PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA C/ GARAIAR

I R Ú N

PROMOTOR :
IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO :
A. J. LAINSA

ABOGADO URBANISTA:
J.M. ABAD

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR
AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR

IRÚN

PROMOTOR
IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO
ARKILAINSA, S.L.P.

ABOGADO URBANISTA
JOSÉ Mª ABAD URRUZOLA

NOVIEMBRE 2018

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR IRÚN

ÍNDICE:

- **DOCUMENTO A: MEMORIA**
- **DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS**
- **DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**
- **DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO**
- **DOCUMENTO E: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**
- **DOCUMENTO F: INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- **DOCUMENTO G: EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA**
- **DOCUMENTO H: INFORME DE AVIACIÓN CIVIL**
- **DOCUMENTO I : INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

DOCUMENTO A:
MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Promotor.
0.2.- Equipo redactor.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes
1.2. Ámbito de actuación.
1.3. Justificación del Plan Especial
1.4.- Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.
- 2.1.1.- Situación.
- 2.1.2.- Dimensión superficial.
- 2.1.3.- Descripción de la parcela.
- 2.1.4.- Topografía.
- 2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.
- 2.1.6.- Estructura de la propiedad.
- 2.1.7.- Infraestructuras existentes.
- 2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.
- 2.2.1.- Planeamiento General.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.
3.2.- Descripción de la ordenación.
3.3.- Aprovechamientos Urbanísticos.
3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.
- 3.4.1.- Categorización del suelo.
- 3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.
- 3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.
- 3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

3.5.- Criterios de Urbanización.

4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.
4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.
4.2.- Actuación de Dotación.
4.3.- Cesiones.
4.4.- Estándares.
4.5.- Parcelación.
4.6.- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública.
4.7.- Edificios declarados fuera de ordenación.
4.8.- Declaración de calidad del suelo.

0. DATOS GENERALES.

0.1. Promotor.

La promotora del presente plan especial de ordenación urbana es la sociedad IPARRA TXIKI, S.L., con CIF B75160341, y domicilio en Urb. Jaizkibel nº 89, 20280 HONDARRIBIA.

0.2. Equipo redactor

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

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

El Letrado redactor es Jose Mª Abad Urruzola, Colegiado del IC.A.GI con el nº 1256.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes.

Con fecha 28 de enero de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Irún adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el documento de **REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN** (BOG nº 41 de 3 de NOVIEMBRE de 2015).

Este documento de planeamiento general califica los terrenos incluidos en el ámbito del presente trabajo como RU-2 “Unifamiliar Aislada Grado 2”.

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

Por otra parte, el año 2012 se tramitó ante la Dirección General de Aviación Civil la solicitud de autorización para el desarrollo del ámbito del presente Plan Especial. En aquel caso se redactó un documento denominado “Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.03 Garaiar-Este”, que fue redactado a modo de avance.

El documento presentado el año 2012, que es similar en cuanto a delimitación y edificabilidad al presente Plan especial, fue informado favorablemente, tanto por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea como por la Dirección General de Aviación Civil (Expediente 120031), con fecha 14 de diciembre de 1012. En cualquier caso, los perfiles propuestos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana son inferiores a los que se proponían el año 2012.

Finalmente, con fecha 22 de Noviembre de 2018, se emite por parte de la Administración Ambiental la formulación del preceptivo Informe Ambiental Estratégico, que se incluye en su integridad como Documento I del presente Plan Especial.

1.2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por un conjunto de tres parcelas que se localizan al Este del núcleo urbano de Irún, en el límite del suelo urbano establecido al Este del barrio de Anaka junto al ensanche de Puiana.

Se incluye un plano topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2015 por la empresa Neurri, S.L., resultando que la medición del ámbito sobre el topográfico es de 5.311,55 m^2.

1.3. Justificación del Plan Especial

El contenido del presente documento incluye la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para las parcelas incluidas en el ámbito.

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

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

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

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

1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

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

En este nuevo Plan General, las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente documento se califican como RU-2 "Unifamiliar Aislada Grado 2".

La situación económica derivada de la crisis sufrida durante los últimos años, y que ha afectado de forma especial al sector inmobiliario, ha supuesto que la tipología de viviendas resultantes de la calificación RU-2 tengan muy difícil encaje en este mercado, dadas sus excesivas superficies y, por lo tanto, resultando un producto excesivamente costoso.

Se ha estimado conveniente, por lo tanto, plantear una modificación de la tipología edificatoria en este ámbito, lo que conlleva una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El objetivo del presente documento es, por lo tanto, modificar la ordenación prevista por el Plan General y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1. Situación

El ámbito de actuación está situado al Este del centro urbano de Irún, en el límite del suelo urbano colindante a la zona de Puiana-Anaka.

Las parcelas que conforman el ámbito se encuentran limitadas por la C/ Garaiar al Sur, el Caserío Ipartxiki al Oeste, el caserío Peña Enea al Este, y el Caserío Gebara y el suelo urbanizable al Norte.

2.1.2. Dimensión superficial.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 5.311,55 m^2, medición realizada sobre el topográfico de estado actual.

2.1.3. Descripción de la parcela.

El ámbito incluye tres parcelas privadas, que actualmente constituyen terrenos agrícolas, no existiendo en ellos edificación alguna, excepto algún muro de mampostería como resto de una de las partes del Caserío Ipartxiki.

2.1.4. Topografía.

El ámbito se asienta sobre un terreno en pendiente, descendiendo ésta en el sentido Oeste-Este, con una diferencia de cotas de aproximadamente 14,00 m. ya que el extremo Oeste se encuentra a la cota + 44,00 y el extremo Este se encuentra a la cota + 30,40.

La actuación propuesta se ha concebido adaptando las diferentes edificaciones al perfil del terreno, evitando así grandes desmontes ó excavaciones.

2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

No existen en la actualidad edificaciones en los terrenos que constituyen el ámbito de actuación, ya que, como se ha indicado anteriormente, éstos poseen un carácter exclusivamente agrícola.

Solamente existen restos del muro perimetral de mampostería de la mitad Norte del Caserío Ipartxiki, cuyo uso residencial hace ya años dejó de ser efectivo.

Junto a los restos edificatorios indicados existe además una pequeña caseta de apoyo a la actividad agrícola de los terrenos.

2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente, plano IN.03 de Información. Se trata de tres parcelas privadas.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUP.	PROPIETARIOS
I	2.956,22 M2.	(50%) IPARRA TXIKI, S.L. Y (50%) FAMILIA IMAZ
II	745,02 M2.	Mª ESTHER Y J.M. ARRUABARRENA AGUIRREBARRENA
III	1.610,31 M2.	IPARRA TXIKI, S.L.

TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO 5.311,55 M2.

2.1.7. Infraestructuras existentes.

Al Sur de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre la Calle Garaiar, por cuyo vial discurren las diferentes infraestructuras urbanas.

Todas las parcelas edificables resultantes disponen de comunicación directa con dicho vial, por lo que el acceso a las diferentes infraestructuras está asegurado para las edificaciones propuestas.

Actualmente cruza el ámbito una línea aérea de electricidad que abastece al caserío Gebara. Se propone desviar dicha línea aérea por el límite Norte del ámbito, tal y como se indica en el plano IN.02.

2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2015 por NEURRI, S.L. proporcionado por el Promotor.

2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1. Planeamiento General.

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 28 de Enero de 2015.

La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas incluidas en el presente documento, se recogen en el apartado 4.5 de las Ordenanzas Reguladoras, así como en la ficha urbanística referida a la Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 2 (RU-2).

Se transcriben a continuación de forma íntegra dichos documentos recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU)

Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza recoge las ordenaciones de parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.

Se aplica en todas las colonias de villas y chalets, por lo que se proponen diez grados de aplicación que recogen las diferentes peculiaridades de estas zonas.

El aprovechamiento se regula mediante el coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela neta, según los diferentes grados de ordenanza. Asimismo el coeficiente de edificabilidad podrá estar referido a la totalidad de las parcelas residenciales para el caso de ciertos ámbitos desarrollados al amparo de planeamientos pormenorizados, pudiendo en este caso procederse a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos.

Se fija, a su vez, una superficie máxima construida, la parcela mínima y las condiciones de ocupación en planta para cada grado.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo y se fija un polígono de movimiento mediante la definición de los retranqueos a lindero de parcela.

La altura máxima, igualmente, queda definida para cada grado de ordenanza.

Los aprovechamientos bajo cubierta, se admiten, pero siempre contabilizando el volumen que consuman.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Por último, se ha considerado el mantenimiento de la calificación pormenorizada RU en iguales condiciones que las definidas por el Plan General de 1999 para las edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas. Por lo tanto, las condiciones específicas de regulación de la volumetría de estas edificaciones, ya definidas en el Plan General ahora en revisión, se mantienen sin variaciones, y por ello se considera esta determinación permitiendo la ejecución de obras de acuerdo con las ordenanzas ya definidas. Esta excepcionalidad queda recogida gráficamente en los planos de detalle de la serie A "Afecciones Aeronáuticas", en los cuales se reflejan las edificaciones que vulneran o pudieran vulnerar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

Por lo tanto y con esta excepcionalidad, se considera que el derecho al aprovechamiento según la aplicación concreta de la Ordenanza RU estará siempre limitado por las condiciones de cumplimiento de las alturas de las edificaciones en relación con las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

Artículo 4.5.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

- Las condiciones generales de parcelación -tamaño mínimo, y otras- se establecen de manera particularizada para cada Área por el grado de Ordenanza correspondiente.

  En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario contenida en el presente documento, la parcelación existente.

- En los grados de ordenanza en los que se permite la ubicación de dos viviendas por parcela, y al objeto de no perder la relación de la edificación con la totalidad de la parcela, no se permitirá la subdivisión ni segregación de la misma.

2.- Tipología edificatoria

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela.

- El grado de ordenanza correspondiente podrá condicionar el número de viviendas a edificar -una (1) o dos (2)- por parcela a la superficie de la misma.

- La ocupación de parcela queda definida para cada caso en particular por el grado de Ordenanza correspondiente.

3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

  En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

  En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

- Edificabilidad bajo rasante:

  Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Titulo Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las fichas resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m, con las salvedades recogidas para cada grado de Ordenanza

- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada área, en el grado de ordenanza correspondiente.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Área en el grado de Ordenanza correspondiente.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta del 40 %-, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.

- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

  En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m²(p), se autoriza, sin embargo, sin necesidad de esa definición expresa, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela -frontones y otras instalaciones similares-, que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

  Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero de presente documento.

- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

- Con carácter general se considera que las zonas pavimentadas no deben superar el 60 % de la superficie total libre de parcela.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO (RU)

Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
  - **Vivienda.**

- Uso autorizados:
  - **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales.** 1ª y 2ª categoría.
  - **Terciarios.** 2ª y 3ª categoría.
    Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.
  - **Equipamiento comunitario.**
  - **Infraestructuras de Servicios.**
    Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.** (En sus variantes no autorizadas).
    Gasolinera
    Transporte por carretera
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades manifiestamente incompatibles los usos residenciales).
  - **Infraestructuras de Servicios.**

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanístico destinado a usos compatibles con el residencial:

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o Calificación Pormenorizada, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total en cada parcela calificada como RU Residencial Unifamiliar.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

· **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

  En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:

. Parcelas RU: 110,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de las espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

· **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

  La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

  La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

  En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma.

· **Residencia comunitaria:**

  Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, su implantación en planta baja, con acceso común al de las viviendas.

· **Industriales autorizados:**

  Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-
  El resto de condiciones serán las establecidas para los terciarios autorizados.

· **Terciarios autorizados:**

- Exclusivamente en la planta baja del espacio edificado. En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares a los mismos.
  Garaje. Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante.
- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

· **Equipamiento comunitario**

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.
- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.
  Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

· **Otros usos autorizados:**

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO

· Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RU, Residencial Unifamiliar en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 2 RU-2

DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación, trasera cuartel de Ventas, Behobia, cruce de las carreteras de Ibarla y Blaia, en Ibarla, junto a Ribera y en la calle Garaiar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
  Edificabilidad sobre parcela neta: 0,25 m²/m²
  Superficie máxima construida: 500 m²

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	2000 m²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 30 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 40 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m²
Retiros mínimos:	- a fachada:	7 m
	- a laterales:	5 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 10 m
Altura máxima: 6 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

ARKILAINSA, S.L.P.
Avda. Letxunborro, nº 94, 1º - 20305 Irún Tf: 943 631 560 arkilainsa@arkilainsa.com

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

Los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la articulación de la ordenación que se propone son los siguientes:

- Criterio de Racionalidad:

El PGOU vigente establecía para este ámbito un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,25 m^2/m^2, limitándose asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 2000 m^2, pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela.

Por lo tanto, el PGOU proponía viviendas de 250m^2(t) sobre rasante y 150 m^2(t) bajo rasante como viviendas mínimas.

Dada la actual coyuntura del mercado inmobiliario, resulta muy poco viable la venta de viviendas de estas características, motivo por el cual se plantea la alternativa objeto del presente documento.

- Criterio Económico:

Por su parte, la construcción de viviendas de las características citadas conlleva unos costes que finalmente se trasladan al precio de venta de dichas viviendas, haciendo que estas sean muy poco atractivas en el mercado inmobiliario de los últimos años y, previsiblemente, de los próximos.

Por lo tanto, el objetivo principal del presente documento es el de poder disponer en el ámbito de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener un mejor encaje en el mercado inmobiliario.

De esta forma, se plantean 3 parcelas privadas que albergan un total de 12 viviendas, disponiéndose 4 viviendas por parcela.

Además, tanto el perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permiten que las edificaciones se adapten a la pendiente natural del terreno, reduciéndose al mínimo los taludes y muros resultantes, y, en definitiva, consiguiendo que las construcciones armonicen con el espacio natural que les rodea.

3.2. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta consta por lo tanto de 3 parcelas privadas, en las que se disponen un total de 12 viviendas tipo dúplex de la forma que se ha indicado en el apartado anterior.

Cada vivienda dispone de dos niveles y de un amplio jardín, produciéndose un escalonamiento continuo del conjunto, de forma que en cada nivel solamente se ubiquen dos viviendas.

Adicionalmente, se disponen bajo las viviendas garajes colectivos a nivel de sótano.

Todos los edificios propuestos disponen de un acceso común para cada una de las dos viviendas situadas en el mismo nivel accesible hasta el correspondiente punto de acceso a la parcela.

3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente a las parcelas calificadas como RU-2, que es de 0,25 m2/m2, de esta forma, se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	**5.311,55 m^2**
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	**0,25 m^2/m^2**
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE	**1.327,89 m^2(t)**
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE (60%)	**796,73 m^2(t)**

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre las parcelas objeto del presente Proyecto.

La ordenación propuesta para el ámbito, que incluye 3 parcelas edificables con uso residencial, mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre rasante en 1.327,89 m^2(t).

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

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

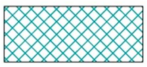
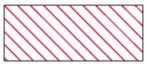
3.4.1. Categorización del suelo

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

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

Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una actuación integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres peatonales y a viario urbano local, con una superficie total de 2.268,28 m^2.

3.4.2. Tabla de calificación pormenorizada.

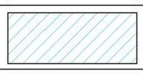
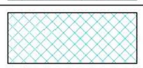
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES. SUPERFICIE: 1.442,41 M2.
	ED. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SUPERFICIE: 265,58 M2.
	RD. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA SUPERFICIE: 3.043,27 M2.
	VL. VIARIO URBANO LOCAL SUPERFICIE: 560,29 M2.

3.4.3. Tabla de dominio y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	
SUPERFICIE: 2.268,28 M2.	1- DOMINIO Y USO PÚBLICO:
 SUPERFICIE: 2.268,28 M2.	- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES. DOMINIO: PÚBLICO. USO URBANÍSTICO: ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES.
SUPERFICIE: 3.043,27 M2	2- DOMINIO PRIVADO:
 SUPERFICIE: 3.043,27 M2	DOMINIO: PRIVADO. USO URBANÍSTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.

3.4.4. Tabla de parcelas edificables.

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

3.5. Criterios de Urbanización.

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

4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente

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

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

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%. En este punto, hay que indicar que el vial localizado al Sur del ámbito del presente Proyecto, dispone de una pendiente superior al 6%, no obstante, se trata de un vial existente, en el que únicamente se modifica su anchura con la actuación propuesta. Por su parte, las actuaciones edificatorias propuestas en las diferentes parcelas residenciales son accesibles en todos los casos.

4.2. Actuación de Dotación

El ámbito de actuación constituye una Actuación de Dotación.

4.3. Cesiones

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

- Todas las superficies destinadas por el Plan a domino y uso público, que serán todas las no ocupadas por la parcela privada edificable, y que vienen definidas en los **PLANOS OR.02 y OR.06.**

- El 15% del aprovechamiento lucrativo, referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente, que será sustituido por una compensación económica. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4.4. Estándares

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

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

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

a) Espacios libres (15% del ámbito). La superficie privada del ámbito es de 5.311,55 m^2(s), y se dispone de una edificabilidad total de 1.327 89(t).
El incremento de edificabilidad sobre la situación actual es de 1.327,89 m^2, ya que no existe edificabilidad materializada en la actualidad, por lo tanto:
5.311,55 m^2 x 0,15 = 796,73 m^2(s)

b) Otras dotaciones (5m^2/25m^2, es decir 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante).
Incremento de edificabilidad → 1.327,89 m^2(t)
Por lo tanto, 1.327,89 m^2 x 0,20 = 265,58 m^2 (s)

c) Aparcamiento (0,35 plazas/25 m^2 residenciales). Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35 x (1.327,89/25), es decir, 19 plazas.

d) Vegetación. Se plantarán un mínimo de 12 árboles.

Esto es, con la ordenación propuesta se da cumplimiento dentro del ámbito de actuación a los estándares mínimos necesarios.

4.5. Parcelación

Se definen 3 parcelas edificables de uso residencial, tal y como queda definido en el Plano OR.06.

Las parcelas tendrán carácter de indivisibles, y así figurarán en el Proyecto de Reparcelación.

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

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

De conformidad con el Art. 10 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, la presente actuación queda exenta del cumplimiento de los estándares referidos a viviendas de protección pública, al no tratarse de un área de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante una actuación integrada. Se trata aquí, como se ha indicado anteriormente, de una actuación de dotación.

4.7. Edificios declarados fuera de ordenación

No existen en el ámbito edificios actualmente, por lo tanto, no se declara fuera de ordenación ninguna edificación.

La demolición de los restos de muros de mampostería que constituyen el caserío Ipartxiki, se incluirán como parte de las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito, así como la demolición de la caseta auxiliar a los usos agrícolas actualmente existente.

4.8. Declaración de calidad del suelo

Los suelos incluidos en el ámbito del presente documento no se encuentran catalogados como suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Irún, Noviembre de 2018

El Promotor :	El Arquitecto:	El Letrado:
IPARRA TXIKI, S.L.	Alfredo J. Lainsa	José Mª Abad

DOCUMENTO B:
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

B-1: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

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

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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

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

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

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

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

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

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- Régimen de Uso

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

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

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

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

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

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

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 37º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización
Artículo 38º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales
Artículo 39º.- Cierres de parcela

TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 40º.- Estudio de impacto acústico

B-2: ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES (Fichas Urbanísticas)

B-1 _ NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: "Ámbito 2.1.03 Garaiar-Este".

Artículo 2º.- Entrada en vigor

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

Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

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

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

Artículo 4º.- Obligatoriedad

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

Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

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

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

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

DOCUMENTO A:	MEMORIA
DOCUMENTO B:	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C:	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D:	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO E:	PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA
DOCUMENTO F:	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO G:	EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA
DOCUMENTO H:	DOCUMENTO AVIACIÓN CIVIL AÑO 2017
DOCUMENTO I :	INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

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

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

TÍTULO PRIMERO:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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

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

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

Artículo 8º.- Código de calificación

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

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RD- Residencial Unifamiliar Adosada.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LL- Espacios Libres Peatonales

COMUNICACIONES

VL- Viario Urbano Local

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ED- Deportivo Público

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

PARCELA RESIDENCIAL

RD- Residencial Unifamiliar Adosada.

DOMINIO: Privado
USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados
EDIFICACIÓN: Vivienda unifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LL- Espacio Libre Peatonal.

DOMINIO: Público
USO URBANÍSTICO: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal.
EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

COMUNICACIONES

VL- Viario Urbano Local.

DOMINIO: Público
USO URBANÍSTICO: Comunicaciones viarias.
EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.
Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ED- Deportivo Público.

DOMINIO: Público
USO URBANÍSTICO: Equipamiento deportivo.
EDIFICACIÓN: Sobre rasante se autoriza la construcción de edificios de carácter dotacional.

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

Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

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

Como dotación pública se incluyen 1.707,99 m^2; superficie superior a la resultante del 15% de la superficie total del área de actuación (796,31 m^2(s)), así como 5 m^2 de suelo por cada 25 m^2 (t) sobre rasante de edificabilidad urbanística (265,58 m^2(s)).

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

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización será único y será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación.

TÍTULO SEGUNDO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 11º.- 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 presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a las parcelas, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad de las parcelas residenciales es de 1.327,89 m^2 en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 796,73 m^2. Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m^2 residenciales. Se dará cumplimiento en los proyectos edificatorios a un mínimo de 0,35*(1.327,89/25), es decir, 19 plazas en el conjunto de las tres parcelas residenciales.

