que la actuación se limita a completar un intersticio urbano con carácter claramente residencial con un programa de hasta 36 nuevas viviendas, si bien ampliable este número a 43 viviendas, una vez aplicada y tramitada la aplicación del coeficiente de edificabilidad del 0,729 a 0,8 m2/m2, en un suelo urbano, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Irún, 19 de Septiembre de 2.017

  
Jesús Grazeña – Arquitecto

  
Javier Guezuraga- Arquitecto

  
Carlos Martínez-Ortega- Arquitecto

Edorta Alonso Abogado-Urbanista

Ayuntamiento de Irún  
Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

29 NOV. 2017

en las condiciones contenidas en el acuerdo  
biikuran, akordioan jasotako baldintzetan







**DOCUMENTO F ESTUDIO de IMPACTO ACUSTICO**

**CLIENTE: COPROPIETARIOS DEL ÁMBITO**



## **INFORME TÉCNICO**

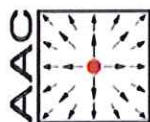
# **ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.E.R.I. DEL ÁMBITO ALMIRANTE ARIZMENDI 5.2.06 EN EL MUNICIPIO DE IRÚN (GIPUZKOA)**



Documento nº:170288

Fecha: 29/05/2017

Nº de páginas incluida esta: 18+anexos



**AAC Acústica + Lumínica**

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

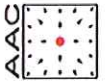
[aac@aacacustica.com](mailto:aac@aacacustica.com) - [www.aacacustica.com](http://www.aacacustica.com)





CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto



INFORME TÉCNICO

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.E.R.I. DEL ÁMBITO ALMIRANTE ARIZMENDI 5.2.06 EN EL MUNICIPIO DE IRÚN (GIPUZKOA)**

exp.: 17076

doc.: 170288 UBA / MTG

fecha: 29-05-2017

Cliente: **COPROPIETARIOS DEL AMBITO 5.2.06 IRUN**

**RESUMEN**

El informe analiza el la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental en el ámbito Almirante Arizmendi 5.2.06, en el municipio de Irún. Los focos de ruido ambiental más influyentes en la zona de estudio son los ejes de tráfico viario de calles más próximos, como son las calles Almirante Arizmendi, Argentina, Gudari, Maritxu Anatol y la avenida Iparralde.

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

Los resultados obtenidos concluyen que en el escenario previsto a futuro **se cumplen los OCA establecidos**, por lo que no es necesario analizar medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

**Alberto Bañuelos Irusta**

Ayuntamiento de Irún  
Aprobación definitiva  
Ayto. Pleno, en sesión  
de

Udaltzakeria  
Udalbatzak, behin behitako  
onetsia

29 NOV. 2017

**Mónica Tomás Garrido**

en las condiciones con-  
njdas en el acuerdo

bilkuran, akordioan  
jasotako baldintzetan

Irún, 22. DIC. 2017  
Itzazkarak eskuordetuta





---

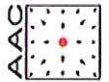
<b>ÍNDICE</b>	<b>Pág.</b>
1. Objeto	5
2. Descripción del ámbito	6
3. Objetivos de calidad acústica	7
4. Zonificación acústica	8
5. Metodología	10
6. Datos de entrada	11
7. Estudio de Impacto Acústico	13
8. Conclusión	18

**ANEXOS**

**A.1. MAPAS DE RESULTADOS**

---





**Equipo Técnico de AAC:**

Unai Baroja Andueza

Mónica Tomás Garrido

**1. Objeto**

Presentar los resultados obtenidos del impacto acústico para la modificación puntual de P.E.R.I. del ámbito Almirante Arizmendi 5.2.06 en el municipio de Irún.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.





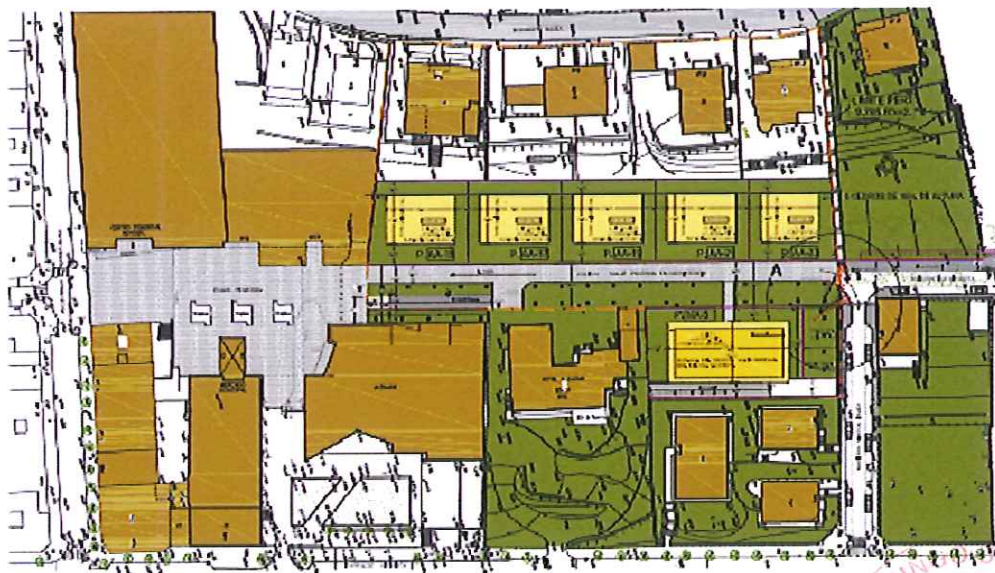
## 2. Descripción del ámbito

El ámbito de estudio se ubica en el casco urbano del municipio de Irún, limitando al oeste con la calle Gudari, al sur con la calle de la República Argentina, al este con la avenida Iparralde, y hacia el norte con las calles Almirante Arizmendi y Maritxu Anatol.



Imagen de la zona de estudio. Situación actual

Se pretenden crear 6 bloques con un máximo de 36 viviendas:



Nueva ordenación del ámbito de estudio



### 3. Objetivos de calidad acústica

El marco legislativo para la evaluación y gestión del ruido se establece principalmente por la Directiva Europea 2002/49/CE, y a nivel estatal, la Ley 37/2003 del Ruido que está desarrollada por dos reales decretos:

- El RD 1513/2005, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, que además de forma conjunta completan la trasposición de la Directiva Europea 2002/49/CE.
- El RD 1367/2007 que completa el desarrollo de la Ley del Ruido en relación a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Y por último, el **Decreto 213/2012** de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas están establecidos en el Anexo I, tablas A, del Decreto 213/2012:

- La tabla A define los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas, objetivos de calidad acústica en el exterior.

