
PLAN PARCIAL
“ARASO-SASIKOBURURA 1.1.12”

JULIO 2.018

PROMOTOR
ALTOS DE MIRASIERRA SL

ARQUITECTO:
BORJA LLOP

INGENIERO DE CAMINOS:
JUAN LLOP

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. INTRODUCCIÓN

A.1.1. AGENTES

A.1.2. OBJETO

A.1.3. ANTECEDENTES

A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

A.2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

A.2.3. CARACTERÍSTICAS OROGRÁFICAS

A.2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

A.2.5. PARCELARIO

A.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

A.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

A.3.2. CONDICIONANTES NORMATIVOS

A.3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

A.4. ORDENACIÓN PROPUESTA

A.4.1. CONVENIENCIA DEL PLAN PARCIAL

A.4.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

A.4.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A.4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

A.5. ANEJOS

DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS

B.0. TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

B.1. TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

B.2. TÍTULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

CAPÍTULO 1. PARCELAS DE "INDUSTRIA EN PARCELA IP"

B.3. TÍTULO TERCERO: NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO

B.4. TÍTULO CUARTO: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

DOCUMENTO E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01. SITUACIÓN

I.02. EMPLAZAMIENTO

I.03. ZONIFICACION GLOBAL

I.04. PARCELARIO-ESTADO ACTUAL

I.05. TOPOGRÁFICO-ESTADO ACTUAL

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. ZONIFICACIÓN

O.02. ALINEACIONES Y RASANTES

P. PLANOS DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN

P.01. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL
“ARASO-SASIKOBURURA 1.1.12”

DOCUMENTO A:
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

JULIO 2.018

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

A.1. Introducción

A.1.1. Agentes

A.1.2. Objeto

A.1.3. Antecedentes

A.2. Información urbanística

A.2.1. Delimitación y características del territorio

A.2.2. Características geotécnicas

A.2.3. Características orográficas

A.2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

A.2.5. Parcelario

A.3. Determinaciones del plan general de ordenación urbana

A.3.1. Criterios y objetivos generales de ordenación

A.3.2. Condicionantes normativos

A.3.3. Régimen urbanístico estructural

A.4. Ordenación propuesta

A.4.1. Conveniencia del plan parcial

A.4.2. Análisis de alternativas

A.4.3. Descripción de la propuesta de ordenación

A.4.4. Justificación del cumplimiento de los estándares dotacionales

A.5. Anejos

A.1. INTRODUCCIÓN

A.1.1. AGENTES

Se redacta por encargo de "Altos de Mirasierra SL" con CIF: B-47.702.485 el presente Documento de Plan Parcial del ámbito "Araso – Sasikoburua 1.1.12" delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

La redacción del presente documento es responsabilidad del arquitecto Borja Llop Chocarro con DNI: 16.075.813-D y número de colegiado nº: 518.824, del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, y del ingeniero Juan Llop Chocarro con DNI: 16.075.814-X y número de colegiado nº 28.388, del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos.

A.1.2. OBJETO

El ámbito "Araso-Sasikoburua 1.1.12" se sitúa al norte del Parque Comercial Txingudi y al sur del ámbito actualmente en desarrollo "Araso Norte 1.1.02", contando con una superficie de 43.563,24 m².

Se trata de una zona con caseríos rodeada por polígonos industriales, al noroeste de la cual se ha previsto la entrada del tren de alta velocidad, y al suroeste y sureste queda limitado por la regata de Araso.

El suelo está clasificado principalmente como suelo urbanizable sectorizado, salvo una zona de suelo urbano no consolidado por insuficiencia de urbanización incluido al este del ámbito, para la creación de la conexión con el Parque Comercial Txingudi.

El ámbito está calificado, principalmente como una zona para Actividades Económicas, así como una zona de sistema general ferroviario.

El objeto del presente plan parcial es determinar la ordenación pormenorizada para la zona destinada a actividades económicas.

A.1.3. ANTECEDENTES

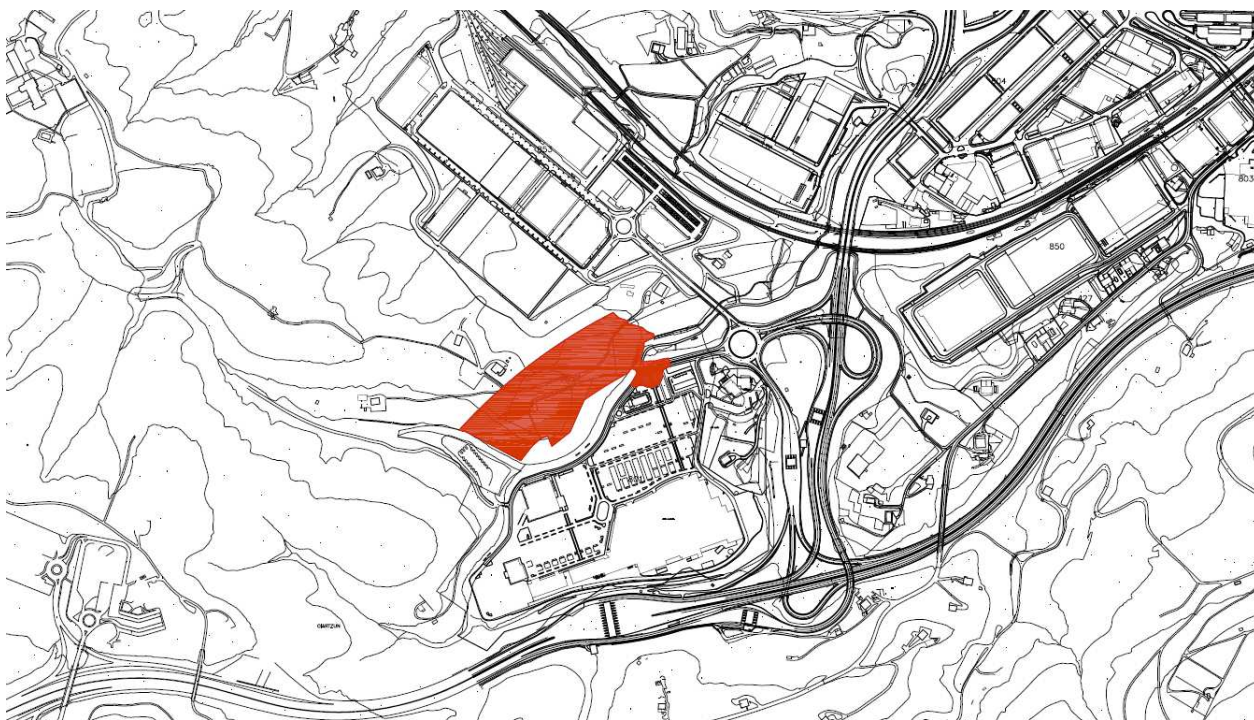
El vigente PGOU, aprobado por Ayuntamiento -Pleno el 28 de enero de 2015, definió el ámbito 1.1.12: Araso-Sasikoburua estableciendo para su desarrollo los siguientes objetivos:

- Destinar el ámbito a uso de actividades económicas, excluyendo los de carácter comercial o de ocio, de forma que esta actuación no suponga una ampliación del Gran Establecimiento Comercial Txingudi.
- Regularizar el terreno, situado en ladera, así como proteger el curso de la regata de Araso que luego forma la regata Sasiko, y que discurre por el borde de esta actuación en colindancia con el polígono de Araso.
- Articular el enlace directo con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso que a su vez gravita sobre la rotonda distribuidora existente. Será necesario prever el enganche con las redes de la zona comercial de Araso resolviendo el reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento, teniendo en cuenta asimismo la posible actuación de ampliación de Araso Norte.

A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

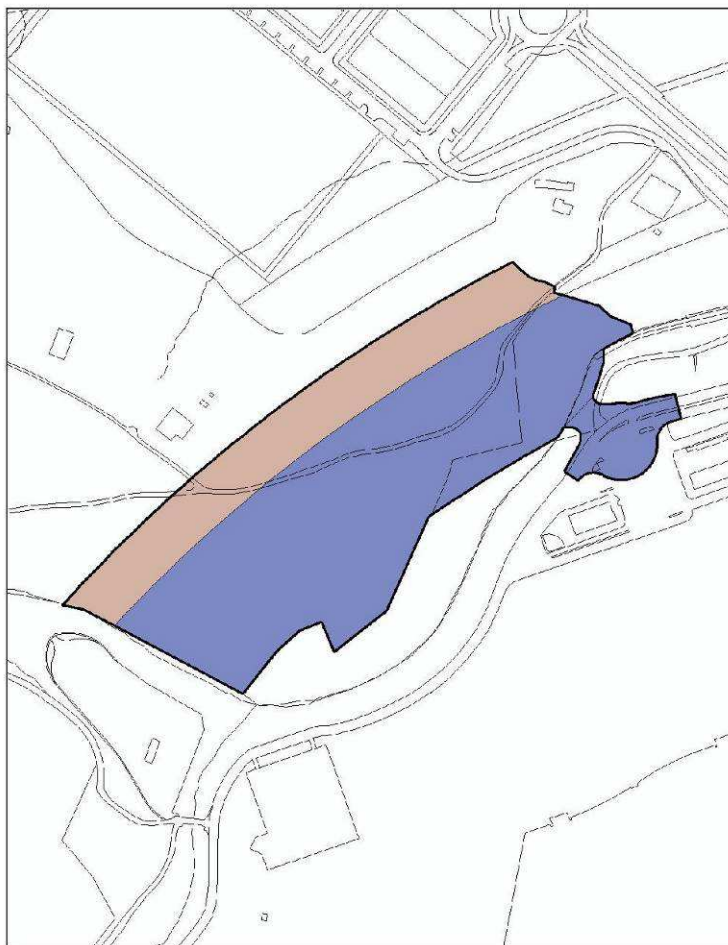
A.2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

El ámbito "Araso-Sasikoburua 1.1.12" se sitúa al norte del Parque Comercial Txingudi y al sur del ámbito actualmente en desarrollo "Araso Norte 1.1.02", contando con una superficie de 43.563,24 m².



Se trata de una zona con caseríos rodeada por polígonos industriales, destinados principalmente a actividades de uso primario, con escasa urbanización e infraestructuras.

Al noroeste del ámbito, en previsión del posible trazado del TAV, el PGOU ha calificado como Sistema General Ferroviario una banda de suelo de 11.761,42 metros cuadrados, según se especifica en la ficha urbanística del ámbito.

ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12**

El suroeste y sureste del ámbito quedan limitados por la regata de Araso existente, cuyo margen colindante con el Parque Comercial Txingudi está completamente desnaturalizado, y cuyo margen colindante con el ámbito objeto del plan parcial presenta una gran pendiente ocupada por una densa masa arbórea.

A.2.2. CARÁCTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

A fecha de 22 de junio no se dispone de informe geotécnico por lo que la información incluida en este documento de borrador es susceptible de sufrir modificaciones.

A.2.3. CARÁCTERÍSTICAS OROGRÁFICAS

Se ha realizado un levantamiento topográfico de los terrenos comprendidos en el ámbito. El terreno presenta un importante desnivel desde la regata Araso en cota 54 metros, hasta la coronación del punto más elevado en cota 84 metros. Las pendientes más pronunciadas están al suroeste del ámbito, y son más suaves al noreste.

A.2.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Dentro del ámbito existe una única edificación en un terreno privado cercado por árboles, construida en torno al año 2013 careciendo de licencia. El resto de los terrenos del ámbito se dedican a actividades de sector primario.

Los terrenos adscritos al sector para la realización del enlace desde el Parque Comercial Txingudi se trata de una zona ya urbanizada, con viales y zonas de aparcamiento.

En el Programa de Actuación Urbanizadora se analizarán las redes urbanas existentes en mayor medida, tanto en trazado como en capacidad de servicio.

A.2.4. PARCELARIO

El ámbito "Araso-Sasikoburua" tiene una superficie de 43.563,24 m², de los cuales 11.761,42 m² están calificados como Sistema General Ferroviario (zona F), y 2.669,52 m² del suelo calificado como Actividades Económicas es suelo urbano no consolidado por la urbanización. En el plano de información "I-08 Parcelario. Estado actual" están representados los límites de las parcelas dentro del ámbito y la relación de parcelas y propietarios se muestran en la siguiente tabla.