Artículo 13º.- Parcelación

Se definen tres parcelas residenciales, y otras tres constituidas por los espacios públicos. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto:

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA

	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

Artículo 14º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas se definen las alineaciones de las diferentes parcelas residenciales.

Artículo 15º.- Rasantes

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

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

Para la definición de las alturas de las edificaciones residenciales se tomarán como referencia las establecidas en las fichas correspondientes a cada parcela.

Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas

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

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

- Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que 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 o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
    f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
    g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

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

  Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en los **Planos OR.08**. y **OR.09**.

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

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

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

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

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

- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) ó plantación, requerirá acuerdo favorable previo 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 los **Planos OR.08**. y **OR.09**.que forman 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.

En cualquier caso, la propuesta actual es similar a las presentadas anteriormente (Avance del año 2012 y PEOU presentado en Noviembre de 2016), no presentando un nivel más intrusivo que la propuesta presentada en Noviembre de 2016, y que ha sido objeto del preceptivo informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 4 de Abril de 2017.

El plano OR.09 incluye la superposición de la propuesta actual y la presentada en Noviembre de 2016, en el que puede apreciarse lo comentado anteriormente.

Se adjuntan también como Documento H el informe emitido por la Dirección general de Aviación Civil con fecha 4 de Abril de 2017.

Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establece un perfil edificatorio de Sótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las 3 parcelas residenciales.

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

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +46,50, pudiendo alcanzar la cota +47.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones,… La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

Artículo 18º.- Patios
Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

Artículo 19º.- Cuerpos salientes o vuelos

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos). Estos cuerpos salientes se localizarán exclusivamente en las fachadas Norte y Sur de los edificios (fachadas paralelas a la C/ Garaiar).

El vuelo máximo será de 1,20 m. a partir de las alineaciones máximas.

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

Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas

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

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

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

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

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

Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas

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

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

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

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

Artículo 22º.- Ascensores

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de Ø< 1.50 m.
- Los huecos de ascensores.
- Los porches de todo tipo, cuando no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m^2 de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m^2, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

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

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

CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 25º.- Servidumbres

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

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

CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

Artículo 26º.- Régimen de Uso

RD

- Uso característico:
  - **Vivienda.**

- Usos autorizados:
  - **Industriales.** 1ª y 2ª categoría.
  - **Terciarios.** 2ª y 3ª categoría.
    Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.
  - **Equipamiento comunitario.**
  - **Infraestructuras de Servicios.**
    Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético.
    Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

- Usos prohibidos:
  - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
  - **Terciarios.**
    Gasolinera
    Transporte por carretera
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades manifiestamente incompatibles los usos residenciales).
  - **Infraestructuras de Servicios.**

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanístico destinado a usos compatibles con el residencial:

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o Calificación Pormenorizada, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total en cada parcela calificada como RD Residencial Unifamiliar Adosada.

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

LL

- Uso característico:
  - **Espacios libres**.

- Usos autorizados:
  Usos terciarios. 1ª categoría
  Comercial. Deportivos y Socioculturales.
  - **Equipamiento comunitario.**
    Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.
  - **Infraestructuras de Servicios.**

- Usos prohibidos:
  - **Vivienda.**
  - **Industriales.**
  - **Terciarios.**

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

VL

- Uso característico: · **Comunicaciones viarias.**

- Usos autorizados: · **Infraestructuras de Servicios.**
- Usos prohibidos: · **Vivienda.**
· **Industriales.**
· **Terciarios.**

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

ED

- Uso característico: **Equipamiento deportivo.**

- Usos autorizados: · **Usos terciarios.** 1ª Categoría
Comercial. Docentes, Deportivos, Institucionales, Sanitarios, Asistenciales, Recreativos, Socioculturales y Religiosos.
· **Equipamiento comunitario.** Otras modalidades

- Usos prohibidos: · **Vivienda.**
· **Industriales.**
· **Terciarios.**
· **Infraestructuras de Servicios.**

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

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

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

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

A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.

B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:
- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos
- Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos
- Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m3 (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m.

Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.

C.- Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:
- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m3 (equivalentes a 0.6x0.6x0.7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
- Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
- Superficie total mínima: 0,72 m2 (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)
- Superficie mínima continua: 0,36 m2 (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m)
- Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
- Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.

D.- En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente: ·
Dimensión mínima: .....40.00 m²t

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

1.- Zonas Comunes:
- El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles al edificio” (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

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

1.- Todos los locales tendrán acceso desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

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

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

1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles a los garajes” (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

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

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

C.- Accesos:
- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.
- En los garajes de categoría 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m^2 (t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,…).
- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.
- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

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

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

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

A.- Aparcamiento para bicicletas.
Las edificaciones propuestas dispondrán de trasteros vinculados a las viviendas, por lo que éstos podrán contar como susceptibles de albergar bicicletas, ya que son accesibles desde la calle.

B.- Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.
Estos recintos podrán disponerse en el interior de los edificios ó, alternativamente, en el interior de la parcela, como uso complementario de la edificación, hasta un máximo de 10,00 m^2 por parcela. En cualquier caso, la localización de dichos recintos estará siempre vinculada a un recorrido accesible.

CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 33º.- Fachadas

1.- Deberán disponerse tendederos en todas las viviendas. Se permite su disposición en cualquier fachada excepto en la que da frente a la C/ Garaiar. Se podrán disponer los tendederos como cuerpos independientes ó adosados a los edificios, como usos complementarios a la edificación.

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

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

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

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

Artículo 34º.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios serán no transitables. Sobre ellas se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

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

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 35º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

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

Artículo 36º. Criterios Ambientales.

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

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

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

CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

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

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

1.- El Proyecto de obras complementarias de urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.

2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3.- En todo caso, el Proyecto de obras complementarias de urbanización determinará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y

rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

Artículo 38º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras mediante una adecuada iluminación, colocación de espejos y otras medidas que se consideren adecuadas para conseguir dicho objetivo.
En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente):

- Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).

- Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).

- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.

- Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.

- Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

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

Artículo 39.- Cierres de parcela

- Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0.50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2.00 m., siendo las del muro no superior a 1.20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

  - En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
  - En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
  - Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

- No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

TÍTULO CUARTO:

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

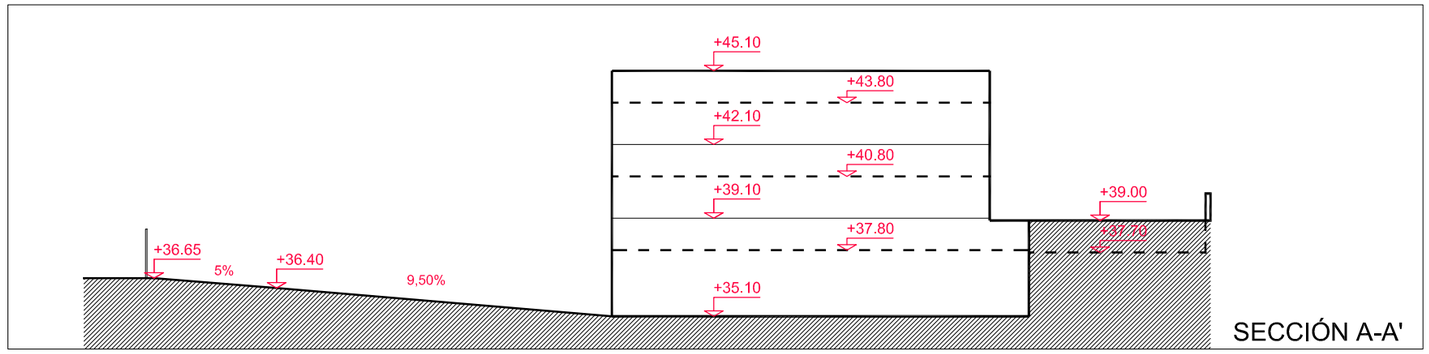
Artículo 40º.- Estudio de impacto acústico.

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

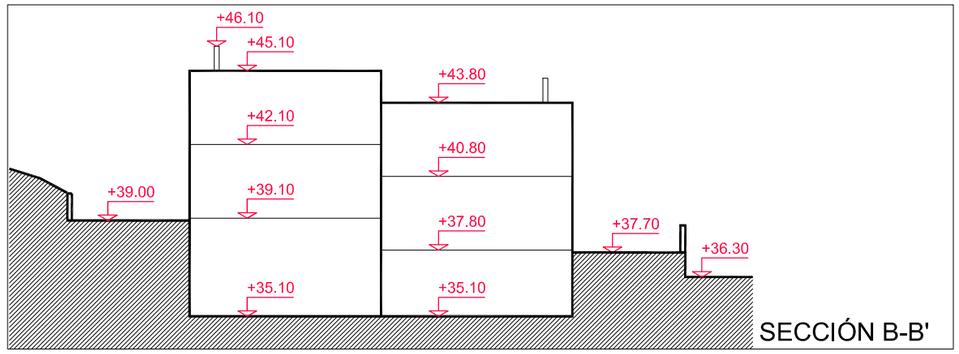
Irún, Noviembre de 2018

El Promotor :	El Arquitecto:	El Letrado:
IPARRA TXIKI, S.L.	Alfredo J. Lainsa	José Mª Abad

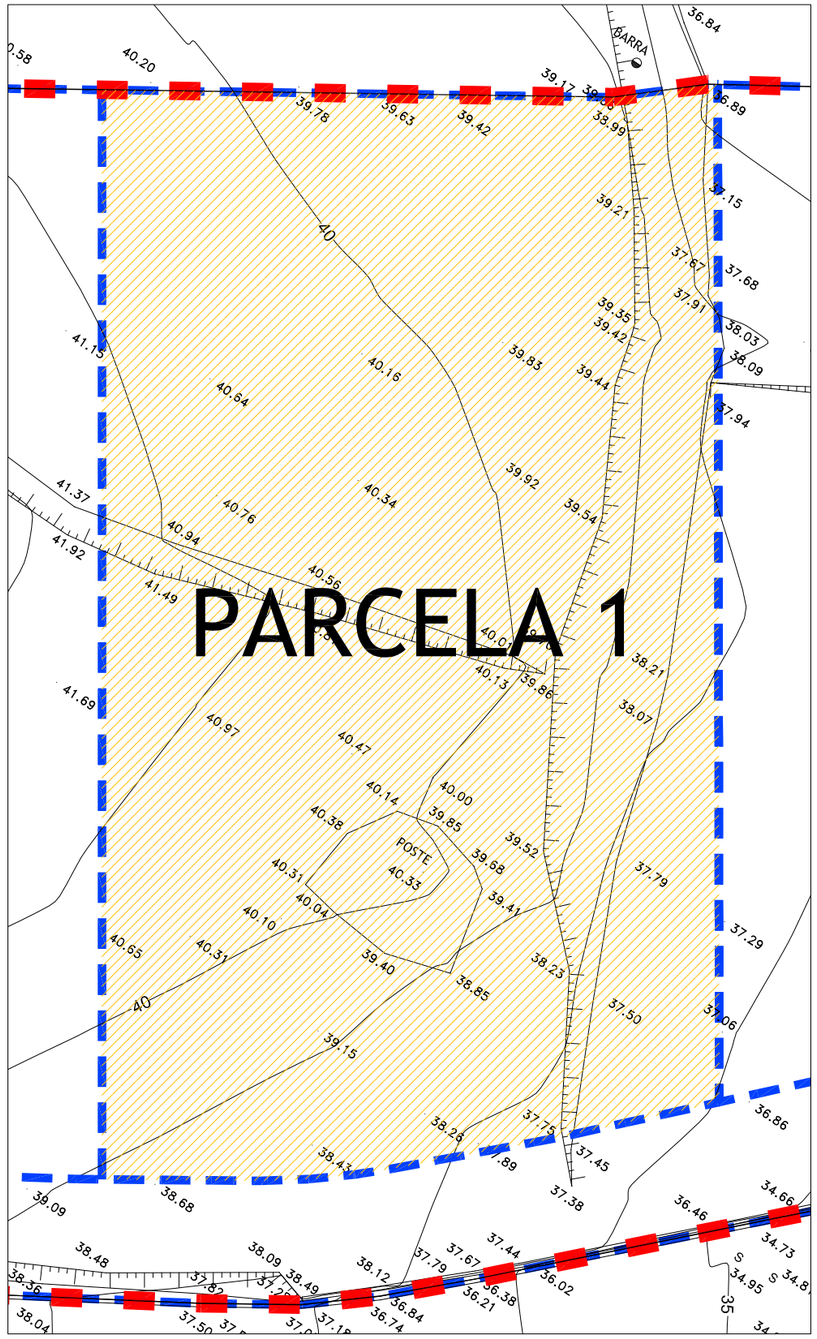
B-2 _ ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES
(Fichas Urbanísticas)

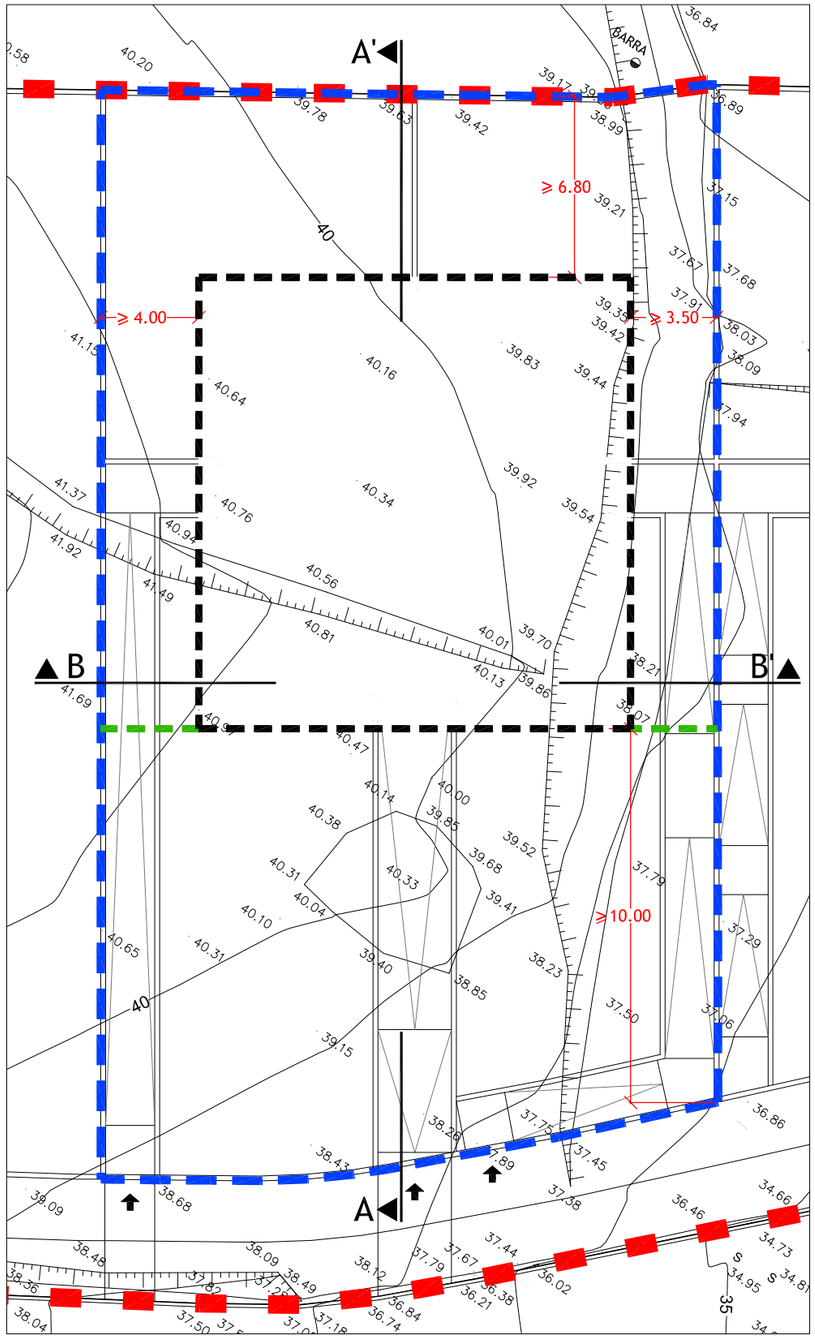


SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'



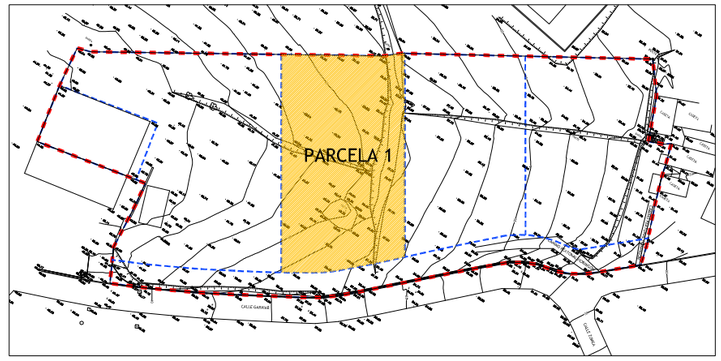


LÍMITE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE 1.089,44 M2

ALINEACIONES MÁXIMAS
SOBRE Y BAJO RASANTE

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE 442,50 M2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE 265,50 M2



N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN
FICHAS URBANÍSTICAS
PARCELA 1

NOVIEMBRE 2018

F.1

REF. A.16.228_PE_FICHAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/250

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

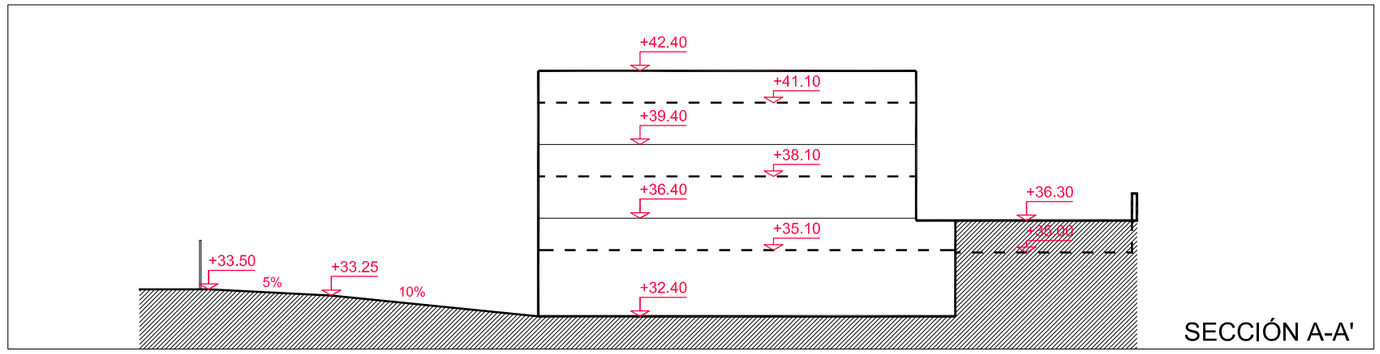
ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

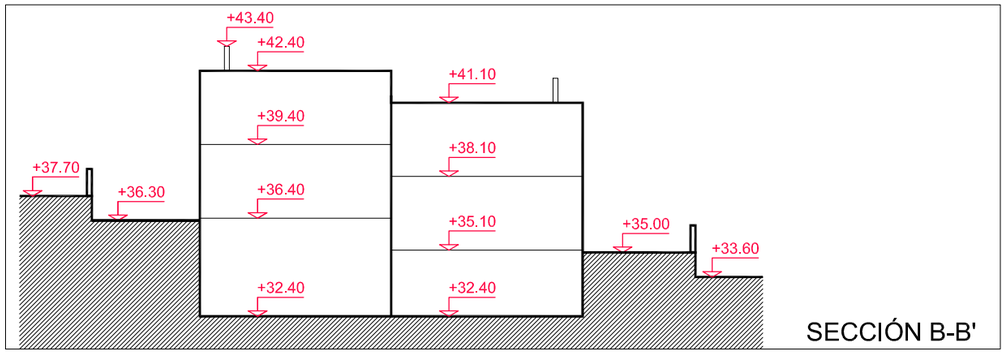
ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

