

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN MOLDAKETA / MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁMBITO 5.3.13 “KORROKOITZ” EREMUA



HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA / DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

2017ko abenduak 30 / 30 de Diciembre de 2017

Sustatzaile / Promotor

PROPIETARIOS DEL ÁMBITO
KORROKOITZ

Erredaktoreak / Redactores

NORTE Y SUR, ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.P.
REHABITE, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.
EDORTA ALONSO (Abokatua / Abogado)

AURKIBIDE OROKORRA / INDICE GENERAL

1. MEMORIA / MEMORIA

2. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

5. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. MEMORIA / MEMORIA

AURKIBIDEA / INDICE

| | |
|---|----|
| AURKIBIDE OROKORRA / INDICE GENERAL | 2 |
| AURKIBIDEA / INDICE | 4 |
| DATU OROKORRAK / DATOS GENERALES | 6 |
| 1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES | 6 |
| 2. SUSTATZAILE / PROMOTOR | 6 |
| 3. ERREDAZIO-TALDE / EQUIPO REDACTOR | 7 |
| 4. PROIEKTUAREN XEDEA / OBJETO DEL PROYECTO..... | 8 |
| 5. MOLDAKETAREN EDUKIA / CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN | 8 |
| 6. MOLDAKETAK ALDATZEN DUEN DOKUMENTAZIOA / DOCUMENTACION DEL PLAN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN | 8 |
| INFORMAZIO URBANISTIKOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA | 9 |
| 7. INFORMAZIO URBANISTIKOA. EREMUAREN DESKRIBAPENA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO | 9 |
| 7.1. KOKAPENA ETA ORDENAZIOAREN EREMUA / SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN | 9 |
| 7.2. AIRETIKO ARGAZKIAK / ORTOFOTOS | 9 |
| 7.3. MUGAK ETA TOPOGRAFIA / LÍMITES Y TOPOGRAFÍA..... | 11 |
| 7.4. EGUNGO ERAIKINAK / EDIFICACIONES ACTUALES..... | 11 |
| 7.5. JABETZAREN EGITURA / ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 12 |
| 7.6. EGUNGO AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES | 13 |
| 7.7. AZTERKETA GEOTEKNIKOA / ESTUDIO GEOTÉCNICO | 13 |
| 8. PROIEKTUAREN EDUKIA / CONTENIDO DEL PROYECTO..... | 14 |
| 9. EREMUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL ÁMBITO | 15 |
| 9.1. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA / PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA..... | 15 |
| 9.2. ONDASUN ARKEOLOGIKOA / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | 20 |
| 9.3. MENPEKOTASUN AERONAUTIKOAK / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS | 21 |
| 9.4. KOSTALDE-LEGEDIA / LEGISLACIÓN DE COSTAS | 21 |
| 9.5. UR-LEGEDIA / LEGISLACIÓN DE AGUAS | 22 |
| 9.5.1. PLANGINTZA-HIDROLOGIKOA / PLAN HIDROLÓGICO..... | 22 |
| 9.5.2. UKPEG / A.R.P.S.I.s | 22 |
| 10. ZARATA ERASANARI BURUZKO AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO. | 23 |
| 11. GENERO IKUSPEGIA / PERSPECTIVA DE GÉNERO | 23 |

| | |
|---|----|
| ORDENAZIO-PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN | 25 |
| 12. PROIEKTUAREN IDEIA / IDEA DE PROYECTO | 25 |
| 13. ORDENAZIOAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK / CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN | 25 |
| 14. DESKRIBAPEN OROKORRA / DESCRIPCIÓN GENERAL..... | 25 |
| 15. EREMUAREN LERROMUGAN EGINDAKO DOITZEA / AJUSTE EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO..... | 26 |
| 16. EGUNGO ERAIKINAK, KONSOLIDATUAK ETA ORDENAZIOZ KANPOKOAK / EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACIÓN..... | 27 |
| 17. PROIEKTATUTAKO BIZITEGIA / EL USO RESIDENCIAL PROYECTADO | 27 |
| 18. GORDE BEHARREKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK / RESERVA DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES..... | 28 |
| 18.1.1. TOKIKO SISTEMEN ZUZKIDURA PUBLIKOAK / DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES..... | 28 |
| 18.1.2. ESTANDARREN LABURPEN-TAULA / TABLA RESUMEN DE ESTÁNDARES | 29 |
| 18.1.3. GUNE LIBREAK ETA GUNE BERDEAK / ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | 29 |
| 18.1.4. ERREPIDEAK ETA APARKALEKUAK / LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS..... | 30 |
| 19. HAPB-REN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK. ARAUDIAREN BETETZEA / CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA..... | 31 |
| ANEXO "I" ERANSKIN. 2008KO PLAN BEREZIAREN KOSTASEKO TXOSTENAK / INFORMES DE COSTAS DEL PLAN ESPECIAL DE 2008 | 34 |
| ANEXO "II" ERANSKINA. IRISGARRITASUNA / ACCESIBILIDAD | 35 |
| ANEXO "III" ERANSKINA. ZARATA-ERASANAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO | 37 |

DATU OROKORRAK / DATOS GENERALES

1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES

Mediante acuerdo del Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de fecha 13 de julio de 1999, se aprobó con carácter definitivo el "Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Irún". (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1999).

Dicho documento de planeamiento general delimitaba, entre otros, el ámbito "Korrokoitz (5.3.13)", remitiendo su ordenación pormenorizada a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

Tras la oportuna tramitación reglamentaria, el Ayuntamiento Pleno de Irún, en sesión celebrada el día 12 de setiembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del citado ámbito. Posteriormente, con fecha 13 de marzo de 2009 se dictó por el Sr. Alcalde la Resolución nº 641, que aprobaba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del mismo.

A partir de ese momento, la crisis económica en que estábamos inmersos, unido a los importantísimos costes de urbanización que planteaba la ejecución de aquel Plan Especial, motivaron una paralización en el desarrollo del ámbito.

El 28 de enero de 2015 el Ayuntamiento de Irún aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad.

Este nuevo Plan General reconoce el ámbito "5.3.13 Korrokoitz" 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.

Finalmente, y tras diversas conversaciones y negociaciones con el Ayuntamiento, la mayoría de los propietarios del ámbito acuerdan retomar el desarrollo del ámbito y proceder a la redacción de la modificación del Plan Especial en su día aprobado.

Así pues, este documento de iniciativa particular, se presenta, por la mayoría de los propietarios de terrenos incluidos en el referido ámbito urbanístico, al Ayuntamiento de Irún para su tramitación reglamentaria y aprobación.

2. SUSTATZAILE / PROMOTOR

Los promotores de este documento de Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) son:

- D. Juan Elizazu Aizpeolea, con D.N.I. 15.208.210-N, y domicilio en Calle Olazabal y Ramery, 3B - A, 20.303 de Irún.
- D. Celestino Grobas Suárez, con D.N.I. 33.077.651-V, y domicilio en Zubiaurre 1, 3º, 20.100 de Errenteria.

- Aldakonea Sociedad de Inversiones, S.L., con C.I.F.: B-20763041, y domicilio en Calle Segundo Ispizua nº6, bajo, 20.100 de Errenteria.
- D. Miguel M. Iparraguirre Irigoyen, con D.N.I. nº 15.228.618-L y domicilio en Juan Laborda 2, 2ºA, 20.280 de Hondarribia, como representante de la sociedad Inmobiliaria Ibantelli S.L. con C.I.F. B-20898532 y domicilio en Calle Juan Laborda nº2, 2ºB, 20301 de Hondarribia.
- Artesiaga 2004 S.L., con C.I.F. B-20852257 y domicilio en Colón Ibilbidea 27 Bajo, 20.302 de Irun.
- D. Jon Karla, Gorka Koldobika, Xabier y Ainoa Olaizola Zubillaga, con D.N.I.: 15.242.369-Q, 15.245.928-X, 15.245.929-B y 15.253.958-J, respectivamente, y domicilio en Calle Beraketa 17, bajo, 20.304 de Irun.
- D. Jesús María Recalde Zuriarrain, con D.N.I. 15.253.054-Y, domicilio en Barrio Olaberria izquierda, nº 63 (Caserío Aranburu), 20.303 de Irun.
- D. José Antonio Ugarte Egorleta, con D.N.I. nº 15.170.006-B y domicilio en Francisco de Gainza 15, 20.302 de Irun, como representante de la sociedad Inmobiliaria Izaga S.A. con C.I.F. A-20178075 y domicilio en Colón Ibilbidea 64 Bajo, 20301 de Irun.
- Dª. Miriam Ugarte Echepeare, con D.N.I. 15.259.239-G y domicilio en Aixin zolua 11, bajo A, 20.304 de Irun.
- Promociones Ibaialde 2004, S.L., con CIF B-20859252 y domicilio en Paseo de Lugaritz 21 (Edificio Sukia), 20.018 de Donostia-San Sebastián.
- D. Salvador y Valentín Múgica Arbelaiz, con D.N.I.: 16.242.365-H y domicilio en Larretxipi 19, 3º, 20.304 de Irun; y con D.N.I.: 16.270.028-N, y domicilio en Teodoro Murua 4, 7ºB, respectivamente.

Dichos promotores, propietarios de terrenos, representan más del 70% de la superficie total del ámbito.

3. ERREDAZIO-TALDE / EQUIPO REDACTOR

Los autores del presente plan son:

- La empresa "**Norte y Sur Arquitectura y Urbanismo S.L.P.**", sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el nº 950.489, con C.I.F. B20936852 y domicilio en Kale Nagusia 12, 3º, (20.280) de Hondarribia
- La empresa "**Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.**", sociedad inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (C.O.A.V.N.) con el nº 950.598, con C.I.F. B75103408 y domicilio en Iparralde Hiribidea 22, bajo derecha, (20.302) de Irun.
- El abogado **Edorta Alonso Díez**, colegiado nº 1977 del Colegio de Abogados de Gipuzkoa, con D.N.I. 15.976.699-W, y despacho profesional en De los Amezketa 15 – Entresuelo C. Donostia – San Sebastián.

4. PROIEKTUAREN XEDEA / OBJETO DEL PROYECTO

El presente P.E.O.U. desarrolla los objetivos y los criterios definidos desde el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) para este ámbito, que son los siguientes:

“Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- *Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza Urdanibia.*
- *Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local.*
- *Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito.*

5. MOLDAKETAREN EDUKIA / CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Con respecto al P.E.O.U. aprobado en 2008 se plantean una serie de modificaciones que se recogen a continuación:

- El canal deja de ser un Sistema General Adscrito al ámbito, y queda fuera de éste. De tal manera que cualquier actuación sobre el mismo corresponderá al Ayuntamiento de Irun, por su cuenta y cargo.
- Se modifica ligeramente la superficie del ámbito, incorporando una porción de terreno correspondiente a la trasera del nº7 de ^o/Santa Elena.
- Se modifica la ordenación, eliminando la plaza rectangular, y estableciendo un gran eje de comunicación Este-Oeste, así como una serie de calles secundarias que completan la trama urbana y la cosen a las preexistencias.
- El número de viviendas previsto se ve incrementado.
- Se incluye un vial para tráfico rodado por el borde del canal, desde ^o/Pelegrin de Uranzu hasta ^o/Santa Elena.
- Se cumple con los requerimientos de la nueva normativa vigente en cuanto a cesiones.

6. MOLDAKETAK ALDATZEN DUEN DOKUMENTAZIOA / DOCUMENTACION DEL PLAN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones propuestas son importantes, lo que hace que se vean afectados y, consiguientemente, modificados, gran parte de los documentos y planos del plan especial.

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 Ordenación Urbana (P.E.O.U.) aprobado, con inclusión en el mismo de las modificaciones que resultan oportunas y que han originado la presente modificación, y suprimiendo en el mismo aquellas cuestiones que resultan innecesarias.

INFORMAZIO URBANISTIKOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA

7. INFORMAZIO URBANISTIKOA. EREMUAREN DESKRIBAPENA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

7.1. KOKAPENA ETA ORDENAZIOAREN EREMUA / SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

El terreno afectado por el presente planeamiento está en Suelo Urbano de Irun, en un área definida como "5.3.13 Korrokoitz" por el P.G.O.U.

Tiene forma irregular, más alargada en la dirección Norte-Sur. Limita al Este con el canal de Dunboa (en el tramo situado entre las calles Pelegrin de Uranzu y Santa Elena). Al Norte limita con la calle Pelegrin de Uranzu, así como con la trasera de los nº 2, 4 y 6 de dicha calle. Al Oeste, con la Plaza Urdanibia y la trasera del nº 7 de dicha plaza. Y al Sur, con jardines traseros a los edificios de la calle Santa Elena.

El Área de la Intervención Urbanística "5.3.13 Korrokoitz" tiene una superficie de 16.347,00 m², según la ficha urbanística del P.G.O.U., aunque hay que tener en cuenta que, tal y como se recoge en el **apartado 18**, se plantea una modificación de la delimitación del ámbito.

7.2. AIRETIKO ARGAZKIAK / ORTOFOTOS



Ortofoto de 2015 (Fuente: web municipal)



Ortofoto de 1983 (Fuente:web municipal)

7.3. MUGAK ETA TOPOGRAFIA / LÍMITES Y TOPOGRAFÍA

En marzo de 2003, el topógrafo Patxi Odriozola realiza el estudio topográfico, con el objetivo de sentar una base cartográfica ajustada para redactar el planeamiento de desarrollo del ámbito.

En cuanto a los límites del ámbito, hay que señalar las siguientes cuestiones:

- El borde del canal presenta un desnivel de 1 metro, descendiendo en el sentido de la corriente, es decir de Sur a Norte.
- La ^o/Pelegrin de Uranzu presenta un desnivel de 50 centímetros entre su confluencia con la Plaza Urdanibia y el Canal de Dunboa, ascendente hacia este último.
- El frente que cierra la Plaza de Urdanibia no presenta desnivel alguno (cota +3,00).
- La trasera de la ^o/Santa Elena asciende hacia el canal con un desnivel de 1,20 metros, aproximadamente.

En cuanto al interior del ámbito, éste se encuentra ligeramente deprimido respecto a sus límites, de manera que la zona Oeste, cercana a la Plaza Urdanibia, se encuentra en una cota aproximada de +2,50 que se extiende hacia casi todo el terreno. Sin embargo, en la zona Este se detecta un talud que conforma el lezón del canal, que se eleva unos 80 cm, originando un salto entre el terreno y el límite del mismo.

Teniendo en cuenta el citado estudio topográfico de 2003, el levantamiento de la cartografía municipal de Irun de 2015 (realizado con vuelo fotogramétrico), así como levantamientos en detalle llevado a cabo para la ocasión por Norte y Sur Arquitectura y Urbanismo S.L.P."

Para el registro de las estaciones 325, 326 y 327 se ha utilizado un escáner FARO, concretamente el modelo FOCUS M, con una precisión de $\pm 3\text{mm}$, rango de escaneado de 0,6 a 70 m

Mediante este dispositivo se obtienen una adquisición de datos masivos, que reportan una nube de puntos generada tridimensionalmente, a partir de la medición de distancias y ángulos, mediante un rayo de luz láser.

Se trata básicamente de una estación topográfica de medición sin prisma, que realiza observaciones masivas sobre áreas preseleccionadas. Además, cuenta con la incorporación cámaras fotográficas, que registra la información del rango visible,

7.4. EGUNGO ERAIKINAK / EDIFICACIONES ACTUALES

En la actualidad existen dentro del ámbito una serie de edificaciones con diversos usos. En la ^o/Pelegrin de Uranzu se encuentra una edificación de viviendas, correspondiente al nº 16, de perfil PB+3.

La ^o/Korrokoitz está conformada por una sucesión de edificios de viviendas situados en el lado Este. Los números 5, 7 y 9 conforman un frente de perfil unificado, con perfiles varios (PB+1, PB+3 y PB+2), al que le sigue el número 11 aislado (PB+2), y el nº 13 (de PB+1), integrado en la hilera de casas que provienen de la Plaza Urdanibia.

En el interior del ámbito, junto al Canal de Dunboa, se encuentra una edificación de perfil PB+3 de carácter aislado respecto del resto de las edificaciones descritas. También existen en el callejón trasero a la ^o/Santa Elena, contiguos al nº 11 de la ^o/Korrokoitz, 3 pabellones con un uso de garaje y almacén a los cuales se accede desde la ^o/Korrokoitz.

En las traseras y los alrededores de todas estas edificaciones se halla un buen número de chabolas para aperos de huerta.

La concreta ubicación de todas estas edificaciones queda determinada en el **plano I.2.**

7.5. JABETZAREN EGITURA / ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En la actualidad, conforme a la información ya disponible y a la obtenida recientemente, la estructura de la propiedad del ámbito responde, de forma aproximada, a la situación que se recoge en el siguiente cuadro orientativo:

| NUM. PARCELA | PROPIETARIO | PEOU | |
|--------------|---|------------------------|----------------|
| | | SUP. (m ²) | % |
| 1 | D. SALVADOR Y D. VALENTÍN MÚGICA ARBELAIZ (Santa Elena) | 165,00 | 1,01% |
| 2 | COM. VECINOS C/ STA. ELENA 25 | 108,50 | 0,66% |
| 3 | PROMOCIONES IBAIALDE 2004, S.L | 203,50 | 1,25% |
| 4 | HEREDEROS DE D. JULIO PEÑA | 228,50 | 1,40% |
| 5 | D. JUAN ELIZAZU AIZPEOLEA | 1.400,00 | 8,57% |
| | D. CELESTINO GROBAS SUÁREZ | 1.400,00 | 8,57% |
| 6 | COM. DE VECINOS C/ KORROKOITZ 13 | 113,00 | 0,69% |
| 7 | D. JOSE UGARTE | 4,67 | 0,03% |
| 8 | D. MIGUEL IPARRAGUIRRE | 839,50 | 5,14% |
| 9 | D ^a . MIRIAM UGARTE | 303,10 | 1,86% |
| 10 | ARTESIAGA 2004 S.L. | 436,00 | 2,67% |
| 11 | D. JOSE ANTONIO ZABALA | 119,00 | 0,73% |
| 12 | COM. VECINOS C/ URANZU 10 (JOSE UGARTE Y OTROS) | 105,63 | 0,65% |
| | FAMILIA BARANDIARAN | 63,38 | 0,39% |
| 13 | VDA. DE BASURKO | 183,00 | 1,12% |
| | FAMILIA OLAIZOLA ZUBILLAGA | 420,00 | 2,57% |
| 14 | PROMOCIONES IBAIALDE 2004, S.L. | 400,00 | 2,45% |
| | FAMILIA DARCELES OLAIZOLA Y OTROS | 287,00 | 1,76% |
| 15 | COM. VECINOS C/ KORROKOITZ 9 | 63,50 | 0,39% |
| 16 | D. IÑAKI REKALDE | 206,30 | 1,26% |
| 17 | D. IÑAKI REKALDE | 1.844,70 | 11,29% |
| 18 | D. JOSE UGARTE | 1.769,00 | 10,83% |
| 19 | ALDAKONEA, SOCIEDAD DE INVERSIONES, S.L | 989,00 | 6,06% |
| 20 | PROMOCIONES IBAIALDE 2004, S.L | 510,00 | 3,12% |
| 21 | COM. VECINOS C/ URANZU 16 | 221,00 | 1,35% |
| 22 | D. IÑAKI REKALDE | 760,00 | 4,65% |
| | PROMOCIONES IBAIALDE 2004, S.L | | |
| 23 | D ^a . FLORENTINA SORALUCE | 26,47 | 0,16% |
| 24 | COM. VECINOS C/ STA. ELENA 29 | 168,30 | 1,03% |
| 25 | D. IÑAKI KARRERA | 51,15 | 0,31% |
| 26 | PROPIETARIO DESCONOCIDO | 104,30 | 0,64% |
| 27 | DOMINIO Y USO PUBLICO | 2.839,51 | 17,39% |
| | | 16.333,00 | 100,00% |

La concreta situación dentro del ámbito y delimitación de todas estas fincas queda concretada en el **plano I.5.**

Será en cualquier caso el Proyecto de Reparcelación el que determine la relación definitiva de propietarios y superficies.

7.6. EGUNGO AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito Korrokoitz está dotado de infraestructuras urbanas cuyas redes se desarrollan por las calles que lo delimitan (°/Santa Elena y °/Pelegrin de Uranzu), y por la calle que transcurre por su interior (°/Korrokoitz).

Consisten en una red de Saneamiento, de Abastecimiento de Agua y de Electricidad, en el caso de las tres calles mencionadas.

Redes de telecomunicaciones

Existe una red de telefonía que atraviesa el ámbito por la °/Korrokoitz

Red de saneamiento

Las edificaciones existentes cuentan con una red de saneamiento a base de colectores que discurren por las calles perimetrales. Cabe subrayar la existencia de una tajea que discurre por detrás de la hilera de casas de la °/ Santa Elena, y que, una vez alcanzada la °/Korrokoitz, se dirige hacia la °/Pelegrin de Uranzu.

Una tajea es una canalización antigua para recoger y encauzar aguas residuales. La tajea, actualmente lleva a cabo una doble función, ya que recoge las aguas fecales de la hilera de casas de °/ Santa Elena, y además hace, para la zona de la Plaza Urdanibia, las veces de aliviadero de aguas pluviales en los días de fuertes lluvias o de mareas altas.

Red de abastecimiento y distribución de agua

Existe en la actualidad un sistema de abastecimiento para las edificaciones existentes que discurre por las calles perimetrales del ámbito, así como por la °/Korrokoitz al interior del mismo.

Red de alumbrado público

El alumbrado público existente se concentra en la °/Korrokoitz.

Red de energía eléctrica

Existe un ramal de red eléctrica que atraviesa el ámbito que da servicio a las edificaciones interiores. El resto de edificaciones en °/ Santa Elena y °/Pelegrin de Uranzu acometen a las redes que discurren por dichas calles.

7.7. AZTERKETA GEOTEKNIKOA / ESTUDIO GEOTÉCNICO

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se redacta un estudio geotécnico a cargo GEIKER.