Las superficies de parcelas se han sido medidas mediante levantamiento de plano topográfico.

| Parcela | Propietario | Superficie m² |
|----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 9.497.041 | M ^a Carmen Galardi | 6.892,56 |
| 9.497.040 | Inés Toledo | 1.690,12 |
| 9.497.038 | Inés Toledo | 2.833,21 |
| 9.497.045 | Carlos Abad | 620,50 |
| 9.497.039 | Carlos Abad | 1.737,52 |
| 9.497.042 | Familia Olazabal | 12.368,43 |
| 9.497.043 | Gaspar Aguirreche | 8.023,56 |
| 855 | Ayuntamiento de Irún | 1.029,21 |
| - | Ayuntamiento de Irún | 5.696,47 |
| 9.497.044 | Ayuntamiento de Irún | 2.669,48 |
| | | 34.828,00 |

En las intervenciones de configuración de accesos y resolución de acometidas, se afectan suelos exteriores al ámbito pertenecientes al Parque Comercial Txingudi, cuya delimitación e identificación se realizará con mayor precisión en la elaboración y tramitación del correspondiente documento del Programa de Actuación Urbanizadora.

A.3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

A.3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana el ámbito está clasificado como "suelo urbanizable sectorizado" al cual se ha adscrito un suelo urbano categorizado como no consolidado por la urbanización para la configuración de accesos. El presente Plan Parcial abarca ambos suelos por ser un único sector de desarrollo.

Los accesos al sector se realizan desde el Parque Comercial Txingudi, a través a una conexión de nueva creación que pasa sobre la regata Sasiko. Esta conexión deberá resolverse en concordancia con el acceso existente al Parque Comercial Txingudi, al cual se accede desde la rotonda de Txingudi que forma parte de la GI 636-K.

La urbanización de la zona deberá contemplar una regularización de los terrenos, teniendo en cuenta las alturas máximas permitidas para no vulnerar la limitación de altura impuesta por las servidumbres aeronáuticas, al igual que los retiros mínimos establecidos respecto la regata Araso.

Las redes de infraestructuras deberán dimensionarse y reforzarse de acuerdo con las necesidades previstas, y teniendo en consideración las actuaciones previstas en el polígono de Araso Norte.

A.3.2. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Legislación en materia ferroviaria

El presente documento cumplirá con lo establecido en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.

De acuerdo con dichos documentos, se respetará la reserva de una banda de suelo de 50 metros a cada lado del eje central que define el recorrido de la línea ferroviaria del tren de alta velocidad. Dicha banda ha sido calificada como Sistema General Ferroviario.

- Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa

La conexión prevista para los suelos contenidos en el ámbito de actuación se realiza a través de una vía local del Parque Comercial Txingudi. Dicha conexión enlaza con la rotonda de Txingudi que forma parte de la GI 636-K, competencia de Diputación Foral, razón por la cual sus accesos quedan regulados por el Departamento responsable de la materia de carreteras.

El presente documento incorporará un estudio de tráfico en el que se analice la capacidad de las infraestructuras existentes, y tendrá en cuenta las medidas en él propuestas.

- Afecciones Acústicas

El presente documento incorporará 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.

Dicho estudio definirá las medidas necesarias para compatibilizar la actividad proyectada con los niveles de ruido futuro previstos.

- **Legislación en materia de aguas. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio público Hidráulico. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua**

El planeamiento de desarrollo se someterá a informe de Ur Agentzia con anterioridad a su aprobación inicial quedando ésta sujeta al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe.

En cumplimiento de la normativa vigente, se respetará el retiro mínimo de 12 metros para las edificaciones y de 2 metros para la urbanización con respecto a la regata. Se aconseja un retiro de 5 metros para la urbanización con el fin de no afectar el cauce existente de la regata.

- **Otras afecciones Ambientales**

Se preservarán en la medida de lo posible las masas arbóreas existentes, especialmente en las riberas de la regata Sasiko.

- **Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas**

Afecta al Ámbito la proyección horizontal de la "superficie cónica" de las "servidumbres aeronáuticas".

Este plan parcial se someterá a informe de la Dirección General de Aviación Civil con anterioridad a su aprobación inicial quedando ésta sujeta al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe.

A.3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

A.3.3.1. Clasificación urbanística

Suelo urbanizable sectorizado: 40.893,72 m²s

Suelo urbano adscrito al sector: 2.669,52 m²s

A.3.3.2. Calificación global

Actividades Económicas (A)

- Superficie: 31.801,82 m²s.

- En suelo urbano no consolidado: 2.669,52 m²s
- En suelo urbanizable sectorizado: 29.132,30 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante: 34.828,00 m²t

La edificabilidad sobre rasante definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en la normativa general.

- Bajo rasante: 100 % de la edificabilidad sobre rasante

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General. Si bien se prohíben expresamente los de carácter comercial o de ocio, y aquellos que en atención al Planeamiento Territorial puedan entenderse como ampliación del Gran Equipamiento Comercial Txingudi.

Sistema General Ferroviario (F)

- Superficie: 11.761,42 m²s.

- En suelo urbanizable sectorizado

A.3.3.3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

Las Normas Particulares del ámbito "Araso-Sasikoburua 1.1.12" remiten la regulación de la ordenación pormenorizada a un Plan Parcial.

Se establece la calificación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector definido:

- Actividades económicas (A)
 - o Viario Local (VL) 2.669,52 m²s
El régimen de uso se establece en correspondencia con el definido para esta calificación pormenorizada en el vigente PGOU de Irún.

A.4. ORDENACIÓN PROPUESTA

A.4.1. CONVENIENCIA DEL PLAN PARCIAL

Se redacta el presente documento según el desarrollo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

El objeto de este es determinar la ordenación pormenorizada para la implantación de actividades económicas en el sector Araso-Sasikoburua, resolviendo la creación del nuevo enlace con el sector y la definición de las parcelas destinadas a sistemas locales y zonas verdes.

A.4.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

El proceso de definición de la ordenación propuesta ha considerado el análisis de varias alternativas y variantes. El reto principal del desarrollo urbanístico consiste en adecuar la ordenación a la orografía existente. En todas las soluciones tratadas se plantean dos viales principales, con su trazado principal en el sentido longitudinal del ámbito, y el vial más al norte a una cota superior que el vial más al sur. En adelante nos referiremos a los mismos como vial superior y vial inferior, en referencia a las cotas en que se sitúan.

La ordenación propuesta por el P.G.O.U., en la imagen inferior, prevé la construcción de un vial periférico con las edificaciones en el centro. Para minimizar las excavaciones y movimientos de tierras, se plantean las edificaciones de forma que se adapten sensiblemente al terreno en una planta baja y una planta alta. Se plantea el vial inferior en la cota 58 metros, y el vial superior en la cota 64 metros, ambos conectados entre sí. Desde el vial inferior se acceda a las parcelas por su fachada sureste y desde el vial superior por su fachada noroeste.



Uno de los problemas de esta alternativa es la resolución de la conexión con el Parque Comercial Txingudi. Al no poder soterrarse y entubarse la regata Araso se debe construir un tablero, y la conexión con esta definición de trazado no resulta adecuada. En esta línea, se opta por la construcción de un tablero cruzando perpendicularmente la regata, y un vial que continúa como prolongación al puente con eje sureste-noroeste y ascendente en cuesta desde cota 60 metros a cota 68 metros. Esta solución se ve gráficamente más adelante en la ordenación propuesta.

Restablecimiento de accesos existentes.

Existen tres pistas que se ven afectadas por la urbanización de la zona. La primera de ellas enlaza con el Parque Comercial Txingudi, y se ve afectada por construcción de la nueva rotonda. La segunda de las pistas está situada al noroeste del ámbito, y la tercera pista al noreste.

La pista que se ve afectada por la rotonda desciende por la vertiente sur de la regata. Ejecutar una conexión desde este lado de la regata no es viable por la construcción de la propia rotonda al no existir espacio físico, con lo que las conexiones se deben plantear todas desde la vertiente norte de la misma.

La conexión con la segunda pista, la ubicada más al oeste, debe resolverse en todos los casos al ser el único acceso a la zona. Se resuelve mediante la construcción de una pista con pendiente aproximada del 8,75%, que parte desde el vial en cota aproximada 68 metros. Debido al escaso espacio disponible para crear la explanación donde ubicar las actividades económicas, es necesario construir un muro para ejecutar la pista.

Al igual que el caso anterior, para la pista situada al noreste la resolución del enlace es posible mediante la construcción de muros adicionales. En el caso de enlazar con el vial superior, el trazado se ejecutaría siguiendo el borde norte del ámbito, con una pendiente

aproximada del 14% y mediante la construcción de muros a ambos lados de esta. En el caso de enlazar con el vial inferior, por su cercanía se obliga a bajar la cota del vial inferior dificultándose los accesos a los edificios.

Por otro lado, existe un acceso a esta pista desde el polígono Araso Norte. En este sentido, se estima que la diferencia en el trazado existente frente al trazado de las alternativas mencionadas en el párrafo anterior no justifica el coste de las soluciones planteadas.

Analizados estos aspectos, se opta por la ordenación propuesta en el siguiente apartado.

A.4.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta prevé la creación de tres parcelas destinadas a actividades económicas de uso industrial donde se construirán unas naves industriales. Una red de viales interiores da acceso a cada una de ellas desde dos niveles diferentes, y las zonas verdes se plantean en las zonas perimetrales, zonas de taludes y vertientes de la regata Araso.



Estructura viaria.

El acceso a la zona se resuelve desde la rotonda de nueva construcción, ubicada en el enlace de acceso existente al Parque Comercial Txingudi. Se salva la regata Araso mediante la construcción de un pontón que conecta con los viales interiores del ámbito, enlazando a la cota aproximada de 60 metros.

Se plantean las naves industriales en dos niveles, planta baja y planta alta, para resolver la dificultad orográfica que presenta el terreno.

El acceso a las naves en planta baja se plantea desde un vial horizontal que discurre a cota aproximada de 60 metros, mientras que el acceso a las naves en planta alta se realiza a través de un vial superior en la cota aproximada de 68 metros.

Ambos viales se conectan entre sí a través de dos viales en pendiente. Un primer vial con pendiente aproximada del 10,3 % que parte desde la conexión con la rotonda de nueva creación, y un segundo vial con pendiente aproximada del 7,7 % al suroeste del ámbito.

Se plantean viales con un ancho de 7,00 metros y un carril de circulación para cada sentido. Paralelamente a todos los viales existe una acera con un ancho de 1,50 metros, incrementándose hasta los 2,50 metros de ancho en el vial principal de entrada con pendiente del 10,3 %.

A lo largo de los viales en cotas 60 y 68 metros, se disponen plazas de aparcamiento, y al suroeste del ámbito una zona de aparcamiento de mayor capacidad.

Parcelas de uso industrial.

Se plantean tres parcelas, dos de las cuales prevén la construcción de naves adosadas entre sí, y una parcela aislada con una única nave. En ambos casos el perfil de edificación planteado es de una planta baja y una planta alta, de 8 metros de altura cada una, para salvar el desnivel existente en el terreno.

Las naves adosadas se plantean de unas dimensiones aproximadas de 20 metros de ancho por 60 metros de fondo, mientras que la nave industrial tiene una planta aproximada de 2.500 m² con una forma adaptada a la morfología de la parcela. En todos los casos se respetan los retiros mínimos respecto a la banda de reserva del tren de alta velocidad, la regata Sasiko, así como alturas y servidumbre aeronáutica.

En todas las parcelas se ha previsto una zona de aparcamientos y carga y descarga en su interior, para dar servicio a cada nave industrial y sin ocupar la vía pública.

Zonas verdes.

Para la ejecución de esta ordenación se requiere de la ejecución de desmontes en la zona noroeste de la parcela bajo la pista que da acceso a los caseríos, y de la ejecución de terraplenes en el resto de zonas. Resolviendo la construcción de las naves en una planta baja y una planta alta, se reducen los movimientos de tierras al adaptarse la tipología de las edificaciones a la pendiente existente en el terreno.

Se prevé la necesidad de construcción de muros verdes en aquellas zonas donde el pie del terraplén no pueda extenderse para respetar los retiros mínimos de la regata Araso.