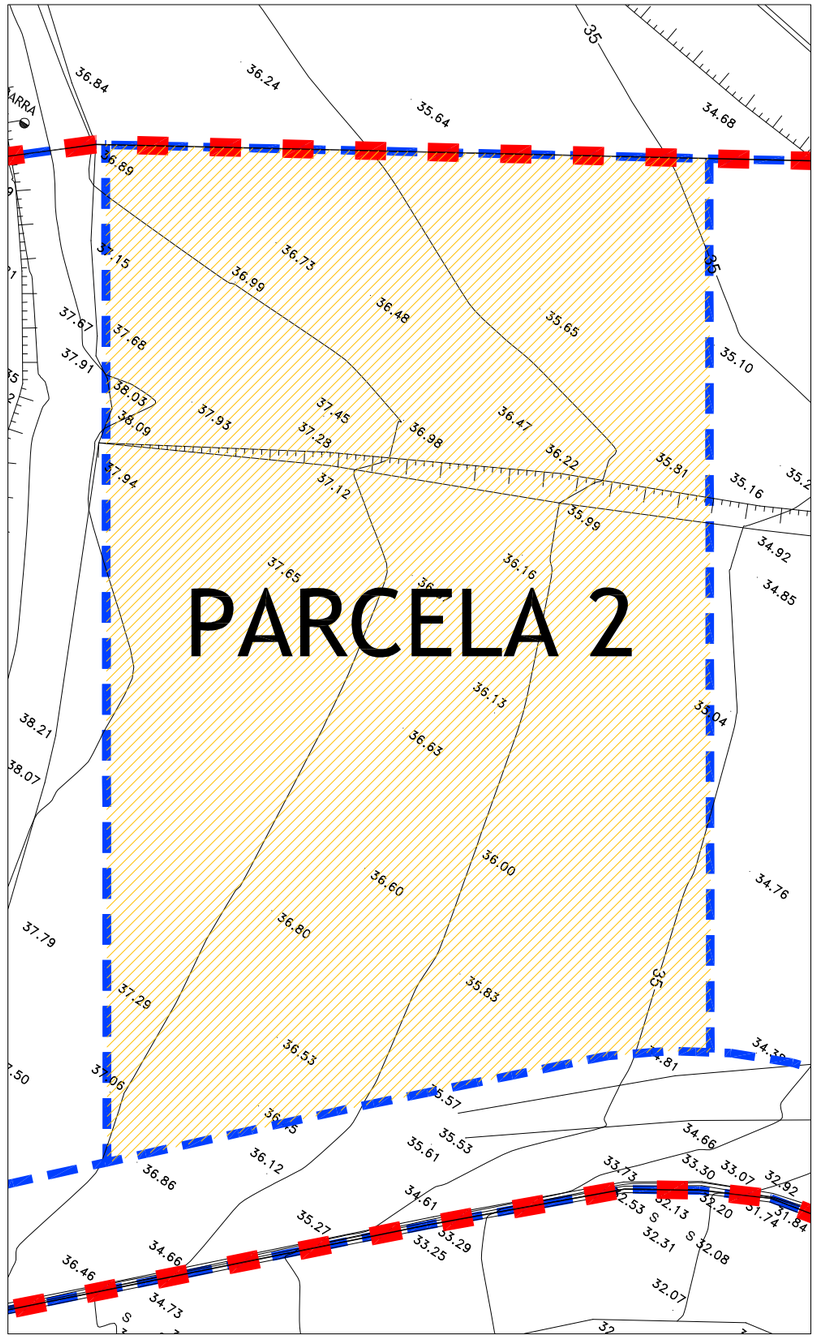
ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

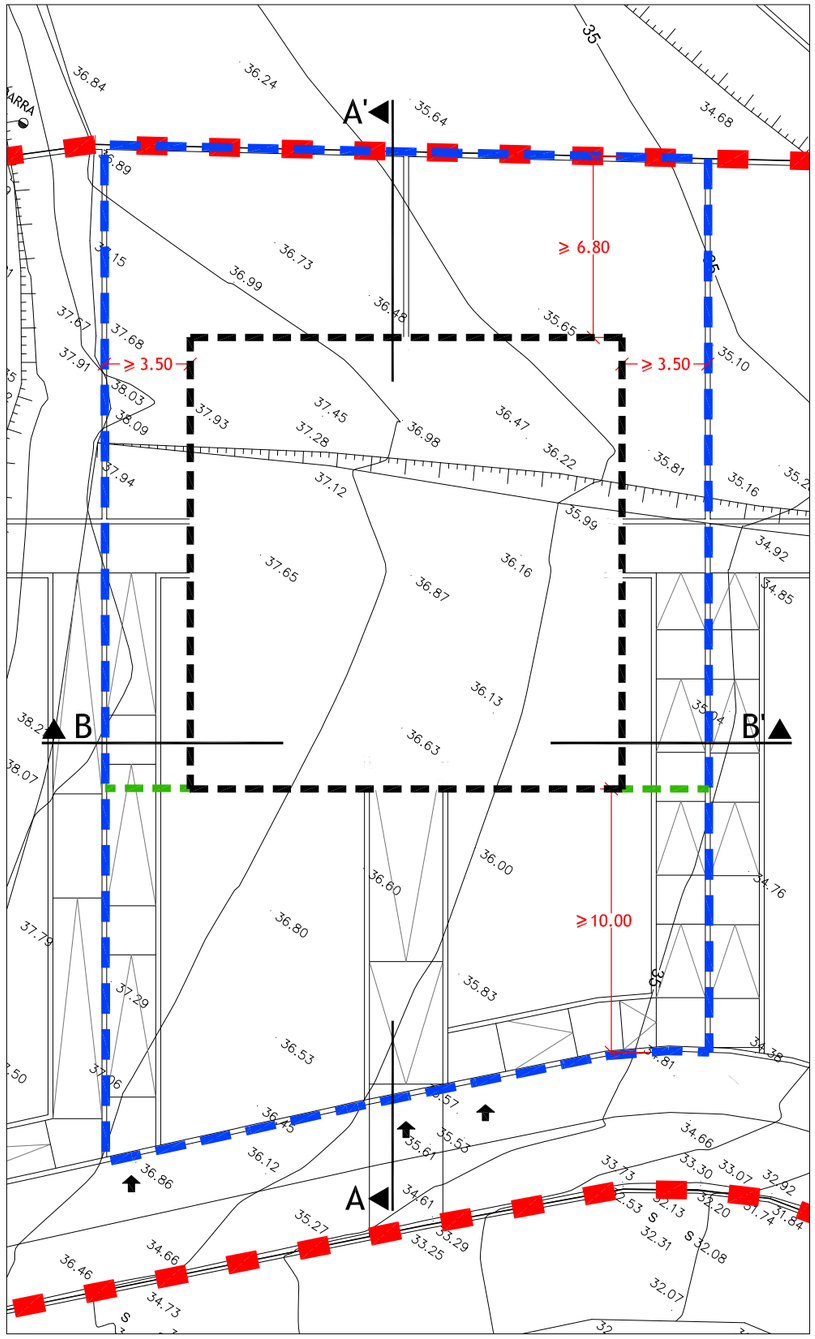


SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

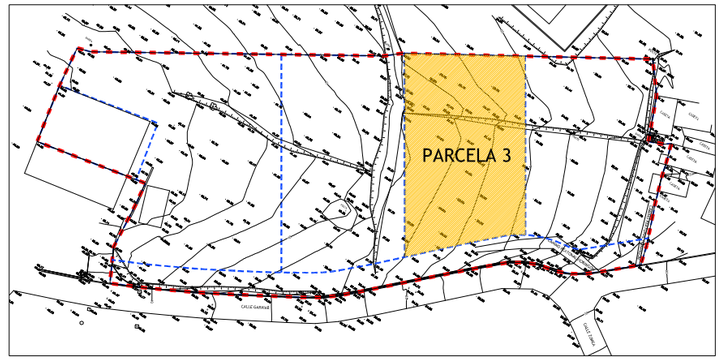




LÍMITE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE 949,35 M2

ALINEACIONES MÁXIMAS
SOBRE Y BAJO RASANTE

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE 442,50 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE 265,50 M2



N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN
FICHAS URBANÍSTICAS
PARCELA 2

NOVIEMBRE 2018

F.2

REF. A.16.228_PE_FICHAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/250

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

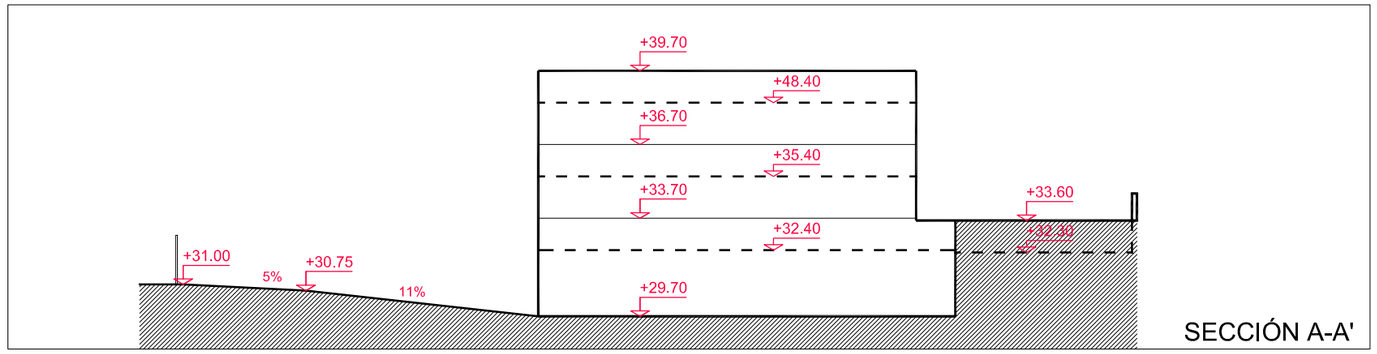
ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

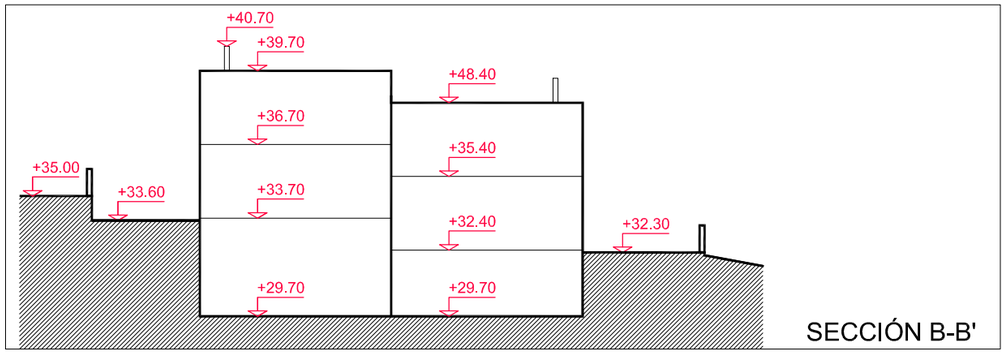
ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

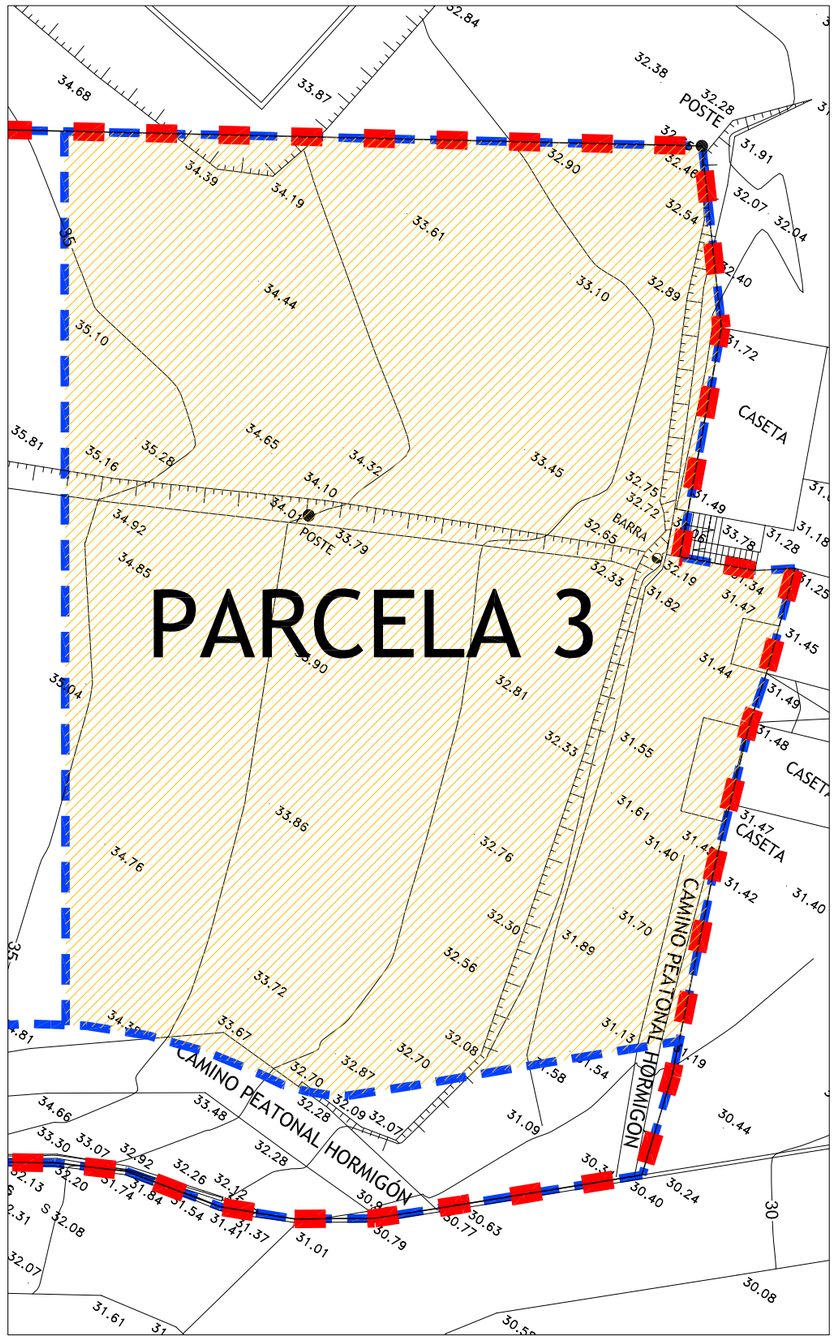
ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

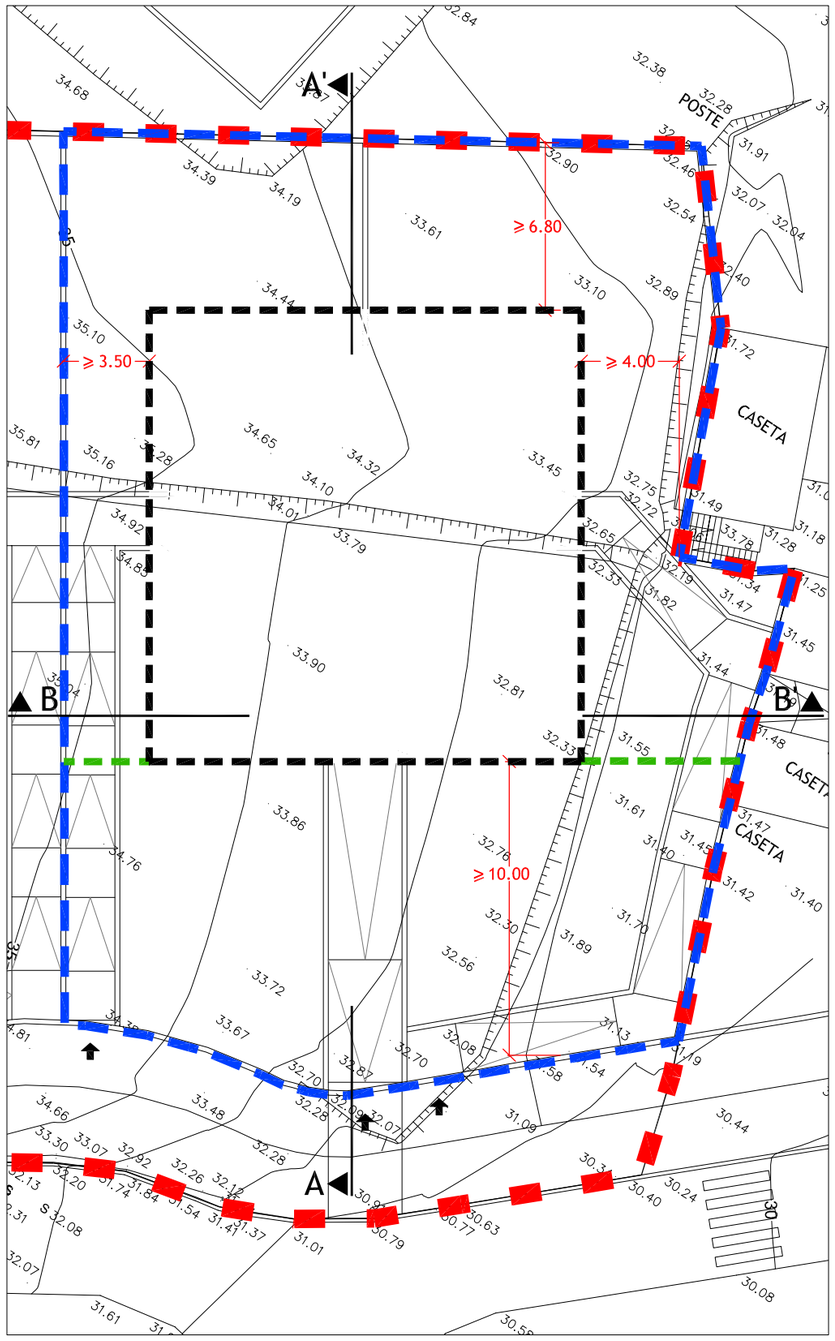


SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

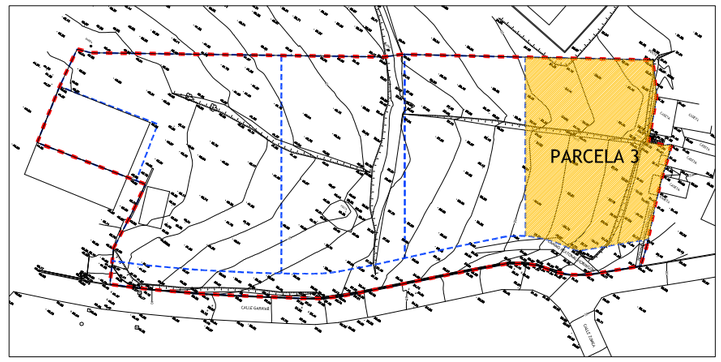




LÍMITE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE 1.004,48 M2

ALINEACIONES MÁXIMAS
SOBRE Y BAJO RASANTE

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE 442,50 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE 265,50 M2



N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — IRÚN

ORDENACIÓN
FICHAS URBANÍSTICAS
PARCELA 3

NOVIEMBRE 2018

F.3

REF. A.16.228_PE_FICHAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/250

PROMOTOR
IPARRA TXIKI, S.L.

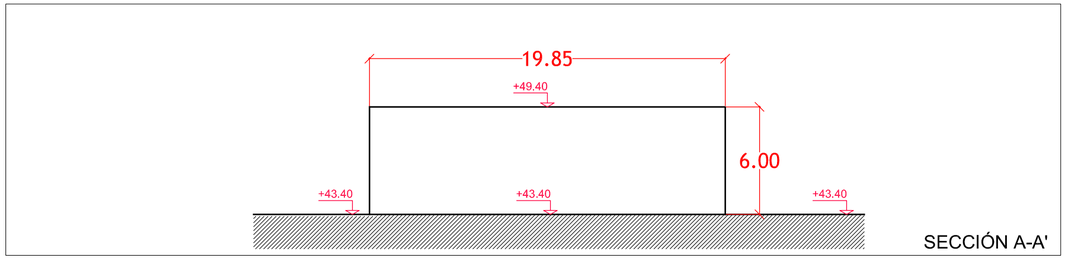
ARQUITECTO
A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR
J.M. ABAD

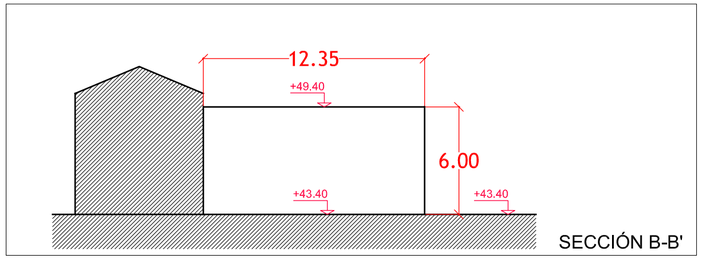
ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

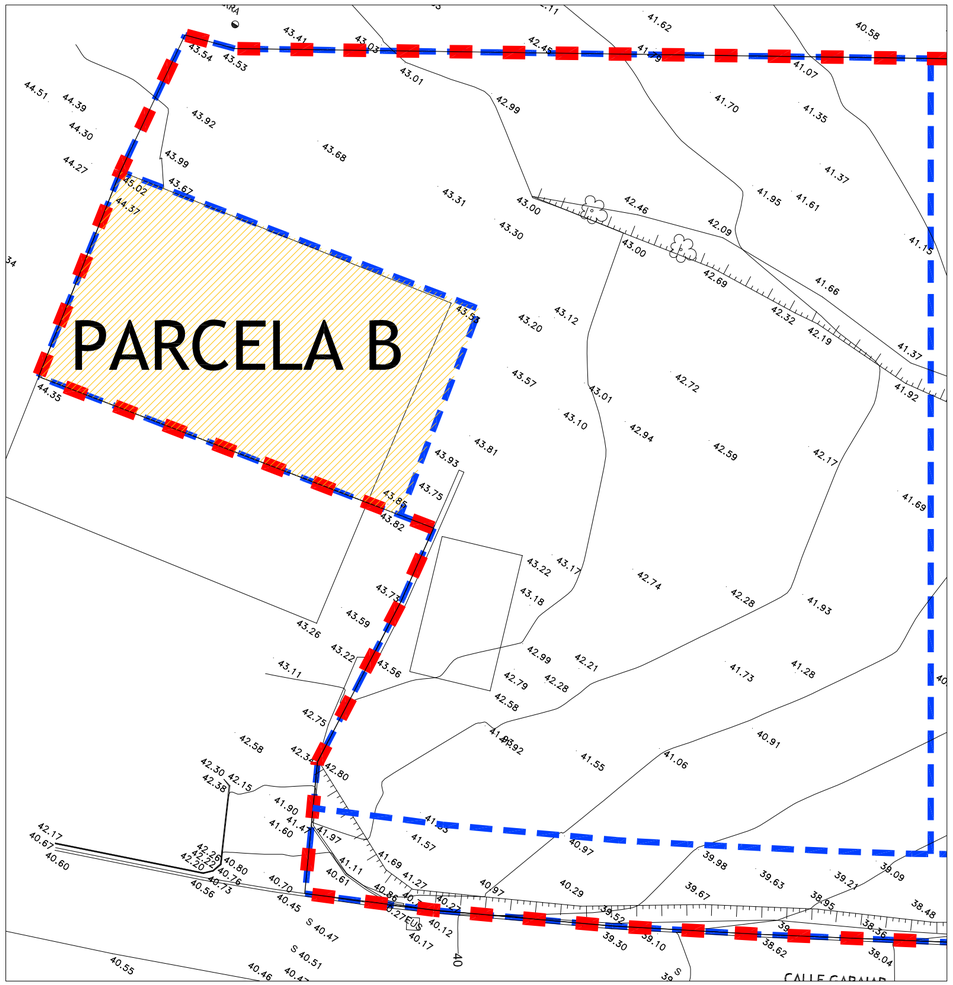
ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