Estos son algunos aspectos generales del sustrato, establecidos a partir de los datos obtenidos de 12 sondeos y 13 penetrómetros:

- El sustrato está compuesto por una escasa capa de rellenos antrópicos no superior a 2,00 m, de naturaleza fundamentalmente limosa y de consistencia o compacidad muy blanda.
- Debajo hay limos de marisma de compacidad muy blanda con abundante presencia de restos vegetales y diferente proporción de fracción arenosa (aunque en general de escasa proporción), así como la presencia de capas de gravas finas con matriz limosa que se localizan fundamentalmente en los primeros 5 m de la capa con potencias no superiores a 2,50 m, aunque su presencia no es una constante en todo el ámbito.
- La capa de limos tiene una potencia de entre 5,60 y 13,00 m con una media en torno a los 10 m. Tal potencia de capa muy blanda implica desestimar una cimentación superficial debido a los grandes asentamientos que se originarían.
- No se localiza el sustrato rocoso a una profundidad definida ya que se localiza roca meteorizada en grado V bajo la capa de limos con una potencia variable aunque generalmente elevada (pudiendo alcanzar los 19 m), que en ocasiones intercala lajas de roca sana de hasta 90 cm de espesor. Dicha capa de roca meteorizada alterna compacidades elevadas con compacidades muy blandas.
- El nivel freático del terreno está muy cerca de la superficie, habiéndose recogido una cota máxima de +2,60 durante la Máxima Pleamar de la década. La presencia de este nivel freático dificulta la ejecución de la excavación. Sobre todo, en el caso de una única planta de sótanos y genera una subpresión elevada en el caso de las 2 plantas de sótano que afectará, ante todo, a los sectores de plaza interior de los bloques de vivienda.

Este estudio establece recomendaciones de cimentación y estabilización de taludes (en el caso de construir 1 o 2 sótanos) para la ordenación aprobada en 2008. Para la nueva ordenación establecida en este documento se entiende que las recomendaciones son igualmente válidas, eso sí, teniendo en cuenta que debe llevarse a cabo una adaptación del documento. Se considera, asimismo, que esta adaptación se puede llevar a cabo en una fase posterior (P.A.U. o Proyecto de Urbanización).

8. PROIEKTUAREN EDUKIA / CONTENIDO DEL PROYECTO

El contenido de este P.E.O.U. se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Tal y como se recogía en el Índice General, sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

1. MEMORIA / MEMORIA

2. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

**4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA**

**5. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN
Y DE ORDENACIÓN**

**6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**9. EREMUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL
ÁMBITO**

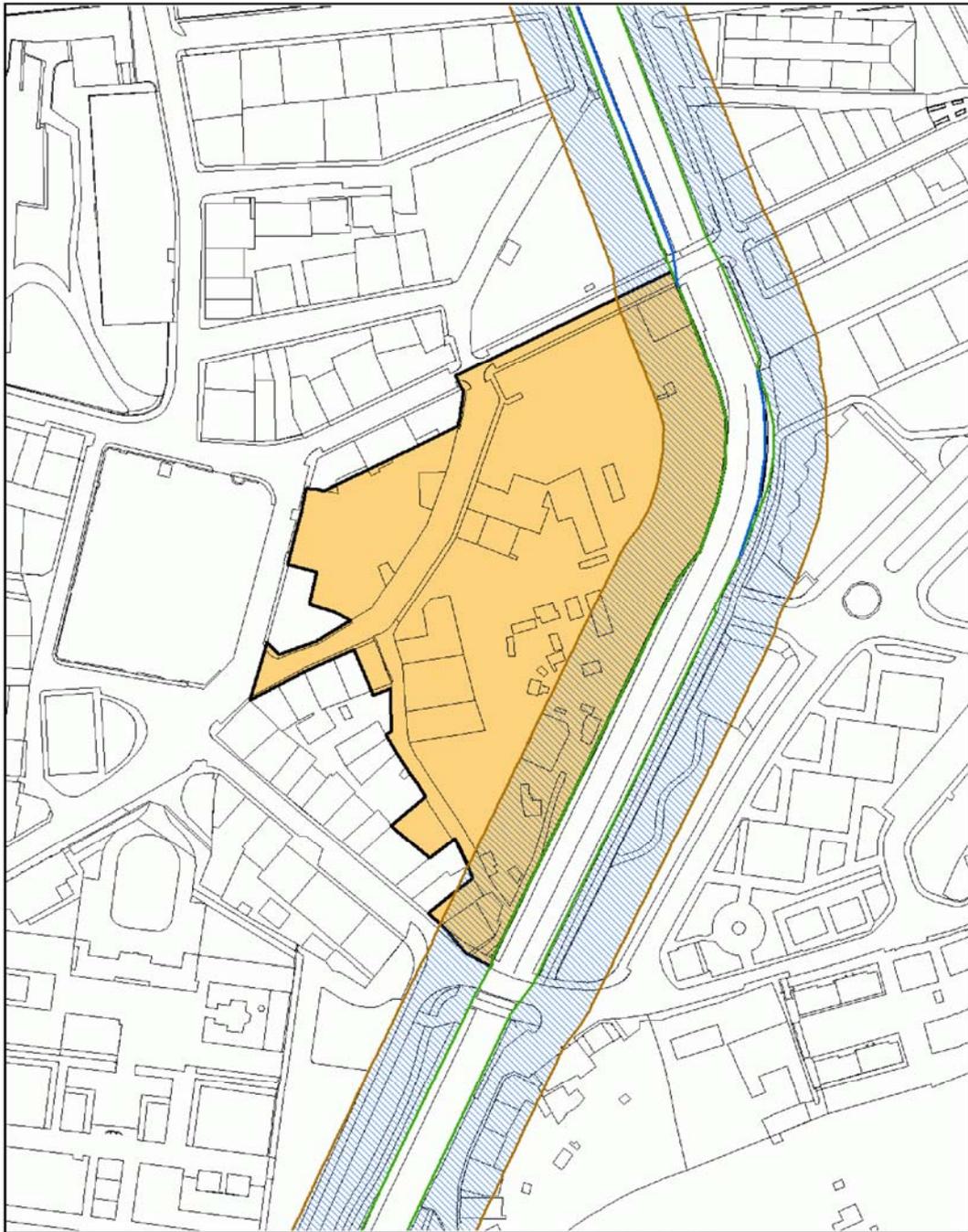
**9.1. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA / PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

El Régimen Urbanístico vigente en el ámbito es el establecido en las Determinaciones Particulares contenidas en el "Texto Refundido del P.G.O.U. del municipio de Irun".

A continuación se recoge la ficha urbanística del ámbito:

ÁMBITO: KORROKOITZ

5.3.13



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

AMBITO "5.3.13 KORROKOITZ"

1.- DESCRIPCIÓN

Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1.999, con fecha 12-09-2008 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.

- Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que se deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local.

- Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 16.347,00 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R)superficie : 16.347,00 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 26.100,00 m²t

- Bajo rasante..... 20.000,00 m²t

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

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

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.990 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

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

-SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD

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

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

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

- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

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

- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El presente ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

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

- OTRAS DETERMINACIONES

En caso de modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada aprobadas, se deberá considerar una ordenación residencial en base a un perfil básico de planta baja, tres plantas altas y un ático retranqueado, con el objeto de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito, admitiéndose sólo como excepción perfiles superiores en zonas puntuales y donde ello pueda justificarse.

Se considera la modificación del número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas definidas.

En la actualidad en este ámbito existen una serie de edificaciones residenciales declaradas fuera de ordenación por el vigente Plan Especial.

5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo. A este respecto se deberán observar las determinaciones ya definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado, así como en el Programa ya formulado en su desarrollo.

Asimismo, se deberán incorporar al referido Plan Especial los estudios detallados de las cargas de urbanización a contemplar, y, en particular, las derivadas de la inundabilidad del ámbito y de la ejecución de las redes de infraestructuras que sean precisas, pudiéndose en su caso acogerse a las ayudas o compensaciones que fueran susceptibles de aplicación.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

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

- Legislación en materia de aguas de transición. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Marítimo Terrestre. Costas / URA:

El ámbito linda con el Canal Dunboa, por lo que se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles tanto en el dominio público marítimo terrestre (DPMT) como en las zonas de tránsito y servidumbre de protección. Con este objeto, en el plano de Calificación Global de esta ficha, se grafían las líneas de ribera de mar, de dominio público y de la zona de protección, tal y como fue aprobado su deslinde por OM 9- 07-2004.

Tales previsiones están contenidas en el vigente Plan Especial, cuya ordenación cuenta con informe favorable de la Dirección General de Costas de fecha 20-08-2008.

Por otra parte, el ámbito de Korrokoitz se encuentra por debajo de la cota de no inundabilidad (+ 4,50) y que se corresponde con la del actual paseo de borde del Canal (Papinea), tal y como fue fijada el proyecto de las obras de urbanización "de los márgenes del canal Dunboa, en el tramo correspondiente a la 2ª fase: Alzukaitz-Santiago" (aprobado 19-06-1.996). Al respecto, el vigente Plan Especial extendió dicha cota limitadora al conjunto del paseo y elevó ligeramente la cota de acceso a las parcelas residenciales.

No obstante lo anterior, observar que parte del ámbito está incluido en un "Área de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundación" (Código ARPSI: ES018-GIP-BID-01) del documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación (EPRI) aprobado el 13 de diciembre de 2011 (BOPV 11-1-2012).

- Afecciones Acústicas:

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

- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:

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

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.

- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de

San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

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

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

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

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

9.2. ONDASUN ARKEOLOGIKOA / PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Tal y como se señala en el último párrafo de la ficha urbanística del ámbito, el ámbito queda incluido en la **zona de protección arqueológica del Catálogo de Patrimonio Arqueológico del P.G.O.U.**

En la estructura del Catálogo de Patrimonio Arqueológico le corresponde al ámbito Korrokoitz la categoría tipológica denominada "**Área de Protección de la Zona arqueológica de Oiasso y zona del núcleo medieval de Irun**".

En la "Zona arqueológica de Oiasso (Z)" se delimita la zona en la que se han hallado vestigios concretos de la época de la romanización, en particular restos de lo que sería un puerto, termas romanas, así como áreas en las que se han excavado pisos arqueológicos correspondientes al nivel de ocupación de la época romana, mayormente pertenecientes a yacimientos pertenecientes a los siglos I a III d. C. Los hallazgos se señalan en el Plano de Catálogo del P.G.O.U., tanto si están en la zona arqueológica de Oiasso, como si están en el Área de Protección de la Zona Arqueológica de Oiasso y el núcleo medieval de Irun.

Las normas particulares de actuación, del P.G.O.U. (Ver pº 3.9. del citado catálogo), señalan lo siguiente:

“En la Zona Arqueológica de Oiasso y el Área de protección de la zona arqueológica de Oiasso y Núcleo Medieval de Irun, cuyas delimitaciones se incorporan en los planos del catálogo del P.G.O.U., se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco que establece que “en las zonas, solares o edificaciones en que se presume la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad de proyecto arqueológico, y, a la vista de todo ello, otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

La medida básica a adoptar es la de establecer un proyecto técnico asociado a cualquier movimiento de tierras que se plantee. La tramitación de este proyecto debe realizarse ante el Departamento de Cultura de la Diputación Foral mediante el envío de los proyectos básicos asociados a las licencias de obra que se soliciten en el área de referencia.”

9.3. MENPEKOTASUN AERONAUTIKOAK / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Este plan especial deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.

En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013. Ver **plano I.9.**

9.4. KOSTALDE-LEGEDIA / LEGISLACIÓN DE COSTAS

En el **Anexo I** se recoge el informe favorable que trasladó la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de fecha 20 de agosto de 2008, previamente a la aprobación definitiva del P.E.O.U. aprobado en 2008. En dicho anexo se recogen, asimismo, los dos informes anteriores en la tramitación.

En aquel momento la normativa vigente era, básicamente, “la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas” y el posterior Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre).

A día de hoy esta situación ha cambiado, ya que en 2013 se aprobó una nueva Ley de Costas (la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas) y en 2014, un Reglamento (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas).

El objeto de la Ley 2/2013 es sentar las bases de un uso del litoral que sea sostenible en el tiempo y respetuoso con la protección medioambiental.

El objeto del nuevo reglamento es el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, para la determinación, protección, utilización y policía del Dominio Público Marítimo-Terrestre (D.P.M.T.) y, especialmente, de la ribera del mar.

En su artículo 3º define como bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal las riberas del mar y de las rías, que incluye la zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que establece el artº 4 de este reglamento o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas. El ámbito "5.3.13. Korrokoitz" queda afectado por dicho dominio.

En el artículo 6º, además, dice que lo establecido es aplicable a las rías y desembocaduras de los ríos hasta donde sea sensible el efecto de las mareas. La afección del deslinde llegaría hasta la altura de la Ermita de Ama Xantalen. Esto obliga a retrasar la línea de fachada de la edificación en el ámbito hasta 20 metros.

9.5. UR-LEGEDIA / LEGISLACIÓN DE AGUAS

9.5.1. PLANGINTZA-HIDROLOGIKOA / PLAN HIDROLÓGICO

Se ha de cumplir con el R.D. 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro. En adelante, R.D.P.H.

En el capítulo VII "Protección del Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre y calidad de las aguas", en el artº 40, se establecen las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable.

9.5.2. UKPEG / A.R.P.S.I.s

El conjunto de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (A.R.P.S.I.s) en la C.A.P.V. constituye el ámbito de aplicación de las siguientes fases de la Directiva 2007/60/CE. Para ello, en cada una de ellas se han elaborado mapas de peligrosidad, para lo que ha sido necesario efectuar trabajos topográficos, hidrológicos, hidráulicos y geomorfológicos de detalle que han permitido delimitar de manera precisa las zonas inundables para 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, así como la Zona de Flujo Preferente y el Dominio Público Hidráulico.

Los mapas de peligrosidad comprenden la delimitación gráfica de la superficie anegada por las aguas para la ocurrencia de avenidas con periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, valores que, a efectos de representación superficial en los mapas de peligrosidad, en aplicación del artículo 8.1 del Real Decreto 903/2011, se han convenido como referencia para los eventos de alta, media y baja probabilidad, respectivamente. Esta información, acompañada de la estimación de las variables que caracterizan el efecto potencial adverso de las crecidas, como son el calado y la velocidad de la corriente, permite establecer el grado de exposición al fenómeno de las distintas partes del territorio.



Cartografía de inundabilidad (visor Geoeuskadi)

La urbanización del ámbito Korrokoitz deberá adaptarse a los mapas de peligrosidad.

10. ZARATA ERASANARI BURUZKO AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

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 CAPV.

En cumplimiento de la legislación vigente se acompaña a este documento como **anexo III** el pertinente Estudio de Impacto Acústico en relación al Plan Especial del ámbito 5.3.13. Korrokoitz, de Irun; elaborado por AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA (Parque Tecnológico de Alava, Miñano (Vitoria-Gasteiz)).

11. GENERO IKUSPEGIA / PERSPECTIVA DE GÉNERO

La introducción de la perspectiva de género en el P.G.O.U. ha sido una oportunidad para establecer normas de diseño del espacio público, de la vivienda y de los equipamientos.

En consecuencia, en dicho documento se establecen, entre otras, las siguientes novedades:

- Normas de diseño y parámetros de estándares mínimos para la red básica de itinerarios peatonales, procurando la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, aseo y cobijo, alumbrado, etc...

- Justificación de la ubicación de áreas de reposo y situación de los bancos, según orientación, soleamiento, tráfico, cercanía a zonas cubiertas, etc...
- Diseño de los pasos de peatones.
- Obligación de incluir una regulación de la circulación y movilidad en las denominadas áreas de uso compartido con vehículos motorizados y limitación de velocidad del tipo "S28" y "S30".
- Dotación de aparcamientos o garajes.
- Cumplimiento de la dotación de aparcamientos para bicicletas y de la dotación de local para almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.
- Nuevas condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda (nuevos espacios de almacenamiento en entrada, zonas de paso o estar, cocinas, etc..., así como nuevas superficies de trabajo), en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.
- Nuevas condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados a uso de garaje y trastero.
- Nuevas condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso no residencial.
- Nuevas condiciones de diseño de aparcamientos en superficie.
- Nuevas condiciones en los equipamientos higiénico-sanitarios de edificios públicos.

Se habrán de tener en cuenta las citadas normas, así como lo establecido en el **"Mapa de la ciudad prohibida"**.

ORDENAZIO-PROPOSAMENA / PROPUESTA DE ORDENACIÓN

12. PROIEKTUAREN IDEIA / IDEA DE PROYECTO

La **idea-fuerza** que caracteriza a la ordenación propuesta es la siguiente:

- Se crea un gran **eje principal** (de tránsito y de actividad) que une dos grandes elementos estanciales que existirán al Este y al Oeste del ámbito: la Plaza Urdanibia y el paseo de borde del canal de Dunboa. Este eje es ligeramente sinuoso y se caracteriza por tener anchuras mayores que el resto de las calles de alrededor. En su encuentro con el canal el perfil que alcanza en él la edificación es de PB+5. Se crea así una gran puerta de entrada que mira hacia la calle Alzukaitz, y marca un hito de referencia al este del ámbito, visible desde los espacios de estancia y paseo que existen junto al canal.
- El **paseo del borde oeste del canal** permitirá sumar otro espacio estancial y de paseo a los ya existentes en otras zonas del mismo (Istillaga, Dolores Salís...), reforzando la idea de crear un contínuo espacio libre entre el Río Bidasoa y el barrio de Olaberria.
- El resto de la trama se completa con **calles interiores** de una anchura menor que el eje principal y perfiles que hacen la transición desde el señalado PB+5 hasta los perfiles de las edificaciones existentes en el perímetro del ámbito: PB+3 y PB+4. Esta trama crea recorridos sinuosos que se completan con pequeñas zonas estanciales que permiten a quien las recorre tener variedad y riqueza de sensaciones.

13. ORDENAZIOAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK / CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Tal y como ya se reflejaba en el punto 8.1, los criterios y objetivos de la ordenación propuesta se acomodan a lo establecido en el P.G.O.U. de Irun, que señala lo siguiente:

Se contemplan las condiciones básicas de ordenación ya fijadas en el planeamiento general anterior, concretando los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- *Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.*
- *Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que se deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local.*
- *Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito.*

14. DESKRIBAPEN OROKORRA / DESCRIPCIÓN GENERAL

El desarrollo de los criterios establecidos en el P.G.O.U. establece la necesidad de acomodar la ordenación a los viales perimetrales existentes, estableciendo una nueva zona residencial con edificación de densidad media.

En ese sentido, la ordenación planteada mantiene la ^o/Korrokoitz (modificando ligeramente sus alineaciones, y generando en ella nuevos espacios estanciales públicos). Esta calle unirá, como lo hacía hasta ahora la ^o/Pelegrin de Uranzu (al Noroeste) y la parte Sureste de la Plaza Urdanibia (al Oeste). Tendrá un carácter peatonal, salvo para la entrada del tráfico rodado a los nuevos garajes propuestos, así como para la posible nueva carga y descarga que se genere en los nuevos usos terciarios que, básicamente se sitúan en un nuevo eje longitudinal peatonal que cruza el ámbito de Este a Oeste.

Este nuevo recorrido de unión entre la Plaza Urdanibia y el canal de Dunboa tendrá un ancho variable, más estrecho en su parte Oeste, y será prolongación de la ^o/Alzukaitz. A través de un nuevo puente peatonal, permitirá acercar el área urbana situada al Este del canal con la Plaza Urdanibia.

En el borde del canal de Dunboa se plantea una franja pública de mínimo 15 m de ancho, en la que coexistirán aceras con un ancho acorde al carácter de eje de paseo estructurante de la ciudad, zonas verdes estanciales y un viario de borde que unirá las calles Pelegrin de Uranzu y Santa Elena. Este nuevo vial de 3,50 m de ancho será prolongación del nuevo tramo planteado para el ámbito contiguo "5.3.14. Papinea", y permitirá dirigir el tráfico que bajando la Avenida de Navarra se dirige a la ^o/Santa Elena.

Al quedar el canal fuera del ámbito, corresponderá a la Administración su encauzamiento, así como la construcción de nuevos puentes o modificación de los existentes. En ese sentido, parece probable que el puente que existe actualmente en la ^o/Pelegrin de Uranzu se sustituya por otro de carácter peatonal y que se construya, asimismo, otro peatonal en el punto de unión en el que la calle Alzukaitz confluye con el ámbito.

En la ordenación también se plantean dos nuevas calles interiores, las cuales en paralelo al eje longitudinal (al sur y al norte de éste), unirán la ^o/Korrokoitz con el paseo de borde del canal.

El perfil estándar de las nuevas edificaciones es el PB+3+Atico. Aun así, en algunos puntos será menor (PB+3), para ajustarse a las preexistencias, y en otros, mayor (PB+4+Ático, e incluso PB+5). En ese sentido, el criterio es concentrar el punto de más altura en el punto de confluencia entre el eje longitudinal y el paseo de borde del canal.

En cuanto a la tipología de la edificación propuesta, hay que diferenciar dos tipos: una tipología que responde al RA que predomina en el área del casco antiguo adyacente, y otra, también RA, localizada en el borde del canal, con un lenguaje más abierto (posibilidad de cubiertas planas, etc...).

15. EREMUAREN LERROMUGAN EGINDAKO DOITZEA / AJUSTE EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Esta modificación del P.E.O.U. recoge la delimitación establecida en el P.E.O.U. aprobado definitivamente en 2008, incorporando alguna novedad.

Por un lado, se modifica ligeramente la delimitación del ámbito en el borde del canal, ajustándola a la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre (D.P.M.T.), deslinde aprobado por Orden Ministerial de 9-07-2004 (referencia DL-30-GUI).

Por otro, se incluye una superficie triangular correspondiente a la trasera del nº 7 de ^o/Santa Elena, según se puede ver en la siguiente imagen de Catastro. Son 51,20 m²s, cuya incorporación al ámbito permiten localizar mejor un bloque lineal que cierra las traseras de ^o/Santa Elena, desde ^o/Korrokoitz hasta el paseo de borde del canal.

Estos ajustes se recogen en los planos, resultando finalmente una superficie del ámbito de 16.333 m².