Se reproduce a continuación la tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012:

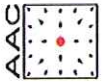
**Tabla A: Objetivos de calidad acústica para áreas urbanizadas existentes.**

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

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m. sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

El art. 31 del Decreto 213/2012, establece que "Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, **tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos** que las áreas urbanizadas existentes".





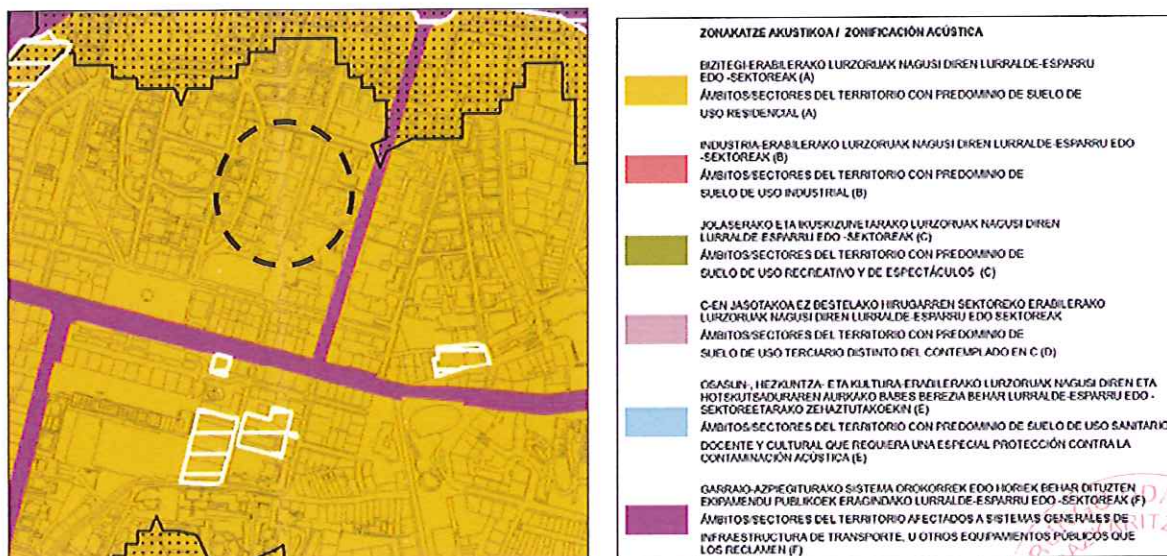
#### 4. Zonificación acústica

La zonificación acústica de un territorio debe basarse en la delimitación de áreas acústicas atendiendo a usos actuales y previstos del suelo, según establece la Ley 37/2003 del ruido, el RD 1367/2007 que la desarrolla y el D 213/2012. La zonificación acústica, por lo tanto, afectará a las áreas urbanizadas y urbanizables atendiendo a los usos predominantes del suelo.

Las áreas acústicas que se consideren en la zonificación acústica pueden ser las siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Así, según la zonificación acústica de Irún, el ámbito de estudio se encuentra dentro de un sector o área del territorio con predominio de suelo de uso residencial



Zonificación acústica de Irún



Los objetivos de calidad acústica a cumplir en esta tipo de área acústica son:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		$L_d / L_e$ (dB(A))	$L_n$ (dB(A))
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	55

Sin embargo, como en el área de estudio se prevé la construcción de nuevas edificaciones, los objetivos de calidad acústica serán 5 dB(A) inferiores a los objetivos indicados en la tabla anterior, siendo en este caso:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		$L_d / L_e$ (dB(A))	$L_n$ (dB(A))
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	50

Además de los OCA aplicables al espacio exterior indicados en la tabla anterior, en todo caso se debe asegurar el cumplimiento de los OCAs para el espacio interior correspondientes al uso del edificio en este caso residencial. Según la tabla B de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, para una edificación de uso residencial los **objetivos de calidad en el espacio interior** son:

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

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

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

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

Nota: Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m.







## 5. Metodología

La metodología para los análisis acústicos, es la definida por el Decreto 213/2012 que traspone la normativa estatal (Ley 37/2003, R.D.1513/2005, RD 1367/2007) y está basada en la aplicación de **métodos de cálculo**, los cuales definen, por un lado la emisión sonora de los focos de ruido a partir de sus características y por otro, la propagación.

- El método de cálculo utilizado es el establecido como referencia a nivel autonómico, estatal y europeo que para el tráfico viario es el método *NMPB-Routes-96*. Para velocidades en las vías de tráfico urbanos inferiores o iguales a 50 Km/h se ha utilizado para el cálculo de la emisión la versión más actualizada de dicho método: NMPB-2008, manteniendo el NMPB-Routes-96 para el cálculo de la propagación; ya que el método de referencia que establece la legislación (Guide de bruit de transports terrestres – 1980), por su antigüedad no refleja adecuadamente la emisión actual de los vehículos a velocidades bajas, debido a la reducción que se ha producido en el ruido de motor que era el predominante en el tráfico urbano en 1980.

Los focos de ruido se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico (IMD, IMH, velocidad de circulación, porcentaje de pesados, etc.).

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

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

Los niveles de inmisión ( $L_{Aeq}$ ) en cada receptor y para cada período del día considerado, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores sobre el nivel de emisión definido para cada foco, correcciones que son debidas, entre otros, a los siguientes factores:

- Distancia entre receptor y carretera.
- Absorción atmosférica.
- Efecto del terreno según tipo.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Otros...





Los resultados se presentarán a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isófonas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a, en este caso, 2 metros de alturas sobre el terreno.
- **Mapas de fachadas:** son mapas en los que se representan los niveles de inmisión en las fachadas de los edificios objeto de análisis. Se colocan puntos de cálculo sobre las fachadas a las distintas alturas de los edificios.

## 6. DATOS DE ENTRADA

### 6.1 Focos de Ruido ambiental

#### Tráfico Viario

Para caracterizar con su emisión este foco es necesario recopilar la información relativa al paso de vehículos por una determinada vía (Intensidad Media Diaria, I.M.D.), el porcentaje de vehículos pesados, velocidad de paso, el flujo o régimen de circulación por la vía y el tipo de pavimento.