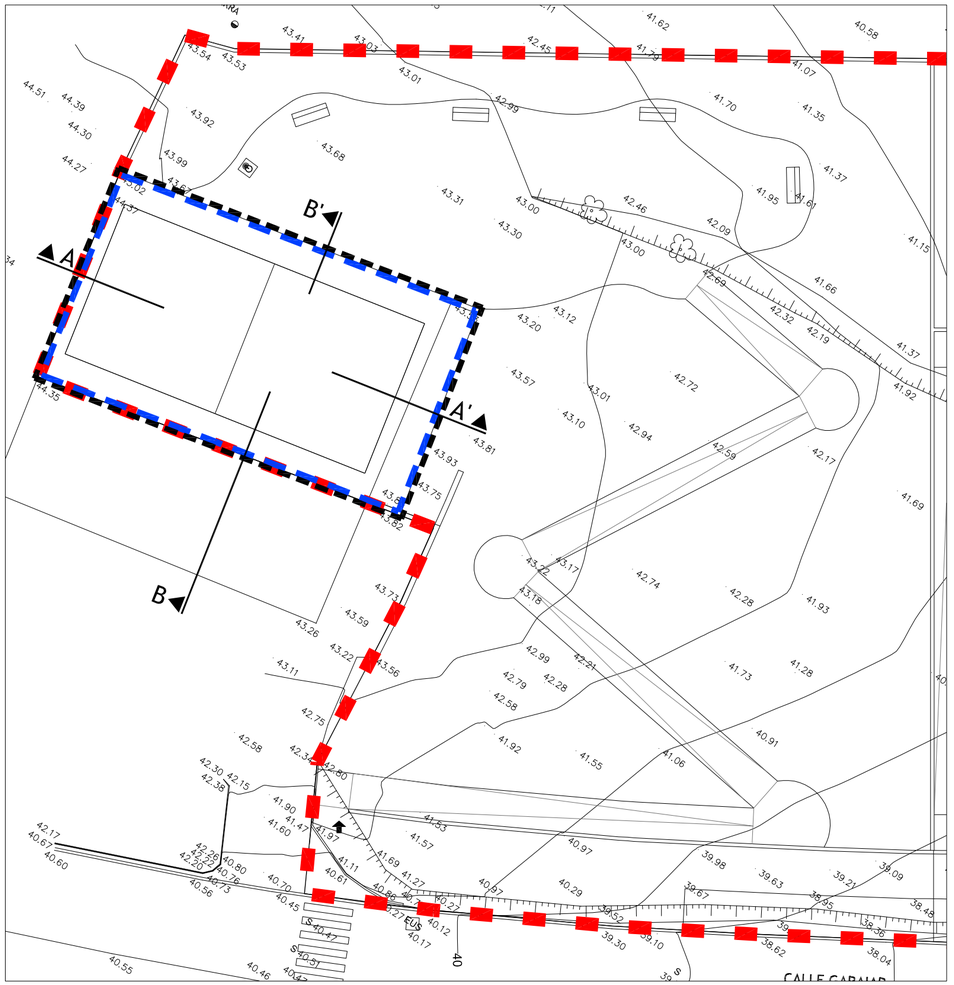


SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

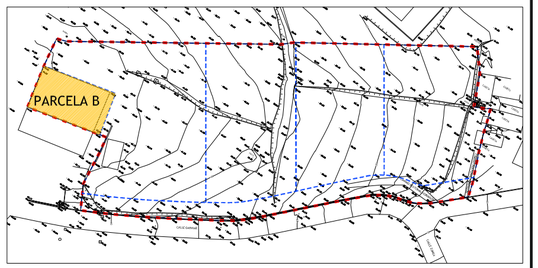




LÍMITE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE 265,58 M2

ALINEACIONES MÁXIMAS
SOBRE RASANTE

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE 265,58 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE ..... -



N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — IRÚN

ORDENACIÓN
FICHAS URBANÍSTICAS
PARCELA B

NOVIEMBRE 2018

F.4

REF.: A.16.228_PE_FICHAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/250

PROMOTOR
IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO
A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR
J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES - 1434/2007

EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR

ISO14.001
ES - 2007/0489

DOCUMENTO C:
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente plan Especial de Ordenación urbana es al desarrollo de los terrenos del ámbito de actuación, mediante una tipología edificatoria diferente a la establecida por el Vigente Plan General de ordenación Urbana de Irún.

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

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

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- **IPARRA TXIKI, S.L.**
- **FAMILIA IMAZ.**
- **Mª ESTHER Y J. M. ARRUABARRENA AGUIRREBARRENA.**

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

A efectos de gestión para el levantamiento de las cargas dotacionales, se define una actuación de dotación en los suelos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística.

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

4.- FASES DE EJECUCIÓN

Se definen tres parcelas edificables de uso residencial, cada una de las cuales contará con un único volumen edificado. Se planea su posible ejecución en tres fases distintas, por lo que cada parcela podrá ser desarrollada de forma independiente a las demás.

El Proyecto de Reparcelación deberá formularse en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del PEOU.

En cualquier caso, se establece un plazo máximo de 4 años, contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para la finalización de las obras de edificación de las tres parcelas edificables, así como para la finalización y entrega de las obras de urbanización.

5.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias único que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación. En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutarán en una única fase.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un único Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, que será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación.

Las obras de urbanización correspondientes a los suelos de cesión se ejecutarán de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar licencia de 1ª ocupación en tanto no se hayan cumplido los requisitos mínimos exigibles de urbanización básica y suficiente para el uso residencial.

Se deberán finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1º ocupación de la última obra de edificación del ámbito.

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

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

La urbanización de la parcela de Equipamiento Deportivo Pública no alcanzará a la edificación del posible equipamiento sobre rasante, que en su caso será costeado exclusivamente por el Ayuntamiento y no por la promoción.

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

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

Irún, Noviembre de 2018

El Promotor :	El Arquitecto:	El Letrado:
IPARRA TXIKI, S.L.	Alfredo J. Lainsa	José Mª Abad

DOCUMENTO D:
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. GASTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

1.1. Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados.

Equipo Redactor: P.E.O.U.	10.000,00 €

1.2. Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación (o, en su caso, Normalización de Fincas)

Estimado en	10.000,00 €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	20.000,00 €

2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

2.1. Coste de la Urbanización

La superficie destinada a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales en el ámbito es de 2.268,28 m^2, incluyéndose aquí la ampliación de la C/ Garaiar y la urbanización de las zonas verdes localizadas al Oeste del ámbito.
Se estiman como costes de urbanización razonables las cantidades de 80 €/m^2 para la zona del vial a ampliar, y 30 €/m^2 para el resto de zonas, que en su gran mayoría son superficies ajardinadas.
Por lo tanto, el coste total previsto de urbanización será:

560,29 m^2 x 80 €/m^2 = 44.823,20 €

1.442,41 m^2 x 30 €/m^2 = 43.272,30 €

265,58 m^2 x 30 €/m^2 = 7.967,40 €

Total zonas a urbanizar → 96.062,90 €

2.2. Coste de Indemnizaciones y derribos

Derribo de los restos de muros del caserío Iparra-Txiki: .....3.000 €

TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN	99.062,90 €

Y dado que, como se verá más adelante, el coste estimado de la edificación es de 2.196.093,90 €, el coste de urbanización supone:

99.062,90 € / 2.196.093,90 € = 0,045

O sea, el coste de urbanización supone un 4,50% del coste de la edificación, por lo tanto, inferior al 5%.

3. COSTE DE LA EDIFICACIÓN

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

m^2 edificación residencial libre sobre rasante.....1.200 €

m^2 edificación residencial libre bajo rasante.....480 €

Además, hay que añadir en este caso los costes de la urbanización privada.

- Coste estimado ..... 45 €/m^2
- Sup. a urbanizar:

  Total suelos de dominio y uso privados..... 3.043,27 m^2

  m^2 edificados en planta baja…….. ..... 265,20 x 3 = 795,60 m^2

Por lo tanto,

m^2 urbanización privada .....3.043,27 – 795,60 = 2.247,67 m^2

Por lo que, teniendo en cuenta el aprovechamiento propuesto, el coste de la edificación resulta ser el siguiente:

Coste Edificación Sobre Rasante: ..... 1.327,89 m^2 x 1.200 € = 1.593.468,00 €

Coste Edificación Bajo Rasante:..... 796,73 m^2 x 480 € = 382.430,00 €

Coste urbanización privada:……2.247,67 m^2 x 45 € = 101.133,00 €

TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN.....2.077.031,00 €

4. RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

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

Gastos de gestión.....20.000,00 €

Coste de la urbaniz.+ indemniz.+ derribos.....99.062,90 €

Coste de la edificación .....2.077.031,00 €

TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO .....2.196.093,90 €

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

- Viviendas Libres → m^2 construido edificación vivienda libre 2.800 €/m^2(t)

  * Considerando un precio de 3.500 €/m^2 útil x 0,80

  1.327,89 m^2(t) x 2.800 €/m^2 (t) = 3.718.092 €

- Garajes Libres

  * Se considera un precio unitario de 45.000 € por cada plaza de aparcamiento doble (incluye trastero)

  12 unidades x 45.000 €/u = 540.000 €

Por lo tanto, los valores de venta de la Promoción serán los siguientes::

Viviendas Libres .....3.718.092,00 €
Garajes Libres .....540.000,00 €

TOTAL VALOR EN VENTA.....4.258.092,00 €

.

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

El valor de Vm representa 4.258.092,00 €.

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 2.196.093,90 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

Vr = 4.258.092,00 € / 1,40 – 2.196.093,90 € = 845.400,39 €.

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

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

La urbanización de la parcela de Equipamiento Deportivo Pública no alcanzará a la edificación del posible equipamiento sobre rasante, que en su caso será costeado exclusivamente por el Ayuntamiento y no por la promoción.

Irún, Noviembre de 2018

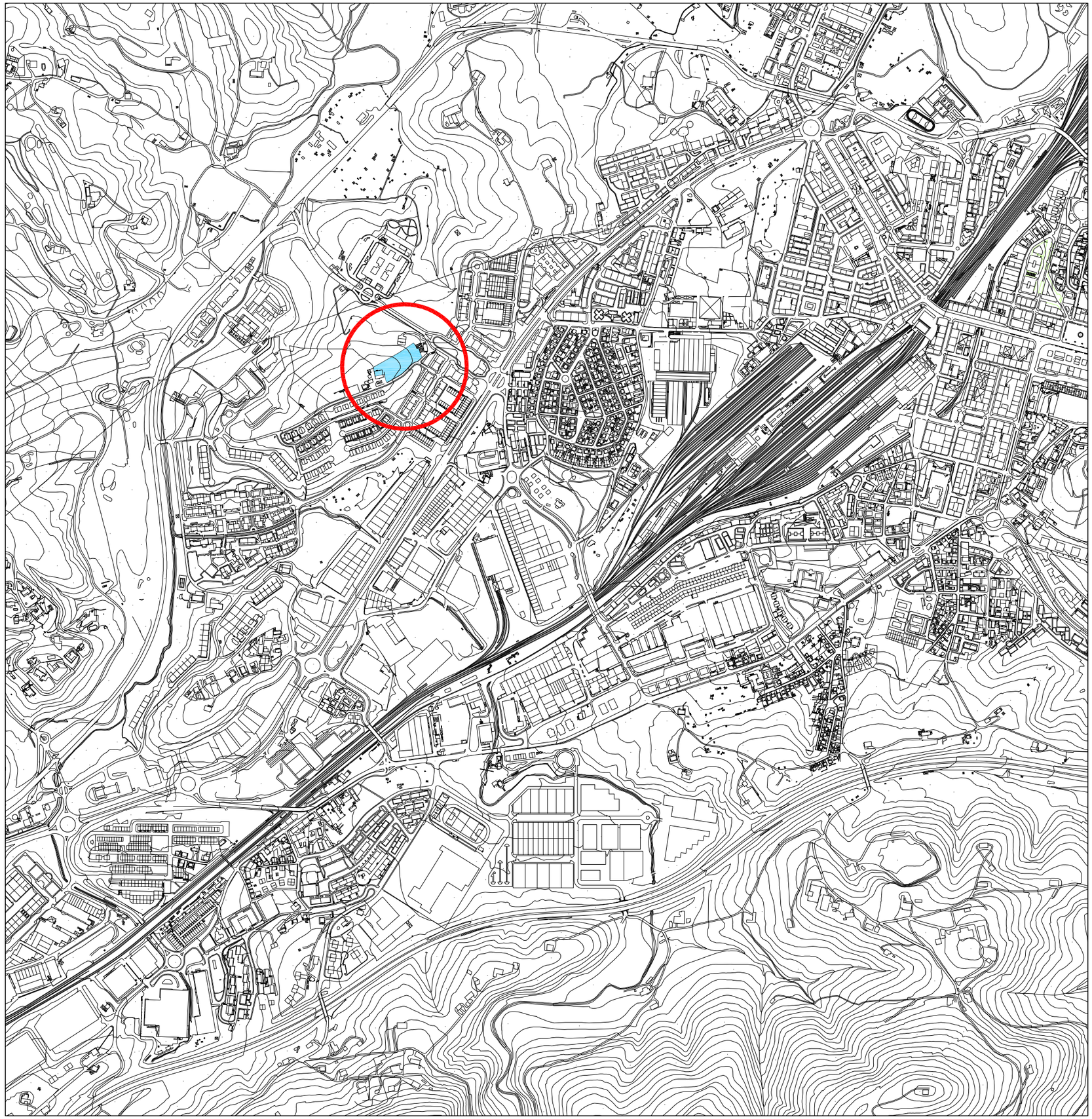
El Promotor :	El Arquitecto:	El Letrado:
IPARRA TXIKI, S.L.	Alfredo J. Lainsa	José Mª Abad

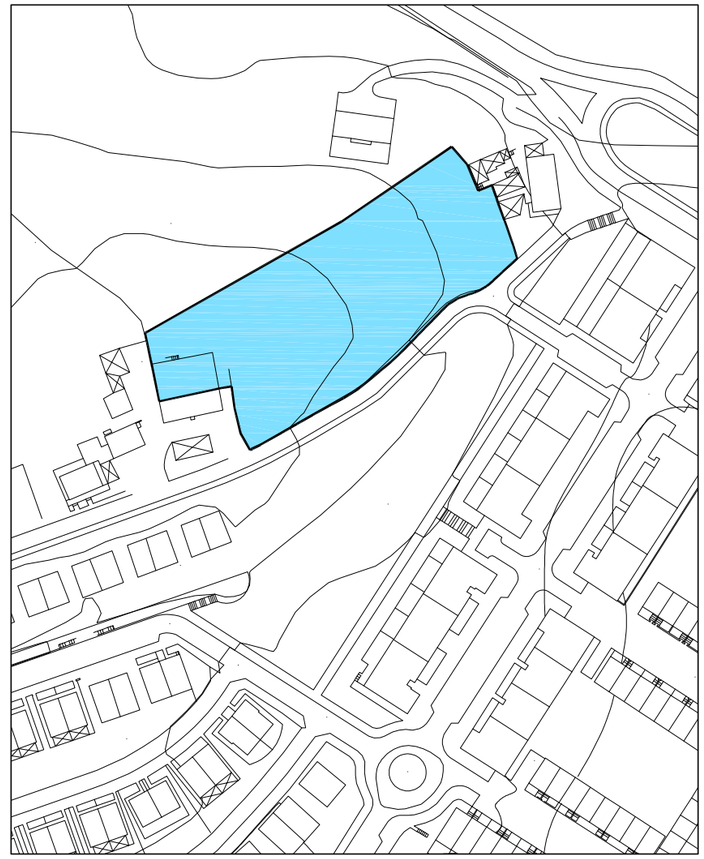
DOCUMENTO E:
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR - IRÚN

ÍNDICE DE PLANOS

Plano	Contenido	Escala
PLANOS DE INFORMACIÓN		
IN 01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	E= 1/10.000 - 1/2.000
IN 02	TOPOGRÁFICO.	E= 1/400
IN 03	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	E= 1/400
IN 04	PLANEAMIENTO VIGENTE.	E= 1/1.000
PLANOS DE ORDENACIÓN		
OR 01	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E= 1/400
OR 02	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.	E= 1/400
OR 03	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	E= 1/400
OR 04	SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL.	E= 1/400
OR 05	ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES.	E= 1/400
OR 06	PARCELAS RESULTANTES.	E= 1/400
OR 07	OCUPACIÓN DEL SUELO.	E= 1/400
OR 08	SERVIDUMBRES AÉREAS (I).	E= 1/15.000 - 1/4.000
OR 09	SERVIDUMBRES AÉREAS (II).	E= 1/4.000 - 1/600
OR 10	REGULACIÓN CIERRES DE PARCELA	E= 1/400 - 1/50





EMPLAZAMIENTO

N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

INFORMACIÓN

NOVIEMBRE 2018

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO **IN.01**

REF. A.16.228_PE_IN.01_SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/10.000 - 1/2.000

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN

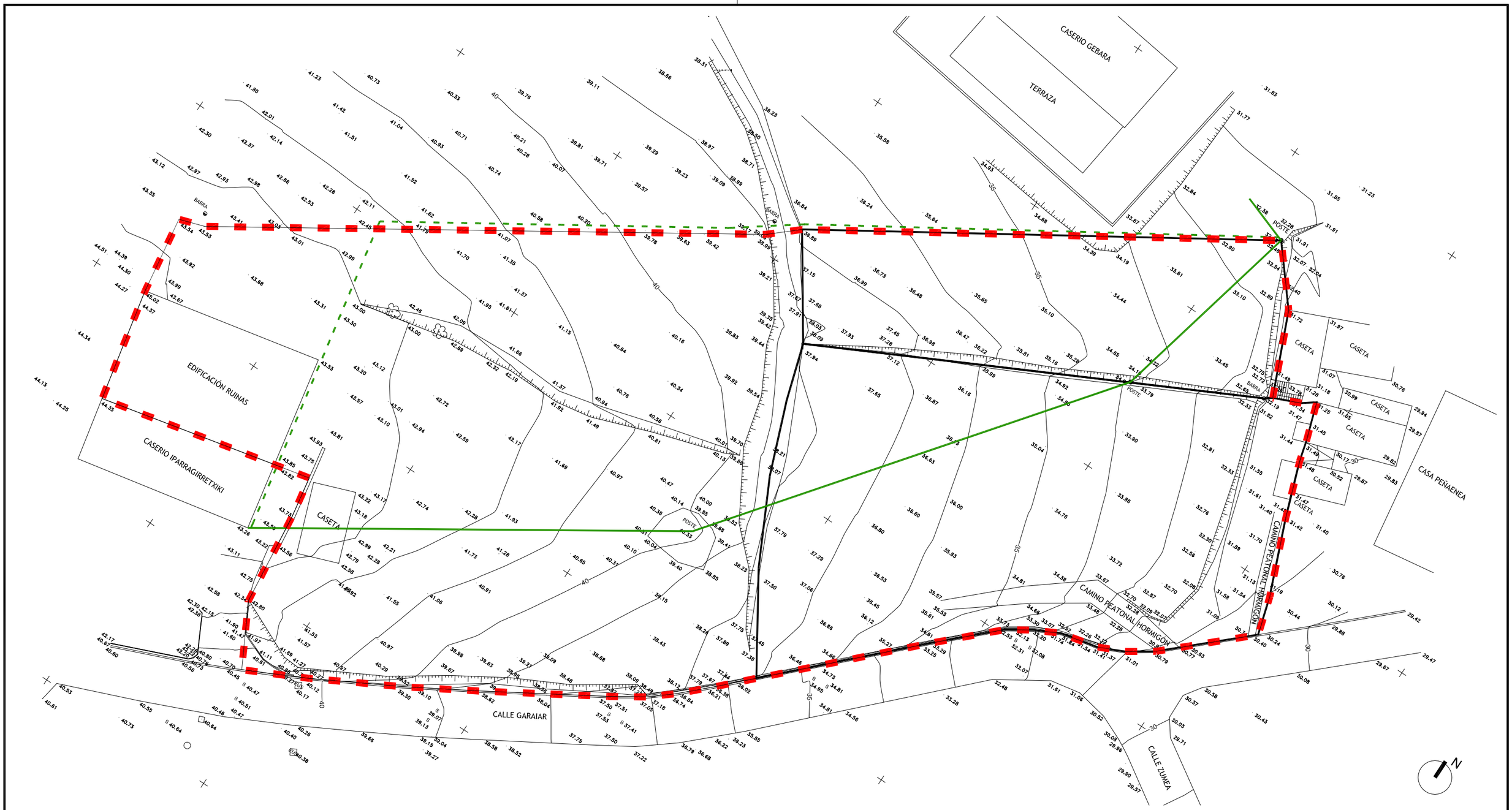
arkilainsa@arkilainsa.com

T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007

EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR

ISO14.001
ES-2007/0489



RED AÉREA DE ELECTRICIDAD (ACTUAL)