Las parcelas de zonas verdes se ubican en las zonas de desmontes y terraplenes, y en las vertientes de la regata Araso. Se preservarán las masas arbóreas existentes en el margen de la regata cuando así lo permitan el desarrollo de las obras de movimientos de tierras. En los desmontes y terraplenes se aplicarán medidas para la revegetación de los mismos.

A.4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

Los estándares dotacionales se corresponden en este caso con los sistemas de viales, aparcamientos y las zonas verdes.

Según el artículo 79.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

De acuerdo con el mismo, para los 29.132,30 m² de superficie de suelo destinado a actividades económicas, el 12% de sistemas locales equivale a 3.495,88 m² y la mitad de los mismos destinados a zonas verdes deben ser al menos 1.747,94 m².

De acuerdo con el Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, se establece la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de superficie construida, lo cual se corresponde con 349 árboles.

Por otro lado, se debe cumplir igualmente con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales. El documento 8. Normas de ordenación del P.T.S. dice en su artículo 11:

- La superficie total máxima de ocupación en planta y la superficie máxima total de techo edificable serán del 65% y del 95% respectivamente. Ambas superficies referidas a la superficie sensiblemente horizontal del sector, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontadas las superficies de desmontes y terraplenes.
- Se debe destinar un mínimo de un 3% de la superficie total de techo edificada, a equipamiento dotacional de servicios a las empresas, es decir, 1.044,84 metros cuadrados.
- La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificado. De acuerdo con la edificabilidad ordenada suponen 349 plazas de aparcamiento.
- Deberá establecerse una reserva mínima del 15% de la superficie del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos. Esta reserva mínima, respecto para los 29.132,30 m² de superficie de suelo destinado a actividades económicas, equivale a 4.369,85 m².

La ordenación propuesta cumple con todos los puntos establecidos en los párrafos anteriores. Las plazas de aparcamiento previstas serán un mínimo de 349 repartidas en las parcelas de titularidad pública y privada. Se procurarán mantener los árboles existentes en las riberas de la regata, y se plantarán al menos el número de árboles mínimos necesarios hasta alcanzar la dotación exigida.

El 3% de superficie de equipamiento dotacional, se destinará a uso de oficinas, repartidos de forma equilibrada entre todas las parcelas edificables.

Las superficies de ocupación en planta y de techo edificable son inferiores las ocupaciones máximas permitidas, siendo éstas de forma aproximada del 41% y del 85% respectivamente.

La cesión de dotaciones públicas incluye la totalidad de las parcelas de la zona de Sistema General Ferroviario (zona F) y las parcelas de la zona de Actividades Económicas (zona A), según se muestra en la siguiente tabla:

| Parcela | Superficie m² |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| VL Comunicaciones viarias urbanas | 7.244,27 |
| CR-1 Cauces fluviales | 326,98 |
| LJ-1 Espacios libres públicos | 3.180,09 |
| LJ-2 Espacios libres públicos | 936,86 |
| LJ-3 Espacios libres públicos | 193,96 |
| Total zonas verdes: | 4.310,91 |
| dotaciones públicas – zona A: | 11.882,16 |
| VL Comunicaciones viarias urbanas | 7.854,37 |
| CR-2 Espacios libres públicos | 61,97 |
| LJ-4 Espacios libres públicos | 2.140,85 |
| LJ-5 Espacios libres públicos | 1.704,23 |
| dotaciones públicas – zona F: | 11.761,42 |
| TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS: | 23.643,58 |


De acuerdo con la tabla, y descontando el área de la zona de Sistema General Ferroviario (11.761,42 m²) y el área del suelo urbano no consolidado (2.669,52 m²), tanto la superficie de espacios verdes como la superficie total de dotaciones cedidas, son ampliamente superiores a las superficies mínimas requeridas.

A.5. ANEJOS

En Donostia-San Sebastián, junio de 2018

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro



El arquitecto

Borja Llop Chocarro



PLAN PARCIAL
“ARASO-SASIKOBURURA 1.1.12”

DOCUMENTO B:
NORMAS URBANÍSTICAS

JULIO 2.018

B. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

B.0. Título preliminar: Disposiciones de carácter general.

B.1. Título primero: Régimen urbanístico general.

Capítulo 1. Condiciones de zonificación y parcelación

Capítulo 2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del plan parcial

B.2. Título segundo: Normas generales de edificación y uso.

Capítulo 1. Parcelas de "Industria en parcela IP"

B.3. Título tercero: Normas particulares de edificación y uso.

B.4. Título cuarto: Servidumbres aeronáuticas.

B.0. TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan parcial del A.U. "Araso-Sasikoburua 1.1.12".

Artículo 1- Ámbito territorial de aplicación

Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Parcial del A.U. "Araso-Sasikoburua 1.1.12" tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

Artículo 2- Entrada en vigor, condiciones de vigencia y obligatoriedad

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, salvo que otra cuestión se indique en la propia resolución de aprobación definitiva, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

La nulidad o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Todos los actos de edificación y uso del suelo, previstos en la legislación vigente, que se realicen dentro del territorio comprendido en este Plan Parcial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas y a las que en el desarrollo del mismo establezcan, los correspondientes proyectos.

Artículo 3- Documentación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO C.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN (en trámite)

DOCUMENTO D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA (en trámite)

DOCUMENTO E.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTO F.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (en trámite)

DOCUMENTO G.- ESTUDIO ACÚSTICO (en trámite)

DOCUMENTO H.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD (en trámite)

Artículo 4- Documentos normativos

Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación, las presentes Normas Urbanísticas y el Estudio de las Directrices de organización y Gestión de la ejecución, los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo y explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 5- Interpretación normativa

Salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, las posibles contradicciones entre la presente Normativa y los Planos de Ordenación de carácter normativo se saldarán a favor de la Normativa.

En caso de error prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Parcial. En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más amplia.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada esta de forma fehaciente, con la ayuda de los ficheros de dibujo generados informáticamente.

B.1. TÍTULO PRIMERO

Régimen urbanístico general aplicable en el área.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 6- Zonificación del ámbito de actuación

Los terrenos del ámbito "Araso-Sasikoburua 1.1.12" quedan sometidos al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente plan parcial, grafadas en el plano "O.01- Zonificación pormenorizada".

Artículo 7- Sistematización de la calificación pormenorizada

Las determinaciones de zonificación establecidas en el presenta plan parcial responden a la sistematización establecida en el PGOU según los capítulos "capítulo 2.2.- Calificación global" y "capítulo 2.3.- Calificación pormenorizada".

En este contexto, se diferencian en el sector los siguientes tipos de parcela de uso pormenorizado:

A. Actividades económicas

IP. Industria en parcela

L. Espacios libres públicos

LJ. Jardines urbanos

V. Comunicaciones

VL. Viario urbano local

C. Cauces fluviales

CR. Regatas

Artículo 8- Condiciones de uso, edificación, dominio y titularidad de las parcelas de calificación pormenorizada

El régimen de uso, edificación, dominio y titularidad correspondiente a las citadas parcelas de uso pormenorizado es el establecido en los documentos "B Normativa urbanística" contenidas en el PGOU, y en el documento "B- Normas urbanísticas" del presente Plan Parcial.

Con respecto a las condiciones de regulación de la forma de edificación de carácter pormenorizado, establecidas en el Capítulo 4.11 Industria en parcela (IP) del PGOU, el presente Plan Parcial regula unas nuevas condiciones para dichas parcelas. Esta regulación se justifica por las características del terreno y necesidades de la ordenación, de forma que se pueda materializar la totalidad de la edificabilidad del ámbito.

Artículo 9- Parcelación

Las parcelas resultantes de la ordenación son las grafiadas en el plano "O.01- Zonificación pormenorizada".

Las parcelas de actividad industrial ordenadas – industria en parcela (IP) - podrán dividirse en fincas registrales independientes.

Las parcelas resultantes deberán tener acceso rodado en superficie desde los viales públicos, o viales de titularidad privada estableciéndose en su caso una servidumbre de paso.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 10- Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el vigente PGOU en los documentos "Documento B Normativa Urbanística" y "Documento B Fichas de ámbitos de planeamiento" del ámbito "Araso-Sasikoburua 1.1.12".
- Determinaciones establecidas en las vigentes Ordenanzas Municipales Complementarias de Edificación.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en el presente plan parcial y en particular en el "Documento C – Directrices de organización y gestión de la ejecución".

Artículo 11- Estudios de detalle

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial, si bien podrá completar o clarificar las determinaciones de ordenación urbanística que estuvieran fijadas ya por el planeamiento urbanístico. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución de planeamiento.

B.2. TÍTULO SEGUNDO

Normas generales de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables.

CAPÍTULO 1. PARCELAS DE "INDUSTRIA EN PARCELA (IP)"

PARTE 1. Régimen de dominio de las parcelas

Artículo 12- Régimen de titularidad de las parcelas IP

Las parcelas destinadas a industria en parcela serán de titularidad privada.

PARTE 2. Régimen de uso de las parcelas IP

Artículo 13- Régimen de uso de las parcelas IP

Las parcelas estarán destinadas a usos industriales de hasta 4ª categoría, y su uso se ajustará a lo establecido en las normas particulares para industria en parcela (IP) y en el PGOU.

Artículo 14- Usos bajo rasante

Los espacios bajo rasante, no computables, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares de la actividad principal, como aparcamientos o almacén.

PARTE 3. Régimen de edificación de las parcelas IP

Artículo 15- Régimen de edificación de las parcelas IP

La edificación, de uso característico industrial, podrá ser una única construcción, o construcciones adosadas entre sí.

Los límites máximos de la edificación, sobre y bajo rasante, quedan definidos en las fichas particulares de cada parcela.

Artículo 16- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística

La edificabilidad urbanística del sector es de 34.828,00 m². Se proponen tres (3) parcelas de uso industrial según se detalla en el plano "O.01-Zonificación pormenorizada" con la siguiente edificabilidad en cada una:

- Parcela IP-1 7.100 m²
- Parcela IP-2 22.228 m²
- Parcela IP-3 5.500 m²

Artículo 17- Alineaciones

Se respetará la banda de reserva para el tren de alta velocidad de 50 metros medida desde el eje del trazado del tren, así como una separación de 12 metros respecto la regata Araso, y 5 metros respecto al borde del ámbito de actuación, para la edificación. Dichas alineaciones se señalan en el plano "O.02-Alineaciones y rasantes".

Las alineaciones máximas de las edificaciones quedan establecidas en las fichas particulares para cada parcela, no pudiendo sobrepasar la alineación máxima ningún elemento por debajo de los 5 metros de altura con respecto a la rasante del vial, con excepción de pequeños elementos constructivos que no interfieran con el tráfico rodado.

Artículo 18- Rasantes

Las rasantes de la urbanización quedan definidas en el plano "O.02-Alineaciones y rasantes". La cota rasante de las parcelas industriales queda definida en la cota de 60,00 metros.

Artículo 19- Perfil de edificación

El perfil de edificación es de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, pudiéndose aumentar este perfil en dos plantas sobre rasante en puntos singulares de la ordenación.

Artículo 20- Altura de edificación y altura de planta

La altura de edificación máxima será de 16,00 metros.

La altura máxima podrá ser superada cuando así se justifique por elementos auxiliares como antenas, instalaciones, chimeneas, etc.

En ninguno de los casos podrá superarse la cota máxima establecida de 78,00 metros para todo el ámbito.

La altura mínima de planta será de 2,50 metros.

En plantas bajo rasante la altura máxima de planta será de 4,50 metros.

Artículo 21- Acceso a las parcelas

El acceso a las parcelas se resolverá desde los viales proyectados horizontales en las cotas aproximadas de 60 y 68 metros. No se permiten accesos rodados a las parcelas desde los dos viales definidos en pendiente.

Artículo 22- Espacios de carga y descarga

Existirá una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todas las naves integradas en la parcela. Dicha zona podrá ubicarse sobre y bajo rasante.

La zona de carga y descarga estará en el interior del edificio, o en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos. Tendrá capacidad suficiente para una plaza de camión articulado, y, un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

En caso de que las zonas de carga y descarga estén situadas junto zonas de vías públicas, no podrán realizarse maniobras en la vía pública garantizando el espacio adecuado para el correcto desarrollo de la maniobra de vehículos y la carga y descarga.