16. EGUNGO ERAIKINAK, KONSOLIDATUAK ETA ORDENAZIOZ KANPOKOAK / EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACIÓN

El presente P.E.O.U. declara fuera de ordenación la totalidad de edificaciones existentes en el interior del ámbito. La concreta ubicación de todas estas edificaciones queda determinada en el **plano I.2.**

17. PROIEKTATUTAKO BIZITEGIA / EL USO RESIDENCIAL PROYECTADO

Hay que diferenciar dos tipologías, ambas con calificación pormenorizada RA:

- Una tipología RA con un carácter más histórico, predominante en el área del casco antiguo adyacente. Esta tipología se sitúa en las nuevas calles interiores de la ordenación, en la que son características las cubiertas a dos aguas, los huecos verticales en fachada, vuelos de escasa anchura, etc... Como ya se ha señalado anteriormente, el perfil predominante es PB+3+A, salvo en los puntos en los que la edificación propuesta se ata a las preexistencias:

Por una parte, PB+3, en el caso del nº15 de °/Korrokoitz, que también tiene dicho perfil. Y en el nº 2 de °/Pelegrin de Urantz, para el que el Plan de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun (P.E.R.C.A.) establece una altura máxima de alero de 12 m.

Por otra, PB+4, en el caso de la edificación que se ata en dos puntos diferentes al nº7 de Urdanibia Plaza

- Una tipología, también RA, localizada en el borde del canal, es decir, en relación con un espacio público más abierto en el que existe variedad de tipologías (bloques de los años 60, 70, de inicios del siglo XX...). Esta nueva tipología se concentra en los 4 nuevos frentes construidos que la ordenación establece hacia el canal. Se ha optado por una configuración de cubierta diferente, diferente orden y magnitud de huecos, materiales etc,.

El perfil de estas edificaciones es variado: PB+3+AT, PB+4+AT y PB+5. En la parte sur es de PB+3+AT, adaptándose a las preexistencias de °/Santa Elena. En la parte norte se adapta al perfil de PB+4 que se va a desarrollar en el ámbito "5.3.14. Papinea". Y en el punto central (en el punto donde se cruzan el paseo del canal y el eje peatonal E-O) alcanza su perfil máximo: PB+5.

Se prevé un número máximo de 300 viviendas

La ordenación establece 8 parcelas, que se denominan de la siguiente manera: M.A., M.B., M.C., M.D., M.E., M.F., M.G. y M.H.

La parcela M.H. se destina a Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.). Las parcelas M.D. y M.G. se destinan a viviendas de realojo. Las restantes serán para viviendas de promoción libre.

Las viviendas de las parcelas que se definen para hacer efectivos los posibles realojos serán viviendas libres para los realojados en ellas, si bien computarán como V.P.O. al objeto de cumplir el estándar de viviendas protegidas. Eso sí, si finalmente alguna de ellas no se destina a realojo, pasará a todos los efectos a ser de V.P.O.

Ver **plano O.4.** en el que se recogen estas cuestiones, así como el nº máximo de viviendas por parcela.

18. GORDE BEHARREKO ZUZKIDURA-ESTANDARRAK / RESERVA DE ESTÁNDARES DE DOTACIONES

La ficha del PGOU establece que hay que destinar el 20% de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas. Dicho porcentaje se refiere al incremento de la edificabilidad urbanística residencial (descontando la materializada). Ver apartado siguiente.

Para la aplicación de los estándares en Suelo Urbano tendremos en cuenta el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de "Estándares Urbanísticos".

18.1.1. TOKIKO SISTEMEN ZUZKIDURA PUBLIKOAK / DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

El artº. 6, apartado 3, del Decreto 123/2012, señala "que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto en actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada".

Actualmente existen edificaciones en el ámbito, y el incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada es el siguiente:

Según información recogida del documento denominado "Diagnóstico de la Viabilidad Económica del ámbito 5.3.13. Korrokoitz de Irun", de junio de 2016, redactado por Mikel Iriondo, Mikel Arruabarrena y Santi Peñalba: 3.907,28 m², aunque en la página 57 se reconoce la posibilidad de que existan otras superficies edificadas.

Con el objetivo de ajustar la **edificabilidad urbanística materializada**, se han analizado las superficies construidas existentes actualmente en el ámbito, y se ha obtenido una superficie de **3.947,14 m²c**. No se ha tenido en cuenta la edificabilidad correspondiente al nº 9 de º/Korrokoitz (132 m²c de residencial y 66 m²c de terciario), ya que mediante resolución de 13 de abril de 2016 ha sido declarada en ruina.

Parques urbanos y Espacios Libres:

Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total de la actuación integrada. Excepcionalmente, en la citada superficie se podrá incluir un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total de área, excluidos los Sistemas Generales.

Teniendo en cuenta que la superficie del ámbito es de 16.333,00 m²s, la cesión de suelo para parques urbanos y espacios libres será de **2.449,95 m²s**.

Se cumple dentro del ámbito.

Equipamientos públicos:

La Administración municipal decidirá motivadamente entre 5 m²s por cada 25 m²t (s.r.) de edif. urb. o 5 m²t por cada 25 m²t (s.r.) de edif. urb., totalmente libre de costes de edificación y de

urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Es necesario ceder una superficie de **4.430,57 m²**.

Se ha optado, en coordinación con los servicios municipales, por la justificación en base a ambas posibilidades. La primera, cediendo techo para equipamientos públicos. Se cederá un local en la planta baja de la parcela F, de **227,00 m²t**. La segunda, cediendo suelo para equipamientos públicos, con una superficie de **2.145,00 m²s**, que incluye la calificación pormenorizada de equipamientos (1.975,00 m²s) y la terraza trasera al local de la parcela F (170,00 m²s). En total, la cesión para equipamientos es de **2.372,00 m²s**.

Aun así, no toda la cesión necesaria se cumple dentro del ámbito, por lo que habrá que monetarizar una superficie de **2.058,57 m²**.

Plazas de aparcamiento:

0,35 plazas / 25 m²t (s.r.) "R" en parcela de titularidad privada. Así, deben construirse **310 plazas de aparcamiento**.

Se permiten 2 plantas bajo rasante, lo que posibilitará el cumplimiento del citado estándar dentro del ámbito.

Vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 metros de construcción.

Es necesario plantar **222 árboles**. No se cumple dentro del ámbito, por lo que habrán de plantarse en otro lugar, según indicaciones de los servicios municipales.

Además, cabe señalar que en el ámbito no existe actualmente arbolado de entidad que sea compatible con la ordenación.

18.1.2. ESTANDARREN LABURPEN-TAULA / TABLA RESUMEN DE ESTÁNDARES

En la siguiente tabla recogemos el resumen de las cesiones obligatorias:

| ESTÁNDARES | | | | | |
|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|
| SISTEMAS LOCALES | | | | | |
| L (m ² s) | E (m ² t) | | | APARC. (plazas) | VEGET. (árboles) |
| | En m ² s | En m ² c | m ² a monetarizar | | |
| 2.449,95 | 2.145,00 | 227,00 | 2.058,57 | 310 | 222 |

18.1.3. GUNE LIBREK ETA GUNE BERDEAK / ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Tal y como se señala anteriormente, en el paseo de borde de canal se localizan tanto los espacios libres como un área para equipamientos. En la zona de espacios libres se localizará, a su vez, parte del arbolado establecido en las cesiones obligatorias. El resto se plantará fuera del ámbito.

Tal y como ya se ha señalado en el apartado 8.5.1., la urbanización del ámbito Korrokoitz deberá situarse sobre la cota de +4,01, correspondiente a la cota máxima de avenida de 500 años del periodo de retorno.

En el caso del área del paseo calificada como equipamiento sociocultural, situada en la zona sureste del ámbito, deberá situarse sobre la cota 3,36, cota máxima de avenida de 100 años.

El objetivo es generar un espacio singular en el paseo de borde del canal, deprimiéndolo respecto del resto de la urbanización.

18.1.4. ERREPIDEAK ETA APARKALEKUAK / LA RED VIARIA Y LOS APARCAMIENTOS

Básicamente, ya se ha recogido en el **apartado 17**.

El nuevo vial de borde se localizará paralelo al canal de Dunboa.

No se proponen aparcamientos en superficie. Todos los aparcamientos propuestos se localizan bajo rasante (b.r.). Según la ficha del P.G.O.U. se permiten 20.000 m²t. (b.r.)

**19. HAPB-REN EZAUGARRIAK ETA ERABILERA-PARAMETROAK. ARAUDIAREN
 BETETZEA / CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO.
 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

KALIFIKAZIOA XEHATUKO TAULA / TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

| CONCEPTO | SUP. (m ²) |
|---|------------------------|
| RA- Residencial Casco Antiguo | 7.415,00 |
| RS – Espacio Libre Privado con aprovechamiento Bajo rasante y uso público en superficie | 1.665,00 |
| EC – Equipamiento Sociocultural | 1.975,00 |
| LL- Espacios Libres Peatonales | 4.083,00 |
| VL- Viario Urbano Local | 1.194,00 |
| TOTAL | 16.333,00 |

**DOMEINUREN ETA ZORU-ERABILEREN TAULA / TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL
 SUELO**

| DOMINIO | USO | SUP. (m ²) |
|--|---|------------------------|
| Dominio y uso privado | Vivienda y usos autorizados | 7.415,00 |
| Dominio privado y servidumbre de Uso Público en superficie | Zonas de vialidad y estancia para peatones. Garajes en subsuelo | 1.665,00 |
| Dominio y uso público | Zonas de vialidad y estancia para peatones | 7.253,00 |
| TOTAL | | 16.333,00 |

**EZAUGARRIEN LABURPEN-TAULA ORUBEKAKO / CUADRO RESUMEN DE
 CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS**

| APROVECHAMIENTO | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|--------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| MANZANAS | | SUPERFICIE (m2s) | EQUIPAMIENTO | TERCIARIO COMERCIAL | RESIDENCIAL | | | VIVIENDAS |
| | | | | | LIBRE | DESTINADO | VPO | |
| | M.A | 1.961 | - | - | 5.918 | - | - | 72 |
| | M.B | 1.219 | - | 469 | 2.350 | - | - | 29 |
| | M.C | 1.619 | - | 492 | 4.787 | - | - | 60 |
| | M.D | 365 | - | - | - | 923 | - | 10 |
| | M.E | 763 | - | 365 | 1.893 | - | - | 22 |
| | M.F | 1.684 | - | 357 | 5.367 | - | - | 67 |
| | M.G | 593 | - | - | - | 602 | - | 18 |
| | M.H | 877 | 227 | | - | - | 2.578 | 22 |
| | | | | 1.682 | 20.315 | 1.525 | 2.578 | 300 |
| | | | | | | 26.100 | | |

Irun, a 28 de Diciembre de 2017

NORTE Y SUR ARQUITECTURA Y
URBANISMO S.L.P

Irene Iparraguirre Dapena

Carlos López Saralegui

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

LETRADO

Edorta Alonso Díez

ANEXO "I" ERANSKIN. 2008KO PLAN BEREZIAREN KOSTASEKO TXOSTENAK /
INFORMES DE COSTAS DEL PLAN ESPECIAL DE 2008



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA GENERAL PARA EL TERRITORIO Y LA BIODIVERSIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS
Subdirección General de Gestión Integrada del Dominio Público Marítimo-
Terrestre
Planeamiento Urbanístico

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
Fax 91 597 59 07
Teléfono 91 - 597 60 00

FECHA: 13.07.2007



AYUNTAMIENTO DE IRÚN
20300 IRÚN



PLA01/07/20/0015
JLB

ASUNTO

e PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ DE IRÚN (GUI-
PÚZCOA)

Con fecha 12 de julio de 2007 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

“Por el Ayuntamiento de Irún se remite a través del Servicio Provincial de Costas el expediente de referencia, al objeto de recabar informe a los efectos del artículo 112 a) y 117.1 de la Ley 22/88 de Costas.

El Plan Especial ha sido aprobado inicialmente por Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de Mayo de 2007 y se envía diligenciado. Consta de Memoria, Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas, Estudio de Viabilidad Económica-Financiera y Planos. Se redacta, según se deduce de la Memoria, al objeto de *completar el tejido residencial, potenciar el canal de Dumboa como elemento definidor de estructura urbana y mejorar las conexiones peatonales.*

Al respecto del borde litoral cabe hacer las siguientes consideraciones:

- 1 – Se representa en el plano I.5 la línea de la ribera del mar y aquella otra sobre la que recae la servidumbre de protección (la que representa el deslinde del dominio público marítimo-terrestre coincide sensiblemente con la delimitación Este del ámbito). No obstante deberá indicarse en la leyenda que acompañe al plano, la correspondencia de cada una de las líneas empleadas en la representación. Igualmente, al menos en el plano O.3, deberá incluirse la citada representación.
- 2 – Para la mejor gestión del Plan Especial, se deberán recoger explícitamente, al menos, en las Ordenanzas, los siguientes extremos para regular las limitaciones que, sobre cualquier tipo de suelo, establece la Ley 22/88 de Costas :

Pase a Urbanismo y Medio Ambiente
Hirigintza eta Ingurumenerako
La Secretaria/ Idazkaria
VISADO



- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

De conformidad con lo anterior deberá tenerse en cuenta la limitación de usos sobre las terrazas-jardín proyectadas, que resulten afectadas por la servidumbre de protección y la no autorización para realizar vuelos (terrazas, miradores, galerías, balcones...) sobre la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Igualmente la zona de servidumbre de tránsito (franja de 6 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar) deberá quedar permanentemente expedita, lo que deberá tenerse en cuenta en la propuesta de ordenación (plano O.16).

Una vez tenidas en cuenta las consideraciones anteriores, el expediente completo y diligenciado del Plan Especial, deberá enviarse nuevamente a informe de este Centro Directivo, a los efectos del artículo 117.2 de la Ley 22/88 de Costas."

Lo que se traslada para conocimiento y efectos

EL JEFE DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO

José Luis Bañón Blasco



FECHA:

DESTINATARIO



S/REF:
N/REF: PLA01/07/20/0015-PLA02/01

AYUNTAMIENTO DE IRÚN
20300 IRÚN



ASUNTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 KORROKOITZ, DE IRÚN (GUIPÚZCOA)

Con fecha 4 de julio de 2008 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Irún remite a esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Guipúzcoa, el expediente arriba referenciado a fin de que sobre el mismo se emita el informe que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

La documentación se presenta en formato CD y en papel y consta de memoria, estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución, normas urbanísticas y ordenanzas reguladoras, estudio económico y financiero, y planos de información y ordenación, todo ello sin diligenciar, no obstante en la documentación se indica que se trata de un "documento para la aprobación definitiva".

Esta Dirección General informó con fecha 12 de julio de 2007 el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 5.3.13 Korrokoitz, con una serie de observaciones.

El objeto del presente Plan Especial es completar el tejido residencial, potenciar el Canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana y mejorar las conexiones peatonales.

En relación con la documentación remitida cabe hacer las siguientes consideraciones desde el punto de vista del borde litoral:

- 1) En la documentación gráfica se representa de forma sensiblemente correcta la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y la de servidumbre de protección, pero se denominan de forma incorrecta ya que se nombra

Pase a Urbanismo y Medio Ambiente
Hirigintza eta Ingurumenerako
La Secretaria/ Idazkaria
VISADO



como "línea de ribera del mar" a la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y "línea de deslinde del DPMT" a la línea de servidumbre de protección, por lo que deberá corregirse este aspecto.

- 2) En el "Título Tercero: Ley de Costas" de las ordenanzas reguladoras se recogen las observaciones señaladas en el informe anterior emitido por esta Dirección General en fecha 12 de julio de 2007 en cuanto a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, usos en servidumbre de protección, servidumbres de tránsito y acceso al mar, y obras e instalaciones existentes en zona de dominio público o servidumbre.
- 3) No obstante, no se ha tenido en cuenta la observación indicada en el informe anterior sobre la limitación de usos de terrazas-jardín proyectadas que resultan afectadas por la servidumbre de protección, y la no autorización para realizar vuelos sobre la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Por lo que deberá tenerse en cuenta este aspecto.

A la vista de lo anterior, una vez sean tenidas en cuenta las condiciones señaladas y previo a su aprobación definitiva, se remitirá nuevamente a informe de esta Dirección General, a través del Servicio Provincial de Costas en Guipúzcoa, el expediente completo y **debidamente diligenciado** del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 5.3.13 Korrokoitz, de Irún."

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL AREA DE
PLANEAMIENTO

José M^a de Miguel Carpintero



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO
 SECRETARÍA GENERAL DEL MAR
 DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
 Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre

Plaza de San Juan de la Cruz, s/n 28071 Madrid
 Fax 91 597 59 07
 Teléfono 91 - 597 60 00



FECHA: 22.08.2008

SU/REF: las

AYUNTAMIENTO DE IRÚN
 20300 - IRÚN
 (GUIPÚZCOA)



NUESTRA/REF: PLA01/07/20/0015-PLA02/02

ASUNTO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO 5.3.13: KORROKOITZ - T.M. IRÚN

Con fecha 20 de agosto de 2008 esta Dirección General ha emitido el siguiente informe:

"El Ayuntamiento de Irún remite a esta Dirección General documentación complementaria al expediente arriba referenciado al objeto de recabar nuevo informe sobre el mismo. El informe que se emite es el que disponen los artículos 112 a) y 117.2 de la Ley 22/88 de Costas.

El Plan Especial tiene por objeto completar el tejido residencial, potenciar el canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana, y mejorar las condiciones peatonales.

Sobre el documento este Centro Directivo emitió el 12-07-07 y el 4-07-08 sendos informes señalando en ambos una serie de consideraciones a tener en cuenta en el mencionado Plan Especial previamente a su aprobación definitiva.

En la documentación gráfica se han representado la línea que delimita el dominio público marítimo-terrestre y la que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, ambas de forma correcta.

La zona de servidumbre de protección se destina a usos peatonales, viario y zonas verdes. La zona de servidumbre de tránsito se deja expedita tanto en el suelo como en el vuelo.

En consecuencia este Centro Directivo informa favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito 5.3.13: Korrokoitz en Irún".

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos.

EL JEFE DEL ÁREA DE
 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

José M^a de Miguel Carpintero

Pase a Urbanismo y Medio Ambiente
 Hirigintza eta Ingurumenerako
 La Secretaria/ Idazkaria
 VISADO

ANEXO "II" ERANSKINA. IRISGARRITASUNA / ACCESIBILIDAD

[Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación]

XEDEA / OBJETO

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

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar más adelante.

ANEXO “III” ERANSKINA. ZARATA-ERASANAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

CLIENTE: REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKO S.L.P.

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

INFORME TÉCNICO

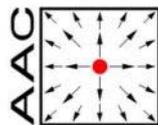
ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ" EN EL MUNICIPIO DE IRÚN



Documento nº:170404v1

Fecha: 21/07/2017

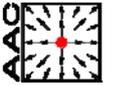
Nº de páginas incluida esta: 24+anexos



AAC Acústica + Lumínica

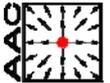
Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61

aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com



CONTROL DE CAMBIOS

| Revisión | Fecha | Objeto |
|----------|-------|--------|
| | | |



INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ" EN EL MUNICIPIO DE IRÚN

exp.: 17116

doc.: 170404v1 RMM / MTG

fecha: 21-07-17

Cliente: **REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKO A S.L.P**

Solicitado por: d. Josu Laguardia (rehabite@rehabite.eu)

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre el ámbito 5.3.13 "Korrokoitz" en el municipio de Irún.

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

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

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta**Mónica Tomás Garrido**



| ÍNDICE | Pág. |
|--|------|
| 1. Objeto | 5 |
| 2. Descripción del ámbito | 6 |
| 3. Metodología | 7 |
| 4. Criterios de valoración | 9 |
| 5. Datos de partida | 11 |
| 6. Análisis acústico de las fuentes sonoras. | 13 |
| 7. Estudio de alternativas de ordenación | 17 |
| 8. Definición de medidas correctoras | 20 |
| 9. Conclusiones | 24 |

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS



Equipo Técnico de AAC:

Mónica Tomás Garrido

Rubén Mateos Martínez de Contrasta

1. OBJETO

Asistencia técnica para la elaboración del estudio de impacto acústico para el nuevo plan especial de ordenación urbana del ámbito 5.3.13 "Korrokoitz" 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 Y ANTECEDENTES

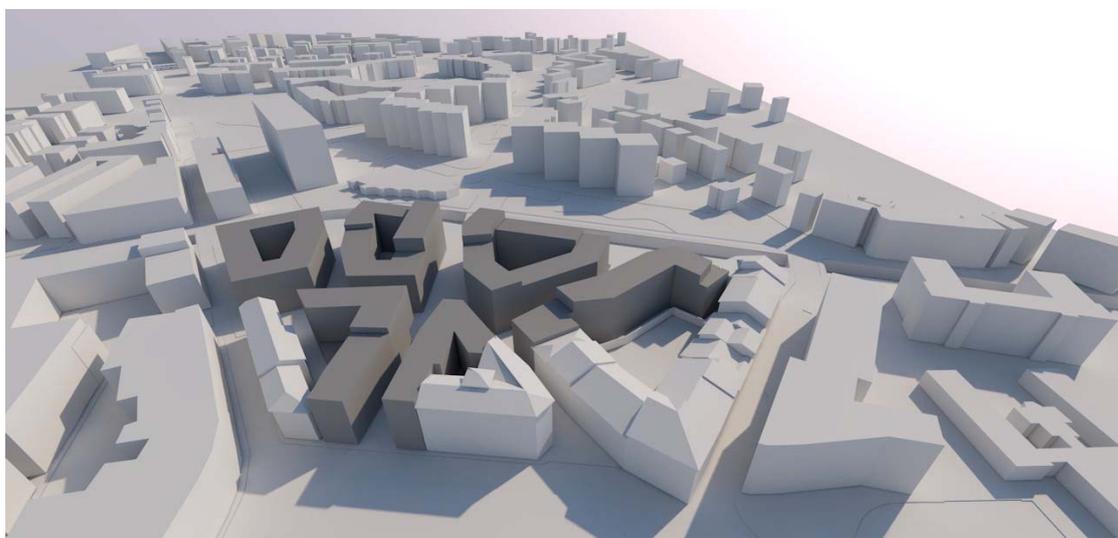
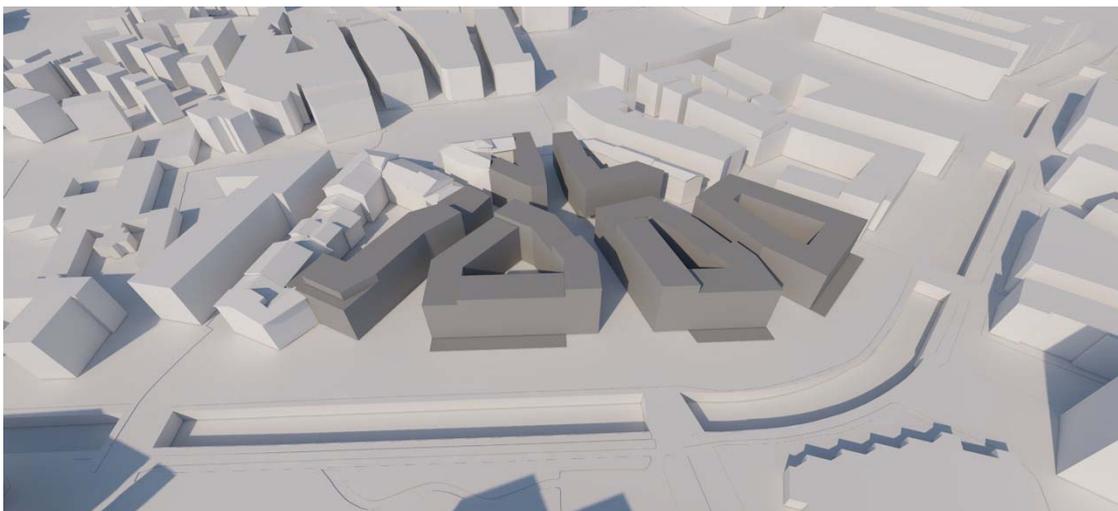
El ámbito de estudio se sitúa al este casco urbano del municipio de Irún y cuenta con una superficie de 16.347 m². Al norte limita con Uranzu kalea, al este con Olaberriko erreka, al sur con Santa Elena kalea y al este con Plaza de Urdanibia.