RED AÉREA DE ELECTRICIDAD (PROPUESTA)

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

INFORMACIÓN

NOVIEMBRE 2018

TOPOGRÁFICO

IN.02

REF. A.16.228_PE_IN.02-03-04_INFORMACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

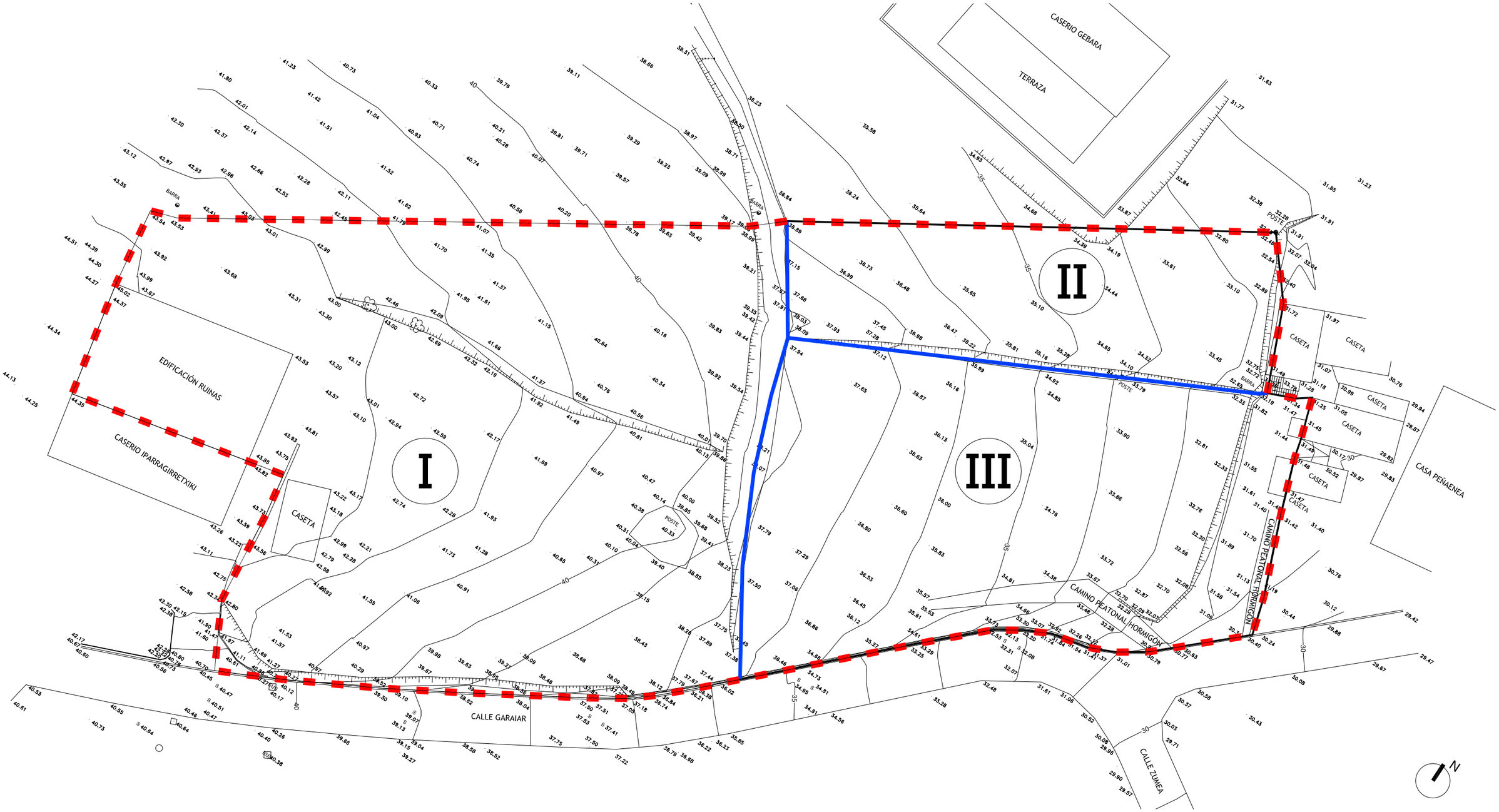
ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUP.	PROPIETARIOS
I	2.956,22 M2.	(50%) IPARRA TXIKI, S.L. Y (50%) FAMILIA IMAZ
II	745,02 M2.	Mª ESTHER Y J.M. ARRUABARRENA AGUIRREBARRENA
III	1.610,31 M2.	IPARRA TXIKI, S.L.

TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO 5.311,55 M2.

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — IRÚN

INFORMACIÓN

NOVIEMBRE 2018

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD **IN.03**

REF. A.16.228_PE_IN.02-03-04_INFORMACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

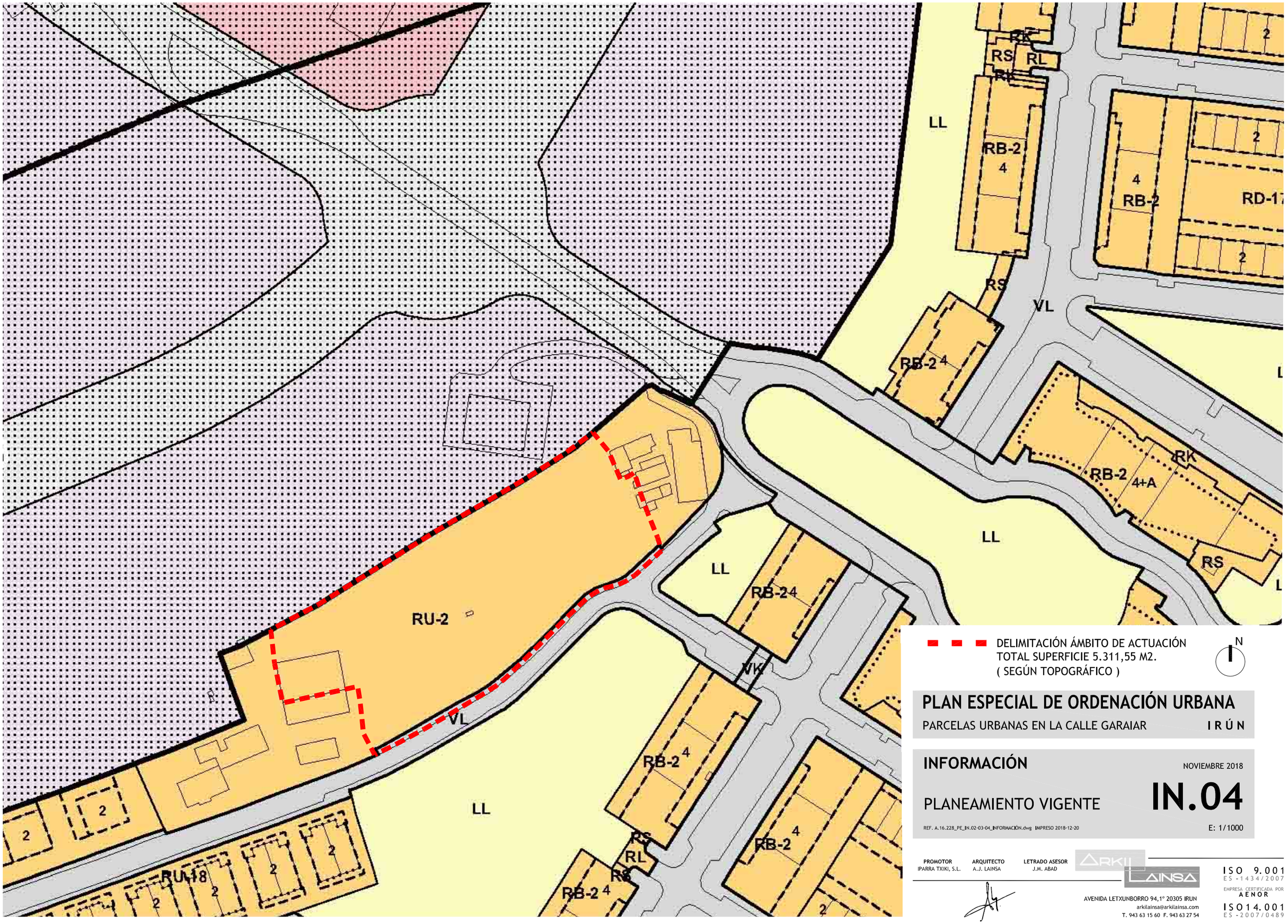
E: 1/400

PROMOTOR: IPARRA TXIKI, S.L.
ARQUITECTO: A.J. LAINSA
LETRADO ASESOR: J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

INFORMACIÓN

NOVIEMBRE 2018

PLANEAMIENTO VIGENTE

IN.04

REF. A.16.228_PE_IN.02-03-04_INFORMACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/1000

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

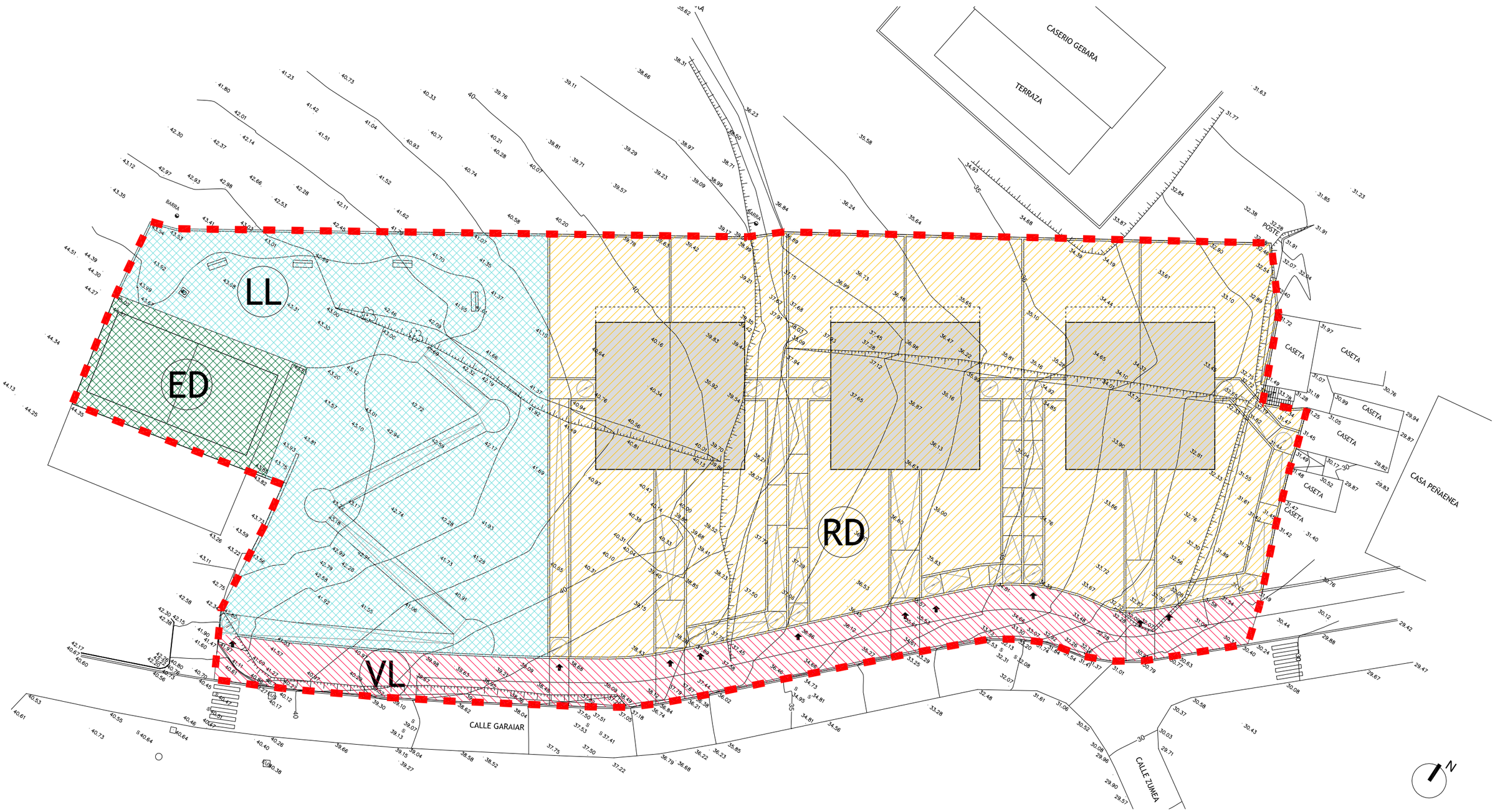
ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



CALIFICACION PORMENORIZADA

- LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES.
  SUPERFICIE: 1.442,41 M2.
- ED. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
  SUPERFICIE: 265,58 M2.
- RD. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
  SUPERFICIE: 3.043,27 M2.
- VL. VIARIO URBANO LOCAL
  SUPERFICIE: 560,29 M2.

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — IRÚN

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA **OR.01**

REF. A.16.228_PE_OR.01-02-04-06_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

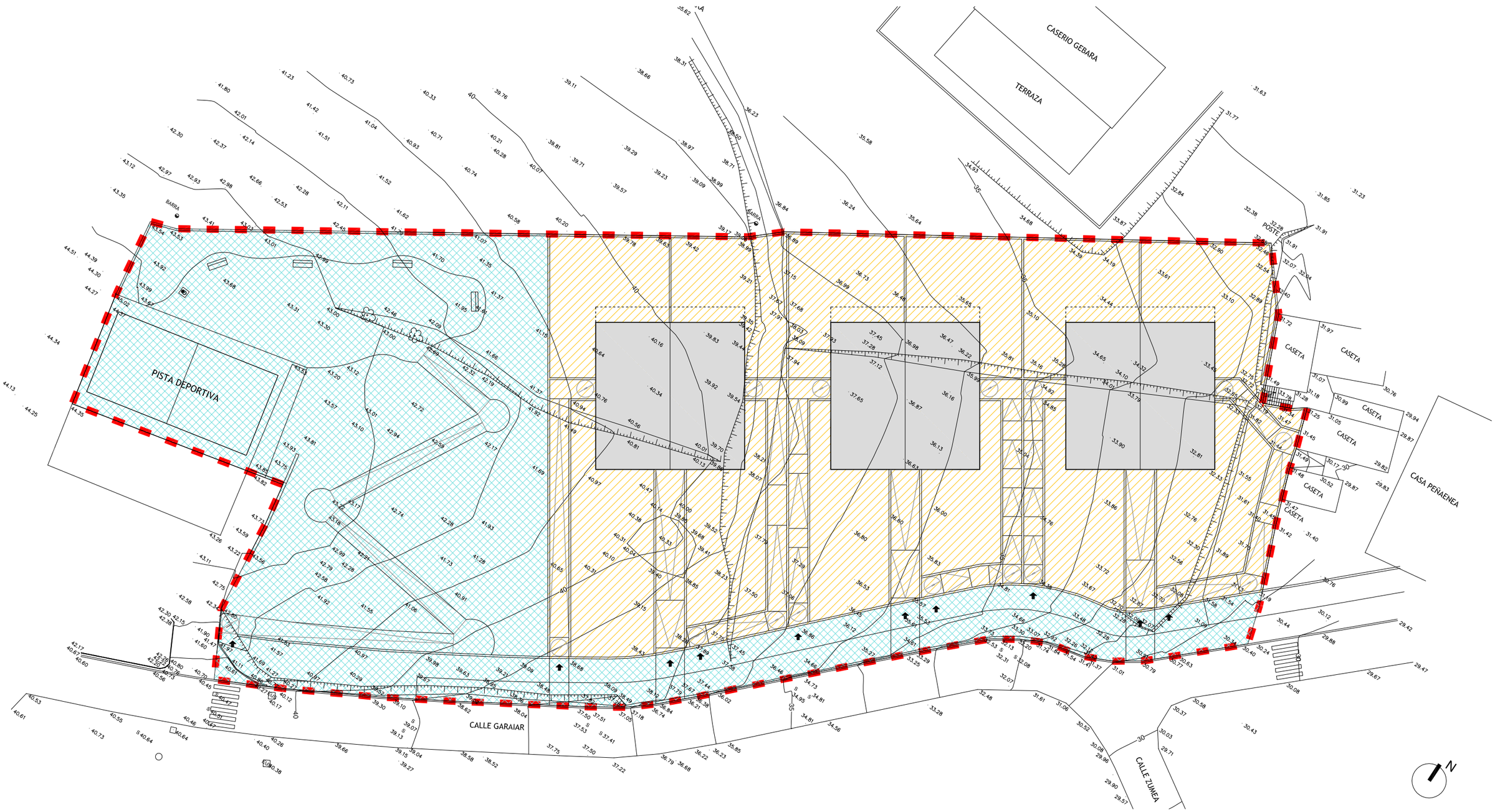
E: 1/400

PROMOTOR: IPARRA TXIKI, S.L.
ARQUITECTO: A.J. LAINSA
LETRADO ASESOR: J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



DOMINIOS Y USOS DEL SUELO

SUPERFICIE: 2.268,28 M2. **1- DOMINIO Y USO PÚBLICO:**

SUPERFICIE: 2.268,28 M2.

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES.

DOMINIO: PÚBLICO.

USO URBANÍSTICO: ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES.

SUPERFICIE: 3.043,27 M2 **2- DOMINIO PRIVADO:**

SUPERFICIE: 3.043,27 M2

DOMINIO: PRIVADO.

USO URBANÍSTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

DOMINIO Y USOS DEL SUELO **OR.02**

REF. A.16.228_PE_OR.01-02-04-06_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR: IPARRA TXIKI, S.L.
ARQUITECTO: A.J. LAINSA
LETRADO ASESOR: J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

PROPUESTA ORDENACIÓN

OR.03

REF. A.16.228_PE_OR.03_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL **OR.04**

REF. A.16.228_PE_OR.01-02-04-06_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

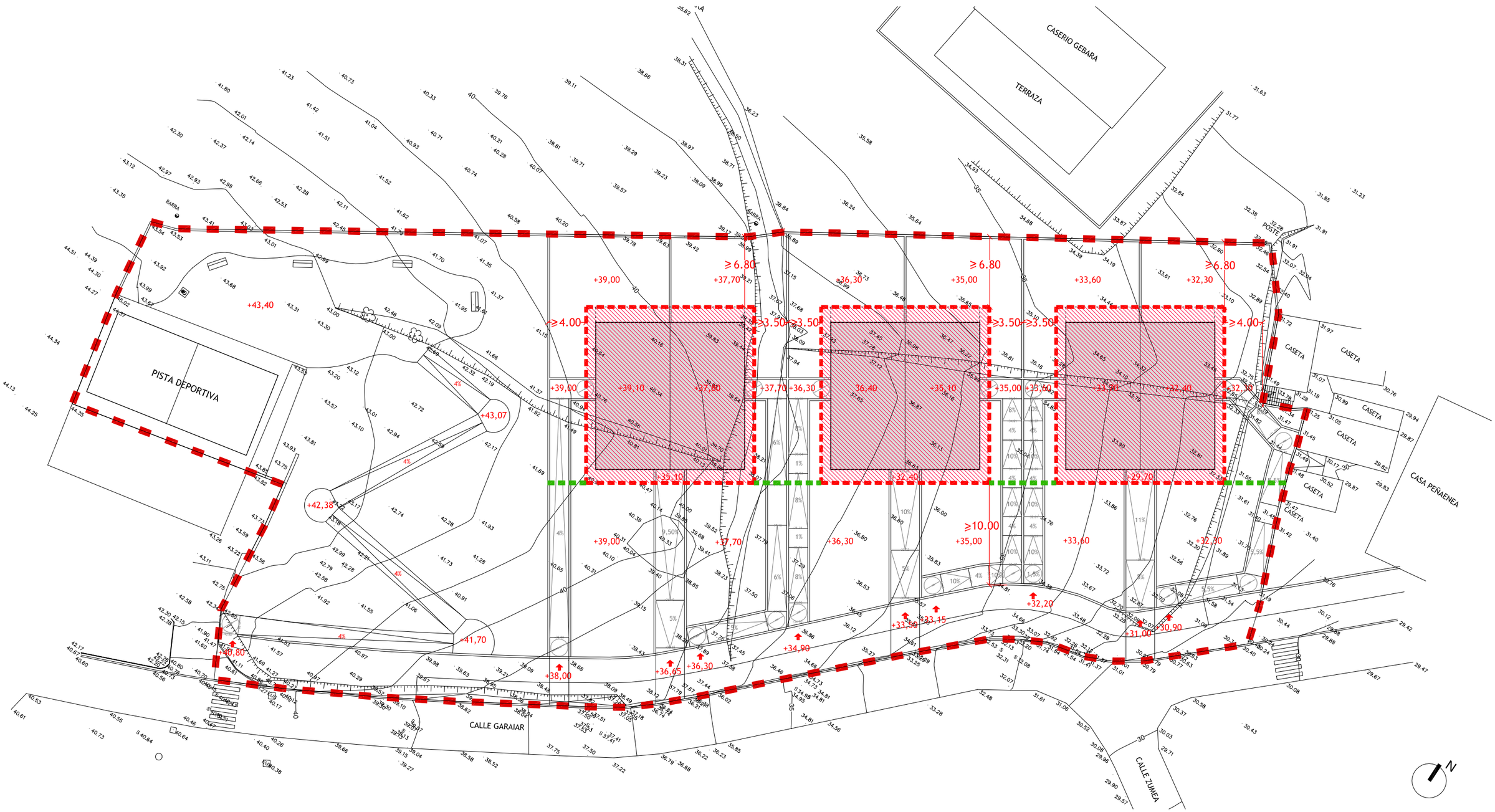
ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