Artículo 23- Aparcamientos

Se debe cumplir el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² (t). La ordenación propuesta prevé 349 plazas, ubicadas tanto en las parcelas privadas como en las parcelas públicas de viales y zonas verdes, según lo establecido en las fichas particulares y planos de ordenación.

B.3. TÍTULO TERCERO

Normas particulares de edificación y uso de las parcelas.

Artículo 24- Fichas particulares

Se adjuntan a continuación las fichas particulares de las parcelas resultantes.

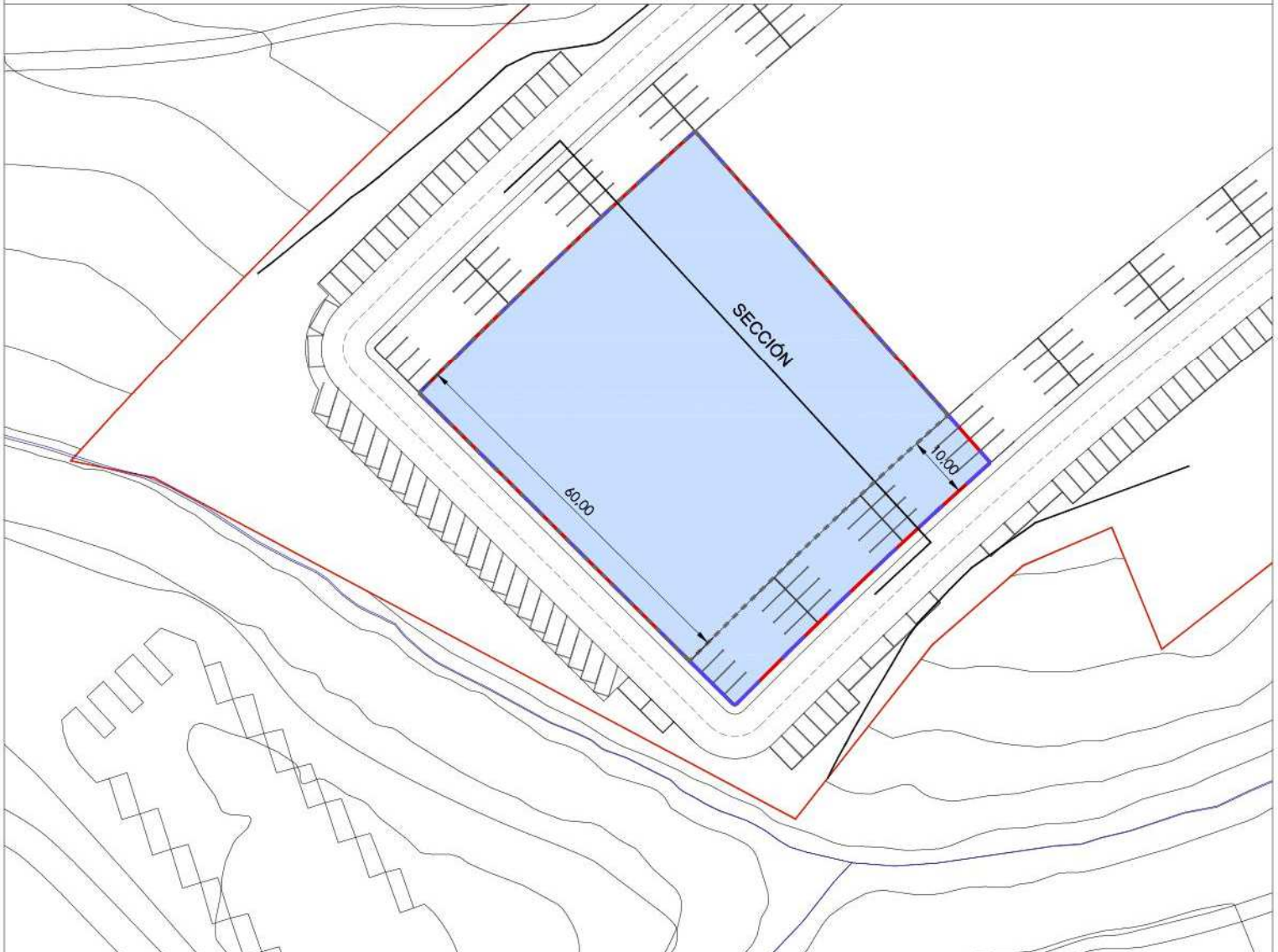
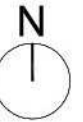
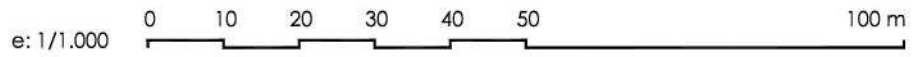
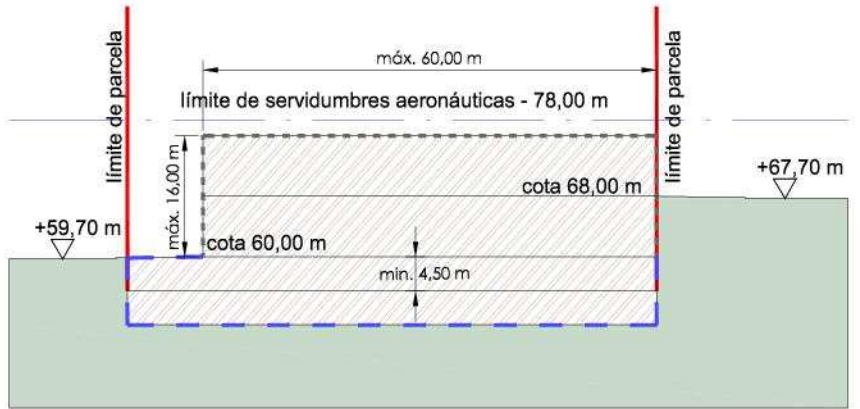
Parcela IP.1 Actividades industriales

| | |
|-----------------------------------|--|
| Calificación pormenorizada | Zona de actividad industrial. Industria en parcela IP. |
| Condiciones de edificación | <ul style="list-style-type: none"> - Superficie parcela 4.044,11 m² - Ocupación de parcela 3.485,34 m² – 86,18 % - Edificabilidad 7.100,00 m²(t) – 1,76 m²(t)/m² - Parcela mínima 1.000 m² con un frente mínimo de 20 metros. - Perfil de edificación El perfil de edificación autorizado es de tres (3) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante. Las plantas bajo rasante serán asimiladas a plantas sótano o semisótano. - Entreplantas Se autoriza la construcción de entreplantas. - Altura de edificación Altura de edificación máxima de 16,00 metros. En todos los casos se respetará el límite máximo de 78,00 metros. - Alineaciones Las alineaciones máximas de las edificaciones quedan definidas según el plano de la ficha particular, para plantas sobre y bajo rasante. - Vuelos Vuelo máximo 3 metros. |
| Condiciones de uso | <ul style="list-style-type: none"> - Uso característico Industria - Usos autorizados: Terciario Comercial Oficinas – vinculadas con la industria implantada Vivienda – como uso auxiliar a la industria implantada - Usos prohibidos Los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad privada |

PARCELA IP.1

-  Límite de parcela
-  Alineación máxima sobre rasante
-  Alineación máxima bajo rasante

SECCIÓN

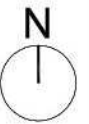
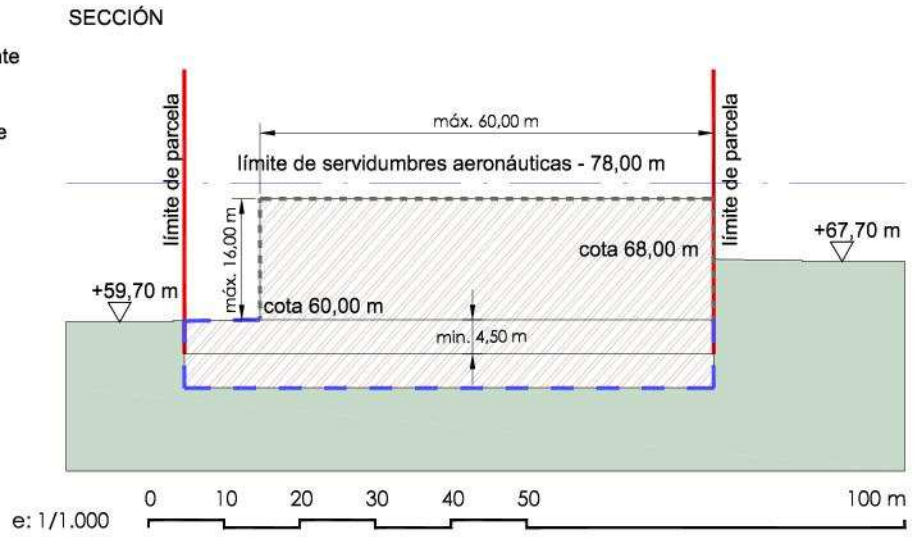


Parcela IP.2 Actividades industriales

| | |
|-----------------------------------|---|
| Calificación pormenorizada | Zona de actividad industrial. Industria en parcela IP. |
| Condiciones de edificación | <ul style="list-style-type: none"> - Superficie parcela 12.780,36 m² - Ocupación de parcela 10.854,80 m² – 84,93 % - Edificabilidad 22.228,00 m²(t) – 1,74 m²(t)/m² - Parcela mínima 1.000 m² con un frente mínimo de 20 metros. - Perfil de edificación El perfil de edificación autorizado es de tres (3) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante. Las plantas bajo rasante serán asimiladas a plantas sótano o semisótano. - Entreplantas Se autoriza la construcción de entreplantas. - Altura de edificación Altura de edificación máxima de 16,00 metros. En todos los casos se respetará el límite máximo de 78,00 metros. - Alineaciones Las alineaciones máximas de las edificaciones quedan definidas según el plano de la ficha particular, para plantas sobre y bajo rasante. - Vuelos Vuelo máximo 3 metros. |
| Condiciones de uso | <ul style="list-style-type: none"> - Uso característico Industria - Usos autorizados: Terciario Comercial Oficinas – vinculadas con la industria implantada Vivienda – como uso auxiliar a la industria implantada - Usos prohibidos Todos los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad privada |

PARCELA IP.2




-  Límite de parcela
-  Alineación máxima sobre rasante
-  Alineación máxima bajo rasante