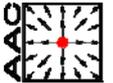
Ortofoto del ámbito de estudio

El estudio contempla la eliminación de varias edificaciones existentes actualmente y la construcción de varios bloques de viviendas de hasta 6 alturas, En algunos casos dichos bloques tendrán en la planta baja un uso terciario o de equipamiento.

El diseño y la disposición de la nueva ordenación pueden verse en las siguientes imágenes:



Vistas 3D de las nuevas edificaciones (en gris) en el ámbito Korrokoitz



3. METODOLOGÍA

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

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

Niveles de emisión

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

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

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

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

Propagación: niveles de inmisión

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

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



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

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

Los niveles de inmisión se representan a través de:

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



4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

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

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

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

Entendido futuro desarrollo como:

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

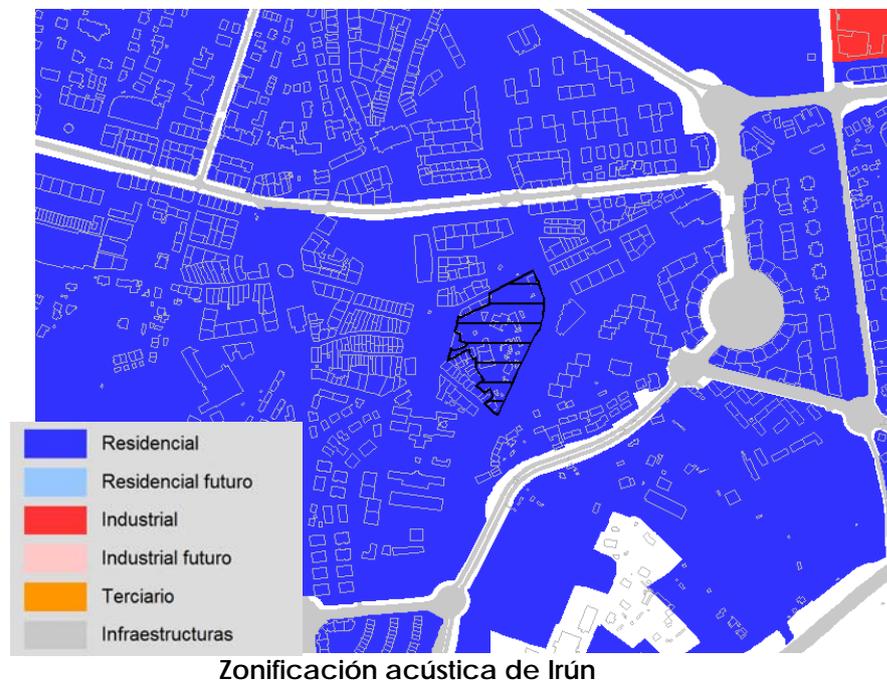
d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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

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

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

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del municipio de Irún, según la cual, la zona objeto de estudio se encuadra en un “suelo residencial”, tal y como se aprecia en la siguiente imagen, en la que se destaca con un sombreado negro el área de estudio:

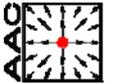


En dicha zonificación acústica, se puede observar que el ámbito de estudio (remarcado en negro) se encuentra en una zona que corresponde a un sector territorial con predominio de suelo de uso residencial existente.

Dado que las nuevas edificaciones se consideran como futuro desarrollo urbanístico residencial, según la definición del Decreto 213/2013, los objetivos de calidad que debe cumplir el edificio en el exterior son:

| Tipo área | OCA dB(A) | |
|--|-----------|----|
| | Ld/e | Ln |
| Futuro desarrollo en suelo residencial | 60 | 50 |

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



5. Datos de entrada

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

5.1 Focos de Ruido ambiental

- **CALLES**

Para el escenario actual de calles se han realizado conteos in situ en la zona de estudio, de manera que se utilizan los siguientes datos de intensidad media diaria y velocidades:

| Calle | IMD | Velocidad |
|------------------|-------------|-----------|
| Uranzu | 2000-4000 | 30 |
| Urdanibia | 4.000-7.000 | 30 |
| Santa Elena | 4.000-7.000 | 30 |
| Vega de Eguskiza | 2000-4000 | 30 |

Para el escenario futuro se ha incluido un nuevo vial que se crea y que unirá Uranzu y Santa Elena Kalea, bordeando Olaberiko erreka (ver imagen siguiente) y del que se ha establecido una estimación de circulación futura de 1.000 veh/día, a partir del número de viviendas que se crearán en el nuevo ámbito y el tráfico actual de las dos calles que conecta. Para el resto de calles que pueden afectar al ámbito de estudio, si bien es cierto que es esperable un incremento de circulación, no se considera que vaya a ser suficiente para incrementar un rango en la escala de IMDs establecida para este estudio, por lo que se mantienen los valores de los rangos actuales.

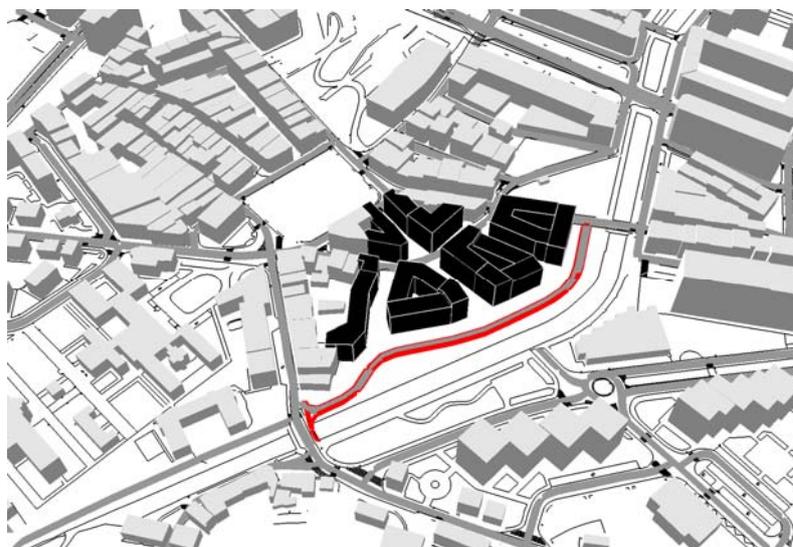


Imagen nuevo vial (en rojo) con las nuevas edificaciones

También hay que señalar que en el escenario futuro previsto, Korrokoitz kalea se convierte en una calle cuyo tráfico se limitará a la entrada y salida de vehículos de los garajes, tal y como se

muestra en la siguiente imagen, con lo que el tráfico de esta vía, se reducirá en el escenario futuro (quedando peatonal en la parte central de la misma).



Tramos de entrada y salida de garajes (en verde) en el escenario futuro

Otro cambio que se produce en la zona es la peatonalización del puente de Uranzu kalea sobre Olaberriko erreka. Ello limitará el flujo de vehículos en el tramo abierto al tráfico de esa calle, que será similar al estimado para el nuevo vial que se creará bordeando precisamente Olaberriko erreka. Presumiblemente ello producirá un incremento de tráfico en alguna calle aledaña que absorba esta reducción, pero ante la falta de datos fiables en este sentido, no se contempla dicho aumento en este escenario.

Respecto al ruido de las carreteras más próximas (GI-636 al norte y AP-8 al sur) hay que decir que se ha tenido en cuenta en los cálculos de los niveles de ruido del estudio a partir de los datos de aforo oficiales de Diputación de Gipuzkoa, pero básicamente para verificar que no existe afección por las mismas, ya que además de la atenuación por distancia, el apantallamiento de otras edificaciones entre ellas y el ámbito de estudio y en el caso de la AP-8 además, el apantallamiento de una pronunciada elevación del terreno junto a la carretera, hacen que se pueda descartar a dichos focos como fuentes de ruido relevantes para la zona objeto de estudio.

5.2 Cartografía



a) Cartografía

Se ha partido de la información disponible en la página web del Gobierno Vasco, completada con la cartografía prevista para el ámbito, facilitada por el cliente.

b) Nuevos edificios

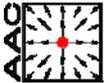
El nuevo desarrollo ha sido facilitado por *el cliente*, para la realización de este estudio.

c) Elementos descriptivos

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

d) Tipo de suelo

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



6. Análisis acústico de las fuentes sonoras

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

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

Escenario actual

Escenario futuro a 20 años

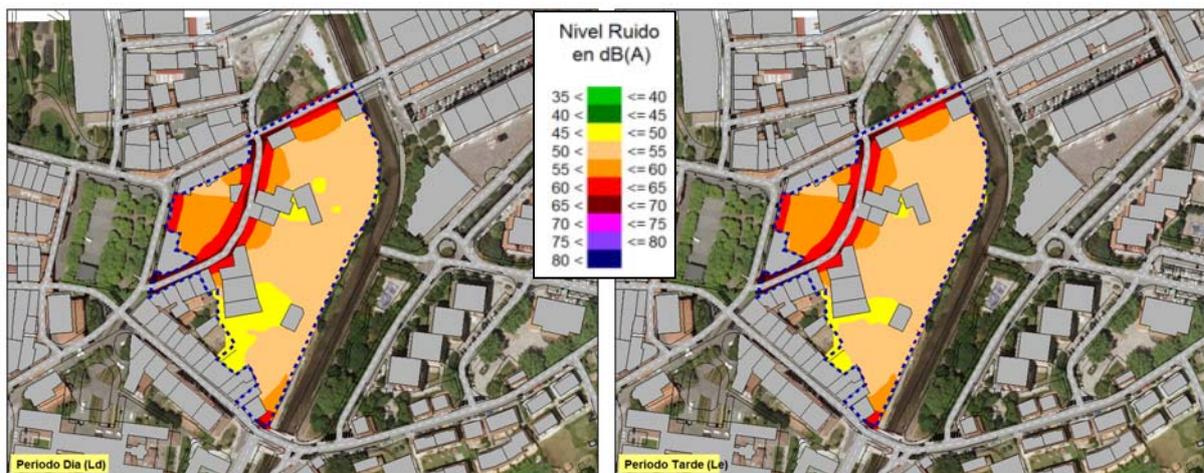
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los futuros edificios.

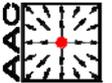
6.1 Escenario actual

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

- En los tres periodos del día (día, tarde y noche) los niveles de ruido en el ámbito de estudio superan los OCA aplicables a un área residencial futuro ($L_{d/e}=60$ dB(A) y $L_n=50$ dB(A)) en las zonas más próximas a Korrokoitz kalea, Urdanibia plaza y Uranzu kalea.

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





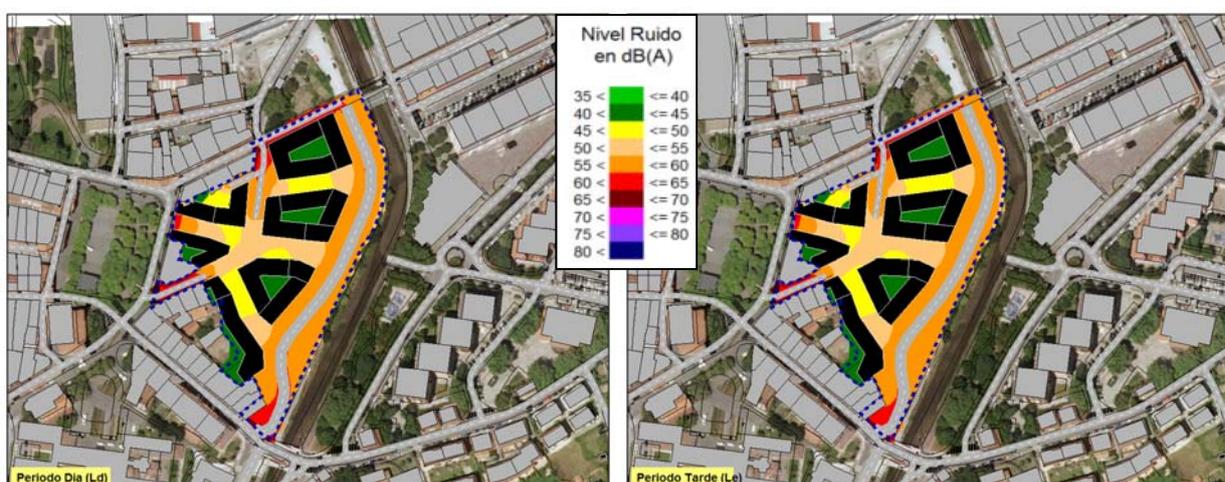
Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual o pre-operacional

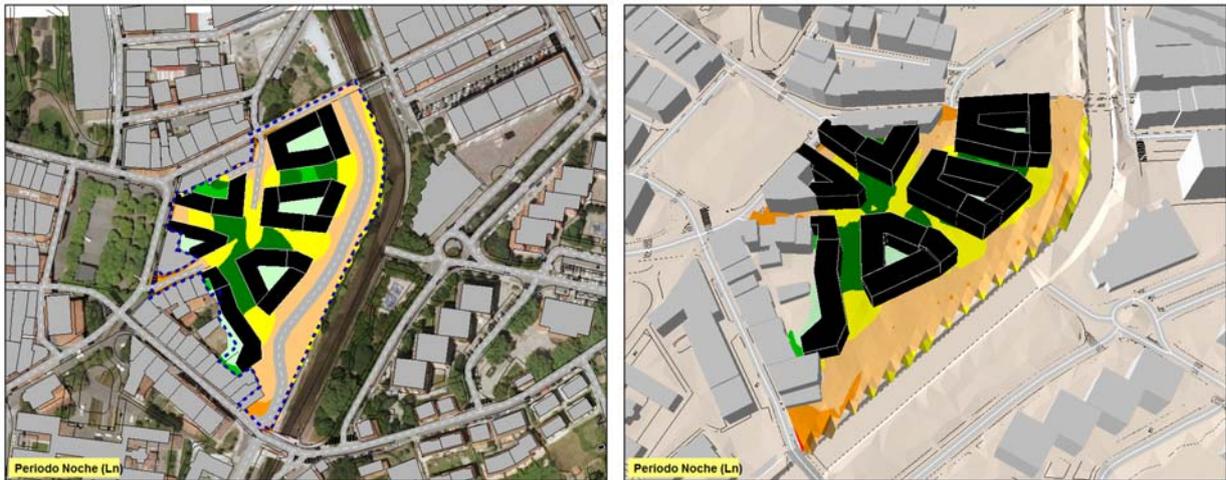
6.2 Escenario futuro

Los resultados obtenidos a 2 m de altura tras ejecutar la edificación, muestran que los niveles de ruido en el ámbito son:

- En los tres periodos del día (día, tarde y noche) los niveles de ruido en el ámbito de estudio superan los OCA aplicables a un área residencial futuro ($L_{d/e}=60$ dB(A) y $L_n=50$ dB(A)) en las zonas más próximas a Korrokoitz kalea, Urdanibia plaza y Uranzu kalea, así como en las zonas próximas al nuevo vial que se construirá.

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





Niveles de ruido a 2 m. Escenario post-operacional

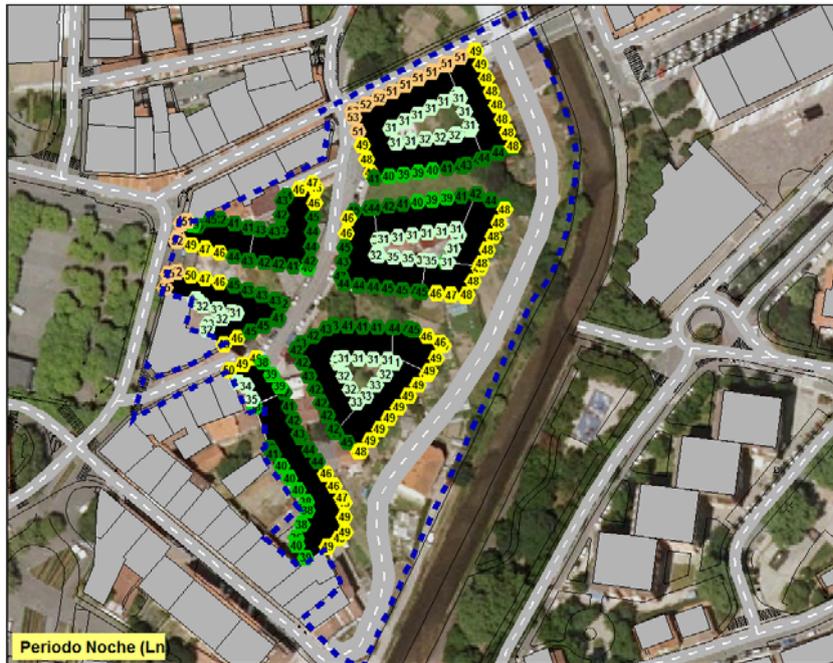
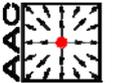
Los resultados de los mapas de ruido anteriores quedan limitados a una altura sobre el terreno, y además, según establece el Decreto Autonómico, los OCA establecidos hacen referencia a sonido incidente, entendido este como:

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 esto, se ha analizado la afección acústica prevista en altura teniendo en cuenta sonido incidente, tal y como exige la legislación. De manera que se obtienen los siguientes resultados:

- Durante los periodos día y tarde, se puede decir que prácticamente **se cumplen los OCA** aplicables ($L_{d/e}=60$ dB(A)) entre 1 y 4 dB(A) en todas las fachadas de las nuevas edificaciones
- Durante el periodo noche, el más desfavorable desde el punto de vista acústico, **se incumple ligeramente el OCA** aplicable ($L_n=50$ dB(A)), en las fachadas orientadas hacia Uranzu kalea y entrada de Korrokoitz kalea por el norte, así como las fachadas más cercanas a Urdanibia plaza. Cabe destacar, sin embargo, que el resto de fachadas, incluidas las próximas al nuevo vial no superan los OCA aplicables.

Las siguientes imágenes muestran estos resultados:



| Nivel Ruido en dB(A) | |
|----------------------|-------|
| 35 < | <= 40 |
| 40 < | <= 45 |
| 45 < | <= 50 |
| 50 < | <= 55 |
| 55 < | <= 60 |
| 60 < | <= 65 |
| 65 < | <= 70 |
| 70 < | <= 75 |
| 75 < | <= 80 |
| 80 < | <= 85 |



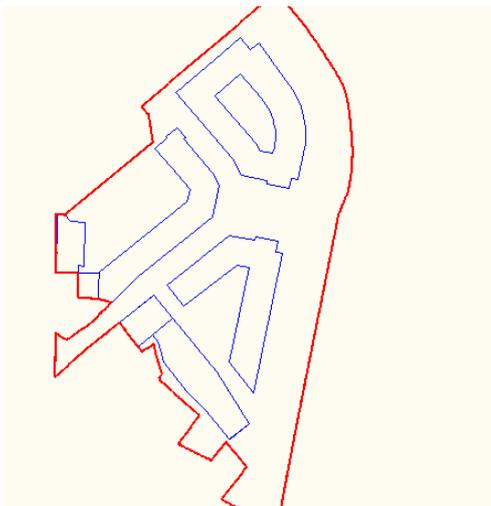
Niveles de ruido en fachada. Escenario futuro

7. Estudio de alternativas de ordenación

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

La alternativa de ordenación que se presenta en este documento es una modificación de la alternativa inicial recogida en el Plan Especial de 2008.

A continuación se muestran las dos alternativas:

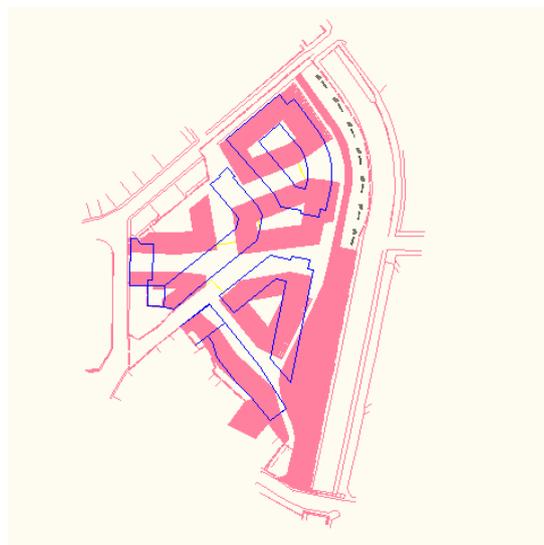


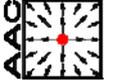
Ordenación Plan Especial 2008



Ordenación nuevo Plan Especial

En la siguiente imagen se muestra una superposición de las dos ordenaciones: la ordenación rosa es la prevista en el nuevo plan especial y las líneas azules muestran los bordes de los edificios de la ordenación de 2008:





Desde un punto de vista acústico, en ambas alternativas los edificios presentarían una afección acústica similar, puesto que se ubican a la misma distancia de las fuentes de ruido y además, la superficie afectada es muy similar, por lo que optar por una u otra alternativa desde el punto de vista acústico tendría la misma problemática.

Teniendo en cuenta las superficies edificables previstas y la superficie y tipología del mismo, resulta complicado plantear otras ordenaciones diferentes a la prevista en este documento, que presenten una mejora considerable desde el punto de vista acústico respecto a esta.