ORDENACIÓN GEOMETRIZADA
ALINEACIONES Y RASANTES

OR.05

REF. A.16.228_PE_OR.05_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

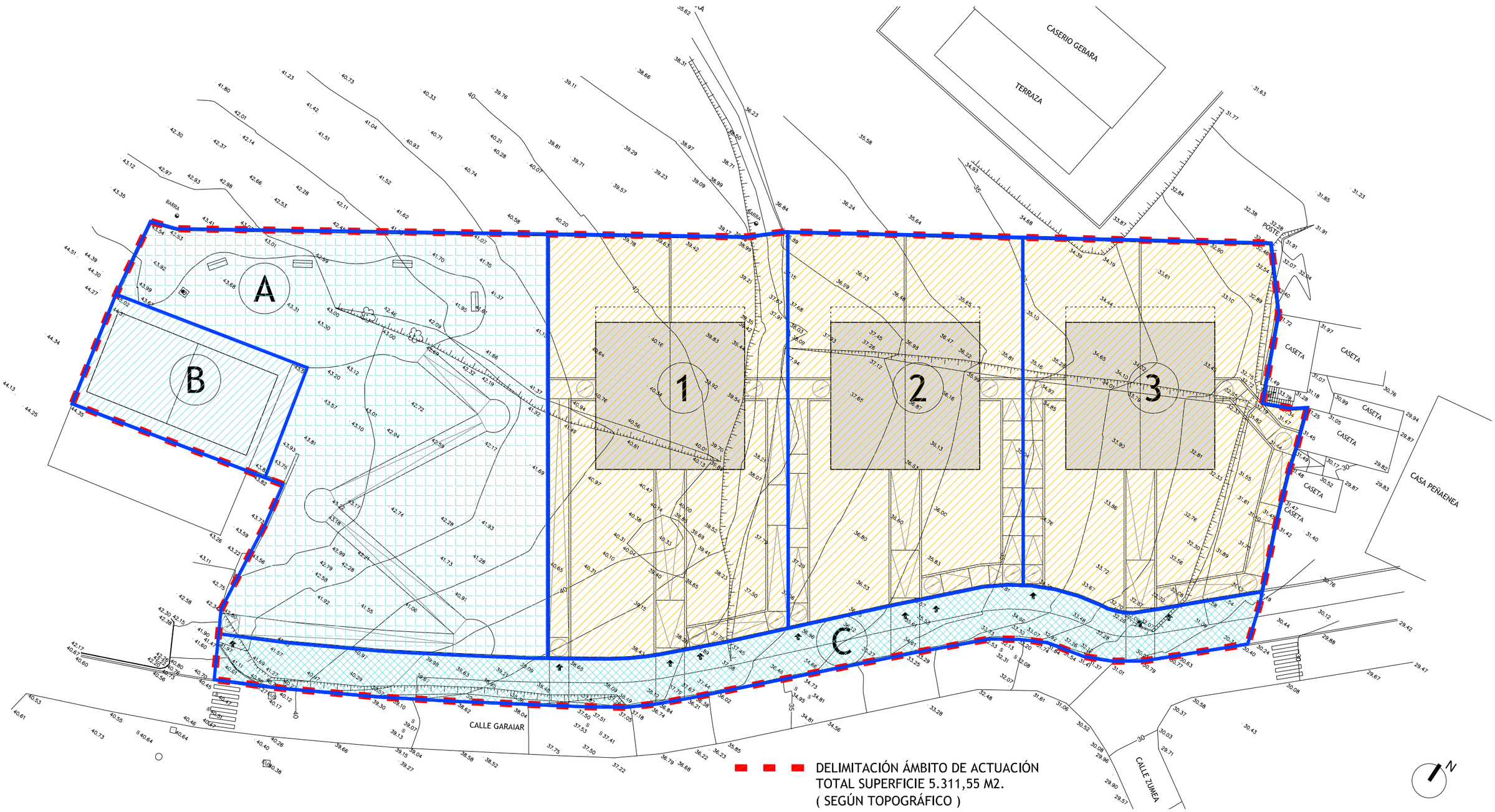
E: 1/400

PROMOTOR: IPARRA TXIKI, S.L.
ARQUITECTO: A.J. LAINSA
LETRADO ASESOR: J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



PARCELA EDIFICABLE PRIVADA

	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

PARCELAS RESULTANTES

OR.06

REF. A.16.228_PE_OR.01-02-04-06_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR
IPARRA TXIKI, S.L.

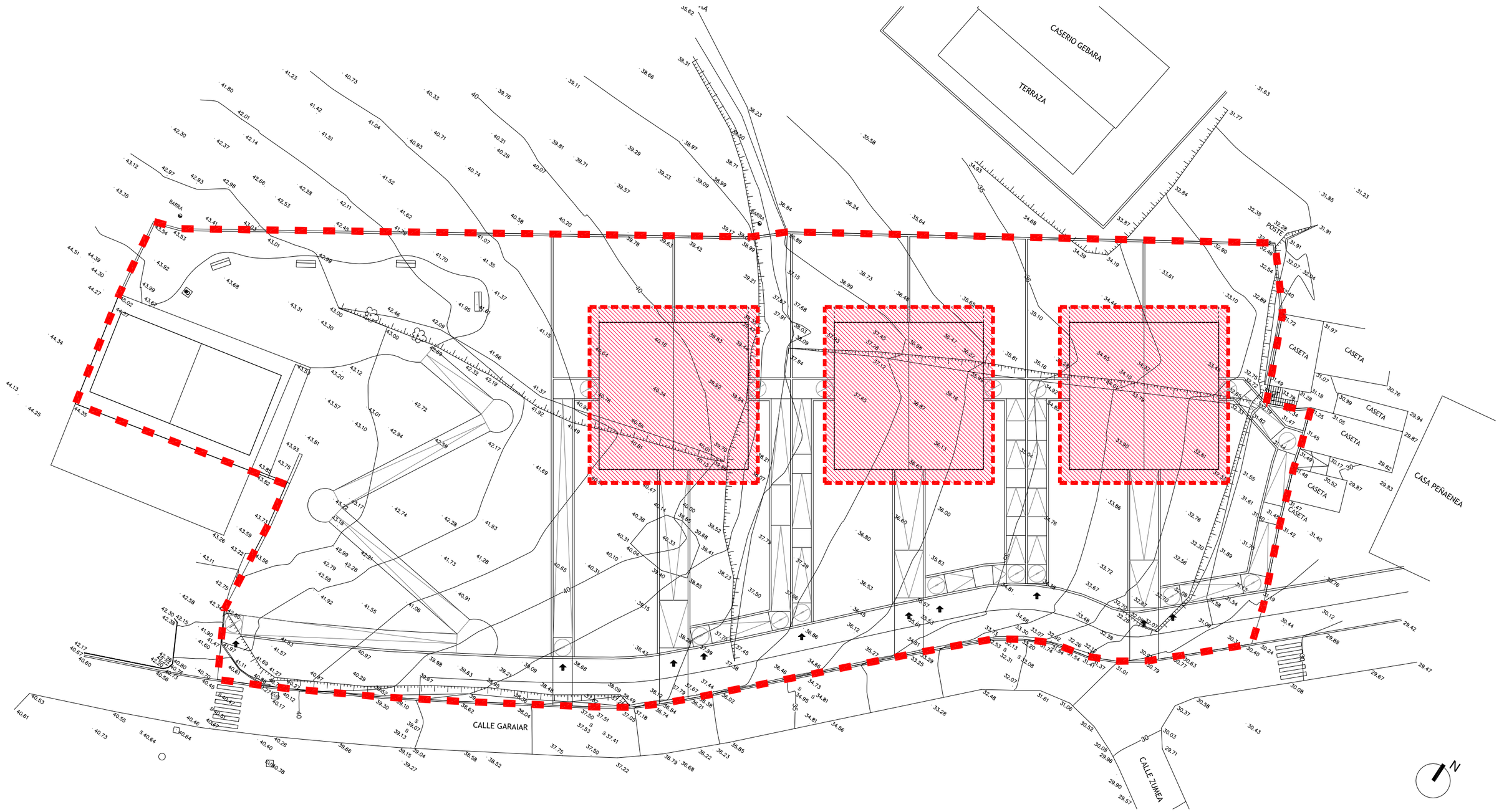
ARQUITECTO
A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR
J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489



MÁXIMA OCUPACIÓN DEL SUELO
SOBRE Y BAJO RASANTE

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

OCUPACIÓN DEL SUELO

OR.07

REF. A.16.228_PE_OR.07_ORDENACIÓN.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

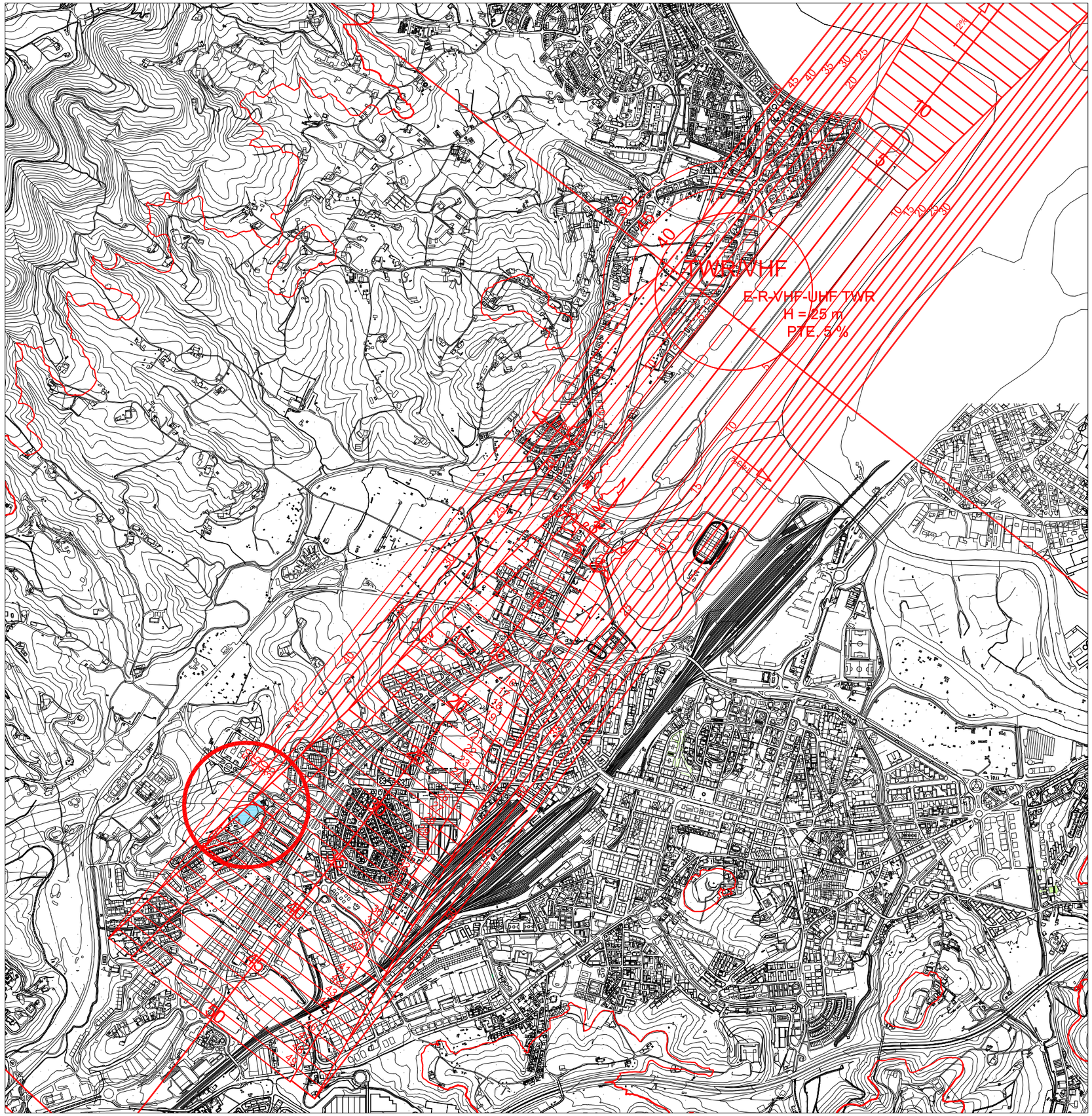
ARQUITECTO A.J. LAINSA

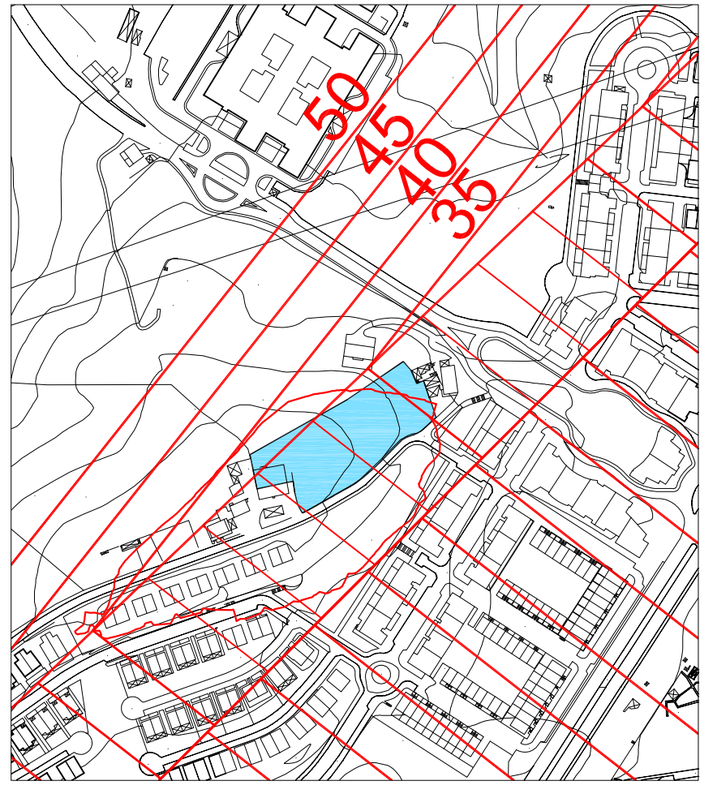
LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489





EMPLAZAMIENTO

SERVIDUMBRES AÉREAS, SEGÚN LEGISLACIÓN APLICABLE:
HORIZONTAL INTERNA (50m.)

N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR — **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

SERVIDUMBRES AÉREAS (I)

OR.08

REF. A.16.228_PE_OR.08-09_SERVIDUMBRES AEREAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/15.000 - 1/4.000

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO A.J. LAINSA

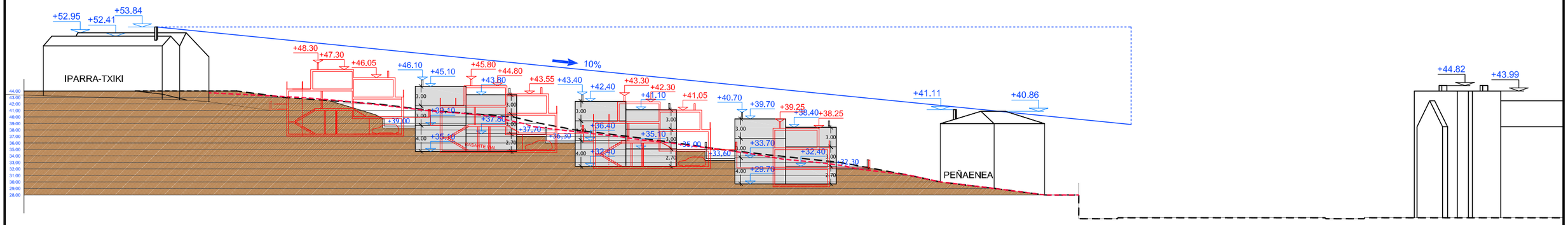
LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

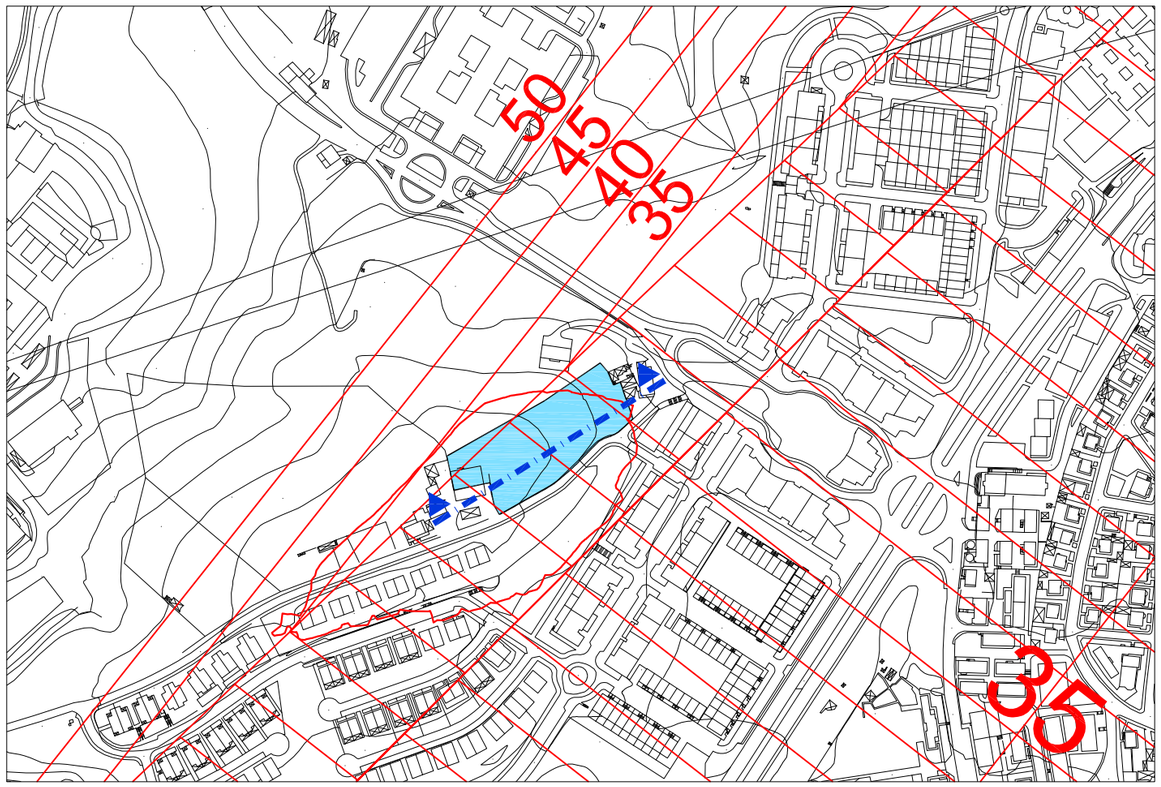
AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

+XX.XX
ORDENACIÓN PROPUESTA EN SEPTIEMBRE 2017
+XX.XX
ORDENACIÓN PROPUESTA EN NOVIEMBRE 2016



SECCIÓN LONGITUDINAL



EMPLAZAMIENTO

N

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

SERVIDUMBRES AÉREAS (II) **OR.09**

REF. A.16.228_PE_OR.08-09_SERVIDUMBRES AEREAS.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/4.000 - 1/600

PROMOTOR IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

CASERIO GEBARA

TERRAZA

PISTA DEPORTIVA

CASETA

CASA PEÑANEA

CALLE GARAIAR

CALLE ZUMEA

POSTE

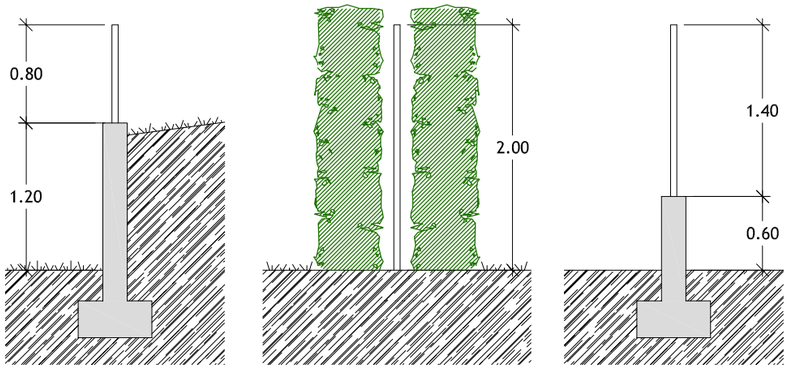
BARRA

VALLADO TIPO A

VALLADO TIPO B

VALLADO TIPO C

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
TOTAL SUPERFICIE 5.311,55 M2.
(SEGÚN TOPOGRÁFICO)



VALLADO TIPO A VALLADO TIPO B VALLADO TIPO C

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR **IRÚN**

ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2018

REGULACION CIERRES DE PARCELA **OR.10**

REF. A.16.228_PE_OR.10_REGULACION CIERRES DE PARCELA.dwg IMPRESO 2018-12-20

E: 1/400 y 1/50

PROMOTOR
IPARRA TXIKI, S.L.