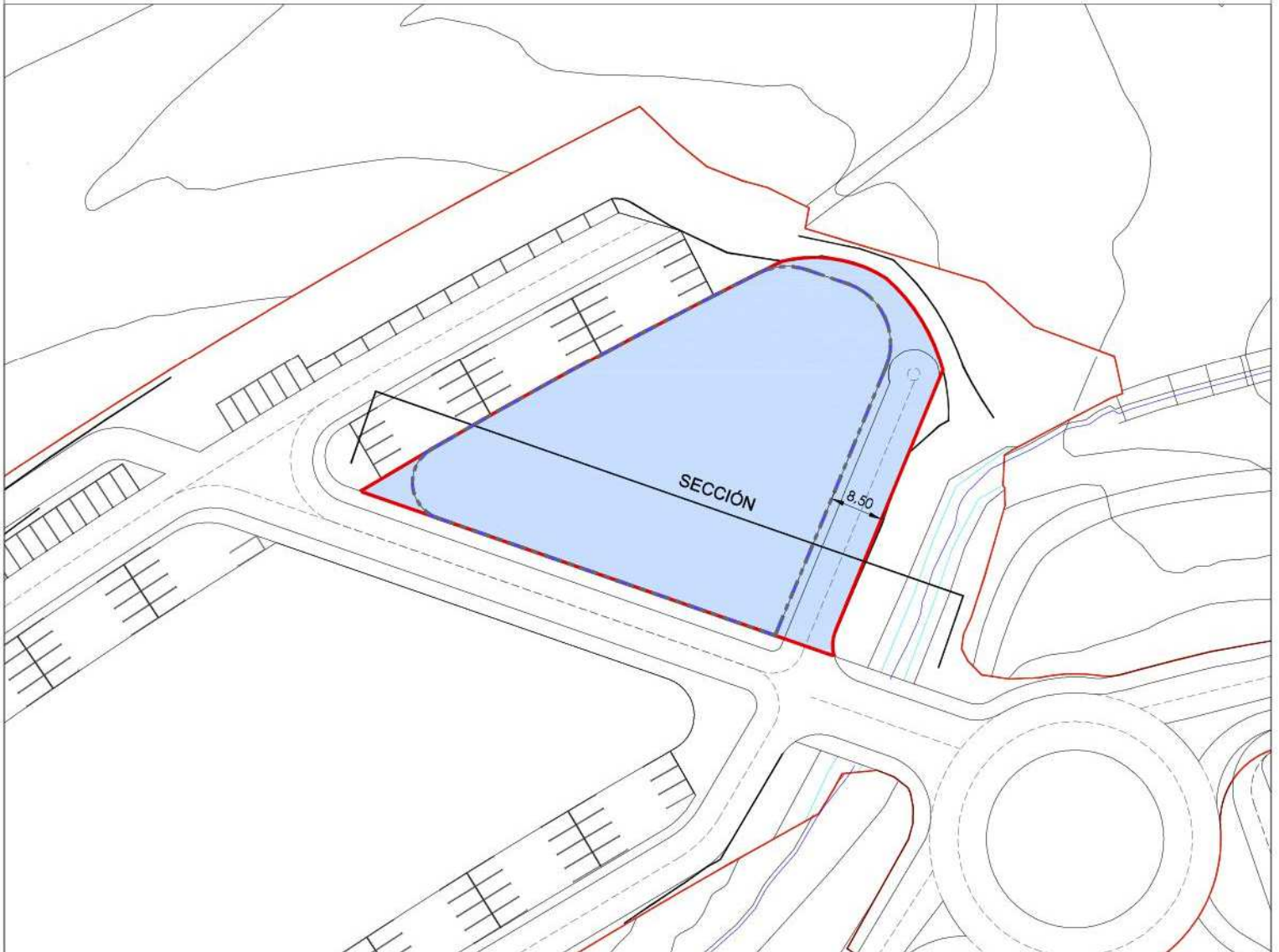
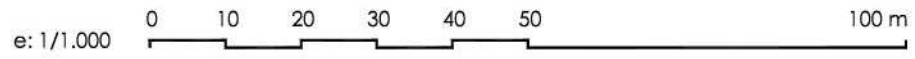
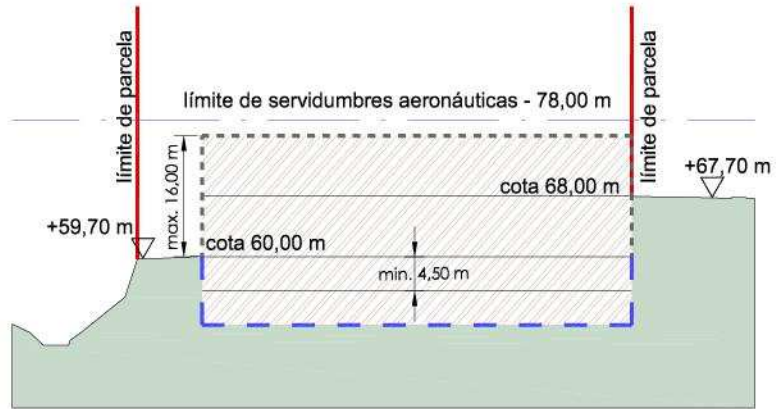
Parcela IP.3 Actividades industriales

| | |
|-----------------------------------|--|
| Calificación pormenorizada | Zona de actividad industrial. Industria en parcela IP. |
| Condiciones de edificación | <ul style="list-style-type: none"> - Superficie parcela 3.095,19 m² - Ocupación de parcela 2.530,08 m² – 81,74 % - Edificabilidad 5.500,00 m²(t) – 1,78 m²(t)/m² - Parcela mínima 700 m² con un frente mínimo de 20 metros. - Perfil de edificación El perfil de edificación autorizado es de tres (3) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante. Las plantas bajo rasante serán asimiladas a plantas sótano o semisótano. - Entreplantas Se autoriza la construcción de entreplantas. - Altura de edificación Altura de edificación máxima de 16,00 metros. En todos los casos se respetará el límite máximo de 78,00 metros. - Alineaciones Las alineaciones máximas de las edificaciones quedan definidas según el plano de la ficha particular, para plantas sobre y bajo rasante. - Vuelos Vuelo máximo 3 metros. |
| Condiciones de uso | <ul style="list-style-type: none"> - Uso característico Industria - Usos autorizados: Terciario Comercial Oficinas – vinculadas con la industria implantada Vivienda – como uso auxiliar a la industria implantada - Usos prohibidos Todos los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad privada |

PARCELA IP.3

-  Límite de parcela
-  Alineación máxima sobre rasante
-  Alineación máxima bajo rasante

SECCIÓN



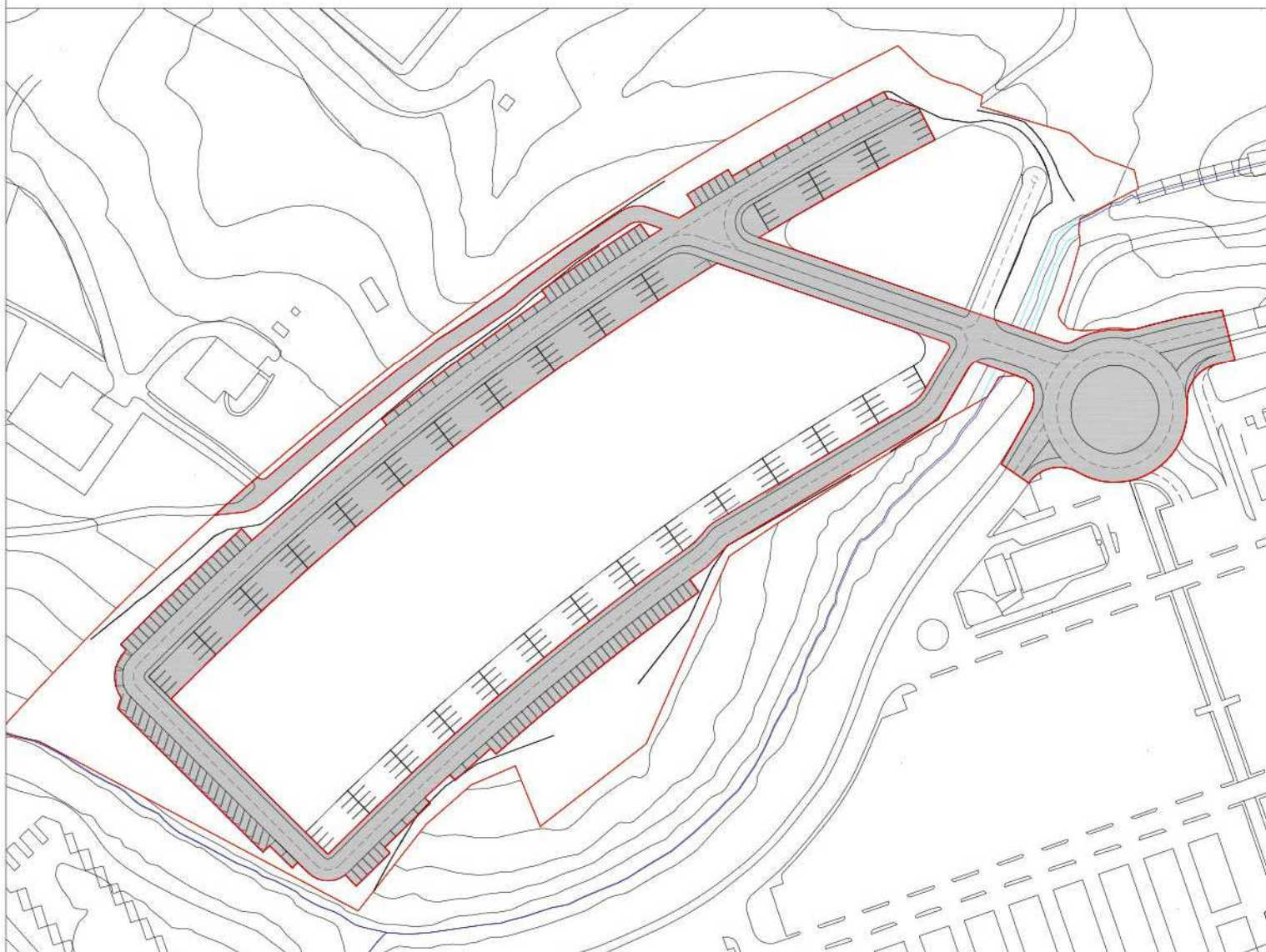
Parcela VL Comunicaciones viarias urbanas. Viario urbano local

| | |
|-----------------------------------|--|
| Calificación pormenorizada | Zona de comunicaciones viarias. Viario urbano local |
| Condiciones de edificación | |
| - Superficie parcela | 15.098,64 m ² |
| - Parcelación | Parcela única |
| - Edificación | No se autoriza la construcción sobre rasante. Se permiten únicamente la implantación de elementos auxiliares propios de vías urbanas e interurbanas. |
| Condiciones de uso | |
| - | |
| - Uso característico | Comunicaciones viarias |
| - Usos autorizados: | Aparcamiento, circulación peatonal, infraestructuras y usos auxiliares a las vías urbanas e interurbanas |
| - Usos prohibidos | Todos los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad pública |

PARCELA VL



Límite de parcela



Parcelas LJ Espacios libres públicos. Jardines urbanos (LJ-1, LJ-2, LJ-3, LJ-4, LJ-5)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Calificación pormenorizada | Zona de espacios libres públicos. Jardines urbanos |
| Condiciones de edificación | |
| - Superficie parcela | 8.155,89 m ² |
| - Parcelación | Parcela única |
| - Edificación | Provisional sobre rasante y no provisional bajo rasante, destinados a los usos autorizados. |
| Condiciones de uso | |
| - Uso característico | Espacios libres |
| - Usos autorizados: | Infraestructuras de servicios Aparcamientos en superficie y bajo rasante |
| - Usos prohibidos | Todos los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad pública |

PARCELAS LJ



Límite de parcela



Parcelas CR Cauces fluviales. Regata (CR-1, CR-2)

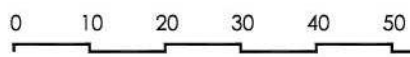
| | |
|-----------------------------------|--|
| Calificación pormenorizada | Zona de cauces fluviales. Regata |
| Condiciones de edificación | |
| - Superficie parcela | 388,95 m ² |
| - Parcelación | Parcela única |
| - Edificación | Sobre rasante la provisional de servicio e interés público. Bajo rasante redes de saneamiento y abastecimiento y las de legislación sectorial. |
| Condiciones de uso | |
| - Uso característico | Protección ambiental |
| - Usos autorizados: | De acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable |
| - Usos prohibidos | Todos los no autorizados expresamente |
| Régimen de dominio | Parcela de titularidad pública (Comunidad Autónoma del País Vasco) |