8. Definición de medidas correctoras

8.1 Cumplimiento en el espacio exterior

Como se ha visto en el punto anterior, para satisfacer lo indicado en la legislación sobre cumplimiento de OCA en el espacio exterior, sería necesario plantear medidas correctoras para reducir el impacto de los principales focos de ruido.

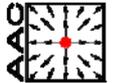
Al tratarse de un ámbito en un entramado urbano, donde no hay posibilidad de movimientos ni de actuar en la urbanización para reducir la afección, no es posible realizar ninguna otra actuación para reducir la afección acústica en el espacio exterior.

Por otro lado, por la misma razón de ubicación en un entramado urbano, con aceras, accesos a garajes, y por la ubicación de los ejes respecto a los edificios, se descarta la posibilidad de colocar una pantalla acústica.

Por tanto, las medidas correctoras a aplicar deberán ir encaminadas a reducir el ruido generado por el tránsito de vehículos. Esto puede realizarse por dos vías: reducción del número de circulaciones o reducción de la velocidad.

Las actuaciones tendentes a la reducción del tráfico motorizado no pueden ser actuaciones aisladas, sino que vienen precedidas y son consecuencia de políticas de movilidad que al tratarse de soluciones globales de mejora del ambiente sonoro en el municipio, deben estar incluidas en el Plan de Acción del municipio.

En cualquier caso, éstas no son actuaciones a implantar de manera inminente, sino que a medida que el Ayuntamiento de Irún vaya implantando en el municipio medidas globales de mejora del ambiente sonoro dentro del Plan de Acción del municipio, se irán reduciendo los niveles de ruido en el edificio.



Esta mejora progresiva en la afección acústica es el objeto del desarrollo de cualquier plan de acción municipal.

Por otro lado, no es posible reducir la velocidad de circulación en las calles que afectan al ámbito, puesto ya todas las vías tienen una limitación a 30 km/h, y reducciones mayores no tienen incidencia en una mejora acústica, a parte de la problemática de su correcta adopción.

Por tanto, no es posible analizar medidas correctoras adicionales para reducir la afección acústica en el exterior de los edificios, y cumplir con los OCA. Debido a esto, para poder otorgar la licencia de edificación, en virtud del artículo 43 del Decreto 213/2012, es necesario aplicar una de las siguientes excepciones:

- a) *existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,*
- b) *en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.*

Por ello, se solicitará al Ayuntamiento que declare el ámbito dentro de una ZPAE, que debería ser declarada de manera previa a la concesión de la licencia de edificación.

8.2 Cumplimiento en el espacio interior

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

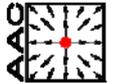
Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1).

| Uso del edificio (2) | Tipo de Recinto | Índices de ruido | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|-------|-------|
| | | L_d | L_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.



Anexo I, Tabla B, del Decreto 213/2012

Así, en función de los niveles de ruido que se alcanzan en el exterior, se han establecido unos determinados valores para el índice $D_{2m,nt,Atr}$, definido en el CTE-DB-HR. Para ello se parte de la situación más desfavorable, es decir, sin aplicar ningún tipo de soluciones, ya que los objetivos de calidad acústica en el interior deberán cumplirse en cualquier momento.

En la siguiente imagen se muestran los valores de aislamiento a cumplir en cada una de las fachadas afectadas:



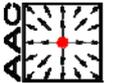
| | Exigencia $D_{2m,nt,Atr}$ dormitorios | Exigencia $D_{2m,nt,Atr}$ estancias |
|--|--|--|
| | 30 dB(A) | 30 dB(A) |
| | 32 dB(A) | 30 dB(A) |

Estas consideraciones se tendrán en cuenta a la hora de diseñar el aislamiento para cada estancia o fachada. Se deberá establecer una exigencia mínima de aislamiento frente a ruido de tráfico (R_{Atr}) para la parte ciega y los huecos; quedando debidamente justificado su cumplimiento en el Proyecto de ejecución de los edificios, conteniendo su partida económica correspondiente en el presupuesto.

Las exigencias establecidas anteriormente corresponden a una aproximación inicial para garantizar el cumplimiento de los niveles interiores indicados por el Decreto 213/2012, los cuales se han establecido en base a la clasificación de los aislamientos de fachada que realiza el DB – HR. Sin embargo, estas exigencias podrían verse reducidas al realizar un análisis detallado del edificio, teniendo en cuenta la distribución interior, las dimensiones de los recintos y de los huecos, etc.

Los valores de aislamiento indicados, corresponden a la exigencia que se debe garantizar en fase de proyecto, en la justificación del DB – HR. Sin embargo, dicho documento, en su apartado 5.3 Control de obra terminada, en su punto 3, se establece lo siguiente:

“Para el cumplimiento de las exigencias de este DB se admiten tolerancias entre los valores obtenidos por mediciones in situ y los valores límite establecidos en el apartado 2.1 de este DB,



de 3 dB(A) para aislamiento a ruido aéreo, de 3 dB para aislamiento a ruido de impacto y de 0,1 s para tiempo de reverberación”

9. Conclusiones

El ámbito 5.3.13 “Korrokoitz” del municipio de Irún se encuentra en un área acústica tipo A: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente residencial considerado futuro desarrollo, siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche.

Los mapas de ruido y los mapas de fachada muestran que se incumplen los objetivos de calidad acústica en parte de dicho ámbito tanto en el escenario actual como en el escenario futuro previsto. Además, en el mapa de sonido incidente en fachadas del escenario futuro, se observa que las fachadas más expuestas superan entre 1 y 3 dB(A) los OCA aplicables para el periodo nocturno.

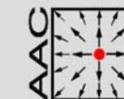
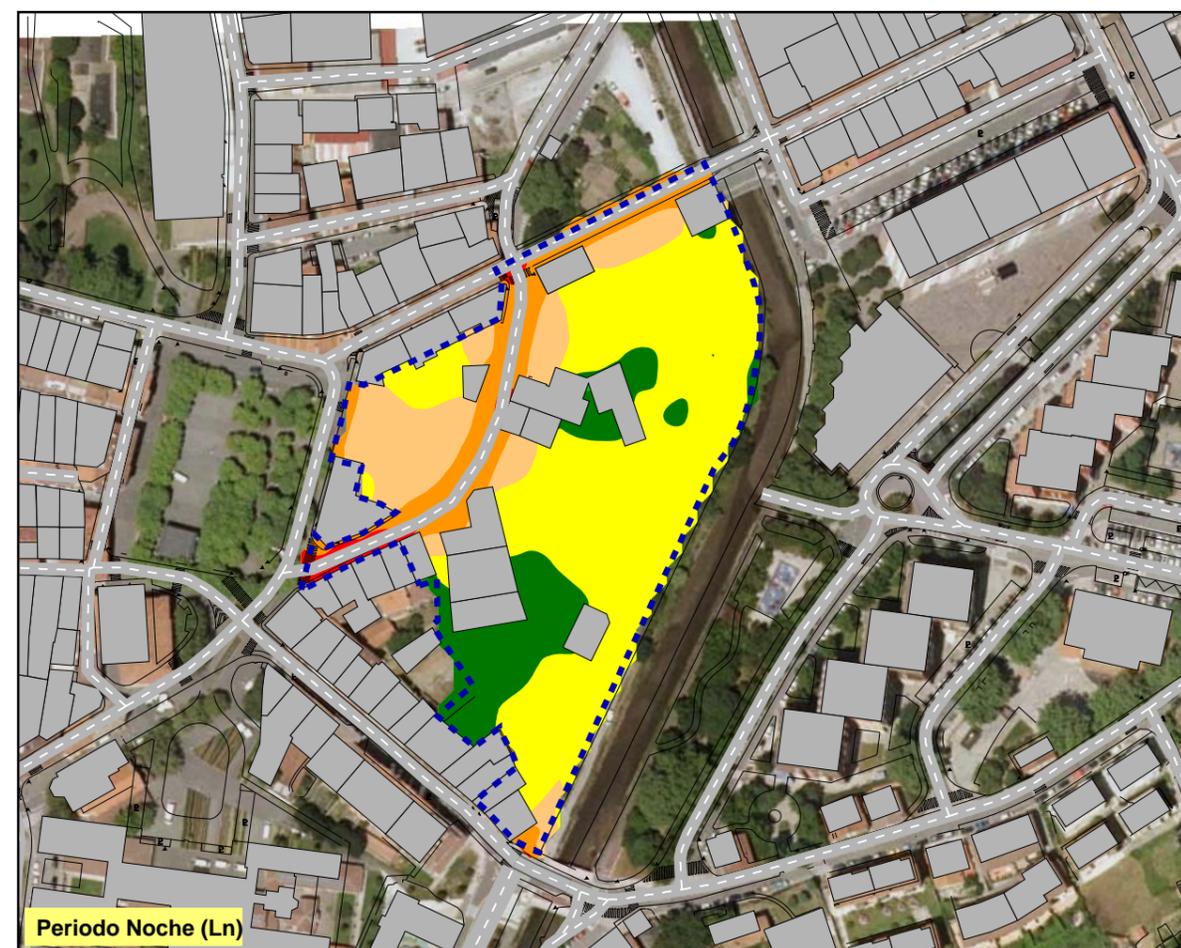
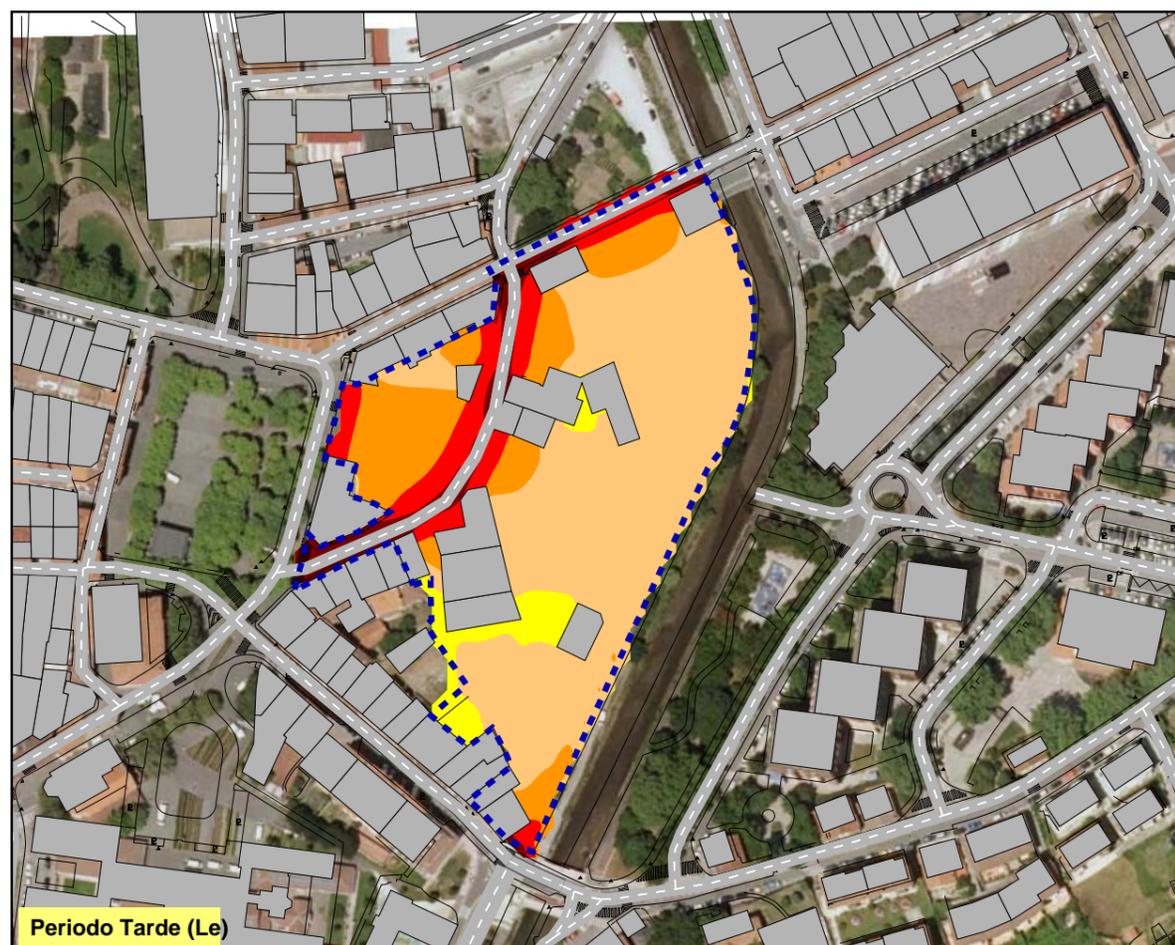
Al superarse los objetivos de calidad acústica en el exterior, se valoran posibles soluciones, pero se descarta la adopción de cualquier actuación adicional, por las razones indicadas en el apartado 8.1 del presente documento. Por lo tanto, para poder conceder la licencia de edificación será necesario que el ámbito se encuentre dentro de una ZPAE, en cumplimiento del artículo 43 del Decreto 213/2012. Además, se han establecido los valores de aislamiento necesarios para que se cumplan los OCA aplicables en cualquier momento.

Los valores de aislamiento indicados en este documento, 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, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.



ANEXO I. PLANOS

| Mapa N° | Objeto | N° hojas |
|---------|---|----------|
| 1 | MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO ACTUAL | 1 |
| 2 | MAPA DE RUIDO (a 2 m. de altura) DEL ESCENARIO FUTURO | 1 |
| 3 | MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO FUTURO | 1 |



AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ" EN
EL MUNICIPIO DE IRÚN**

Exp.: 17116
Doc. nº: AAC170404

MAPA Nº: M-1

OBJETO

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

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

EDIFICIOS ACTUALES

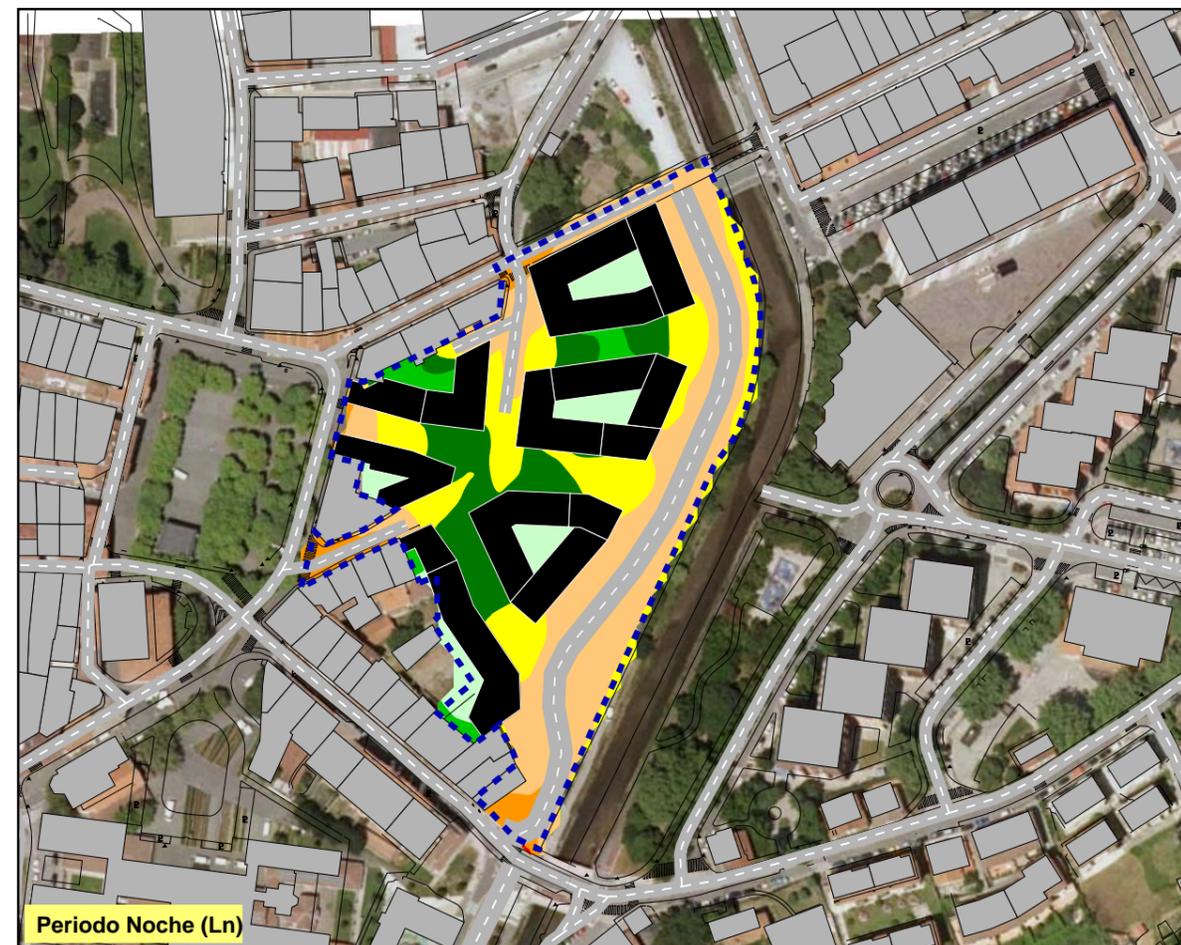
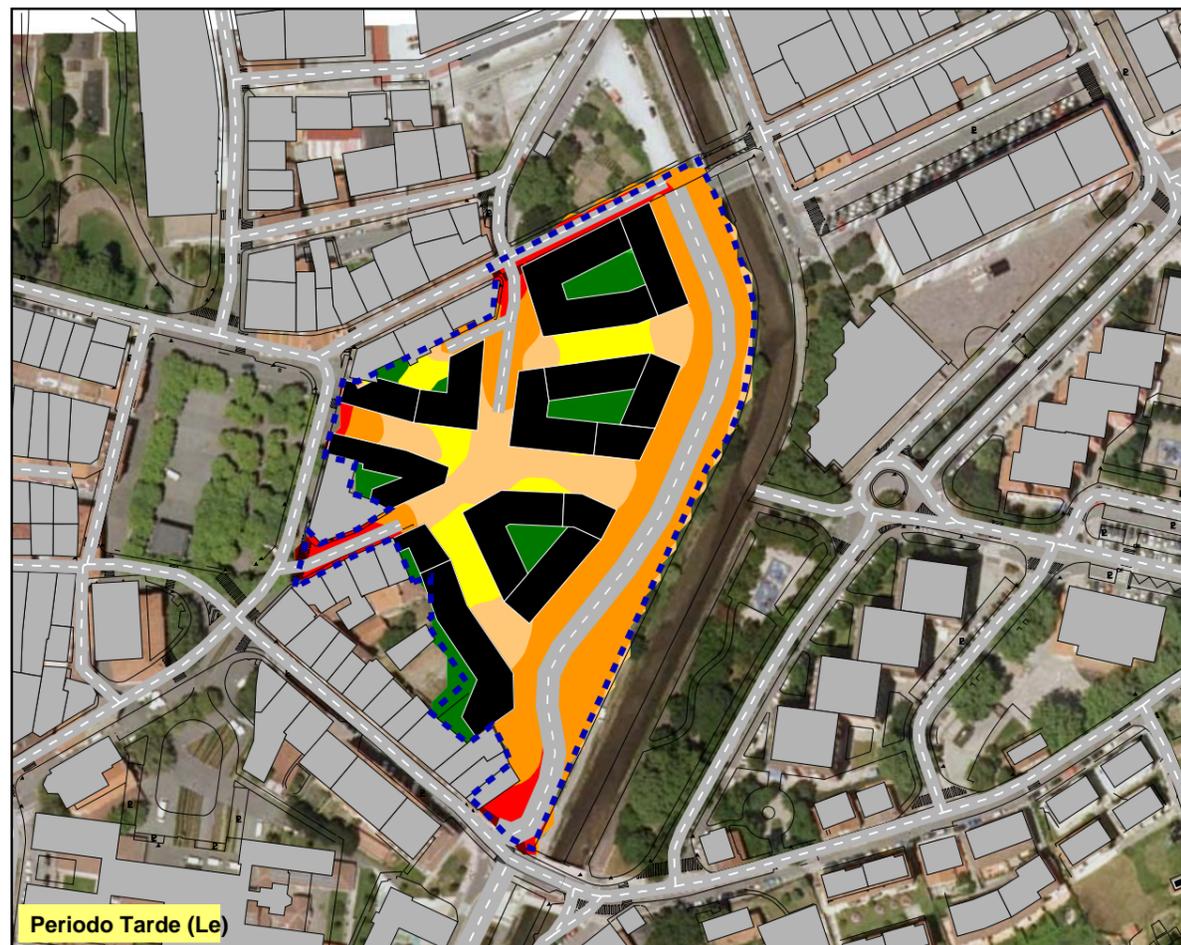
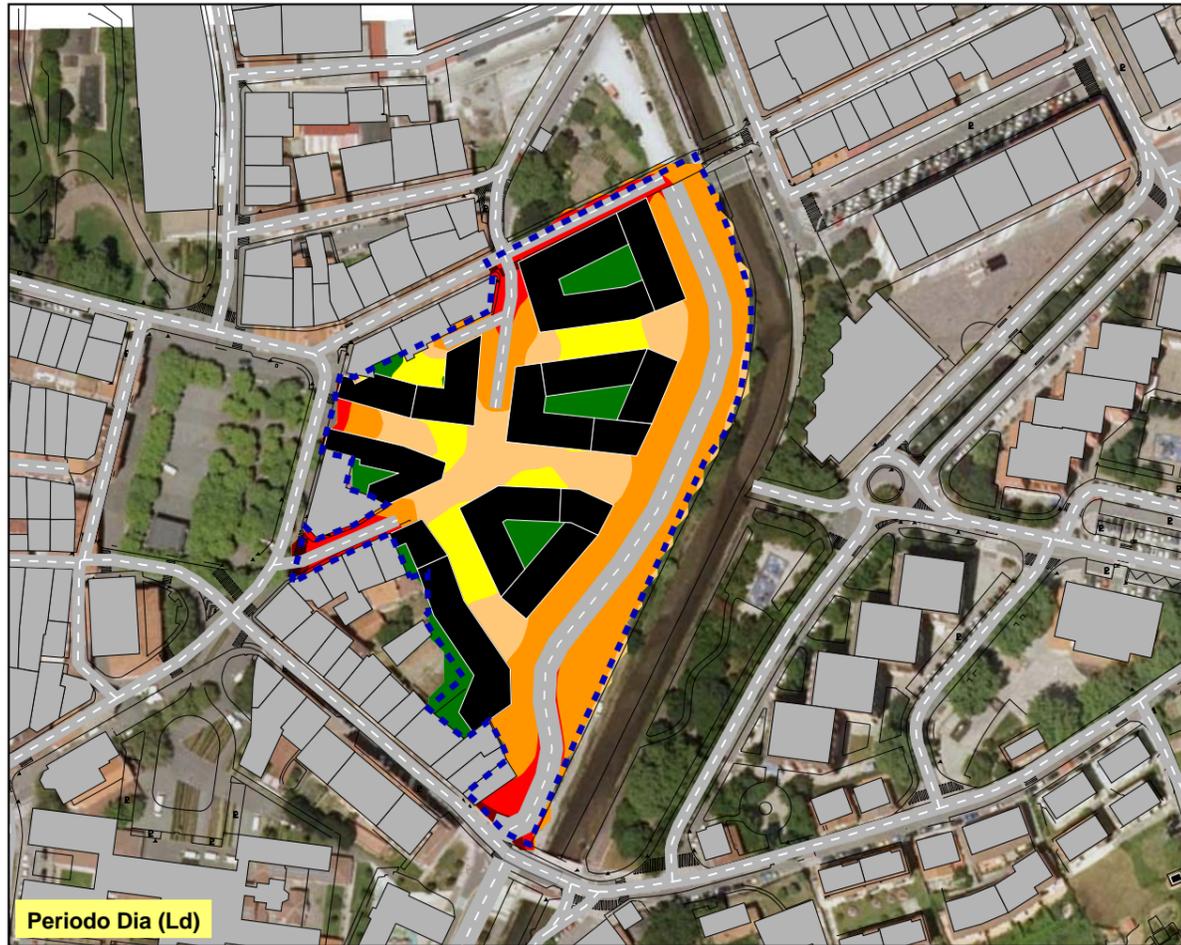
DELIMITACIÓN ZONA DE ESTUDIO