ARQUITECTO
A.J. LAINSA

LETRADO ASESOR
J.M. ABAD

ARKILAINSA

AVENIDA LETXUNBORRO 94,1º 20305 IRUN
arkilainsa@arkilainsa.com
T. 943 63 15 60 F. 943 63 27 54

ISO 9.001
ES-1434/2007
EMPRESA CERTIFICADA POR AENOR
ISO14.001
ES-2007/0489

DOCUMENTO F:
INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

1.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

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

1.2.1.- Estimación de la inversión municipal

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

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

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos públicos. No obstante se autoriza la construcción de un Equipamiento Público en la parcela destinada a uso Deportivo. El costeamiento de la eventual construcción de dicho Equipamiento será en todo caso asumida por el Ayuntamiento.

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

Dada las características de la intervención, se aumenta de forma inapreciable la superficie urbanizada, ya que una buena parte de las superficies destinadas a dominio público se encuentran ya urbanizadas con todos los servicios. No hay prácticamente incremento de redes de servicio, ampliándose solamente la pavimentación del viario actual.

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

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

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 24 vehículos).
- Cesión del 15%.
- I.B.I.

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

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

1.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

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

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

En este caso, se trata del desarrollo de un ámbito ya calificado como residencial por el vigente PGOU, por lo que se tratará de una actuación de inserción de 12 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Irún, Noviembre de 2018

El Promotor :	El Arquitecto:	El Letrado:
IPARRA TXIKI, S.L.	Alfredo J. Lainsa	José Mª Abad

DOCUMENTO G:
EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA

EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TRES PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE GARAIAR IRUN (GIPUZKOA)

Cód. proyecto P-18D0000027

dinam
desarrollos e infraestructuras ambientales

INFORME ELABORADO POR:

dinam
desarrollos e infraestructuras ambientales

Parque Tecnológico de Bizkaia - Edif. 804
48160 DERIO (Bizkaia)
Tfno: 944 034 007 • Fax: 946 551 000
E-mail: info@dinam.es • Web: www.dinam.es

Código Proyecto: P-18D00000027

EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TRES PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE GARAIAR IRUN (GIPUZKOA).

EQUIPO REDACTOR DEL INFORME	
Elaborado por	**Revisado por**
Igor Arozamena	Txomin Bargos
DNI: 45815200-M	DNI: 72391179-J
Tec. Sup. Educación y Control Ambiental	Ldo. en CC Biológicas Col nº 1.049

FEBRERO 2018

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN. 3

2 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. 5

3 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. 7

4 ALTERNATIVAS ANALIZADAS. 11

5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN. 18

6 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO. 19
6.1 DESCRIPCIÓN GENERAL. 19
6.2 CLIMA. 21
6.3 GEOLOGIA Y GEOMOFORMOLOGIA. 23
6.4 EDAFOLOGIA. 25
6.5 HIDROLOGÍA. 27
6.6 VEGETACIÓN. 28
6.7 FAUNA. 29
6.8 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. 30
6.9 RED DE CORREDORES ECOLOGICOS. 31
6.10 PAISAJE. 31
6.11 PATRIMONIO. 31

7 RIESGOS AMBIENTALES. 33
7.1 INUNDABILIDAD. 33
7.2 RUIDO. 34
7.3 CONTAMINACION DE LOS ACUIFEROS. 35
7.4 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS. 36

8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. 37

9 DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CON INCIDENDIA EN EL PLAN ESPECIAL. 39
9.1 LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (D.O.T.). 39
9.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA). 40
9.3 PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV 41
9.4 PTS DE PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DE LA CAPV 41
9.5 PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL. 42
9.6 PTS DE PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV 42
9.7 PTS DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA 44
9.8 ESTRATEGIA AMBIENTAL VASCA DE DESARROLLO SOSTENIBLE 2002-2020. 44
9.9 AGENDA LOCAL 21. 44

10 MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 47

11 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. 49

12 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS. 51

12.1 RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN. 51

12.2 RECOMENDACIONES PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN. 52

13 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL. 55

13.1 OBJETIVOS. 55

13.2 SISTEMATICA. 55

13.2.1 Responsabilidad del promotor. 55

13.2.2 Informes y actas de seguimiento. 56

13.3 FASES. 57

13.4 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL DURANTE LAS OBRAS. 57

ANEXOS

ANEXO I.- Estudio de Impacto Acústico.

1 INTRODUCCIÓN.

El objeto que persigue el presente documento es establecer un Plan Especial de Ordenación Urbana, para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, relativa al ámbito de un conjunto de tres parcelas que se localizan en la calle Garaiar, en el término municipal de Irún (Gipuzkoa).

Mediante el Plan Especial de Ordenación Urbana, cabe la posibilidad de modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General, en una zona en la que se localizan tres parcelas privadas, donde se propone la construcción de un total de 12 viviendas tipo dúplex, con objeto de posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito. Para realizar dicho Plan Especial, es necesario presentar una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

La EAE de planes y programas es un instrumento preventivo, adecuado para preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante este instrumento se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre planes y programas con incidencia importante en el medio ambiente.

La Unión Europea reconoció la importancia de evaluar ambientalmente estos planes y programas, y en este sentido adoptó la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Esta Directiva fue incorporada mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, posteriormente derogada y sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En el ámbito de la CAPV, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente estableció un procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, desarrollado mediante el Decreto 183/2003, de 22 de julio. El 16 de octubre de 2012 se aprobó el Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que deroga y sustituye al Decreto 183/2003.

El Decreto 211/2012 establece un marco de aplicación de la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que tiene en cuenta la normativa básica del Estado y desarrolla las competencias propias de la CAPV en esta materia.

➢ ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el documento ambiental estratégico debe contener la siguiente información:

a) Objetivos de la planificación.
b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) Desarrollo previsible del plan o programa.
d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Efectos ambientales previsibles.
f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

El Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto la definición de la ordenación pormenorizada, en el ámbito continuo formado por tres parcelas privadas, las cuales se encuentran limitadas por la C/ Garaiar al Sur, el Caserío Ipartxiki al Oeste, el caserío Peña Enea al Este, y el Caserío Gebara y el suelo urbanizable al Norte.

La legislación urbanística (artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo del País Vasco) establece que el plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del Plan General, mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano, para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación. Además, el plan especial de ordenación urbana también puede ser utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano, contenida en la documentación del Plan General.

La zona objeto de investigación, incluye tres parcelas privadas, que actualmente constituyen terrenos agrícolas.

El Plan Especial tiene como objetivo delimitar un nuevo ámbito, incorporando al mismo la totalidad de los terrenos pertenecientes a las tres parcelas ubicadas en la calle Garaiar, entendido que en la actualidad, se estima conveniente plantear una modificación de la tipología edificatoria y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito.

Por ello, se hace preciso establecer una ordenación pormenorizada en la que, respetando los parámetros estructurales del Plan General de Irún, se propicie poder disponer de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener un mejor encaje en el mercado inmobiliario.

La propuesta del Plan Especial de ordenación urbana consiste en la construcción de 12 viviendas tipo dúplex en las tres parcelas privadas.

El perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permite que las edificaciones se adapten a la pendiente natural del terreno, reduciéndose al mínimo los taludes y muros resultantes y en definitiva, consiguiendo que las construcciones armonicen con el espacio natural que les rodea.

La actuación se cataloga como de Dotación, al tratarse de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística que no constituye una actuación integrada.

3 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

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

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 5.311,55m^2, medición realizada sobre el topográfico de estado actual.

La ordenación propuesta consta por lo tanto de 3 parcelas privadas, en las que se disponen un total de 12 viviendas tipo dúplex. Cada vivienda se distribuye en dos niveles y un amplio jardín, produciéndose un escalonamiento continuo del conjunto, de forma que en cada nivel solamente se ubiquen dos viviendas. Adicionalmente, se disponen bajo las viviendas garajes colectivos a nivel de sótano.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente a las parcelas calificadas como RU-2, que es de 0,25 m2/m2, de esta forma, se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	5.311,55 m^2
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	0,25 m^2/m^2
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE	1.327,89 $m^2(t)$
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE (60%)	796,73 $m^2(t)$

Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una actuación integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres peatonales y a viario urbano local, con una superficie total de 2.268,28m^2.

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

La actuación viene definida como de Dotación, al tratarse de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística que no constituye una actuación integrada, pues no hay un proceso de urbanización.

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

Para cumplir con dichos estándares mínimos la ordenación propuesta es la siguiente:

a) *Espacios libres (15% del ámbito). La superficie privada del ámbito es de 5.311,55m²(s), y se dispone de una edificabilidad total de 1.327 89(t).*

El incremento de edificabilidad sobre la situación actual es de 1.327,89 m², ya que no existe edificabilidad materializada en la actualidad, por lo tanto:

5.311,55 m²x 0,15 = 796,73 m² (s)

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

Incremento de edificabilidad → 1.327,89 m² (t)

Por lo tanto, 1.327,89 m² x 0,20 = 265,58 m² (s)

c) *Aparcamiento (0,35 plazas/25 V residenciales). Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35 x (1.327,89/25), es decir, 19 plazas.*

d) *Vegetación. Se plantarán un mínimo de 12 árboles.*

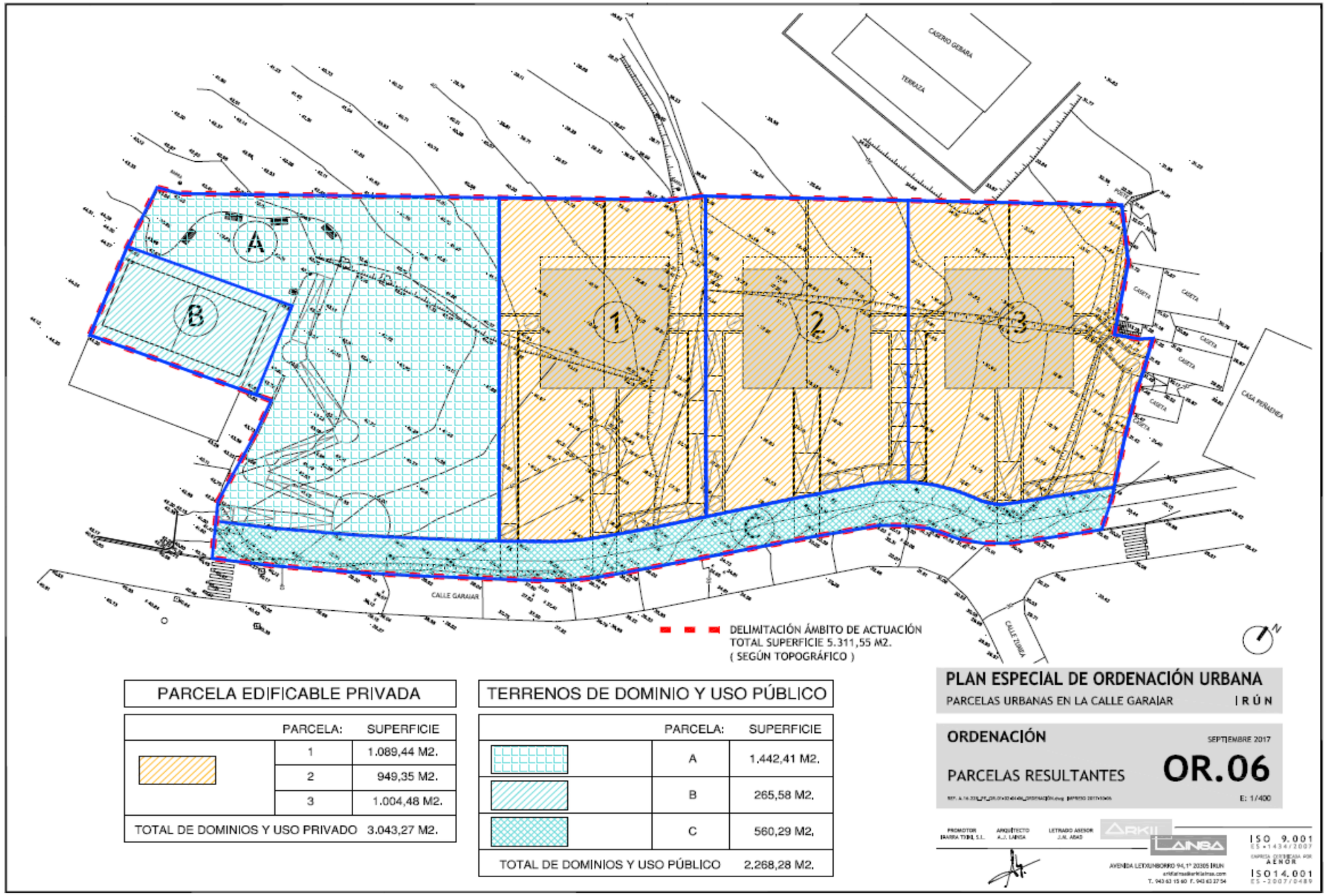
Además, deberá formularse un Proyecto de Reparcelación, al objeto de realizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto las parcelas resultantes edificables, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Irún, con inclusión, entre otras cuestiones, de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 15%.

Se definen tres parcelas edificables de uso residencial, cada una de las cuales contará con un único volumen edificado. Se planea su posible ejecución en tres fases distintas, por lo que cada parcela podrá ser desarrollada de forma independiente a las demás.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras complementarias único, que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación. En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutarán en una única fase.

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

La urbanización de la parcela de Equipamiento Deportivo Pública no alcanzará a la edificación del posible equipamiento sobre rasante, que en su caso será costeado exclusivamente por el Ayuntamiento y no por la promoción.



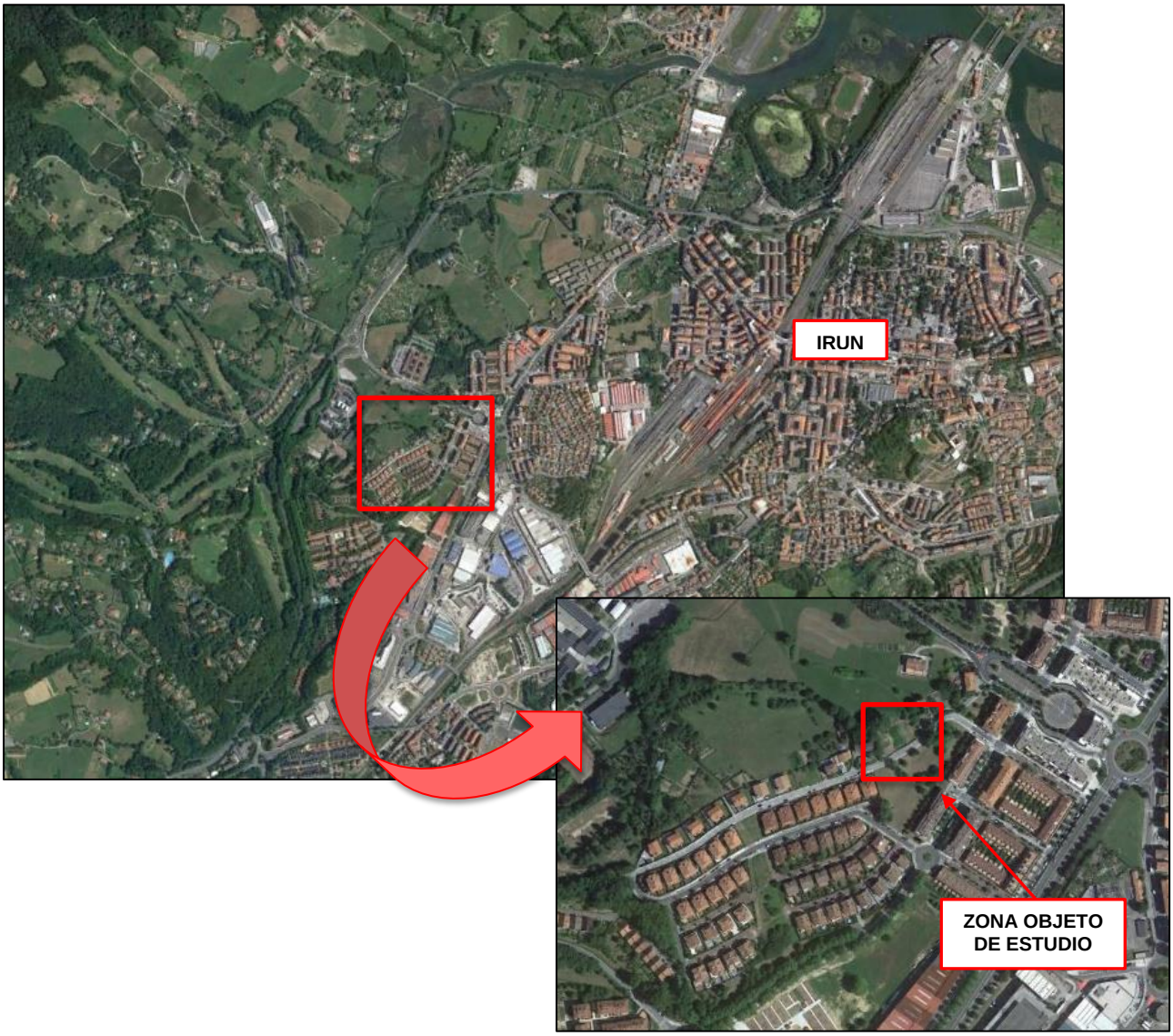
PARCELA EDIFICABLE PRIVADA		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

Parcelas resultantes.

4 ALTERNATIVAS ANALIZADAS.

En la zona objeto de estudio se analizan diversas alternativas, en relación a la ocupación del suelo y a la ordenación urbanística del municipio. Una de ellas, la correspondiente al planeamiento vigente es considerada como alternativa '0', de no actuación. Por otro lado, la alternativa adoptada, por la cual se propone el Plan Especial de Ordenación Urbana.



Localización.

- **Alternativa '0'. Planeamiento vigente.**

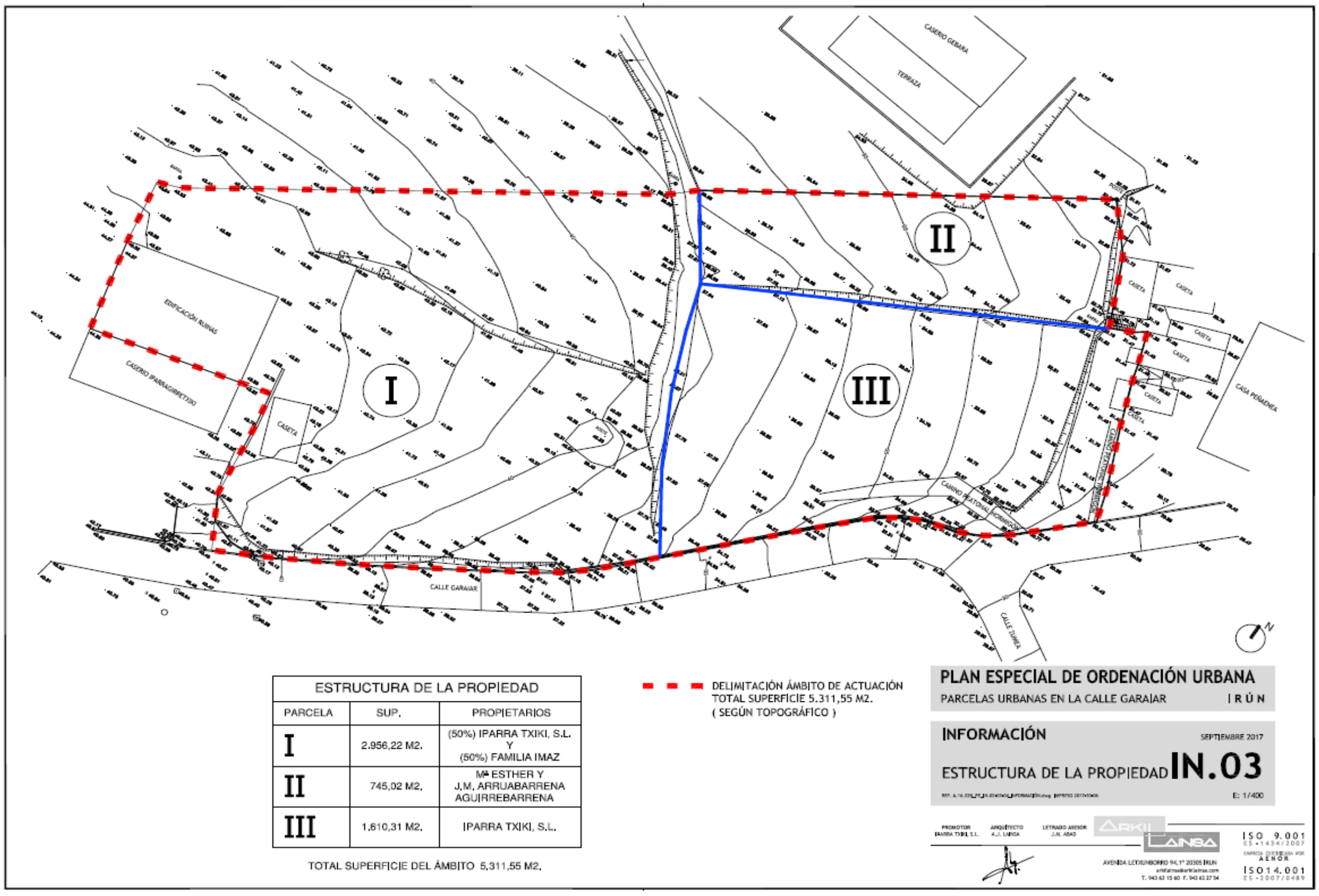
El ámbito incluye tres parcelas privadas, que actualmente constituyen terrenos agrícolas, no existiendo en ellos edificación alguna, excepto algún muro de mampostería como resto de una de las partes del Caserío Ipartxiki.