En este sentido se ha tenido en cuenta los datos de aforo de calles a partir de conteos in situ realizados por AAC, según los cuales, las calles próximas al solar tienen el siguiente tráfico:

FOCO DE RUIDO	DATOS DE ENTRADA		
	IMD	Velocidad (Km/h)	
		ligeros	pesados
C/ Iparralde	8.000-16.000	50	50
C/ Almirante Arizmendi	500-2.000	30	30
C/ Gudari	0-500	30	30
C/ República Argentina	2.000-4.000	30	30

### 6.2 Cartografía

Se ha partido de la información cartográfica disponible de la web Visor Geoeuskadi. Las capas que son necesarias para la elaboración de un modelo en 3D del municipio son:

- Edificios: Esta información está disponible como polígono cerrado. Para la distinción entre los tipos de edificios (industriales, residenciales y otros edificios) se ha utilizado la información facilitada por el ayuntamiento.
- Curvas de nivel y puntos topográficos: Información relativa a las curvas de nivel y a los puntos topográficos para el ámbito de estudio.





- Elementos descriptivos: Elementos que permiten definir el entorno municipal: bordes de aceras, áreas de parque, ubicación de pistas de deporte, etc.
- Ejes de carreteras y calles: Líneas de emisión de los principales ejes viarios y ferroviarios dentro del límite de estudio.
- Edificios nuevos: Facilitada por el cliente del estudio

Imagen del modelo en 3D:



Imagen 3D de ámbito de estudio



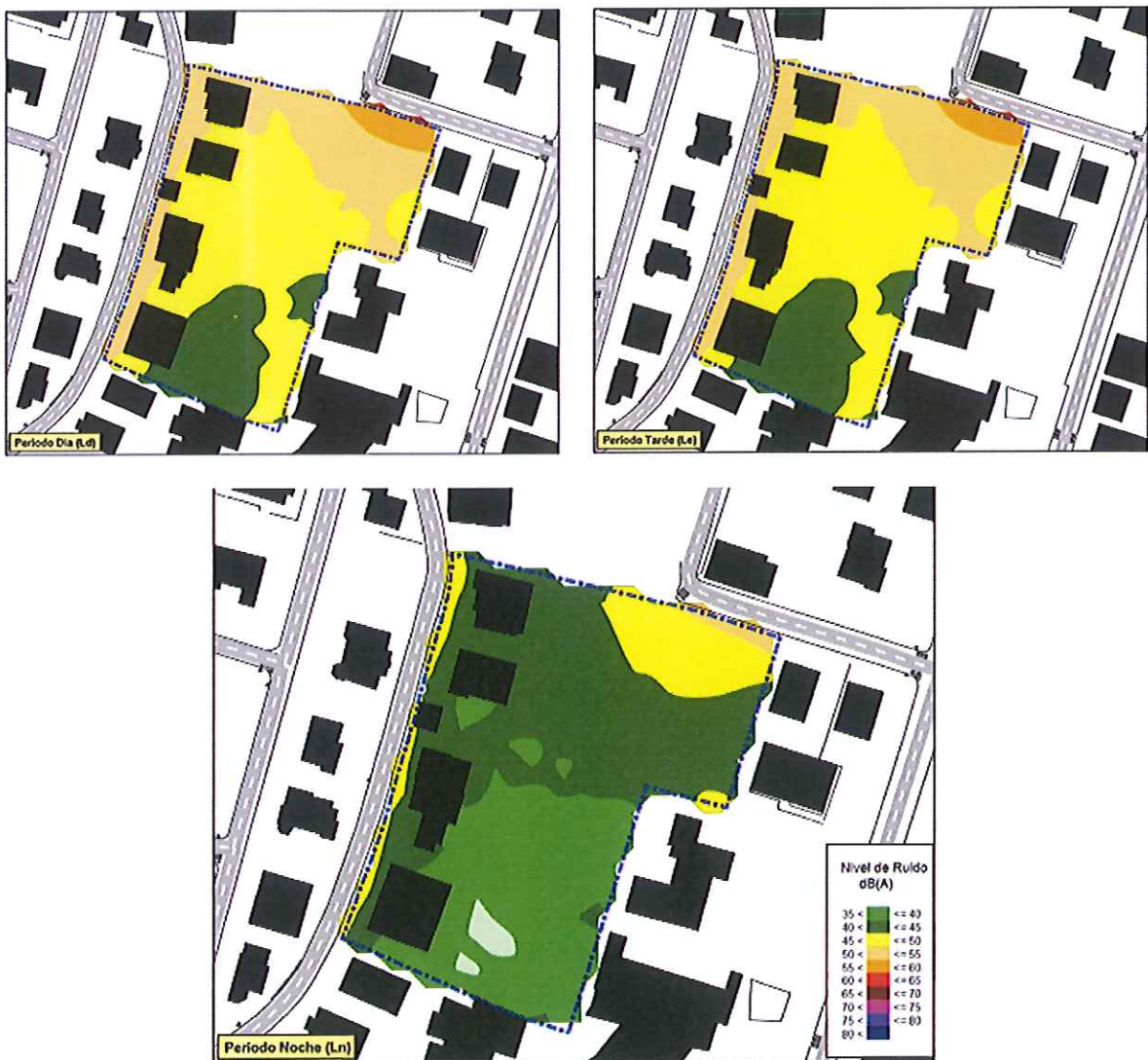
## 7. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

### 7.1 Análisis de fuentes sonoras

A continuación se muestran los resultados obtenidos de la evaluación acústica para cada uno de los escenarios temporales analizados.

#### Escenario Actual

Se presentan a continuación los resultados del escenario actual calculados a 2m. de altura para todos los tres períodos en los que se divide el día (Día, Tarde y Noche):