Nivel de Ruido
dB(A)

| | |
|------|------|
| ≤ 35 | ≤ 35 |
| 35 < | ≤ 40 |
| 40 < | ≤ 45 |
| 45 < | ≤ 50 |
| 50 < | ≤ 55 |
| 55 < | ≤ 60 |
| 60 < | ≤ 65 |
| 65 < | ≤ 70 |
| 70 < | ≤ 75 |
| 75 < | ≤ 80 |
| 80 < | |

Escala 1:2500
0 25 50 100 150 m





AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite

espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ" EN
EL MUNICIPIO DE IRÚN**

Exp.: 17116
Doc. nº: AAC170404

MAPA Nº: M-2

OBJETO

MAPA DE RUIDO
ESCENARIO FUTURO
(Altura sobre el terreno 2 m)

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

EDIFICIOS ACTUALES

DELIMITACIÓN ZONA DE ESTUDIO

NUEVOS EDIFICIOS

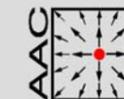
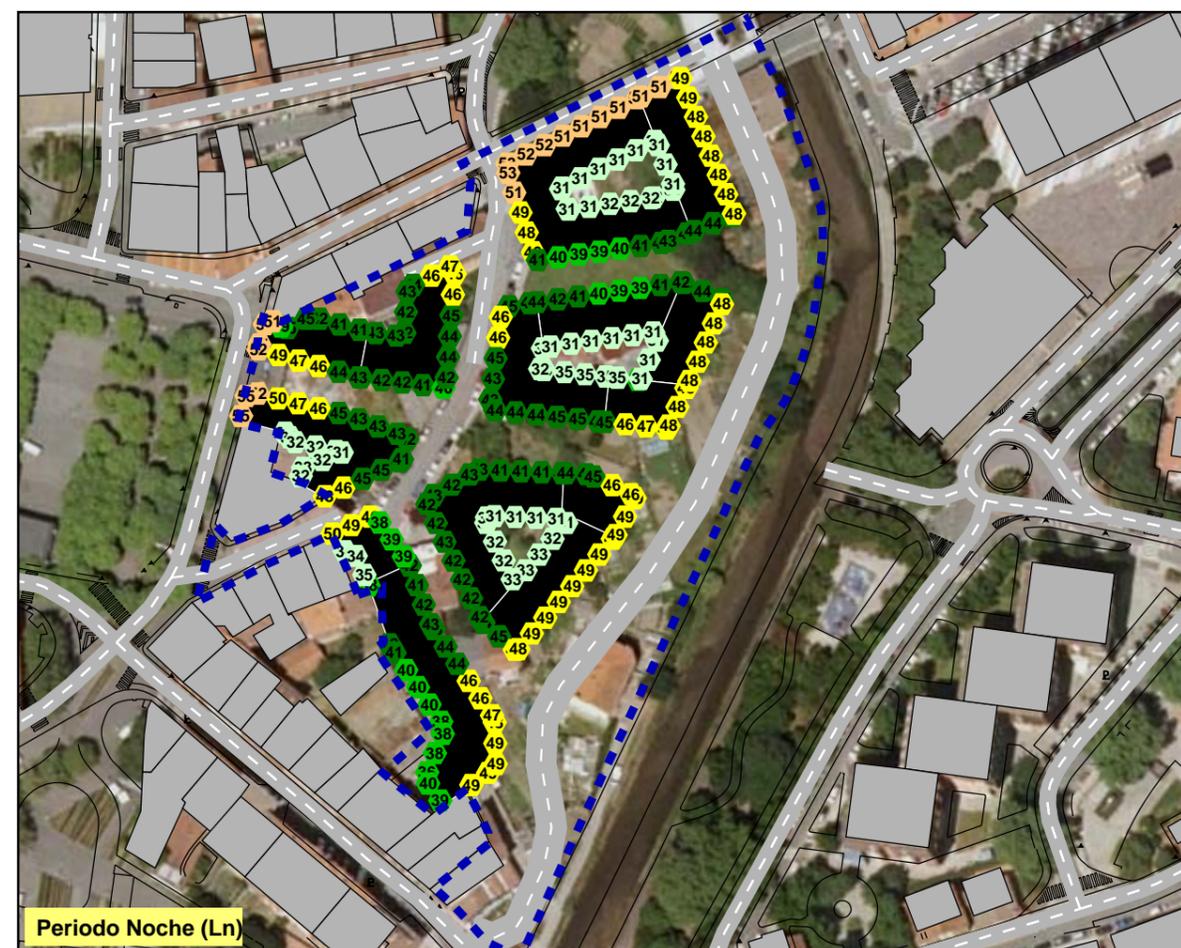
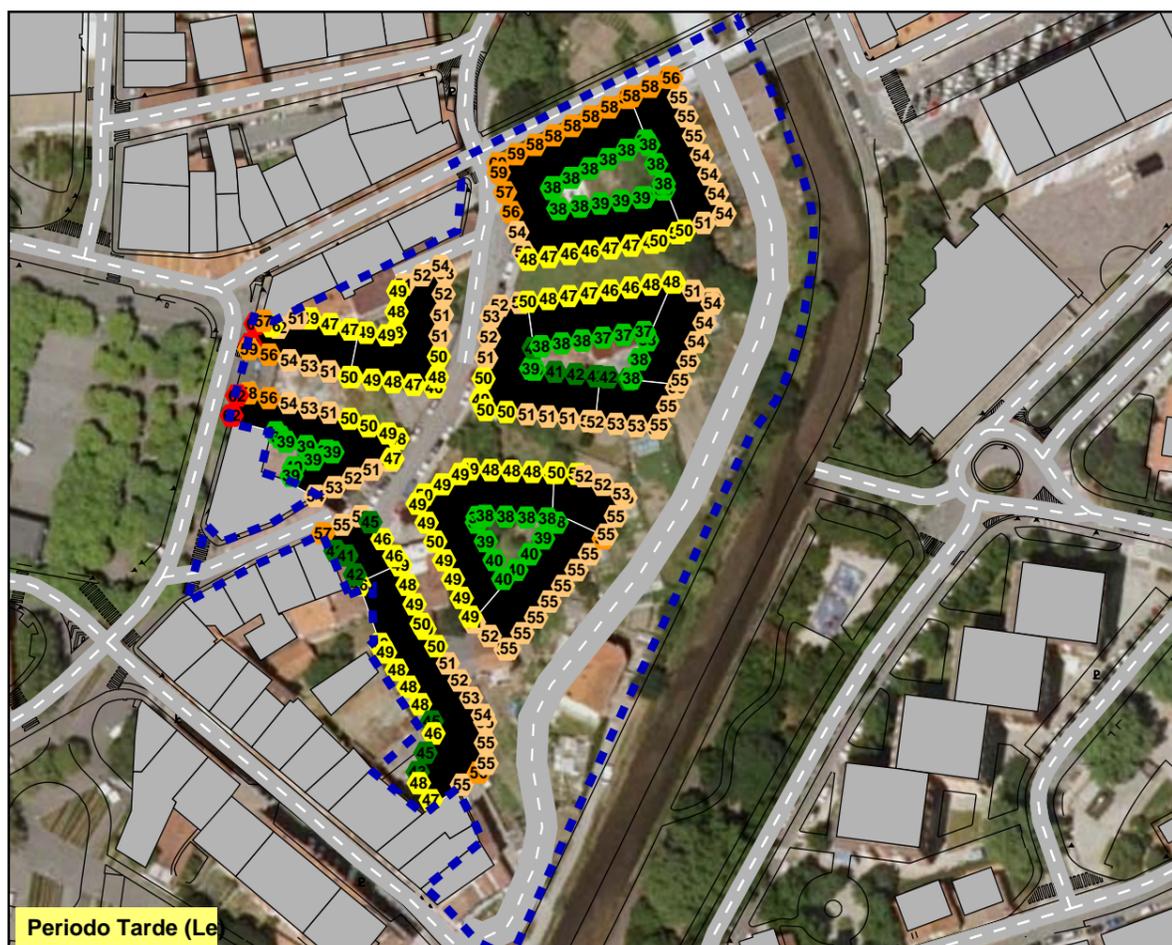
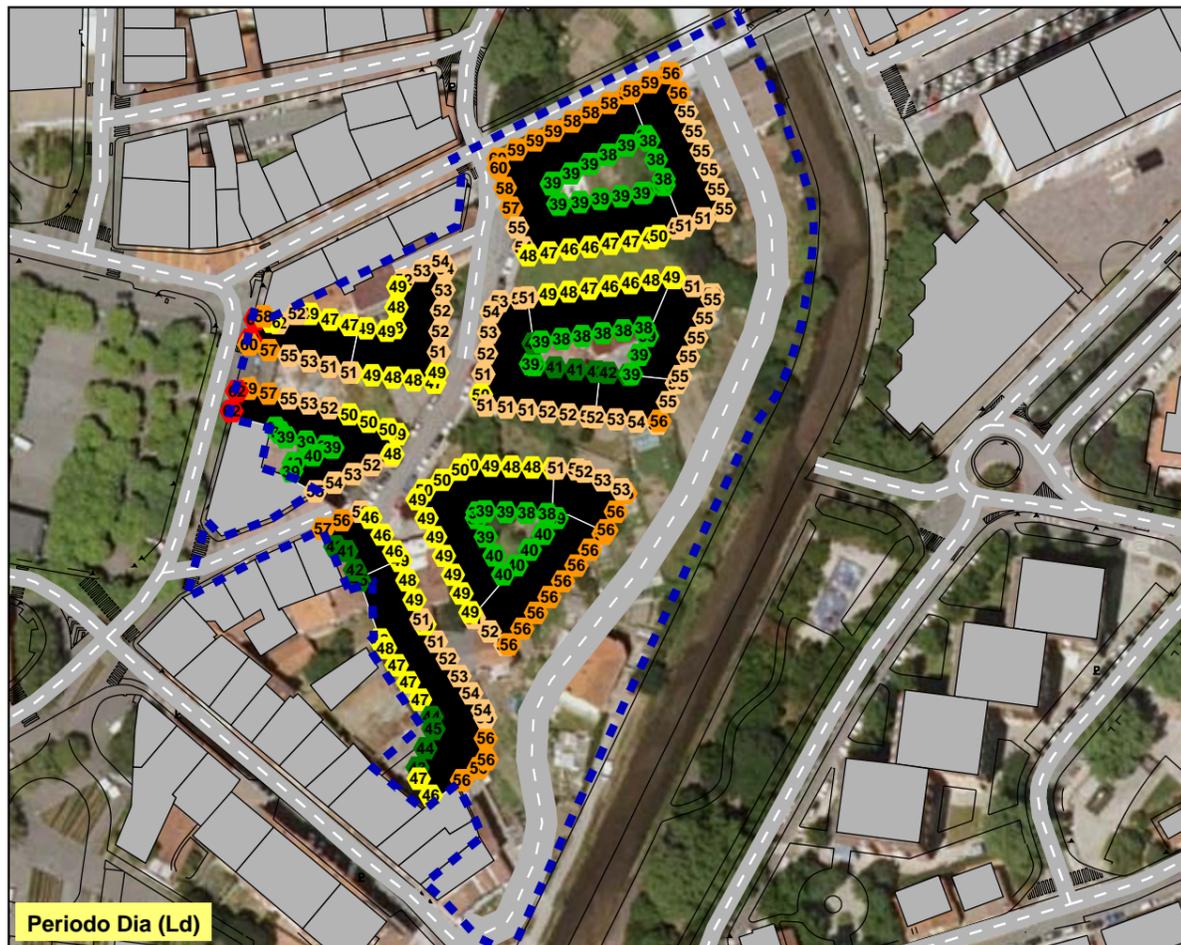
Nivel de Ruido
dB(A)

| | |
|------|------|
| ≤ 35 | ≤ 35 |
| 35 < | ≤ 40 |
| 40 < | ≤ 45 |
| 45 < | ≤ 50 |
| 50 < | ≤ 55 |
| 55 < | ≤ 60 |
| 60 < | ≤ 65 |
| 65 < | ≤ 70 |
| 70 < | ≤ 75 |
| 75 < | ≤ 80 |
| 80 < | |

Escala 1:2500

0 25 50 100 150 m





AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

CENTRAL
Parque Tecnológico de Alava
01510 Miñano (ALAVA)
Tel.: +34 945 298 233 Fax: +34 945 298 261
e-mail: aac@aacacustica.com

rehabite
espazioak biziberritzen • revitalizamos espacios

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
PARA EL NUEVO PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA DEL
ÁMBITO 5.3.13 "KORROKOITZ" EN
EL MUNICIPIO DE IRÚN

Exp.: 17116
Doc. nº: AAC170404

MAPA Nº: M-3

OBJETO

MAPA DE FACHADAS
ESCENARIO FUTURO

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

- EDIFICIOS ACTUALES
- DELIMITACIÓN ZONA DE ESTUDIO
- NUEVOS EDIFICIOS

Nivel de Ruido
dB(A)

- ≤ 35
- 35 < ≤ 40
- 40 < ≤ 45
- 45 < ≤ 50
- 50 < ≤ 55
- 55 < ≤ 60
- 60 < ≤ 65
- 65 < ≤ 70
- 70 < ≤ 75
- 75 < ≤ 80
- 80 <

Escala 1:2500

0 25 50 100 150
m



**2. ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK /
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

AURKIBIDEA / INDICE

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | PLANAREN EGOKITZAPENA, INDARREAN DAGOEN ARAUDIARI / ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE | 3 |
| 2. | JARDUKETA-MOTA ETA EGIKARITZE-UNITATEA / TIPO DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN | 3 |
| 3. | JARDUKETA-SISTEMA / SISTEMA DE ACTUACIÓN | 3 |
| 4. | ZORU-KATEGORIZAZIO / CATEGORIZACIÓN DEL SUELO | 3 |
| 5. | URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA / PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA | 4 |
| 6. | HIRIGINTZA-HITZARMEN / CONVENIO URBANÍSTICO | 4 |
| 7. | ERREPARTZELAZIO-PROIEKTU / PROYECTO DE REPARCELACIÓN | 4 |
| 8. | PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK / COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | 5 |
| 9. | URBANIZAZIO PROIEKTUA / PROYECTO DE URBANIZACIÓN | 5 |
| 10. | ZESIOAK / CESIONES | 5 |
| 11. | ESTANDAR URBANISTIKOAK / ESTÁNDARES URBANÍSTICOS | 6 |
| 12. | PARTZELAZIOA / PARCELACIÓN | 6 |
| 13. | BESTE BIZILEKU BAT EMATEA / REALOJOS | 6 |
| 14. | ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK / EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN | 8 |
| 15. | URBANIZAZIO-OBREN GAUZATZE MODUA ETA HORIEN ETORKIZUNEN KONTSERBAZIO- AURREIKUSPEN / MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS | 8 |

1. PLANAREN EGOKITZAPENA, INDARREAN DAGOEN ARAUDIARI / ADECUACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

La presente propuesta de ordenación pormenorizada da cumplimiento a los objetivos, criterios, condiciones y normas urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Irun establece para el al Ámbito "5.3.13. Korrokoitz".

El presente proyecto cumple con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre supresión de barreras urbanísticas y Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, ambas del Departamento de Política territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

La actuación viene definida como integrada al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, que constituye una Actuación Integrada. Actualmente los terrenos no cuentan con todos los servicios urbanísticos.

El coste de las obras de urbanización es superior al 5% del coste de las obras de edificación, por tanto, será necesario redactar un Proyecto de Urbanización.

A los efectos oportunos, en el documento 4. "Estudio de viabilidad económico-financiera", queda justificado suficientemente el coste de las obras de urbanización.

2. JARDUKETA-MOTA ETA EGIKARITZE-UNITATEA / TIPO DE ACTUACIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito de actuación constituye una **Actuación Integrada** (Artº 138 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En el **plano O.1** se recoge la delimitación del Área de Actuación Integrada, coincidente con el ámbito de ordenación y con la unidad de ejecución.

Se establece **una única Unidad de Ejecución, denominada UE.1**, con una extensión superficial de 16.333,00 m²s, coincidente con el ámbito de ordenación. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el **plano O.1** de este proyecto.

3. JARDUKETA-SISTEMA / SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es por **concertación**, es decir, en régimen de ejecución privado.

4. ZORU-KATEGORIZAZIO / CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Se trata de un **Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la existente**.

5. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA / PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Se formulará y promoverá un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) que deberá contener la documentación y contenidos descritos en los artículos 153, 154 y 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Dicho programa se formulará en cualquier momento tras la aprobación definitiva del presente proyecto de planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo; y se tramitará de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006.

De conformidad a lo establecido en el artículo 158 de la Ley 2/2006, la solicitud de tramitación del P.A.U. se deberá formalizar en el registro municipal y llevará consigo una garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito.

6. HITZARMEN / CONVENIO

De conformidad a lo establecido en el artículo 160 (Sistema de concertación) de la Ley 2/2006, deberá firmarse un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en Junta de Concertación.
- b) Formular, a través de la citada junta, el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

7. ERREPARTZELAZIO-PROIEKTU / PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística será efectuada en el proyecto de reparcelación, conforme a los criterios y pautas establecidos por la Ley 2/2006 y demás legislación vigente o complementaria. Ello salvo en los casos en que por mediar acuerdo unánime de los afectados, que no contradigan la ley ni la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público, resulte innecesario apelar a otros criterios distintos a la libre autonomía de la voluntad de los contratantes.

8. PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK / COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

| | |
|----------------------|------|
| Viviendas de V.P.O.: | 1,00 |
| Viviendas Libres: | 2,13 |
| Locales Comerciales: | 0,98 |
| Aparcamientos: | 0,40 |

La justificación de la obtención de estos coeficientes se establece en el documento 4. "Estudio de viabilidad económico-financiera".

En cualquiera de los casos, y de manera justificada, dichos coeficientes de ponderación u homogeneización podrán ser modificados en el Proyecto de Reparcelación.

9. URBANIZAZIO PROIEKTUA / PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La urbanización del ámbito, así como el trazado y desarrollo de las Infraestructuras, serán recogidas en el Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), en grado de anteproyecto, hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el citado P.A.U. se establecerán, en su caso, las distintas fases de ejecución de las obras de urbanización

Este documento servirá de base para la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

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

10. ZESIOAK / CESIONES

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

- Todas las superficies destinadas por el P.E.O.U. a Dominio y Uso Público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables, y que vienen definidas en el **plano O.2.**
- El 15% del aprovechamiento lucrativo, referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente. De llevarse a cabo compensación económica, se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- El equipamiento social.
- La totalidad de las redes de servicios de urbanización ejecutadas dentro del ámbito.

11. ESTANDAR URBANISTIKOAK / ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

El cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por la legislación vigente se recogen en el **apartado 18** de la Memoria.

12. PARTZELAZIOA / PARCELACIÓN

Se definen varias parcelas edificables de uso residencial, en varios volúmenes edificatorios. Las superficies, ocupaciones y aprovechamientos máximos edificatorios de las citadas parcelas quedan definidas en el **apartado 19** de la Memoria, así como en el **plano O.4**.

El Proyecto de Reparcelación podrá crear parcelas de inferior superficie. Ver artículo 13 de las Normas Urbanísticas.

El Proyecto de Reparcelación podrá dividir o subdividir las parcelas resultantes definidas en este plan especial, creando parcelas resultantes de inferior superficie, creando las parcelas, subparcelas o subcomunidades que se entienda necesario o conveniente, pudiendo crear, en su caso, el conjunto inmobiliario que resulte más adecuado, --con las servidumbres y condiciones necesarias--, al objeto de facilitar la mejor o más apropiada adjudicación de los derechos de los propietarios, y el posterior desarrollo y ejecución de todo ello.

13. BESTE BIZILEKU BAT EMATEA / REALOJOS

La **Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, establece lo siguiente:

Realojos.

1. En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal

del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial. En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación de arrendamientos urbanos, que se podrá ejercer frente al dueño de la nueva edificación. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno. Así mismo, los propietarios ocupantes legales de vivienda tendrán el derecho de realojo previsto en la presente disposición.

2. En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley. Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

3. En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo: 1) Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo. 2) Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar. 3) Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación. 4) En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta

hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización. 5) Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

g) La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.

En el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación del ámbito se procederá a analizar y gestionar los Realojos que resulten procedentes, en su caso, de conformidad a la legislación vigente, dentro de la Unidad de Ejecución.

14. ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK / EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran **Fuera de Ordenación** todas las construcciones existentes en el ámbito. Se remite al **plano I.2.**

15. URBANIZAZIO-OBREN GAUZATZE MODUA ETA HORIEN ETORKIZUNEKO KONTSERBAZIO- AURREIKUSPEN / MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS

Actuándose en régimen de ejecución privada mediante el sistema de concertación, la Junta de Concertación, que en su día se constituya y de la que formará parte el Ayuntamiento, contratará la ejecución de las obras de urbanización en los términos que dispongan sus órganos de gobierno y de conformidad a lo dispuesto en la legislación vigente.

Una vez finalizadas las obras de urbanización los promotores de las mismas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, notificarán al Ayuntamiento de Irun al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal.

Si el Ayuntamiento de Irun no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento de Irun hubiere formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación, conjunta entre los promotores y el Ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización.

Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento de Irun proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, los promotores solicitarán formalmente al Ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

La conservación de las áreas de dominio privado y servidumbre de uso público corresponderá a sus titulares en cuanto a los elementos estructurales (forjado e impermeabilización). Los costes de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público, así como el mantenimiento de limpieza ordinario y de la pavimentación, corresponderán al Ayuntamiento.

Irun, a 28 de Diciembre de 2017

**NORTE Y SUR ARQUITECTURA Y
URBANISMO S.L.P**

Irene Iparraguirre Dapena

Carlos López Saralegui

**REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.**

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

LETRADO

Edorta Alonso Díez

3. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

AURKIBIDEA / INDICE

| | |
|--|----|
| AURKIBIDEA / INDICE | 2 |
| ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK / | 4 |
| TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES | 4 |
| 1. EREMUA / ÁMBITO | 4 |
| 2. INDARREAN SARTZEA / ENTRADA EN VIGOR | 4 |
| 3. IRAUNALDI-BALDINTZAK / CONDICIONES DE VIGENCIA | 4 |
| 4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS / KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA..... | 4 |
| 5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA / DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y SU ALCANCE..... | 4 |
| I TITULUA: ZORUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / | 6 |
| TITULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO | 6 |
| I.1. KALIFIKAZIO-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN..... | 6 |
| 6. DEFINIZIOA / DEFINICIÓN | 6 |
| 7. KALIFIKAZIO-KODEA / CÓDIGO DE CALIFICACIÓN | 6 |
| 8. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERABILERA-, DOMEINU- ETA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | 6 |
| I.2. HAPB-AREN GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN / RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U..... | 8 |
| 9. JARDUKETA URBANISTIKOAREN ERREGIMEN / RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA..... | 8 |
| 10. AHALMEN URBANISTIKOEN ERDIESTE / ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS | 9 |
| II TITULU: ERABILERA- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK, ORUBE | |
| ERAIKIGARRIETAN | 10 |
| TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS | |
| EDIFICABLES | 10 |
| II.1. ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK / CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN..... | 10 |
| 11. OROKORTASUNAK / GENERALIDADES | 10 |
| 12. ERAIKUNTZA-APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO .. | 10 |
| 13. PARTZELAZIO / PARCELACIÓN | 10 |
| 14. XEHETASUN AZTERLANA / ESTUDIOS DE DETALLE | 11 |
| 15. LERROKADURAK / ALINEACIONES | 11 |
| 16. RASANTEAK / RASANTES | 12 |
| 17. PROFILAK ETA ALTUERAK / PERFILES Y ALTURAS..... | 12 |
| 19. BEHE SOLAIRUKO TERRAZAK / TERRAZAS EN PLANTA BAJA | 13 |
| 20. RETRANKEOAK / RETRANQUEOS..... | 13 |
| 21. PATIOAK / PATIOS..... | 13 |
| 22. GORPUTZ IRTENAK ALA HEGALAK / CUERPOS SALIENTES O VUELOS | 13 |
| 23. ESKAILERAK ETA ETXEBIZITZETARAKO SARRERAK / ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS | 13 |
| 25. APROBETXAMENDU-KALKULUAREN IRIZPIDEAK / CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO | 14 |
| II.2. DOMEINU-BALDINTZAK / CONDICIONES DE DOMINIO | 14 |
| 26. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES..... | 14 |
| II.3. ERABILERA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO | 14 |
| 27. ERABILERA-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE USO | 14 |

| | |
|---|----|
| II.4. ERAIKINEN GARBITASUN-, OSASUN- ETA SEGURITASUN-BALDINTZAK / | |
| CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES.. | 15 |
| 28. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES | 15 |
| 29. GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALEN BALDINTZAK / CONDICIONES DE LOS | |
| LOCALES DESTINADOS A GARAJE | 15 |
| 30. AUREPROIEKTUEN DERRIGORTASUNA / OBLIGATORIEDAD DE | |
| ANTEPROYECTOS..... | 16 |
| 31. FATXADAK / FACHADAS | 16 |
| 32. ESTALKIAK / CUBIERTAS | 16 |
| III TITULUA. ZOR AERONAUTIKOAK / | 17 |
| TITULO III. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS | 17 |
| III.1. ZOR AERONAUTIKOAK / SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS | 17 |
| 33. ARAUDIA / REGULACIÓN | 17 |
| IV TITULU. KOSTALDE-LEGEA / | 19 |
| TITULO CUARTO: LEY DE COSTAS..... | 19 |
| IV.1. ITSASOAREN ETA LURRAREN DOMEINU PUBLIKOAREN ERABILERA / | |
| UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE | 19 |
| 34. ERABILTZEAREN ARAUTZE / REGULACIÓN DE LA UTILIZACIÓN | 19 |
| 35. BABES-ZORRAREN GUNEAN, ERABILERAK / USOS EN LA ZONA DE | |
| SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN | 19 |

ATARIKO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK / **TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES**

(Articulado)

1. EREMUA / ÁMBITO

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como a la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del ámbito 5.3.13 "Korrokoitz".

2. INDARREAN SARTZEA / ENTRADA EN VIGOR

Las determinaciones del presente plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. IRAUNALDI-BALDINTZAK / CONDICIONES DE VIGENCIA

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

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

4. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS / KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

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

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

5. PLANGINTZAREN DOKUMENTUAK ETA HORIEN IRISMENA / DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y SU ALCANCE

Los documentos de que consta el presente plan son los siguientes:

1. MEMORIA / MEMORIA

2. ANTOLAKUNTZA- ETA KUDEAKETA-JARRAIBIDEAK / DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3. HIRIGINTZA-ARAUAK / NORMAS URBANÍSTICAS

4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

5. INFORMAZIO- ETA ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

I TITULUA: ZORUAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / TITULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

I.1. KALIFIKAZIO-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

6. DEFINIZIOA / DEFINICIÓN

El ámbito del área objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la delimitación establecida en el **plano O.2.**

7. KALIFIKAZIO-KODEA / CÓDIGO DE CALIFICACIÓN

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el P.G.O.U. de Irun.

PARCELA DE USO RESIDENCIAL

RA.- Residencial Casco Antiguo

RS.- Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajo rasante y Uso Público en superficie

SISTEMA DE COMUNICACIONES

VL.- Viario Urbano Local.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL.- Espacio Libre Peatonal

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

EC.- Equipamiento Sociocultural

8. KALIFIKAZIO-XEHETUAREN EREMUETAKO ERABILERA-, DOMEINU- ETA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO, DOMINIO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

PARCELA DE USO RESIDENCIAL

RA.- Residencial Casco Antiguo

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Vivienda y usos autorizados (en plantas sobre rasante), y garaje (en PB o bajo rasante).

EDIFICACIÓN: Vivienda colectiva regulada en las presentes ordenanzas.

Se establecen las siguientes determinaciones para los perfiles normativos PN.1 PN.2 y PN.3:

- En la composición de la fachada primarán los huecos verticales.
- Las cubiertas serán inclinadas, y se establece un retranqueo mínimo de 3,00 metros, con el objetivo de dotar de condiciones de habitabilidad a las viviendas en ático.
- La ocupación máxima de la planta de ático es del 60%.
- Los aleros son obligatorios.
- Los vuelos máximos admisibles serán de 60 cm. La ocupación de los vuelos (tanto abiertos como cerrados) se regulan según la ordenanza general del P.G.O.U.
- Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante, y en planta baja sólo con volúmenes vinculado a garajes y zonas de rodadura.

En el caso de los volúmenes de las parcelas A, C y H que dan frente al canal (Perfiles Normativos PN.4 y PN.5), deberán cumplirse las siguientes:

- En la composición de la fachada primarán los huecos verticales.
- Se permiten tanto cubiertas planas como inclinadas.
- No existe limitación para la longitud de los vuelos.

En el caso del Ático del perfil normativo PN.4, además, se deberá de cumplir lo siguiente:

- La ocupación máxima de la planta será igual o inferior al 60% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, sin computar en ésta los vuelos abiertos.
- Se permite, únicamente en la fachada que define el fondo edificatorio, colmatar la totalidad de su longitud, haciendo que en esa fachada el perfil de la edificación adquiera una planta más. Para ello, el ancho de vía al que responde deberá ser igual o superior a 10,50 m.
- Las alineaciones podrán seguir una dirección no paralela a la de las plantas inferiores formando, en proyección horizontal, un ángulo igual o superior a 10°.

- Si se opta por esta opción, esta alineación deberá ser continua en todo su desarrollo, no permitiéndose ni retranqueos ni alteraciones de dirección en ella.

RS.- Espacio Libre Privado con aprovechamiento bajo rasante y Uso Público en superficie

DOMINIO: privado en superficie, y privado en el bajo rasante

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones y tráfico rodado.

EDIFICACIÓN: Excluida.

SISTEMA DE COMUNICACIONES

VL.- Viario Urbano Local

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad para vehículos.

EDIFICACIÓN: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

LL.- Espacio Libre Peatonal

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones y tráfico rodado.

EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras,...).

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

EC.- Equipamiento Sociocultural

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Equipamiento comunitario y Usos Terciarios.

EDIFICACIÓN: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras,...).

I.2. HAPB-AREN GARAPENERAKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN / RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

9. JARDUKETA URBANISTIKOAREN ERREGIMEN / RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito constituye suelo urbano no consolidado, delimitando al efecto un Área de Actuación Integrada con una superficie de 16.333 m²s.

Se establece una única Unidad de Ejecución (U.E.) a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha U.E. queda reflejada en el **plano O.1**. En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del "Área de Actuación Integrada", coincidente con el ámbito de ordenación y con la U.E.

Esta "Actuación Integrada" deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), a desarrollar posteriormente.

El desarrollo de las previsiones del presente plan se efectuará por sistema de gestión privado (Sistema de Concertación).

La urbanización, que se ejecutará conforme al Proyecto de Urbanización, podrá ser realizada en varias etapas, que quedarán fijadas expresamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

10. AHALMEN URBANISTIKOEN ERDIESTE / ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. Derecho a urbanizar.

Se adquiere con la Aprobación Definitiva del presente P.E.O.U. y el P.A.U.

2. Derecho al aprovechamiento urbanístico

Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se establezcan.

3. Derecho a edificar

El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente documento. La urbanización y la edificación se realizarán simultáneamente.

4. Derecho a la edificación

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

El incumplimiento de estos deberes conllevará la extinción de las diferentes facultades urbanísticas.

II TITULU: ERABILERA- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK,
ORUBE ERAIKIGARRIETAN
TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS
EDIFICABLES

II.1. ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK /
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

11. OROKORTASUNAK / GENERALIDADES

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el **apartado 19** de la Memoria.

12. ERAINKUNTZA-APROBETXAMENDUA / APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcelas residenciales es de 26.100 m².

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento edificatorio máximo bajo rasante queda regulado según el **plano 0.8** en el que se establece una alineación máxima de la edificación bajo rasante, y se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda. Esta superficie no coincide con la ocupación de la edificación sobre rasante, sino que es mayor.

13. PARTZELAZIO / PARCELACIÓN

Se remite a las tablas del **apartado 19** de la Memoria, en la que se recogen las características de las parcelas establecidas.

Tal y como se señala en la memoria, dichas parcelas no tiene la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán parcelar otras de inferior superficie, cuestión que podrá hacerse efectiva en el Proyecto de Reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación podrá dividir o subdividir las parcelas resultantes definidas en este plan especial, creando parcelas resultantes de inferior superficie, creando las parcelas, subparcelas o subcomunidades que se entienda necesario o conveniente, pudiendo crear, en su caso, el conjunto inmobiliario que resulte más adecuado, --con las servidumbres y condiciones necesarias--, al objeto de facilitar la mejor o más apropiada adjudicación de los derechos de los propietarios, y el posterior desarrollo y ejecución de todo ello.

El Proyecto de Reparcelación podrá subdividirlas a los efectos de la asignación de derechos edificatorios, permitiéndose un frente mínimo de parcela de 9,50 m, así como una superficie mínima de 100 m².

14. XEHETASUN AZTERLANA / ESTUDIOS DE DETALLE

Tal y como se recoge en el artº 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se podrán formular Estudios de Detalle con el objeto de modificar el plan especial en lo referente a:

- a) Señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) Ordenar volúmenes.
- c) Regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

15. LERROKADURAK / ALINEACIONES

Los criterios de ordenación del nuevo volumen edificatorio se fundamentan en las siguientes directrices:

- La alineación de la parcela M.A. hacia la ^o/Pelegrín de Urantzú coincide con la de los bloques nº 2, 4 y 6, existentes en dicha calle.
- Los dos nuevos bloques que dan a la Plaza Urdanibia (parcelas M.B. y M.E.) se alinearán con los bloques existentes a ambos lados (nº 7 de Plaza Urdanibia y 2 de ^o/Pelegrín de Urantzú, respectivamente).
- Las alineaciones de los nuevos bloques que dan al canal se plantean a una distancia mínima de 20 m respecto de éste. En el caso de las parcelas M.A. y M.C., las citadas alineaciones se ajustan prácticamente a los citados 20 m. En el caso de las parcelas M.F. y M.H., se aleja más.
- En cuanto a las alineaciones del interior de la manzana, cabe señalar que se plantean dos calles principales y otras dos secundarias. Las principales corresponden a, por un lado, un nuevo itinerario recto de unión transversal E-O entre la Plaza Urdanibia y el canal, y, por otro, a un itinerario que mantiene la traza de la ^o/Korrokoitz con alguna variación. En el punto en el que se cruzan ambas se genera un espacio amplio central al ámbito. Las secundarias son calles de unión entre la citada ^o/Korrokoitz y el canal, tanto al sur como al norte del eje principal E-O.

Se remite al **plano O.7**. En él, las coordenadas de cada punto hacen referencia a los puntos geodésicos que a tal efecto dispone el Ayuntamiento de Irun. Se trata concretamente de las señales de acero inoxidable 325, 326 y 327.

| Puntos | Coordenada X | Coordenada Y | Coordenada Z | Ubicación |
|--------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| 325 | 598459,442 | 4798989,211 | 3,193 | Korrokoitz |
| 326 | 598460,312 | 4798955,569 | 3,374 | Trasera Santa Elena |
| 327 | 598494,2 | 4798896,429 | 4,283 | TraseraSanta Elena |

16. RASANTEAK / RASANTES

Las rasantes de la urbanización en los frentes de la parcela residencial se basarán en lo establecido en los planos del presente plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Se remite al **plano O.7**.

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

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles, sin perjuicio de que, debido a condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación, éstas se vean ajustadas.

17. PROFILAK ETA ALTUERAK / PERFILES Y ALTURAS

En el presente P.E.O.U. se han desarrollado 5 perfiles normativos, que vienen recogidos en el **plano O.10.**, y están definidos como:

Perfil PN.1: Planta baja + 3 plantas altas.

Perfil PN.2: Planta baja + 3 plantas altas + Ático.

Perfil PN.3: Planta baja + 4 plantas altas.

Perfil PN.4: Planta baja + 4 plantas altas + Ático.

Perfil PN.5: Planta baja + 5 plantas altas.

A todos los áticos se les podrá dar uso de vivienda independiente. Sus características como ático serán las definidas por el P.G.O.U. de Irun y el cómputo de superficie se realizará a partir de 1,80 metros de altura libre. Se podrán abrir terrazas en los faldones de cubierta, y obtener de este modo luces verticales a través de los paramentos de fachada que se generen. No podrá sobresalir de la cubierta ningún volumen: beatas, etc... con la salvedad del volumen del ascensor.

18. LURAZPIKO GARAJEETARAKO SARRERAK / ENTRADA A GARAJES SUBTERRÁNEOS

Tal y como se recoge en los planos O.5. y O.6. existirán 4 accesos para los garajes situados en el bajo rasante: uno para las parcelas A, C y D; un segundo para las parcelas B y E; un tercero para las manzanas G y H; y un cuarto para la parcela F.

Se garantizará la estanqueidad del bajo rasante para la avenida de 500 años de periodo de retorno y se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, que es la +3,95, tal y como se recoge en el apartado 9 de la Memoria de este plan.

19. BEHE SOLAIRUKO TERRAZAK / TERRAZAS EN PLANTA BAJA

Tal y como se señala en el artículo 8, en los patios de manzana se permitirán terrazas para los usos de planta baja.

20. RETRANKEOAK / RETRANQUEOS

Se permitirán retranqueos en las alineaciones a patios de manzana, de cara a garantizar las servidumbres necesarias (luces...).

21. PATIOAK / PATIOS

Las dimensiones y características mínimas serán las establecidas en la normativa vigente.

22. GORPUTZ IRTENAK ALA HEGALAK / CUERPOS SALIENTES O VUELOS

Se autorizan vuelos en fachada según se recoge en el artículo 8. Podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos). Se remita a la ordenanza general para establecer la ocupación de estos elementos en fachada.

23. ESKAILERAK ETA ETXEBIZITZETARAKO SARRERAK / ESCALERAS Y ACCESO A VIVIENDAS

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto al C.T.E. como a la normativa de accesibilidad (Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

24. IGOGAILUAK / ASCENSORES

Cumplirán el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación

25. APROBETXAMENDU-KALKULUAREN IRIZPIDEAK / CRITERIOS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

Según criterios del P.G.O.U. de Irun.

II.2. DOMEINU-BALDINTZAK / CONDICIONES DE DOMINIO

26. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES

Con carácter general, la parcela de uso residencial será objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección y en el P.G.O.U.

II.3. ERABILERA-BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO

27. ERABILERA-ERREGIMEN / RÉGIMEN DE USO

La implantación de los usos autorizados se ajustará a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza y en correspondencia con lo establecido por el Plan General vigente.

Parcelas RA

1.- Uso Característico: VIVIENDA.

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

2.- Usos Autorizados.

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

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

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

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

Terciario: Se autorizan los usos terciarios de 2ª, 3ª y 4ª categoría en la planta baja de la edificación residencial, localizados, exclusivamente, en las zonas delimitadas gráficamente.

Garajes: Se autoriza exclusivamente en la planta sótano y los criterios de asignación vienen recogidos anteriormente.

Los usos auxiliares de viviendas sobre rasante y oficinas de las plantas altas podrán también localizarse exclusivamente en el primer sótano de garajes.

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

Uso Industrial: Se admite tan solo industria de 1ª categoría.

3.- Usos prohibidos

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

II.4. ERAIKINEN GARBITASUN-, OSASUN- ETA SEGURTASUN-BALDINTZAK / CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

28. BALDINTZA OROKORRAK / CONDICIONES GENERALES

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Asimismo, cumplirán con las Ordenanzas de Ruidos y vibraciones del Excmo. Ayuntamiento de Irun.

29. GARAJE-ERABILERA DUTEN LOKALEN BALDINTZAK / CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

Según criterios del P.G.O.U. de Irun.

II.5. BALDINTZA ESTETIKOAK ETA APAINDURAZKOAK / CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

30. AUREPROIEKTUEN DERRIGORTASUNA / OBLIGATORIEDAD DE ANTEPROYECTOS

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto para cada las siguientes parcelas:

Anteproyecto 1: Conjunto de parcelas M.A., M.C. y M.D.

Anteproyecto 2: Conjunto para las parcelas M.B. y M.E.

Anteproyecto 3: Parcela M.F.

Anteproyecto 4: Conjunto para las parcelas M.G. y M.H.

El objetivo es garantizar el tratamiento coordinado de los frentes al canal, así como el tratamiento unitario de la entrada al ámbito desde la Plaza Urdanibia.

31. FATXADAK / FACHADAS

1.- En el caso excepcional de localización de tendaderos en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización interior.

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

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

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

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

32. ESTALKIAK / CUBIERTAS

1.- Aleros: se remite al artículo 21 referente a cuerpos salientes o vuelos.

2.- Tanto el alero de la manzana M.B. que da a la Plaza Urdanibia, como el del edificio de la manzana M.E. que da a la misma plaza, deberán tener continuidad con los de los edificios situados en Plaza Urdanibia nº 7 y Pelegrin de Uranzu 2. Hay que tener en cuenta que la altura de fachada establecida en el Plan especial de rrehabilitación del casco Antiguo (PERCA) para Pelegrin de Uranzu 2 es mayor que la actual.

III. TITULUA. ZOR AERONAUTIKOAK / TITULO III. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

III.1. ZOR AERONAUTIKOAK / SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

33. ARAUDIA / REGULACIÓN

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

- En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

- Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación no visible o a la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

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

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

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el **Plano I.9**.

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

- En el cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de la luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.

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

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

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

IV. TITULU. KOSTALDE-LEGEA / **TITULO CUARTO: LEY DE COSTAS**

IV.1. ITSASOAREN ETA LURRAREN DOMEINU PUBLIKOAREN ERABILERA / **UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE**

34. ERABILTZEAREN ARAUTZE / REGULACIÓN DE LA UTILIZACIÓN

La utilización del D.P.M.T. se regulará según lo especificado en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

35. BABES-ZORRAREN GUNEAN, ERABILERAK / USOS EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en el artículo "once" de la citada Ley de Costas, que modifica el artículo 25 de la Ley de 1988, y que establece las siguientes prohibiciones respecto a la zona de servidumbre de protección.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Dichos usos deberán contar con la autorización del órgano competente del Gobierno Vasco.

36. IGAROTZE-ZORRAK / SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO

Se garantiza el respeto de las servidumbres de tránsito establecidas en la Ley de Costas, la cual, entre otras cuestiones, señala que la servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.