PARCELAS CR



Límite de parcela

e: 1/1.000

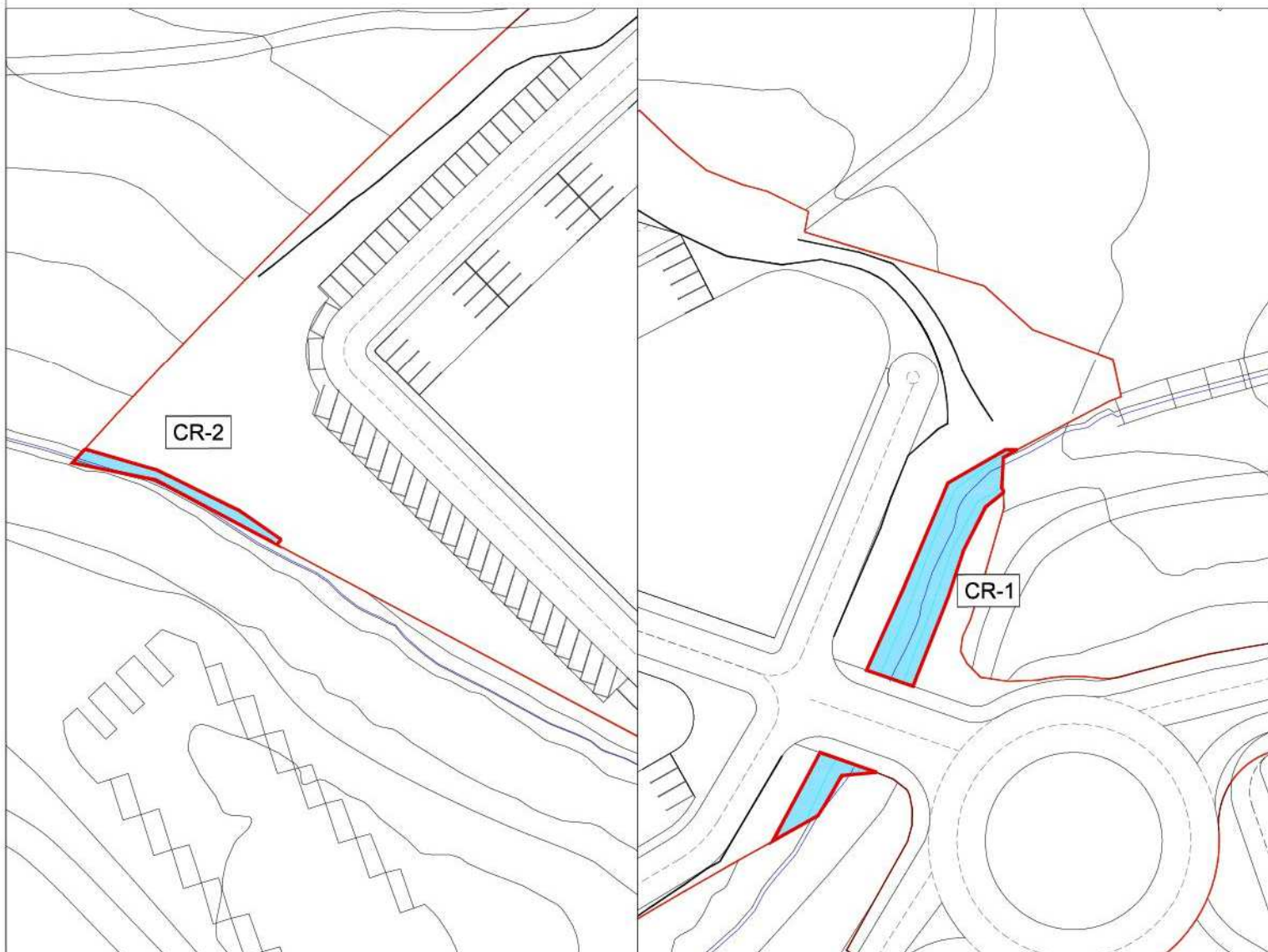


100 m



CR-2

CR-1



B.4. TÍTULO CUARTO

Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 25- Regulación de 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 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:
 - o Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - o El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - o Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - o Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 78,00 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.

La cota máxima de 78,00 metros queda reflejada en las fichas particulares de cada parcela y en el plano "O.02-Alineaciones y rasantes".

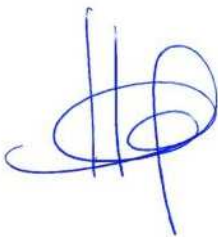
- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones 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.

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

En Donostia-San Sebastián, julio de 2018

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and horizontal strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

El arquitecto

Borja Llop Chocarro

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent diagonal stroke that extends from the bottom left towards the top right, with other smaller strokes intersecting it.

PLAN PARCIAL
“ARASO-SASIKOBURURA 1.1.12”

DOCUMENTO E:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

JULIO 2.018

E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01. SITUACIÓN

I.02. EMPLAZAMIENTO

I.03. ZONIFICACION GLOBAL

I.04. PARCELARIO-ESTADO ACTUAL

I.05. TOPOGRÁFICO-ESTADO ACTUAL

O.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA


O.02. ALINEACIONES Y RASANTES

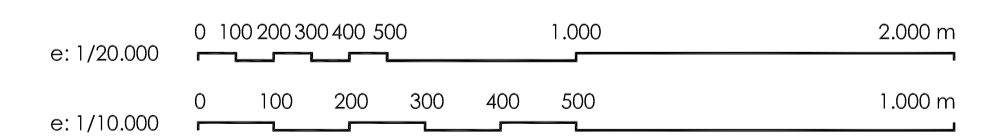
P.- PLANOS DE PROPUESTA PARA LA ORDENACIÓN

P.01. PROPUESTA DE ORDENACIÓN



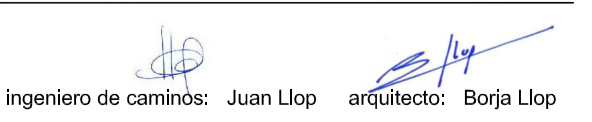
SITUACION

 **Ámbito de actuación del plan parcial**



plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018


ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
Irún
promotor: Altos de Mirasierra SL

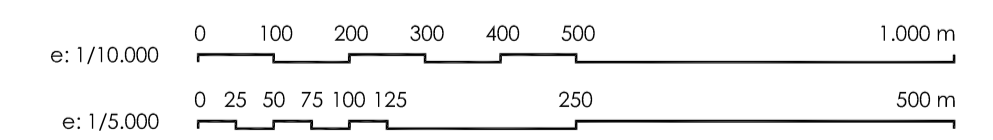

ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

plano
1.01 Situación

escala
1:10.000 (din a1) - 1:20.000 (din a3)



 **Ámbito de actuación del plan parcial**




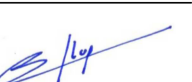
plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
Irun

promotor: Altos de Mirasierra SL




plano

1.02 Emplazamiento

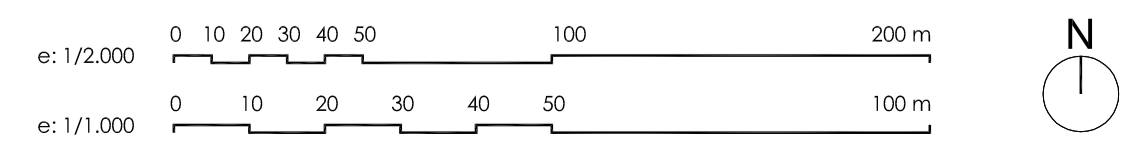

ingeniero de caminos: Juan Llop 
arquitecto: Borja Llop

escala
1:5.000 (din a1) - 1:10.000 (din a3)



| CALIFICACIÓN GLOBAL. | SUPERFICIE | % OCUPACIÓN |
|---|---------------------|-----------------|
|  Sistema general ferroviario (F) - Suelo urbanizable sectorizado | 11.761,42 m2 | 27,00 % |
|  Actividades económicas (A) - Suelo urbanizable sectorizado | 29.132,30 m2 | 66,87 % |
|  Actividades económicas (A) - Suelo urbano | 2.669,52 m2 | 6,13 % |
| TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN | 43.563,24 m2 | 100,00 % |

 **Ámbito de actuación**

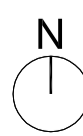
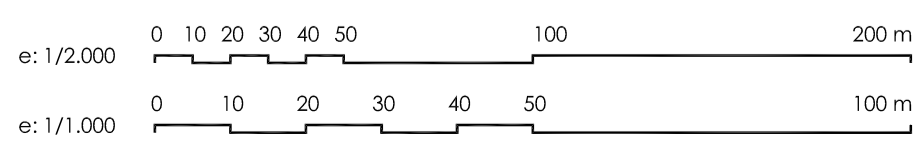
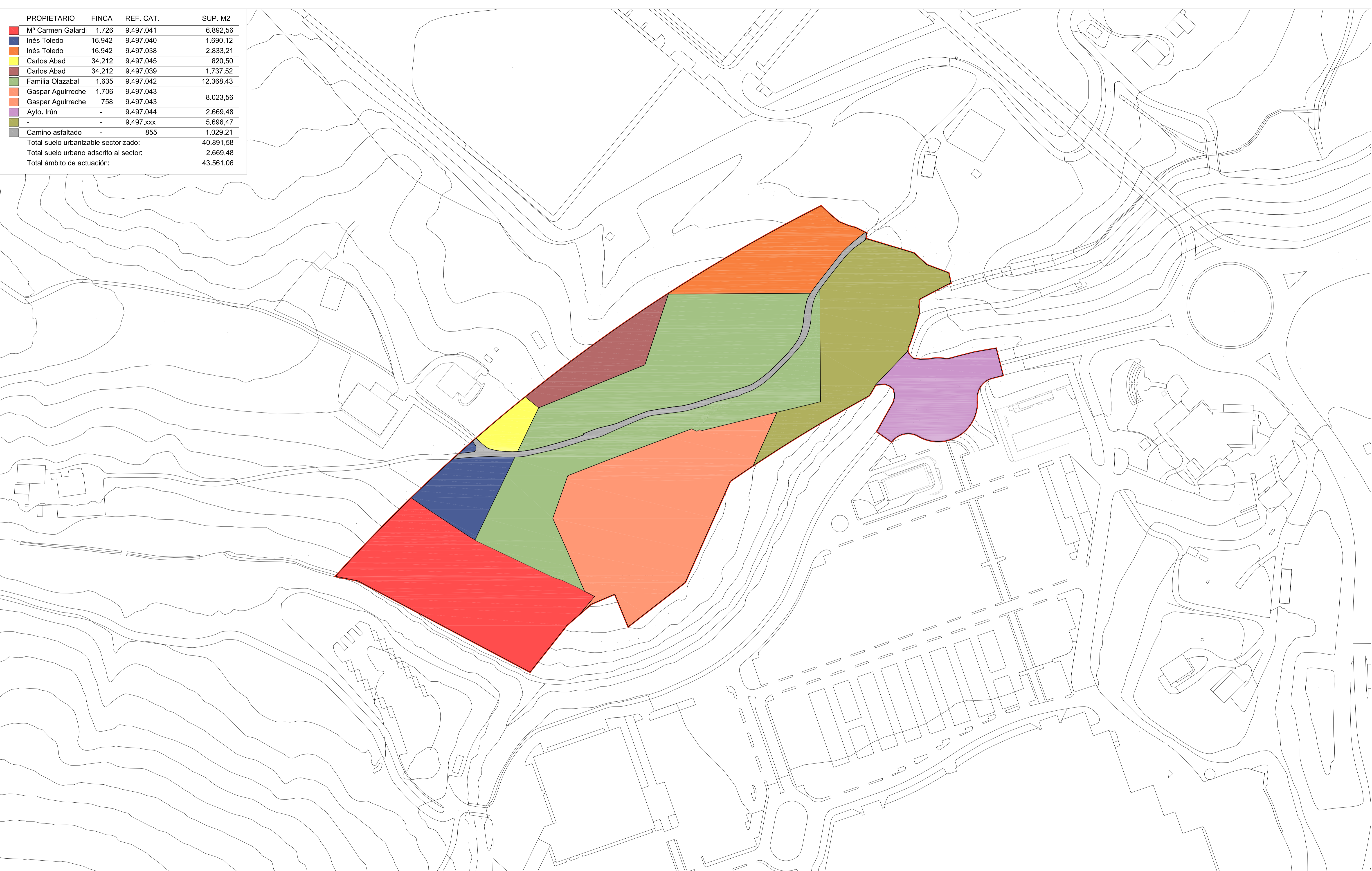



plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
 Irún
 promotor: Altos de Mirasierra SL
 ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

plano: **I.03 Zonificación global.** escala: 1:1000 (dln a1) - 1:2000 (dln a3)

| PROPIETARIO | FINCA | REF. CAT. | SUP. M2 |
|--|--------|-----------|-----------|
| M ^a Carmen Galardi | 1.726 | 9.497.041 | 6.892,56 |
| Inés Toledo | 16.942 | 9.497.040 | 1.690,12 |
| Inés Toledo | 16.942 | 9.497.038 | 2.833,21 |
| Carlos Abad | 34.212 | 9.497.045 | 620,50 |
| Carlos Abad | 34.212 | 9.497.039 | 1.737,52 |
| Familia Olazabal | 1.635 | 9.497.042 | 12.368,43 |
| Gaspar Aguirreche | 1.706 | 9.497.043 | 8.023,56 |
| Gaspar Aguirreche | 758 | 9.497.043 | 8.023,56 |
| Ayto. Irún | - | 9.497.044 | 2.669,48 |
| - | - | 9.497.xxx | 5.696,47 |
| Camino asfaltado | - | 855 | 1.029,21 |
| Total suelo urbanizable sectorizado: | | | 40.891,58 |
| Total suelo urbano adscrito al sector: | | | 2.669,48 |
| Total ámbito de actuación: | | | 43.561,06 |