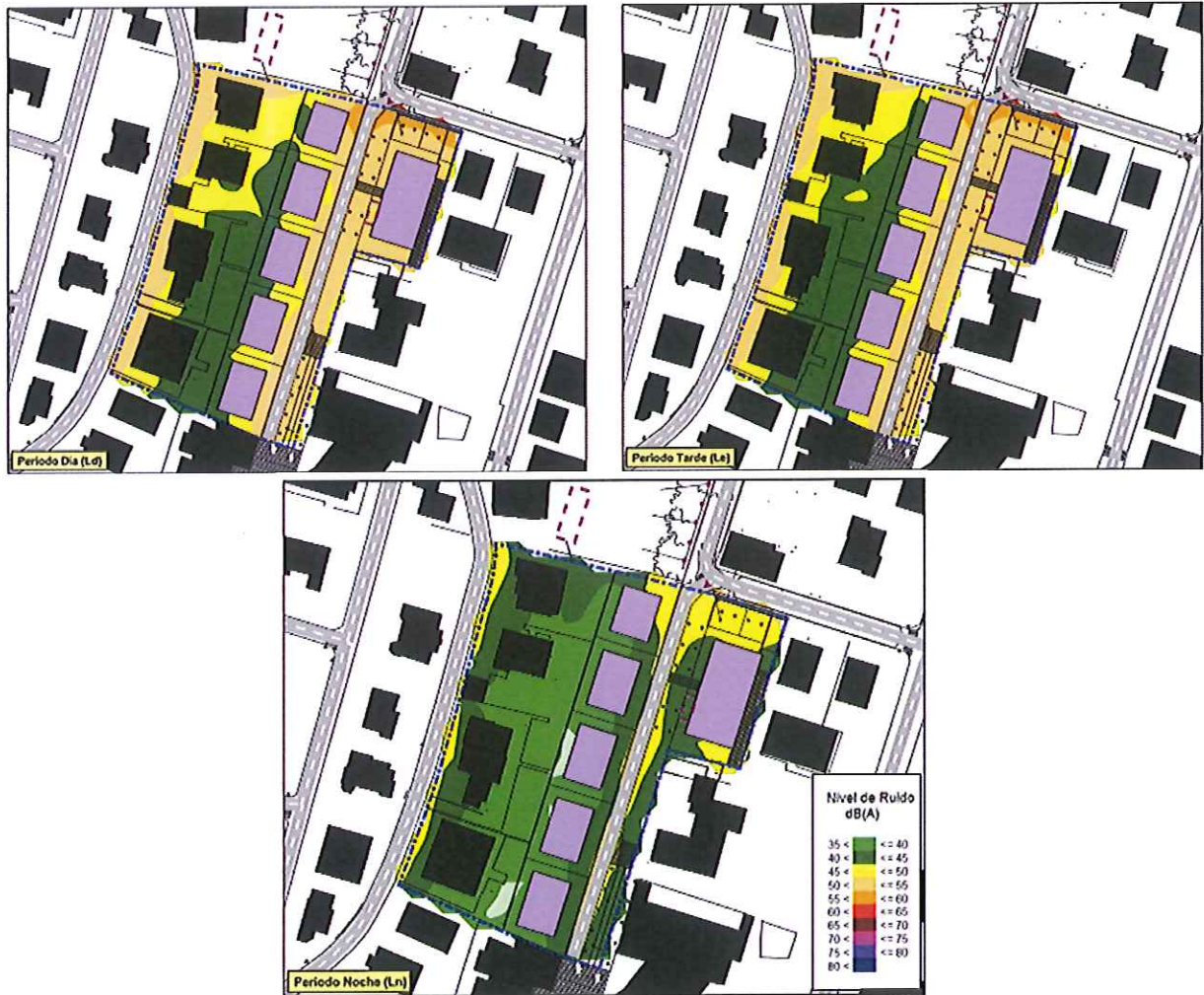
Actualmente, en ninguno de los 3 periodos se superan los OCAs establecidos para una zona residencial nueva ( $L_{d,e}=60$  dB(A),  $L_n=50$  dB(A)).





### Escenario Futuro

Se presentan a continuación los resultados obtenidos para el escenario futuro para cada uno de los periodos del día:



**Mapa de Ruido a 2m de h (Situación futura)**

Estos mapas muestran que se cumplirán los OCA aplicables ( $L_{d/e}=60$  dB(A)), ( $L_n=50$  dB(A)), en todo el ámbito y para los tres periodos del día.

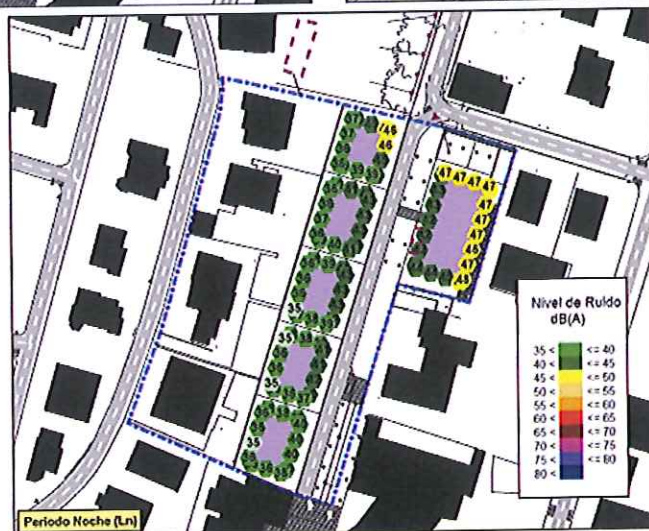
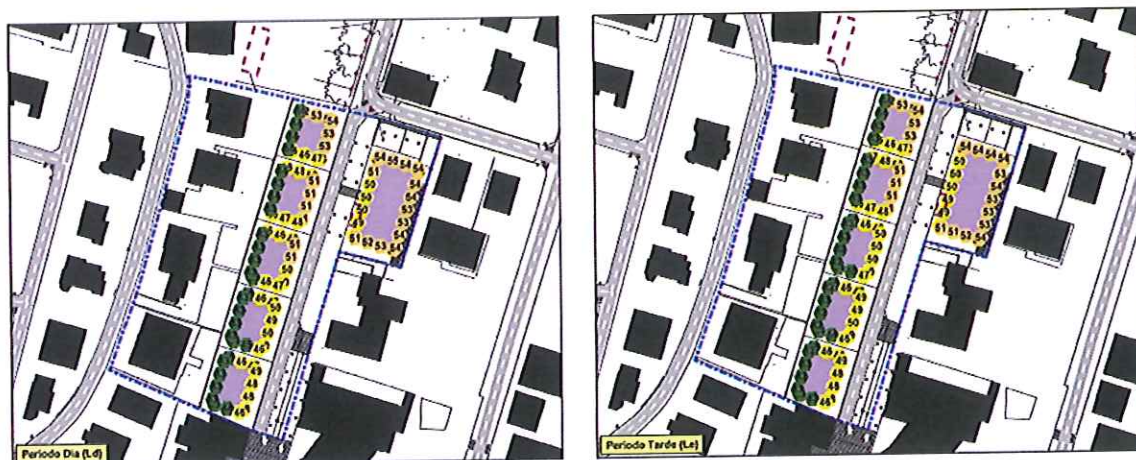
Por otro lado, según establece el Decreto Autonómico, los OCA establecidos hacen referencia a sonido incidente, entendido este como:

*q) Sonido incidente: sonido en cuya evaluación no se tiene en consideración el sonido reflejado en la fachada de una determinada vivienda.*