Irun, a 28 de Diciembre de 2017

NORTE Y SUR ARQUITECTURA Y
URBANISMO S.L.P

Irene Iparraguirre Dapena

Carlos López Saralegui

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

LETRADO

Edorta Alonso Díez

**4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA / ESTUDIO DE
VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

AURKIBIDEA / INDICE

| | | |
|------|--|----|
| 1. | JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA / JUSTIFICACIÓN Y OBJETO | 4 |
| 2. | DETERMINAZIO EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA / GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICASº | 4 |
| 3. | EDUKINA / CONTENIDO | 4 |
| 4. | URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA / DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN | 5 |
| 4.1. | URBANIZAZIO-OBRAK / OBRAS DE URBANIZACIÓN | 5 |
| 4.2. | INDEMNIZAZIOAK ETA ERAISKETAK / INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS | 6 |
| 5. | DIRU-BIHURKETA / MONETARIZACIÓN | 7 |
| 6. | ERAIKINAREN KOSTUAREN ZEHAZTAPENA / ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN | 7 |
| 7. | KOSTUEN LABURPENA / RESUMEN DE COSTES | 8 |
| 8. | SALMENTA-PREZIOAK / PRECIOS DE VENTA | 8 |
| 9. | PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK / COEFICIENTES DE PONDERACIÓN | 9 |
| 10. | ZORUAREN BALIO RESIDUALA / VALOR RESIDUAL DEL SUELO | 10 |
| 11. | BIDERAGARRITASUNA / VIABILIDAD | 10 |

1. JUSTIFIKAZIOA ETA XEDEA / JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

El artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos por la misma ley para los planes parciales. Entre otra documentación debe contar con un "Estudio de viabilidad económico-financiera".

El P.E.O.U. incorpora el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico que garantiza el planeamiento pormenorizado y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

Cabe recordar que este documento es una modificación del P.E.O.U. aprobado en 2008. Posteriormente, tras la aprobación del P.A.U. la tramitación quedó paralizada. Por tanto, se ha de tener en cuenta esta circunstancia a la hora de valorar los gastos de la gestión urbanística.

2. DETERMINAZIO EKONOMIKOEN ZEHAZTASUN-MAILA / GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción, a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como a las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya señalados -, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente plan, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3. EDUKINA / CONTENIDO

Los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que interviene en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Por otro, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el P.E.O.U.

4. URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA / DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a sistema viario y espacios libres de carácter público, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

| | |
|---|------------------|
| Costes de Gestión Urbanística del año 2008 (P.E.O.U. y P.A.U.): | 50.000 € |
| Costes de Gestión Urbanística de la modificación en curso: | 230.000 € |
| - Modificación de P.E.O.U., (i. Estudio Geotécnico, Estudio de Ruido) | 50.000 € |
| - Modificación del P.A.U. | 20.000 € |
| - Convenio Urbanístico | 5.000 € |
| - Proyecto de Reparcelación | 50.000 € |
| - Proyecto de Urbanización | 75.000 € |
| - Estudio Arqueológico: | 30.000 € |
| Costes de Gestión de Realojos: | 275.000 € |

| | |
|--|------------------|
| TOTAL GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA | 555.000 € |
|--|------------------|

4.1. URBANIZAZIO-OBRAK / OBRAS DE URBANIZACIÓN

Diferenciamos dos tipos de obras: uno correspondiente a la construcción de un depósito de retenida en el ámbito (que dará servicio a una superficie de cuenca mayor que el propio ámbito de Korrokoitz) y otro correspondiente a las obras de urbanización comunes, cuyo costo resultará de aplicar un módulo a la totalidad de la superficie a urbanizar.

- Obras de construcción del depósito de retenida.

La superficie de la cuenca cuyas aguas pluviales se han de dirigir al depósito de retenida a construir dentro del ámbito es de aproximadamente **3 Ha (30.191 m²)**, e incluye el área de Korrokoitz que desaguará al depósito y la superficie delimitada por las calles Peña, Larretxipi, Kontrakale y la Plaza Urdanibia, básicamente.

Para establecer las dimensiones aproximadas de dicho depósito debe tenerse en cuenta que debe sustituir a la tajea que discurre a día de hoy enterrada y que hace las veces de aliviadero. Si bien el dimensionamiento se ajustará en una fase posterior de la tramitación, se prevé un depósito de **15 x 15 x 1,50 (m³)**, aproximadamente, cuyo costo, sin contar la parte correspondiente a tuberías, arquetas, etc... (considerada ya en el módulo de la urbanización) es de **297.500 €**.

Tal y como ya avanzaba el Diagnóstico de Viabilidad económica (redactado en Junio de 2016), "las obras se considerarán como carga de urbanización de Korrokoitz en la parte proporcional asociada al servicio que va a prestar al desarrollo previsto en él, pero no en la parte restante". En ese sentido, se considera que el desarrollo urbanístico de Korrokoitz debería abonar el **40%** del coste, lo que representa **119.000 €**.

- Restantes cargas de urbanización.

Superficie de Urbanización = Sup. del ámbito de urbanización – Sup. de dominio y uso privado

Cuantificación: **16.333,00 – 7.496,00 = 8.837,00 m².**

La superficie de urbanización será, por tanto, de **8.837,00 m²**, y se estima un coste de urbanización de **180 €/m²s ámbito (268,30 €/m²s urb)**. Este precio se ha tomado de operaciones similares que se están ejecutando en la actualidad.

Se prevé realizar las conexiones de los servicios existentes a pie de parcela con las nuevas viviendas, así como la reposición del acabado de la urbanización al estado anterior a dichas obras.

| | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Depósito de retenida | 297.500 € | 40,00% | 119.000,00 € |
| Resto de urbanización | 8.837,00 m ² | 268,30 €/m ² | 2.370.967,10 € |
| TOTAL COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | 2.489.967,10 € |

4.2. INDEMNIZAZIOAK ETA ERAISKETAK / INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS

Si bien no es posible prever la cuantía exacta de esta partida desde el P.E.O.U., se indica una cantidad estimativa en función de la superficie aproximada existente.

Superficie residencial aproximada existente: **3.947,14 m²c**.

Se remite al apartado 5.3 del Estudio de Viabilidad Económica, redactado en junio de 2016 por Mikel Iriondo, Santi Peñalba y Manu Arruabarrena para obtener las indemnizaciones asociadas a las edificaciones, actividades, etc...

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------|
| Realojo techo residencial | 2.527,79 m ² c | 1.427,35 €/ m ² c | 3.608.041,05 € |
| Indemnización techo comercial | 113,28 m ² c | 500 €/ m ² c | 56.640,00 € |
| Indemnización almacenes... | 1.306,07 m ² c | 150 €/ m ² c | 195.910,50 € |
| Realojo transitorio | 25 familias | 600 €/mes en 2 años | 360.000,00 € |
| Otras indemnizaciones por derribo | | | 200.000 € |
| Derribos | 3.947,14 m ² c | 36 €/m ² c | 142.097,04 € |

| | |
|--|-----------------------|
| TOTAL COSTE DE INDEMNIZACIONES Y DERRIBOS | 4.382.688,59 € |
|--|-----------------------|

5. DIRU-BIHURKETA / MONETARIZACIÓN

En el apartado 16 de la memoria se establece una superficie a monetarizar, en concepto de cesión para equipamientos públicos de 1923,78 m²s. Teniendo en cuenta el módulo aplicado por el Ayuntamiento en procesos recientes (232 €/m²s), esta es la valoración resultante:

$$2.138,00 \text{ m}^2\text{s} \times 232 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{496.016,00 \text{ €}}$$

6. ERAIKINAREN KOSTUAREN ZEHAZTAPENA / ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación el siguiente:

| | |
|---|-------------------------------|
| Precio de edificación residencial libre | 1.015 €/m²c |
| Precio de edificación en V.P.O. | 850 €/m²c |
| Precio de local comercial | 504 €/m²c |
| Precio de equipamiento | 504 €/m²c |
| Precio de garaje | 550 €/m²c |

Hay que tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- A estos módulos se les deberá añadir el 19,12% de Gastos Complementarios (licencias, impuestos, escrituras, inscripción registral...).
- Deberá considerarse el 85% de la edificabilidad

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

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Vivienda libre | 85% de 19.895,31 m ² c | 1.209,07 €/m ² c | 20.446.599,09 € |
| V.P.O. | 85% de 4.622,67 m ² c | 1.012,52 €/m ² c | 3.978.463,95 € |
| Local Comercial | 85% de 1.582,02 m ² c | 600,00 €/m ² c | 806.830,20 € |
| Equipamiento | 85% de 511,22 m ² c | 600,00 €/m ² c | 206.722,20 € |
| Garaje (2 plantas) | 85% de 18.208 m ² c | 550,00 €/m ² c | 8.512.240,00 € |
| TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION | | | 34.004.485,44 € |

7. KOSTUEN LABURPENA / RESUMEN DE COSTES

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

| | |
|---|------------------------|
| Gastos de gestión | 555.000,00 € |
| Coste de las obras urbanización | 2.489.967,10 € |
| Coste de indemnizaciones y derribos | 4.382.688,59 € |
| Monetarización por incumplimiento del D.E.U.* | 477.588,24 € |
| Coste de la edificación | 34.004.485,44 € |
| TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO | 41.928.157,13 € |

*D.E.U.: Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos

Las cargas de urbanización (teniendo en cuenta los Gastos de Gestión, el coste de las obras de urbanización, el de las indemnizaciones y derribos, y la monetarización del D.E.U.) suman 7.905.243,93 €.

8. SALMENTA-PREZIOAK / PRECIOS DE VENTA

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

| | |
|--|--|
| Precio de venta vivienda libre (coef. 0,80) | 2.500,00 €/ m²c (3.125,00 €/m ² u) |
| Precio de venta V.P.O. | 1.352,28 €/ m²c (1.690,36 €/m ² u) (*) |
| Precio de venta Local Comercial (coef. 0,95) | 1.200,00 €/ m²c (1.140 €/m ² u) |
| Precio de venta de garaje | 550,00 €/ m²c |

(*) Para determinar el precio de venta de V.P.O. se han seguido la ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial. En ella se establecen las siguientes directrices:

| | |
|--|---------------------------------------|
| El precio máximo de venta (precio base en Irun, anexo I) | 1.481,19 €/m ² útil. |
| Superficie construida total: | 4.094,17 m ² t |
| Superficie construida / vivienda (62 ud): | 68,23 m ² t |
| Superficie útil aproximada (80% de la Sc): | 54,58 m ² u |
| Determinación del precio de venta (m ² u) | |
| De 0 a 45 m ² u. | 1.481,19 x 1,15 |
| De los 45 hasta los 54,58 m ² u. | 1.481,19 x 1,10 |
| | 1.690,36 €/m² útil. |
| Relación m ² t/m ² u: | 1,25 |
| Precio máximo de venta (€/m ² t): | 1.352,28 €/m²c |

Valor residual del suelo urbanizado (20% del m²c):

270,45 €/m²

Lo cual, nos da un valor de venta de la edificación de:

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Vivienda libre | 85% de 19.895,31 m ² c | 2.500,00 €/ m ² c | 42.277.533,75 € |
| V.P.O. | 85% de 4.622,67 m ² c | 1.352,28 €/ m ² c | 5.313.472,55 € |
| Local Comercial | 85% de 1.582,02 m ² c | 1.200,00 €/m ² c | 1.613.664,00 € |
| Garaje (2 plantas) | 85% de 18.208 m ² c | 550,00 €/ m ² c | 8.512.240,00 € |
| TOTAL VALOR DE VENTA | | | 57.716.910,30 € |

9. PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK / COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso de V.P.O.

El valor de repercusión del suelo es el 20% del precio de venta (1.352,28 €/ m²c), es decir 270,45 €/ m²c.

El coeficiente de ponderación es **1,00**

Uso de promoción libre:

El valor de repercusión del suelo es (2.500,00 €/ m²c / 1,40) – 1.209,07 €/ m²c = 576,64 €/ m²c.

El coeficiente de ponderación es (576,64 / 270,45) = **2,13**

Uso Terciario:

El valor de repercusión del suelo es (1.200,00 €/ m²c / 1,40) – 600,00 €/ m²c = 257,14 €/ m²c.

El coeficiente de ponderación es (257,14 / 270,45) = **0,95**

Uso de aparcamiento:

El valor de repercusión del suelo es el 20% del precio de venta (550,00 €/ m²c), es decir 110,00 €/ m²c.

El coeficiente de ponderación es (110,00 / 270,45) = **0,40**

10. ZORUAREN BALIO RESIDUALA / VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo se obtiene mediante la aplicación del método residual estático (ver el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo)

$$V_{rs} = (V_m/1.40) - (C_c + C_u)$$

| | VALOR DE VENTA | COSTE DE CONSTRUCCIÓN | V_{RSU} |
|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| Vivienda libre | 42.277.533,75 € | 20.446.599,09 € | 9.751.639,30 € |
| Local Comercial | 1.613.664,00 € | 806.830,20 € | 345.786,94 € |
| Garaje | 8.512.240,00 € | 8.512.240,00 € | 0 |
| | | | 10.097.426,24 € |

En el caso de las VPO, el valor residual del suelo (VRS) se obtiene calculando el 20% del valor de venta, es decir, el 20% de 5.313.472,55 €, que resulta ser 1.062.694,51 €.

Valor de repercusión del suelo (VRS): 11.160.120,75 €.

El valor del suelo (V_{So}) es, por tanto, el valor anterior sin las cargas de urbanización, que suman 7.905.243,93 €.

Valor del suelo (V_{So}): 3.254.876,82 €.

11. BIDERAGARRITASUNA / VIABILIDAD

Valor del Suelo del ámbito = Valor de repercusión del suelo (VRS) / Superficie aportada privada = 3.236.449,06 € / 13.493,49 m²s = **241,21 €/ m²s.**

Hay que tener en cuenta que estos cálculos se han hecho con una estimación de cargas de urbanización que podrá variar cuando se actualicen en el proyecto de urbanización correspondiente.

Irun, a 28 de Diciembre de 2017

NORTE Y SUR ARQUITECTURA Y
URBANISMO S.L.P

Irene Iparragirre Dapena

Carlos López Saralegui

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

LETRADO

Edorta Alonso Díez

5. PLANOAK / PLANOS

PLANO-ZERRENDA - LISTADO DE PLANOS

INFORMAZIO-PLANOAK / PLANOS DE INFORMACIÓN

| | | |
|------|---|------------|
| I.1. | RELACIÓN CON TÉRMINO MUNICIPAL. SITUACIÓN | VARIAS |
| I.2. | EMPLAZAMIENTO. TOPOGRÁFICO | 1/500 |
| I.3. | REFERENCIA AL P.G.O.U. | SIN ESCALA |
| I.4. | REFERENCIA AL P.E.O.U. (DOCUMENTO A.D.) | SIN ESCALA |
| I.5. | PROPIEDADES | 1/500 |
| I.6. | ESTADO ACTUAL. DESLINDE D.P.M.T. | 1/500 |
| I.7. | DESLINDE D.P.M.T. LÍNEA DE TRÁNSITO | 1/2.000 |
| I.8. | ZONIFICACIÓN ACÚSTICA | 1/500 |
| I.9. | SERVIDUMBRES AÉREAS | 1/10.000 |

ORDENAZIO-PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

| | | |
|-------|---|--------|
| O.1. | DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA. | 1/500 |
| O.2. | CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | 1/500 |
| O.3. | DOMINIOS Y USOS DEL SUELO | 1/500 |
| O.4. | PARCELAS EDIFICABLES. APROVECHAMIENTOS | 1/500 |
| O.5. | PARCELAS EDIFICABLES. USOS EN PLANTA BAJA | 1/500 |
| O.6. | PARCELAS EDIFICABLES. SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL Y CON EL DESLINDE DEL D.P.M.T. | 1/500 |
| O.7. | ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES | 1/500 |
| O.8. | OCUPACIÓN DEL SUBSUELO | 1/500 |
| O.9. | SECCIONES Y ALZADOS URBANÍSTICOS | 1/500 |
| O.10. | PERFILES NORMATIVOS | 1/200 |
| O.11. | PLAN DE ETAPAS | 1/500 |
| O.12. | ZONIFICACIÓN ACÚSTICA | 1/500 |
| O.13. | SERVIDUMBRES AÉREAS | VARIAS |
| O.14. | PROPUESTA DE ORDENACIÓN (NO VINCULANTE) | 1/500 |

**6. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN TXOSTENA /
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

AURKIBIDEA / INDICE

| | |
|---|----------|
| 1. XEDEA ETA AURREKARIAK / OBJETO Y ANTECEDENTES..... | 3 |
| 2. UDAL-OGASUN PUBLIKOAN, INPAKTUA / IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL..... | 3 |
| 2.1. EREMUARI LOTURIKO UDAL-GASTUEN ESTIMATZE / ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO..... | 3 |
| 2.2. EREMUARI LOTURIKO UDAL-DIRUSARREREN ESTIMATZE / ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO..... | 4 |
| 3. KONKLUSIOAK / CONCLUSIONES..... | 6 |
| 4. HELBURU PRODUKTIBOETARAKO DAGOEN LURRAREN NAHIKOTASUNA ETA EGOKIERA / ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS | 6 |

1. XEDEA ETA AURREKARIAK / OBJETO Y ANTECEDENTES

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículo 3 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En ellos deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

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

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

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

2. UDAL-OGASUN PUBLIKOAN, INPAKTUA / 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. EREMUARI LOTURIKO UDAL-GASTUEN ESTIMATZE / ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO

Los gastos a considerar son, básicamente, los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados, y son, fundamentalmente, las siguientes:

Por un lado, los **costes de ejecución de las obras de urbanización**:

- Espacios libres y zona de equipamiento al aire libre. En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano.

- Vías públicas (incluidas aceras, calles peatonales y vial). Incluyen la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales.

Entre ambas suponen un total de **8.837 m²s**, pero no suponen costo alguno para el ayuntamiento.

Por otro lado, los **costes de mantenimiento de los servicios públicos municipales**, que son los siguientes, atendiendo a las estimaciones en otros ámbitos similares:

- Mantenimiento de vías públicas (incluyendo zonas de parques y jardines, así como viales). En base a un módulo de **2,50 €/m²s** y **8.837 m²s**, se obtiene un costo anual de **22.092,50 €**.
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Se calculan **23.000 €** para el mantenimiento de las tuberías de agua (incluido el coste del agua como recurso), **35.000 €** para las tuberías de saneamiento (incluido el coste del agua como recurso) y **17.000 €** para el caso del mantenimiento de la red urbana de alumbrado público (incluido el coste de la energía eléctrica como recurso).
 - o En cuanto a la red de abastecimiento de agua, ésta incluye la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego. Se prevén unos 1.000 ml.
 - o En cuanto a la de saneamiento, ésta incluye los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales. Se prevén unos 1.000 ml.
 - o En cuanto a la red de alumbrado público, ésta incluye la canalización, distribución e instalación. Se prevén unos 700 ml.
- Arbolado. Se estima la plantación de **222 árboles**, así como un costo de mantenimiento asociado de **20 €/año**, con lo que se obtiene un costo anual de **4.440,00 €**.
- Servicio recogida basuras: se compensa con el cobro de la tasa.

2.2. EREMUARI LOTURIKO UDAL-DIRUSARREREN ESTIMATZE / ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO

Por un lado, hay que diferenciar los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materializa el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%).
- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- Las tasas por licencias urbanísticas.
- Las tasas por actividades en locales.
- El impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Las tasas por la ocupación del Dominio Público Municipal.

Por otro, otros ingresos tienen naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a periodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural.

Es el caso, entre otros, de:

- El impuesto de Bienes Inmuebles.
- El impuesto sobre Actividades Económicas.
- El impuesto sobre Vehículos
- Tasa por el suministro de agua.
- Tasa por el servicio de saneamiento.
- Tasa por recogida de basuras.
- Tasa por la ocupación del Dominio Público por empresas de telefonía móvil.

De los ingresos de ambos grupos estos son los que se estiman para el ámbito Korrokoitz:

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables:

No se contemplan los asociados al valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%), al considerarse su cesión material en parcelas residenciales para V.P.O.

Se contemplan los ingresos asociados al I.C.I.O., equivalentes al 5% del Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de las edificaciones residenciales, terciarias, etc...

El coste de la edificación (sin contar el de los equipamientos) es de 34.307.559,60 €. La tasa equivale a **1.715.377,98 €**.

B.- Ingresos corrientes o habituales:

B.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese impuesto, el ingreso medio se estima en: 220,00 €/viv.año en el caso de la vivienda, 18,00 €/viv.año en el caso de los aparcamientos. Esto supone un total de **238,00 €/viv.año**, es decir, **71.400,00 €**, a raíz de 300 viviendas previstas.

A este ingreso se ha de añadir el de actividades económicas (1.831,49 m²c). A razón de **1,20 €/m²t**, el ingreso total en el ámbito se estima en **2.197,78 €**.

B.2.- Impuesto sobre vehículos

Considerando un ratio de un vehículo por vivienda, así como un importe anual de 90 €/vehículo, se obtienen un total de **30.000,00 €**.

B.3.- Tasas por suministro de agua, prestación del servicio de saneamiento y recogida de basura.

Se estiman unos ingresos de 200 €/viv. año, a los que hay que añadir los del terciario, con lo que se obtienen un total de **70.000 €**.

B.4.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

Se estima un ingreso de 2,80 €/m²t año, con lo que teniendo en cuenta que el terciario ocupa **1.831,49 m²c**, se obtienen un total de **5.128,17 €**.

Con todo ello, se obtienen unos ingresos de **1.894.103,93 €**.

3. KONKLUSIOAK / CONCLUSIONES

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado, los gastos municipales son **101.532,50 €**.

Por otro lado, los ingresos municipales son 1.715.377,98 € + 178.725,95 €, es decir, **1.894.103,93 €**.

Atendiendo a lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

4. HELBURU PRODUKTIBOETARAKO DAGOEN LURRAREN NAHIKOTASUNA ETA EGOKIERA / ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

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

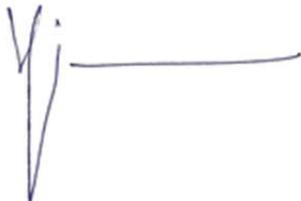
Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente P.G.O.U., que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Irun, a 28 de Diciembre de 2017

NORTE Y SUR ARQUITECTURA Y
URBANISMO S.L.P



Irene Iparraguirre Dapena



Carlos López Saralegui

REHABITE, AHOLKULARITZA
TEKNIKOA S.L.P.



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

LETRADO



Edorta Alonso Díez