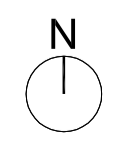
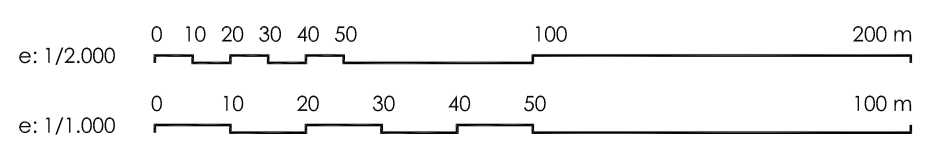


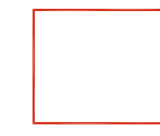
 **Ámbito de actuación.**

plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
 Irún
 promotor: Altos de Mirasierra SL
 ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

plano: **I.04 Parcelario. Estado actual.** escala: 1:1000 (din a1) - 1:2000 (din a3)



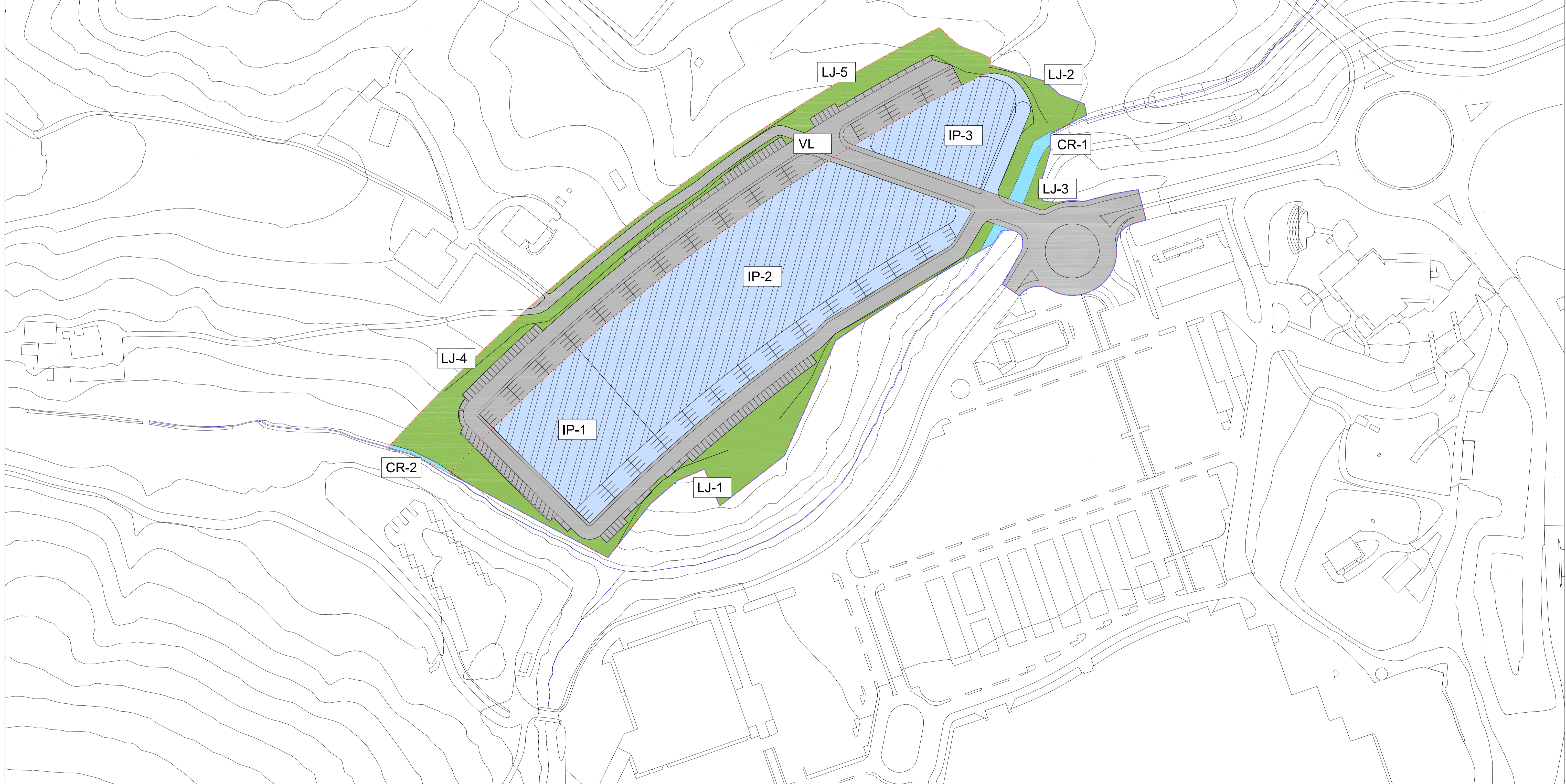
 **Ámbito de actuación.**

plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

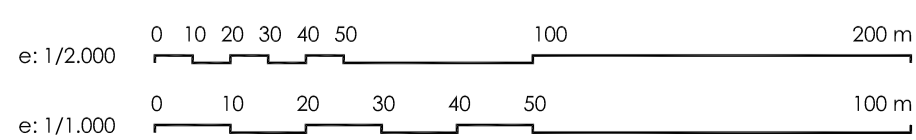
ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
 Irún
 promotor: Altos de Mirasierra SL
 ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

plano: **I.05 Topográfico. Estado actual.** escala: 1:1000 (dln a1) - 1:2000 (dln a3)

| PARCELA | m2 (s) parcela | m2 (s') ocupados | % ocup. m2(s')/m2(s) | m2(t) edificados | edific. m2(t)/m2(s) | % m2 (s) | % m2 (t) |
|--|------------------------|------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| "parcela IP-1" Industria en parcela zona edificable | 4.044,11 m2(s) | 3.485,34 m2(s) | 86,18 % | 7.100,00 m2(t) | 1,76 | 9,28 % | 20,39 % |
| "parcela IP-2" Industria en parcela zona edificable | 12.780,36 m2(s) | 10.854,80 m2(s) | 84,93 % | 22.228,00 m2(t) | 1,74 | 29,34 % | 63,82 % |
| "parcela IP-3" Industria en parcela zona edificable | 3.095,19 m2(s) | 2.530,08 m2(s) | 81,74 % | 5.500,00 m2(t) | 1,78 | 7,11 % | 15,79 % |
| "parcela VL" Comunicaciones viarias urbanas | 15.098,64 m2(s) | | | | | 34,66 % | |
| "parcela LJ-1" Espacios libres públicos | 3.180,09 m2(s) | | | | | 7,30 % | |
| "parcela LJ-2" Espacios libres públicos | 936,86 m2(s) | | | | | 2,15 % | |
| "parcela LJ-3" Espacios libres públicos | 193,96 m2(s) | | | | | 0,45 % | |
| "parcela LJ-4" Espacios libres públicos | 2.140,85 m2(s) | | | | | 4,91 % | |
| "parcela LJ-5" Espacios libres públicos | 1.704,23 m2(s) | | | | | 3,91 % | |
| "parcela CR-1" Cauces fluviales. Regatas | 326,98 m2(s) | | | | | 0,75 % | |
| "parcela CR-2" Cauces fluviales. Regatas | 61,97 m2(s) | | | | | 0,14 % | |
| TOTAL | 43.563,24 m2(s) | | | 34.828,00 m2(t) | | 100,00 % | 100,00 % |



- Sistema general ferroviario (F) - Suelo urbanizable sectorizado
- Actividades económicas (A) - Suelo urbanizable sectorizado



plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12

Irún
promotor: Altos de Mirasierra SL

ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

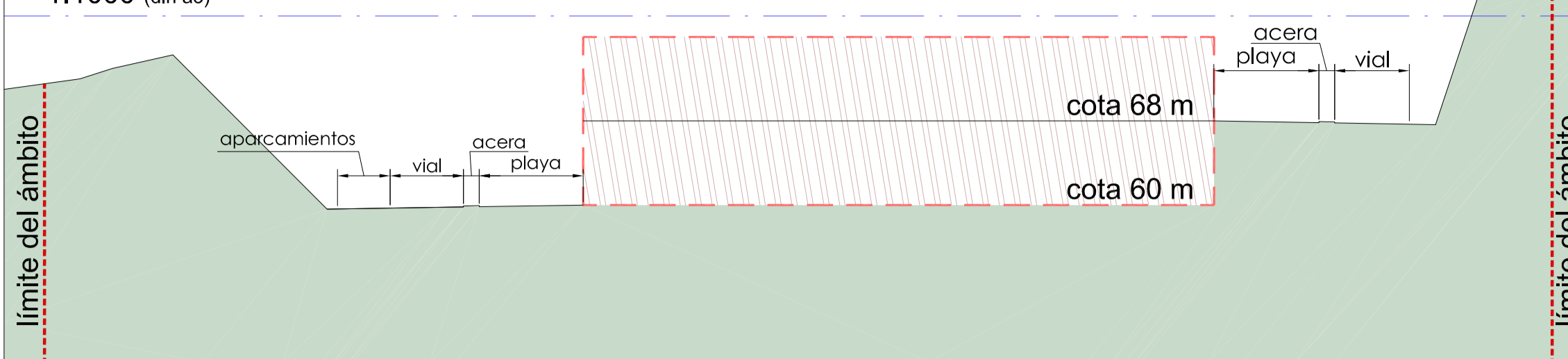
plano
O.01 Zonificación pomenorizada.

escala
1:1000 (dln a1) - 1:2000 (dln a3)

SECCION 3
1:500 (din a1)
1:1000 (din a3)

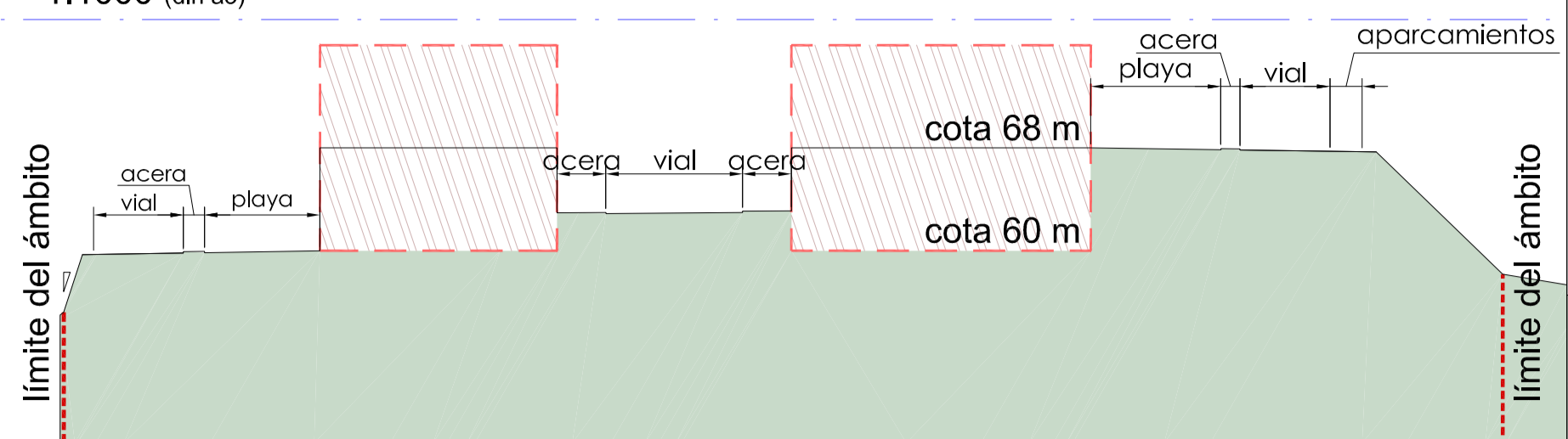
límite de servidumbres aeronáuticas - 78,00 m