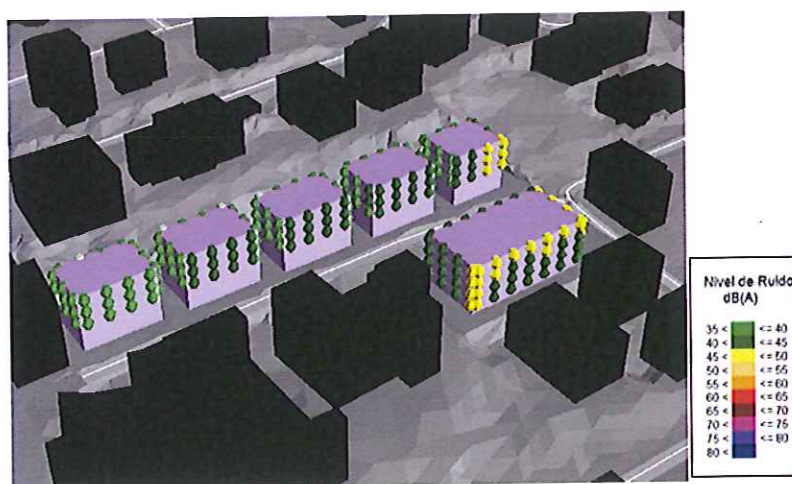
Para dar respuesta a este punto, a continuación se muestran los resultados que se obtienen para todas las plantas de las fachadas de los edificios previstos. Los mapas de ruido en 2D representan



el nivel de ruido de la altura más desfavorable para cada uno de los periodos del día, y el mapa en 3D el periodo del día más desfavorable, en este caso el periodo nocturno:



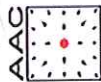
Mapa de Fachadas (Situación futura)



Mapa de Fachadas 3D (Situación futura). Periodo noche

De los resultados anteriores, se puede indicar que en todas las fachadas de los nuevos edificios y para todos los periodos del día se cumplen con los OCA establecidos ( $L_{d/e}=60$  dB(A)), ( $L_n=50$  dB(A)).





## 7.2 Análisis de alternativas de ordenación

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

En este caso, al no superarse los OCA en todo el ámbito, cualquier otra alternativa de ordenación planteada, será igual de favorable desde el punto de vista acústica que la planteada en este documento.

## 7.3 Estudio de soluciones acústicas

Como se ha indicado anteriormente, se cumplen los OCA establecidos, por lo que no es de aplicación el artículo 40, del Decreto 213/2012, ya que no es necesario analizar y definir medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el ambiente exterior.

A pesar de cumplir con los OCA establecidos para los niveles exteriores, es también necesario cumplir los OCA para el espacio interior, establecidos en el Decreto 213/2012 (Anexo I, tabla B) que son los siguientes:

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

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

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

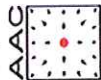
(2) Uso del edificio entendido como utilización real del mismo, en el sentido, de que si no se utiliza en alguna de las franjas horarias referidas no se aplica el objetivo de calidad acústica asociado a la misma.

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

Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

Así, en función de los niveles de ruido obtenidos en el exterior, se ha estimado el aislamiento necesario de cada fachada, según el parámetro  $D_{2m,nt,Atr}$ , para satisfacer el cumplimiento del art. 43.2 del Decreto 213/2012.



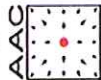


En este caso, en todas las fachadas sería necesario un aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de 30 dB(A), tanto para dormitorios como para zonas estanciales. Sin embargo, se recomienda aumentar a 32 dB(A) es aislamiento de fachada para los dormitorios.

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de ejecución de los edificios donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.







## 8. CONCLUSIONES

El ámbito de estudio correspondiente al P.E.R.I del ámbito Almirante Arizmendi 5.2.06 en Irún, se encuentra en un área acústica tipo A: sector del territorio con predominio de suelo de uso residencial considerado futuro desarrollo, siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A) para los periodos día y tarde, y 50 dB(A) para el periodo nocturno.

Los mapas de ruido muestran que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior tanto en el escenario actual, como en el escenario futuro.

De igual manera, en el mapa de sonido incidente en fachadas del escenario futuro, se observa que también se cumplen los OCA establecidos para los tres periodos del día.

Al cumplirse los OCA establecidos, no es necesario plantear medidas adicionales para reducir la afección acústica en el exterior.

Además de cumplir con los niveles de ruido en el espacio exterior, se establecen los aislamientos de fachada necesarios para cumplir los OCA establecidos para el ambiente interior. Estos aislamientos deberán quedar claramente justificados en el proyecto de edificación de los edificios.





## ANEXO I. PLANOS

MAPA	OBJETO
1	MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO PREOPERACIONAL
2	MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL
3	MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL







AAC ACÚSTICA + LUMINICA

CENTRAL  
Paseo 10 de Mayo de Alava  
01010 Miraflores (ALAVA)  
Tel.: +34 942 240 223 Fax: +34 942 205 201  
e-mail: aacl@aaclunicon.com

**ESTUDIO DE IMPACTO  
ACÚSTICO PARA LA  
MODIFICACIÓN PUNTA  
DE P.E.R.I. DEL AMBIENTE  
ALMIRANTE AZURMEÑDI  
S. 2. 06 EN IRURUN**

Exp.: 17076  
Doc. nº: AAC170288

MAPA Nº: M-1

**OBJETO**

MAPA DE RUIDO  
SITUACIÓN ACTUAL  
(Altura sobre el terreno 2 m)

Períodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

**Leyenda**

- BORDE
- EMISIÓN VARIA
- EDIFICIO ACTUAL
- AMBIENTE ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)



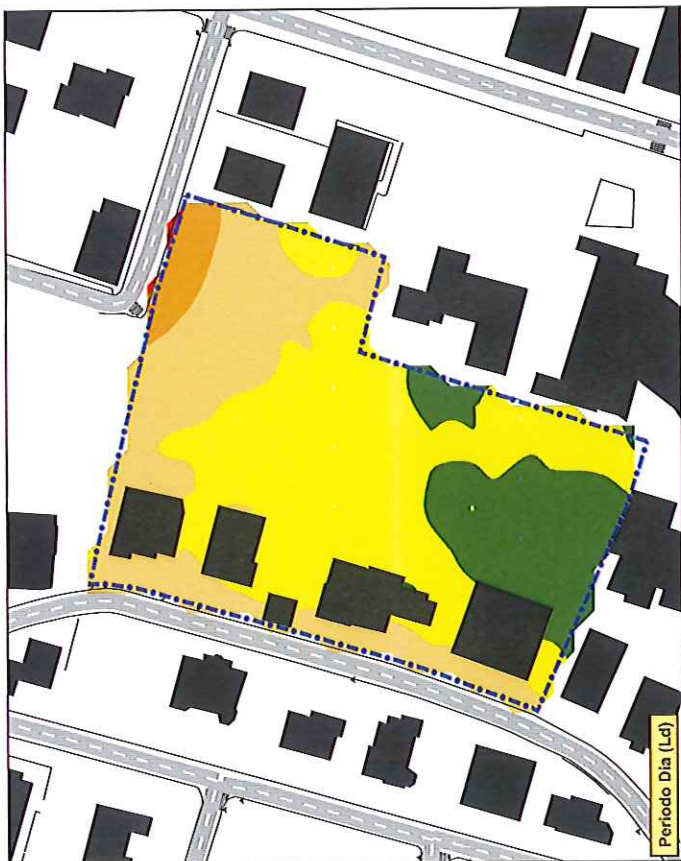
Escala 1:1250



Período Tarde (Le)



Imagen 3D, Período Noche (Ln)



Período Día (Ld)



Período Noche (Ln)





AAC ACÚSTICA + LUMINICA

CENTRAL de ALAVA  
Príncipe de Alava  
01510 Miñano (ALAVA)  
Tel.: +34 945 296 223 Fax: +34 945 296 261  
e-mail: info@aacustica.com

**ESTUDIO DE IMPACTO  
ACÚSTICO PARA LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE P.E.R.L DEL ÁMBITO  
ALMIRANTE AZURMENDI  
S. 2. 06 EN IRÚN**

Exp.: 17076  
Doc. nº: AAC170288

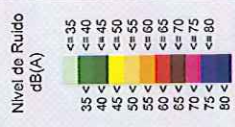
MAPA Nº: M-2

**OBJETO**

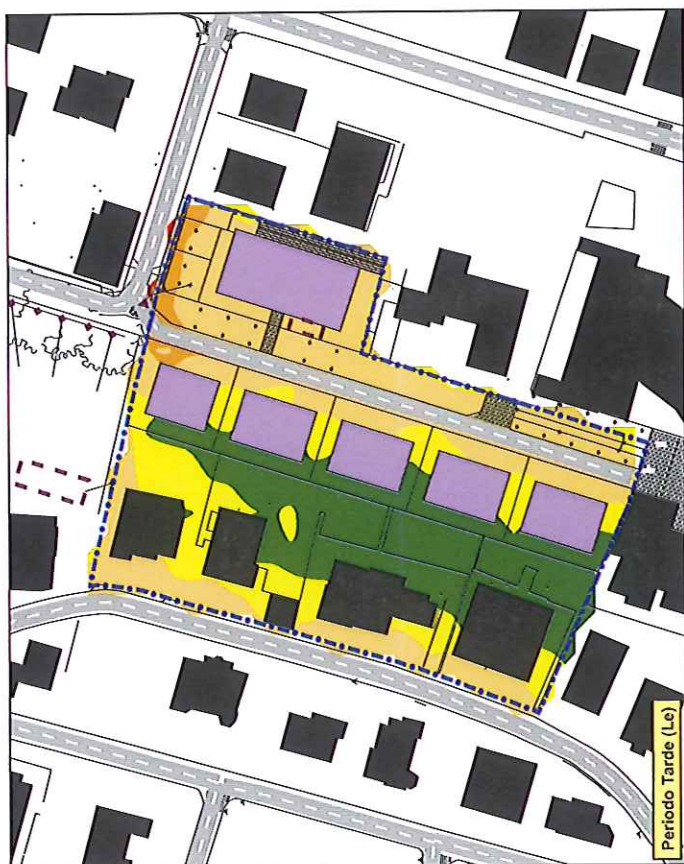
**MAPA DE RUIDO  
SITUACIÓN FUTURO  
(Altura sobre el terreno 2 m)**  
Períodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

**Legenda**

- BORDE
- EMISIÓN VARIA
- EDIFICIO ACTUAL
- ÁMBITO ESTUDIO



Escala 1:1250  
0 5 10 20 30 m



Periodo Tarde (Le)



Imagen 3D, Periodo Noche (Ln)



Periodo Día (Ld)



Periodo Noche (Ln)





AAC ACÚSTICA - LUMINICA

CENTRAL  
Parque Tecnológico de Alava  
01510 Mánago (ALAVA)  
Tel.: +34 945 236 223 Fax: +34 945 205 261  
e-mail: info@aacstudio.com

**ESTUDIO DE IMPACTO  
ACÚSTICO PARA LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE P.E.R.I. DEL ÁMBITO  
ALMIRANTE AZURMENDI  
S. 2. 06 EN IRURÓN**

Exp.: 17076  
Doc. nº: AAC170288

MAPA Nº: M-3

**OBJETO**

MAPA DE FACHADAS  
SITUACIÓN FUTURO

Períodos día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln)