cota 80 m



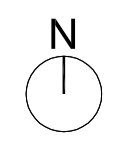
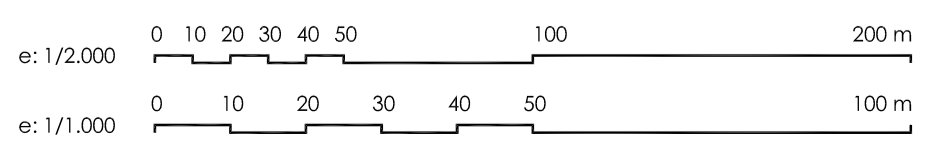
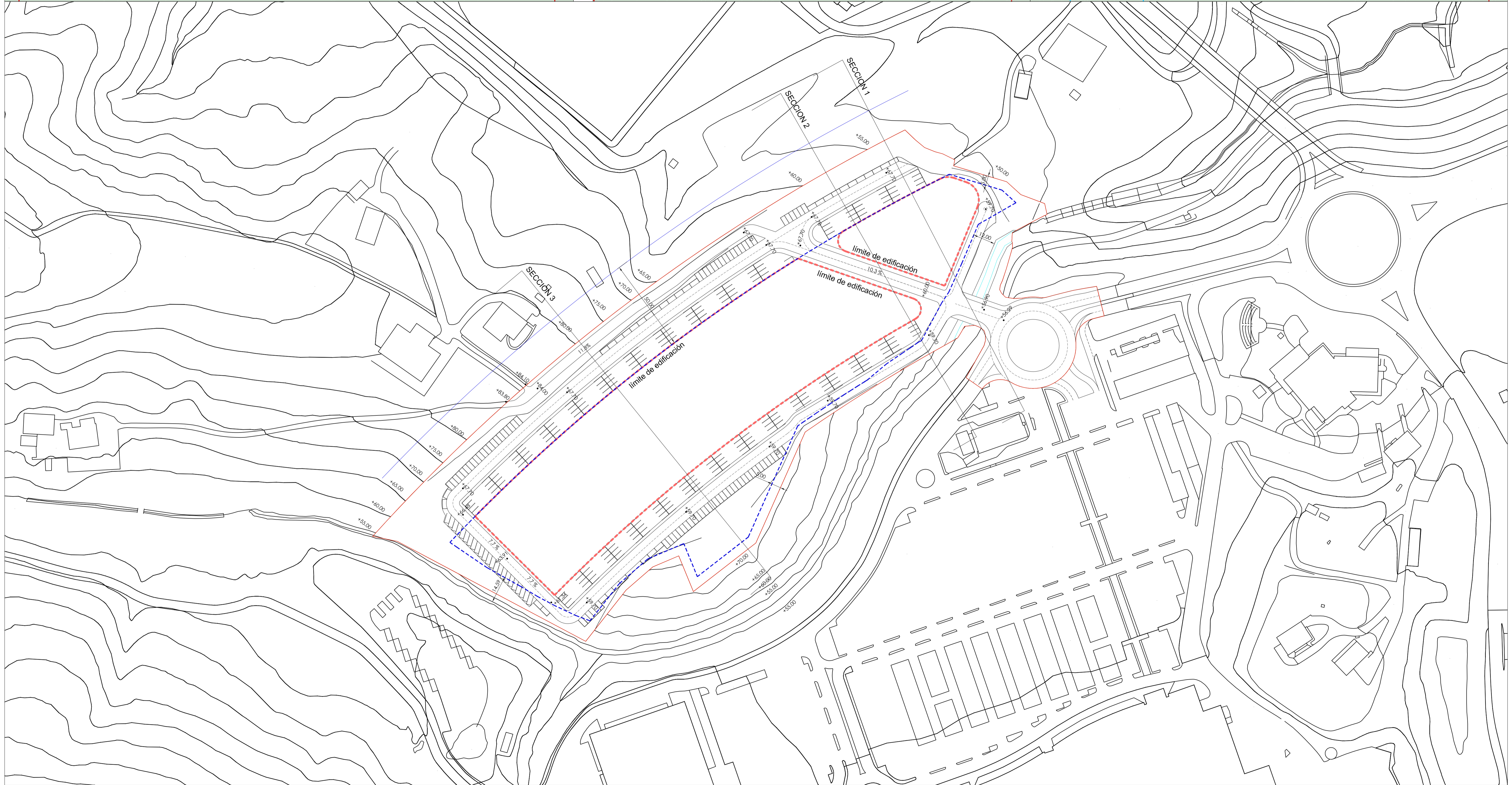
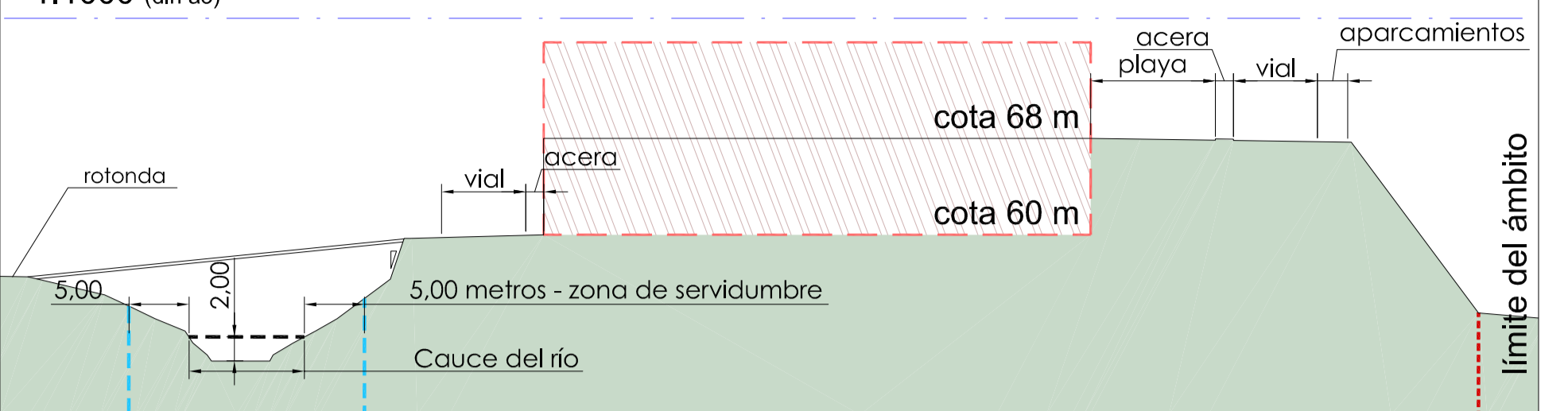
SECCION 2
1:500 (din a1)
1:1000 (din a3)

límite de servidumbres aeronáuticas - 78,00 m



SECCION 1
1:500 (din a1)
1:1000 (din a3)

límite de servidumbres aeronáuticas - 78,00 m



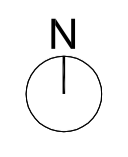
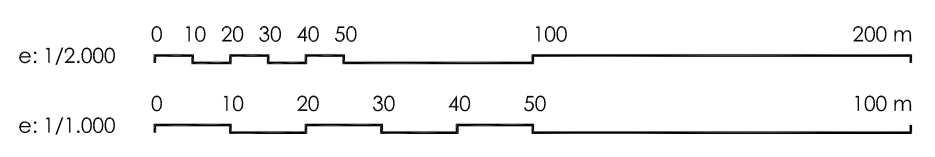
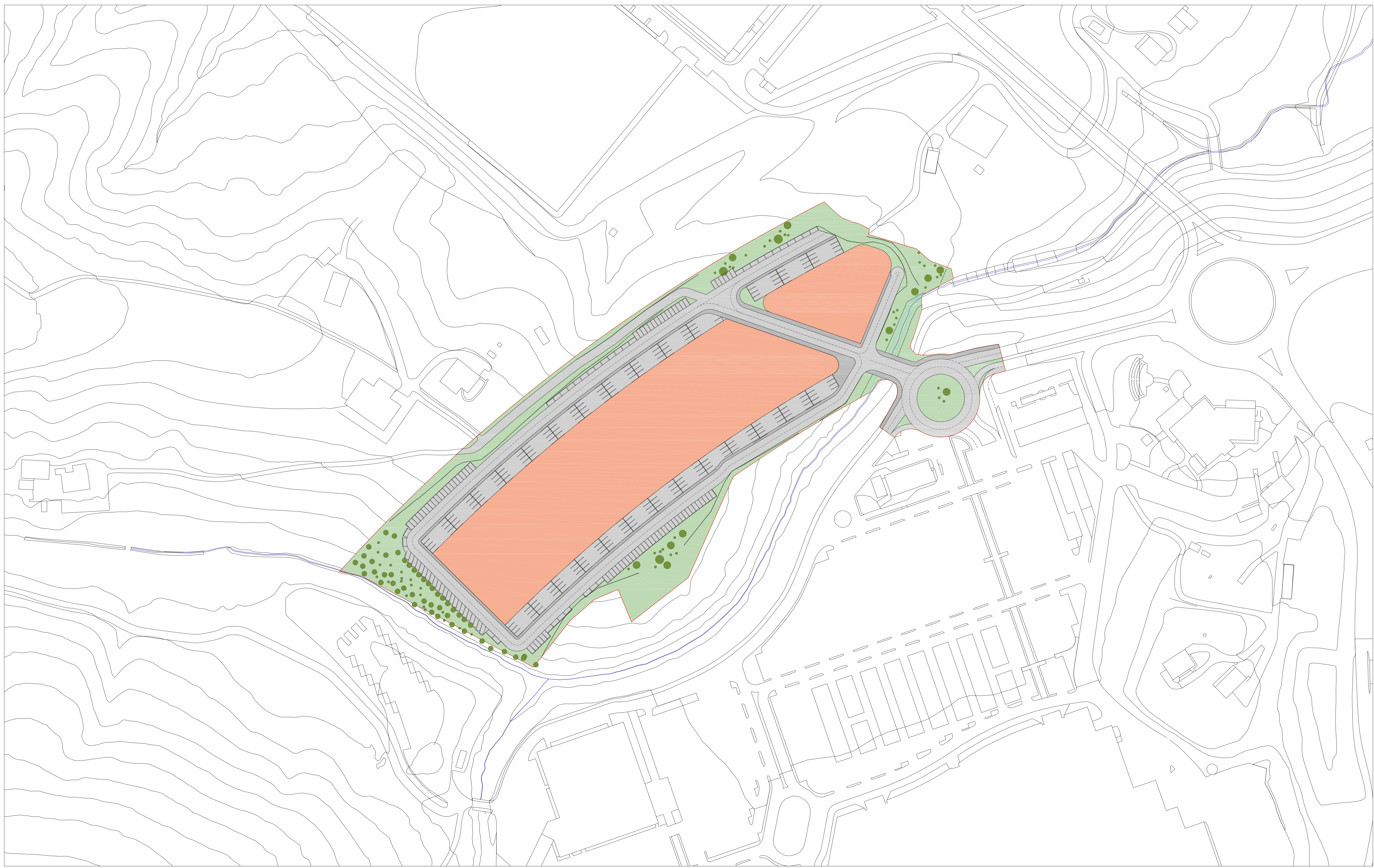
- Ámbito de actuación.
- Límite de parcelas.
- Retiros mínimos.

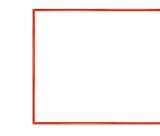
plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12"
julio 2018

ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12
Irún
promotor: Altos de Mirasierra SL
ingeniero de caminos: Juan Llop arquitecto: Borja Llop

escala
1:1000 (din a1) - 1:2000 (din a3)

plano
O.02 Alineaciones y rasantes



 **Ámbito de actuación.**

| | |
|---|---|
| plan parcial de ordenación urbana "Araso - Sasikoburua 1.1.12" julio 2018 | |
| ámbito: Araso - Sasikoburua 1.1.12 Irún promotor: Altos de Mirasierra SL |  ingeniero de caminos: Juan Llop  arquitecto: Borja Llop |
| plano P.01 Propuesta de ordenación | escala 1:1000 (dln a1) - 1:2000 (dln a3) |