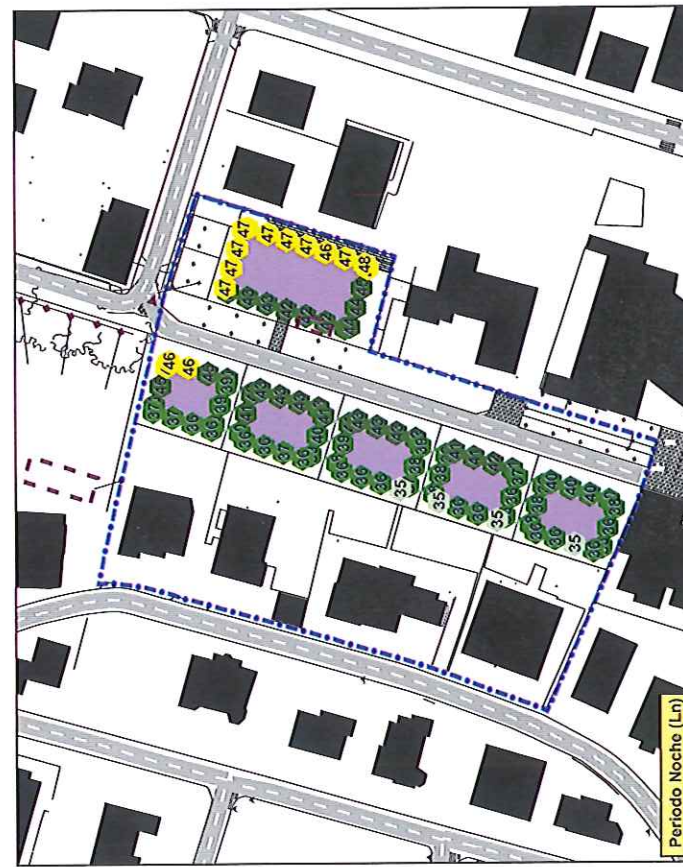
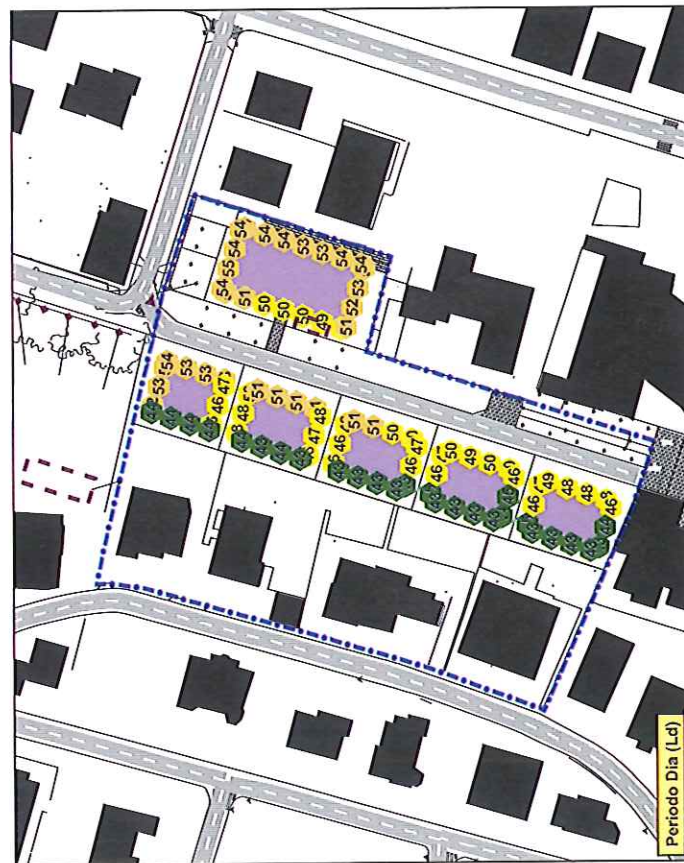
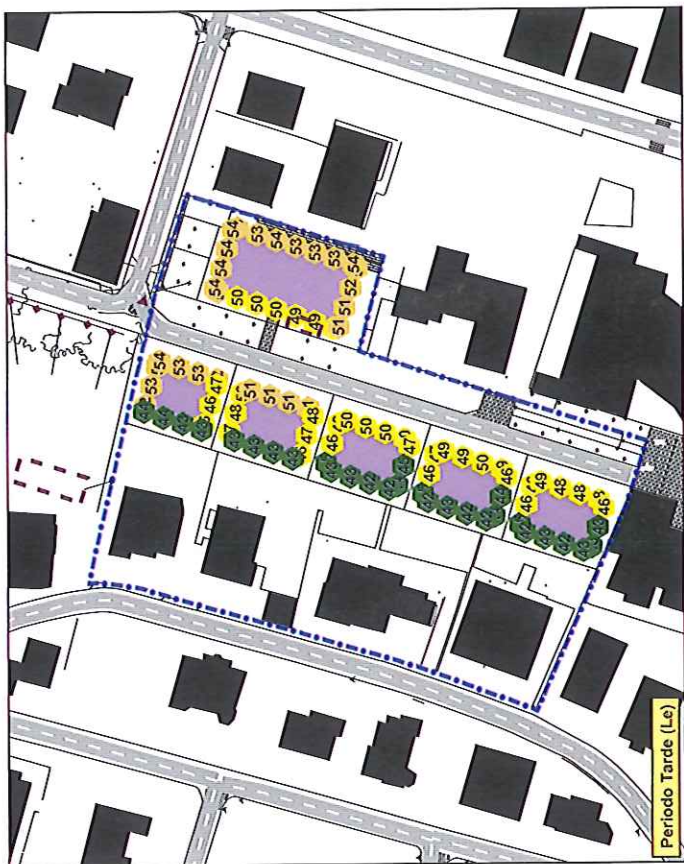
**Leyenda**

- BORDE
- EMISIÓN VARIABLE
- EDIFICIO ACTUAL
- EDIFICIO ESTUDIO
- ÁMBITO ESTUDIO

Nivel de Ruido  
dB(A)



Escala 1:1250  
0 5 10 20 30 m



**ANEXO I**

**SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**







MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE  
INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA  
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

ERREGISTRO OROKORRA IRUN REGISTRO GENERAL

2014 ENE: 10

SARRERA / ENTRADA

Zb.: 648 N°

DESTINATARIO

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

47/1415

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR DEL ÁMBITO 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN (GUIPUZKOA)  
(Exp. 130260)**

**1.- Antecedentes**

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

La Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados en sesión celebrada el 25 de junio de 2008 adoptó el acuerdo de aprobar la Proposición No de Ley sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia, instando en su apartado e) a que en los informes con carácter vinculante sobre planes que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, se tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04.

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (GUIPUZKOA)**

El documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún ha sido informado por esta Dirección General en diversas ocasiones.

Con fecha de 20 de diciembre de 2011 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Irún en el cual se formulaban una serie de peticiones en relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. Mediante escrito de 12 de enero de 2012 esta Dirección General solicitó a Aena las observaciones que se estimasen oportunas.

Hirgintza eta Ingurumen  
Urbanismo y Medio Ambiente  
Idazkaría / La Secretaría  
Ikus-entzua / Visado

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





Con fecha 4 de abril de 2012, tuvo entrada en el Centro Directivo respuesta de Aena por la que la entidad definía nuevos parámetros de aplicación en relación con las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

Tras remitir escrito con fecha de 13 de abril de 2012 a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), para que se pronunciase respecto a la respuesta de Aena mencionada, el 30 de abril de 2012 se recibió respuesta de dicha Agencia indicando que no tenía observaciones a las conclusiones de los estudios de Aena.

Con fecha de 13 de julio de 2012 tuvo entrada en el Departamento solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre la Revisión del 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 1189/2011, que adjuntaba un extracto del Plan General compuesto por los documentos que habían sido modificados en relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. El 18 de octubre de 2012, esta Dirección General remitió escrito por el que se indicaba que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas recogidas en la documentación gráfica del documento de planeamiento no se correspondían con los planos que se adjuntaban al informe que había sido evacuado en fecha de 14 de junio de 2011, no podía informarse favorablemente la "Revisión del Plan General de Ordenación de Irún".

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 nuevo informe preceptivo sobre la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, que adjuntaba un extracto de la documentación de la Revisión. El 21 de octubre de 2013, tras recabarse informe de Aena, 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 se realizaran en el documento de planeamiento una serie de subsanaciones e incorporaciones.



MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL





## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO

### 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI DE IRÚN

Con fecha de 22 de agosto de 2013 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 21 de noviembre de 2013, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi", recibándose como respuesta, con fecha de 19 de diciembre de 2013, 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 "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

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

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





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

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

### **3.- Servidumbres Aeronáuticas**

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

Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº. 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.).







La Proposición No de Ley, de 25 de junio de 2008, sobre el Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia aprobada por la Comisión de Fomento del Congreso de los Diputados, establece que se estudie por parte de Aena la posibilidad de obtener terrenos que permitan ampliar la plataforma donde se asienta la pista de vuelo, a fin de permitir incorporar las Áreas de Seguridad de Extremo de Pista (RESAs) a la vez que se garantice la operatividad actual del Aeropuerto de San Sebastián.

A tales efectos, se ha analizado por parte de dicha entidad diversas alternativas, entre las que se encuentra la posibilidad de ampliar la referida plataforma hacia el lado español, posibilitando que se incorporen en cada cabecera los 150 metros de longitud necesarios para establecer las RESAs y que la longitud efectiva de la pista de vuelo para aterrizajes sea de 1.650 metros.

El apartado e) de la referida Proposición No de Ley dispone "que el Ministerio de Fomento, en el marco de las competencias que le corresponden en cuanto a informar con carácter vinculante los planes y proyectos que puedan afectar a la servidumbre de los aeropuertos, tenga en cuenta la posibilidad de que la plataforma donde se asienta la pista de vuelo se pueda ampliar en su cabecera 04 o se estudien alternativas técnicas más adecuadas para que puedan seguir operando las aeronaves actuales garantizando así la operatividad del Aeropuerto de San Sebastián."

A fin de dar cumplimiento a lo prescrito por el legislativo, se considera que los informes relativos a los planes urbanísticos que evacua la Dirección General de Aviación Civil se elaboren 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 RESASs de 90 metros de largo por 90 metros de ancho.

### 3.2- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el





plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales 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.

La "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi" recoge correctamente en el artículo 28 del "Documento B. Ordenanzas Reguladoras", la limitación de altura para todas las construcciones, incluidos sus elementos, derivada de la afección por servidumbres aeronáuticas.

Por otra parte, entre la documentación aportada por el Ayuntamiento de Irún figura el plano A-3 denominado "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" del documento "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" en tramitación, plano que incorpora correctamente las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, no obstante la "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi" deberá incorporar las mencionadas servidumbres aeronáuticas entre sus planos normativos.

En particular, el ámbito objeto de ordenación de la Modificación Puntual se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 30 metros y las cotas de dicha superficie se encuentran aproximadamente a partir de 50 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de zócalo, planta baja, 1 planta alta y ático (14,50 metros a cornisa), y la limitación general de altura máxima a 49 metros para todas las construcciones e instalaciones en el ámbito, que se encuentra incluida en el artículo 28 de la normativa, hay cota, en principio, suficiente para que la superficie Horizontal Interna no sea sobrepasada por dichas construcciones las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dicha superficie 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.

La "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi" recoge en el artículo 28 del "Documento B. Ordenanzas Reguladoras", una serie de disposiciones en relación con las Servidumbres Aeronáuticas que aseguran el cumplimiento de la normativa en materia aeroportuaria en el ámbito de ordenación de la Modificación Puntual del PERI del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi.

Independientemente de lo anterior, debido a que mediante el Real Decreto 297/2013 de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo) se han modificado el Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, y el Real Decreto 2591/1998, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, se recomienda actualizar las referencias a dicha normativa conforme a los cambios introducidos por el Real Decreto 297/2013. En particular, donde se hace referencia a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 (en la redacción anterior), debería hacer referencia a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la "Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi", 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 Legales, 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.

### 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 27 de diciembre de 2013

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ángel-Luis Arias Serrano



Ayuntamiento de Iruñea Udala

Aprobación definitiva  
Ayto Pleno, en sesión  
de

Udalbatzak, behin betiko  
onetsia

29 NOV. 2017 ko

en las condiciones con-  
tidas en el acuerdo

bilkuran, akordioan

jasotako baldintzetan



MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL



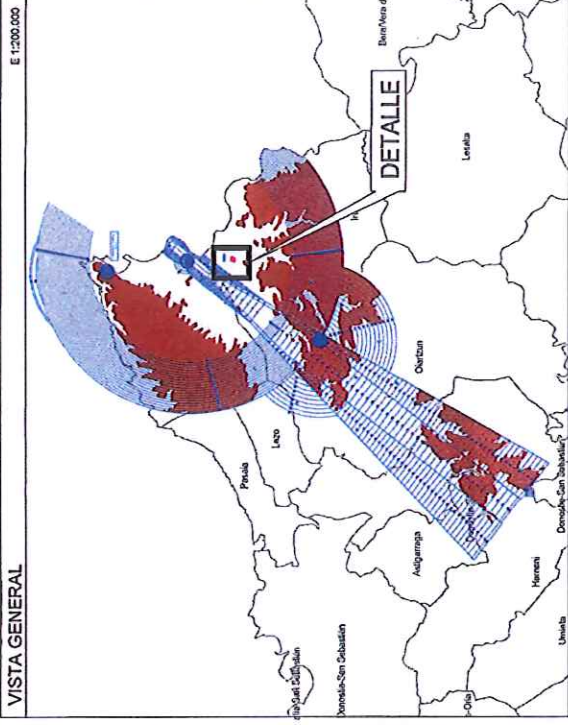


**ANEXO I**  
**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**



MINISTERIO  
DE FOMENTO  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE AVIACIÓN CIVIL

VISTA GENERAL



HORIZONTAL INTERNA  
(50 m.)



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- COTA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- CURVAS DE NIVEL
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- ÁMBITO DE ESTUDIO

 GOBIERNO DE ESPAÑA		 EUSKADIA		SECRETARÍA DE ESTADO DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL	
				SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	
				AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN	
				PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
				SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	
ESCALA	1:5.000	FECHA	OCTUBRE 2013	REF.	
				PLANO	1