No existen en la actualidad edificaciones en los terrenos que constituyen el ámbito de actuación, ya que, como se ha indicado anteriormente, éstos poseen un carácter exclusivamente agrícola.

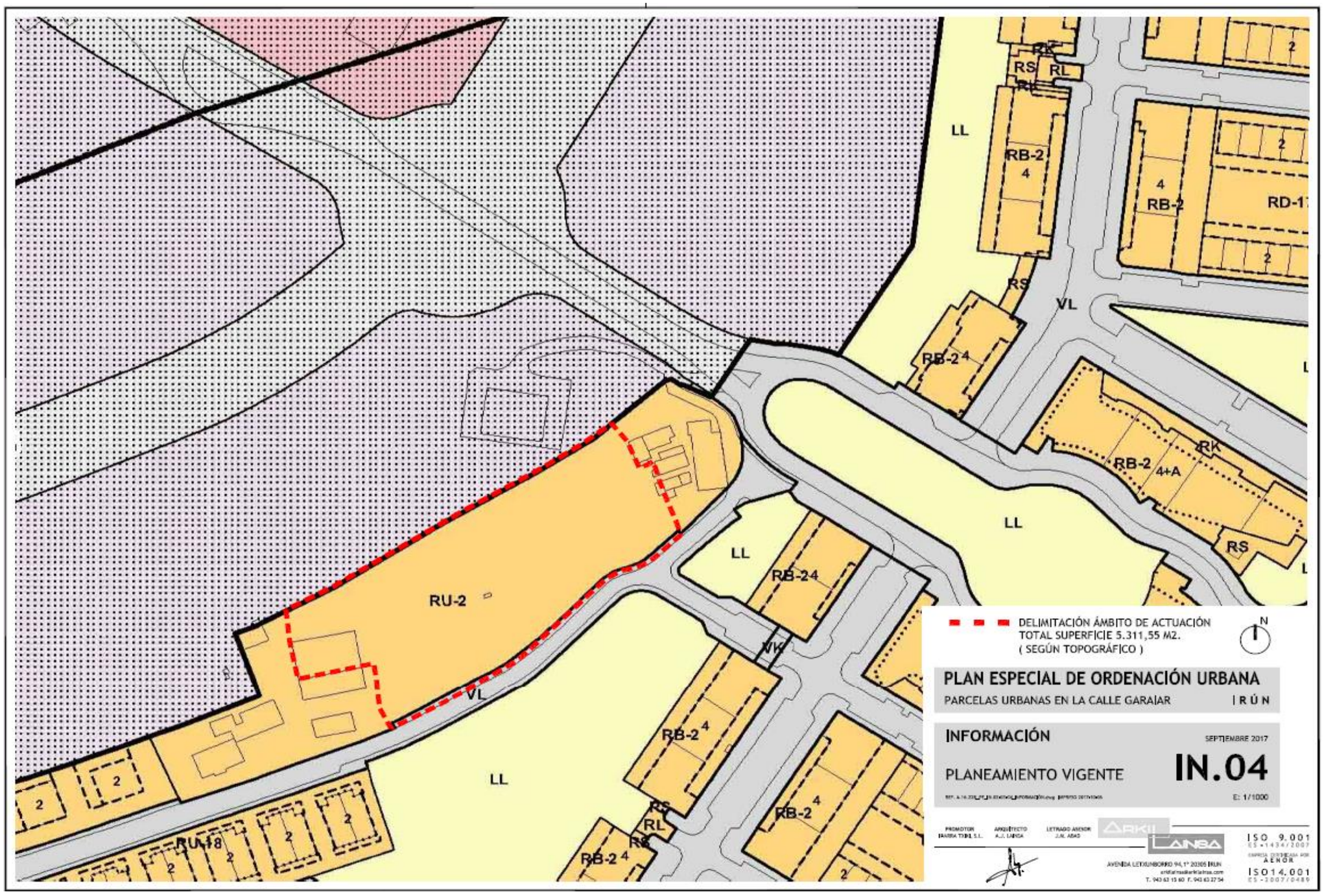
Solamente, existen restos del muro perimetral de mampostería de la mitad Norte del Caserío Ipartxiki, cuyo uso residencial hace ya años dejó de ser efectivo.

Junto a los restos edificatorios indicados, existe además una pequeña caseta de apoyo a la actividad agrícola de los terrenos.

El Plan General de Ordenación Urbana de Irún califica los terrenos incluidos en el ámbito del presente trabajo como RU-2 "Unifamiliar Aislada Grado 2".



Estructura de la propiedad.



Planeamiento vigente.

- **Alternativa Adoptada.**

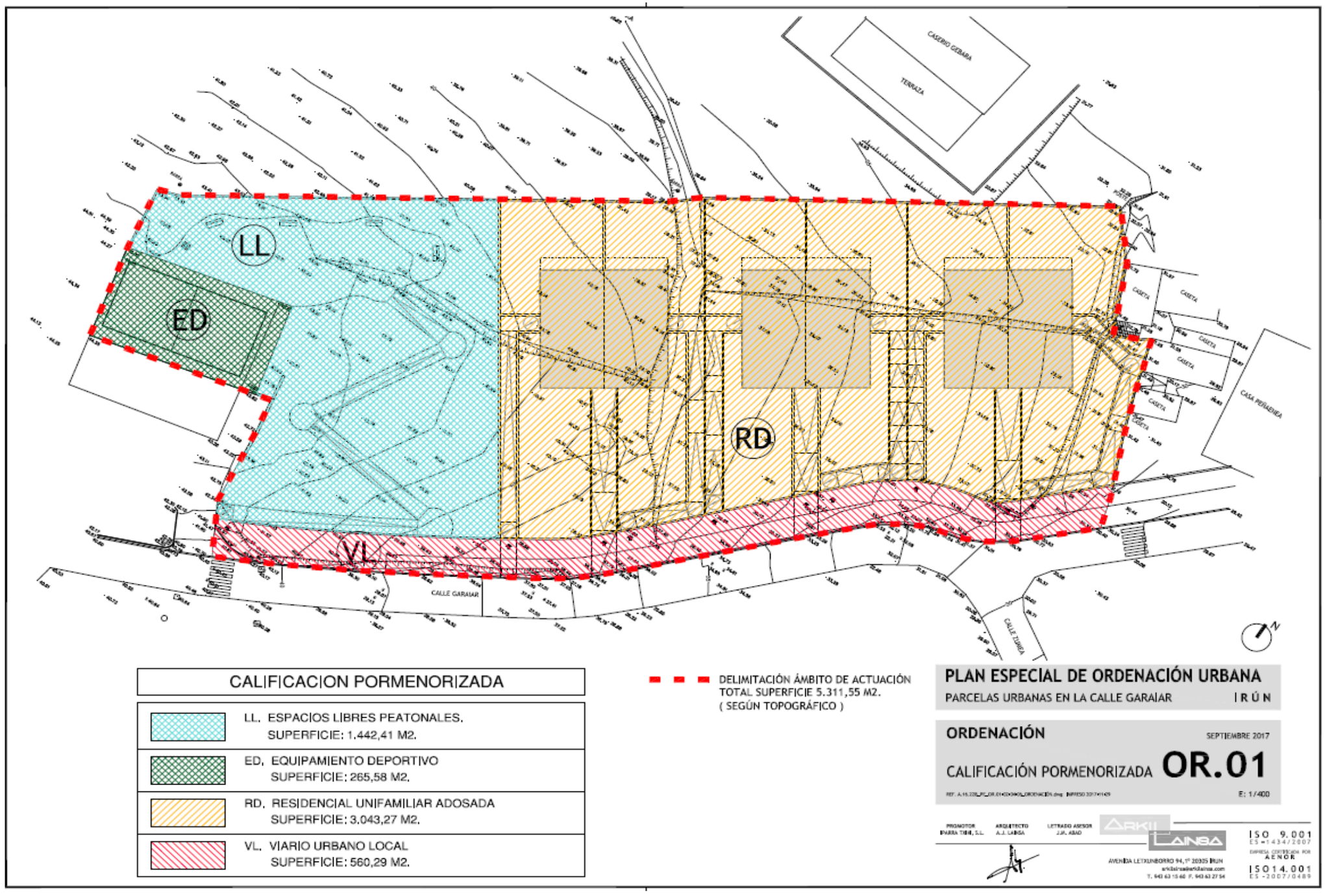
Se plantea una modificación de la tipología edificatoria en las tres parcelas privadas, que corresponden a la zona calificada como RU-2.

Se trata del desarrollo de un ámbito ya calificado como residencial por el vigente PGOU, por lo que se tratará de una actuación de inserción de 12 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Al Sur de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre la Calle Garaiar, por cuyo vial discurren las diferentes infraestructuras urbanas. Todas las parcelas edificables resultantes disponen de comunicación directa con dicho vial, por lo que el acceso a las diferentes infraestructuras está asegurado para las edificaciones propuestas.

Cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%. En este punto hay que indicar, que el vial localizado al Sur del ámbito del presente Proyecto dispone de una pendiente superior al 6%, no obstante, se trata de un vial existente, en el que únicamente se modifica su anchura con la actuación propuesta. Por su parte, las actuaciones edificatorias propuestas en las diferentes parcelas residenciales son accesibles en todos los casos.

La demolición de los restos de muros de mampostería que constituyen el caserío Ipartxiki, se incluirán como parte de las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito, así como la demolición de la caseta auxiliar a los usos agrícolas actualmente existente.



Calificación pormenorizada.

Propuesta de ordenación.

5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

El procedimiento de tramitación y aprobación del Plan Especial se ajustará a la regulación establecida en el artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollos de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: *La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse, utilizando bien la figura de la modificación del Plan General, bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.*

La propuesta del Plan especial de ordenación urbana consiste en la ejecución de 12 viviendas tipo dúplex en las tres parcelas privadas que se sitúan en la calle Garaiar, en el término municipal de Irún (Gipuzkoa).

Con ello, se pretende establecer una ordenación pormenorizada en la que, respetando los parámetros estructurales del Plan General, se delimite otro ámbito para ejecutar una modificación de la tipología edificatoria y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario en la zona calificada como RU-2.

6 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

6.1 DESCRIPCIÓN GENERAL.

La zona objeto de estudio está formada por un conjunto de tres parcelas que se localizan al Este del núcleo urbano de Irún (Gipuzkoa), en el límite del suelo urbano establecido al Este del barrio de Anaka, junto al ensanche de Puiana.

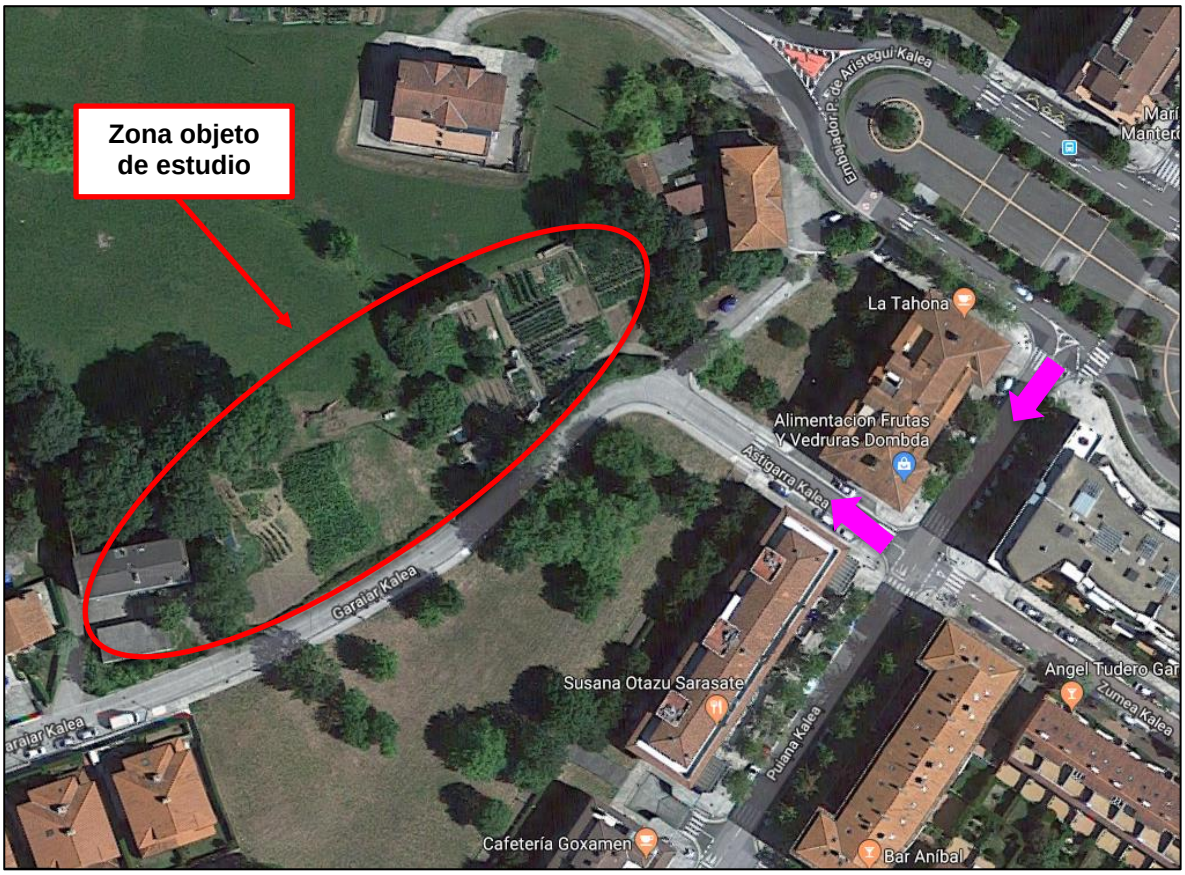
Las parcelas que conforman el ámbito se encuentran limitadas por la C/ Garaiar al Sur, el Caserío Ipartxiki al Oeste, el caserío Peña Enea al Este, y el Caserío Gebara y el suelo urbanizable al Norte del término municipal de Irún.

El municipio de Irún tiene una extensión de 42,8 km^2 y limita con los municipios de Lesaka (Navarra), Oiartzun, Lezo y Hondarribia (Gipuzkoa), así como con Francia, siendo el Bidasoa quien marca la línea fronteriza con el país vecino.

En la actualidad, Irún cuenta con una población de 61.608 habitantes, distribuidos por sus siete barrios Bidasoa, Meaka, Olaberria, Lapize, Anaka, Ventas y Behobia.

La zona objeto de investigación queda emplazada en el límite del núcleo urbano del municipio de Irún, en tres parcelas privadas que actualmente constituyen terrenos agrícolas y que cuentan con una superficie de 5.311,55 m^2.

El acceso al emplazamiento desde el municipio se produce desde la carretera de la Plaza Embajador Pedro de Aristegui, vía que enlaza con la calle Puiana. Una vez tomada esta calle, al llegar a la intersección, esta vía conecta con la calle Astigarra, desde donde finalmente se accede a la calle Garaiar, por donde se accede al emplazamiento.



Acceso al emplazamiento..

6.2 CLIMA.

La proximidad al mar Cantábrico hace que el clima de la zona se clasifique como **oceánico templado.**

Las lluvias se encuentran repartidas durante todo el año, sin que se observe una estación seca estival bien definida. Estas precipitaciones son abundantes y dada la latitud y la dinámica atmosférica, los días de lluvia representan el 45% del total anual, a los que habría que sumar el 41% en los que el cielo está cubierto. La temporada más lluviosa ocurre entre los meses de octubre y abril.

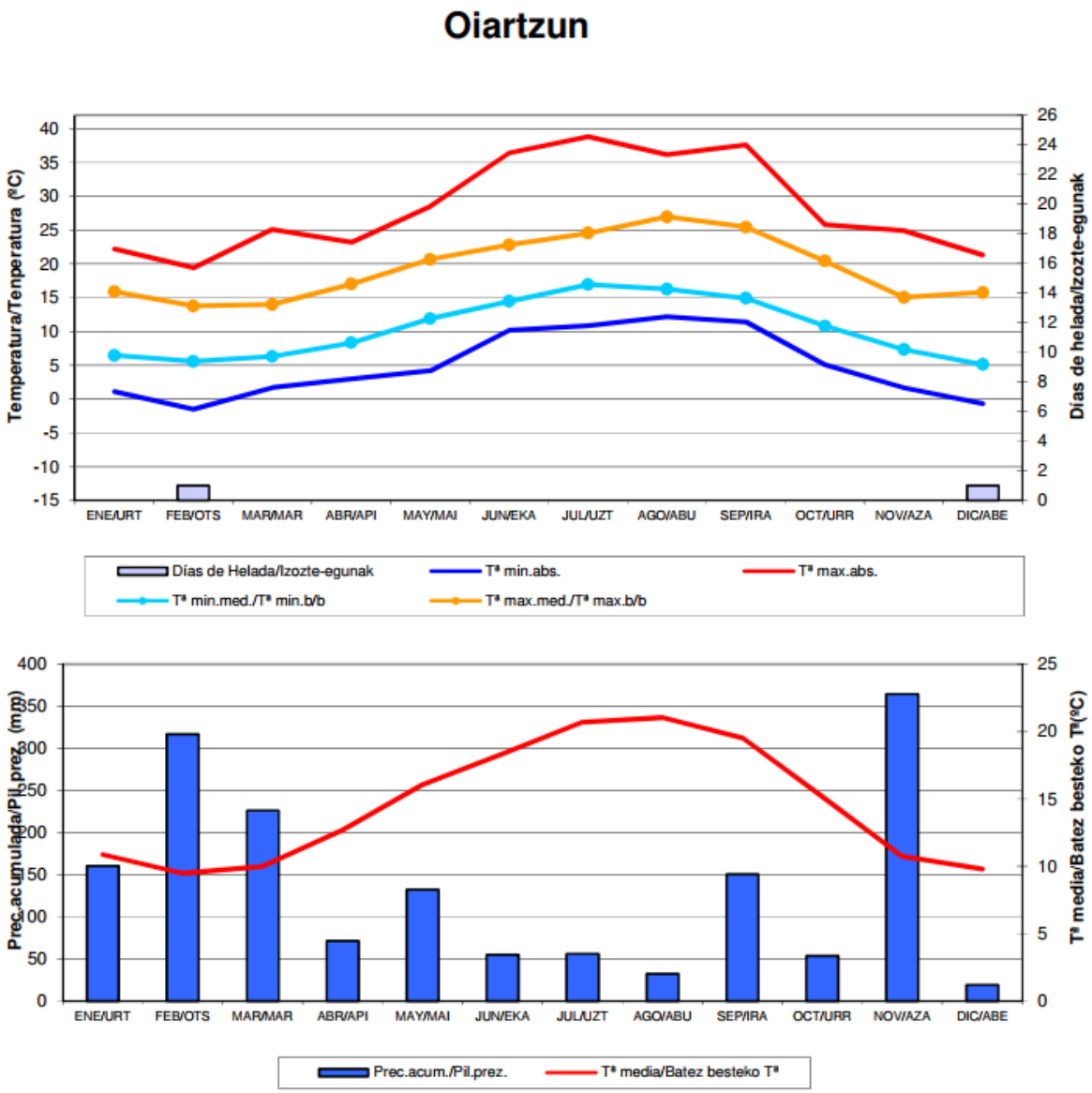
Este régimen de lluvias está fundamentalmente condicionado por la orientación de las cordilleras (E-W aproximadamente) y por su proximidad al mar, ya que se originan precipitaciones de tipo orográfico al chocar con ellas los frentes que atraviesan el territorio. En general se trata de frentes de dirección Oeste ("gallegos"), que a su paso por la depresión vasca adquieren un componente Norte, debido al poder de succión del Mediterráneo occidental, dando lugar a flujos NNW.

Esta misma cercanía al océano hace que las dos estaciones más definidas de la región, verano e invierno, se mantengan suaves y existan oscilaciones térmicas de baja intensidad. Las temperaturas medias máximas en los meses de verano varían entre los 25 y 26º C, mientras que las medias mínimas de invierno lo hacen entre los 6 y 7ºC.

Las nevadas no son frecuentes en los núcleos urbanos, siendo una pequeña minoría los inviernos especialmente crudos en que la nieve suele durar unos días tras una nevada intensa. Sin embargo, esto no suele llegar a la ciudad, permaneciendo generalmente en la cima de los montes que la rodean. Más frecuente es el granizo, unos 10 días al año, principalmente en los meses de invierno.

El Gobierno Vasco tiene distribuidas, a lo largo del territorio, una red de estaciones meteorológicas, que describen con más detalle las características climatológicas específicas de cada zona. Se han obtenido los datos de la estación meteorológica de **Oiartzun (C0F4)**, estación que se localiza próxima al emplazamiento.

Los datos extraídos de la citada estación, correspondientes al año 2016, reflejan una precipitación total de 1639,5 l/m2, y una temperatura media de 14,5. La humedad relativa media es del 74,4%. Las precipitaciones máximas se producen en febrero marzo y noviembre.



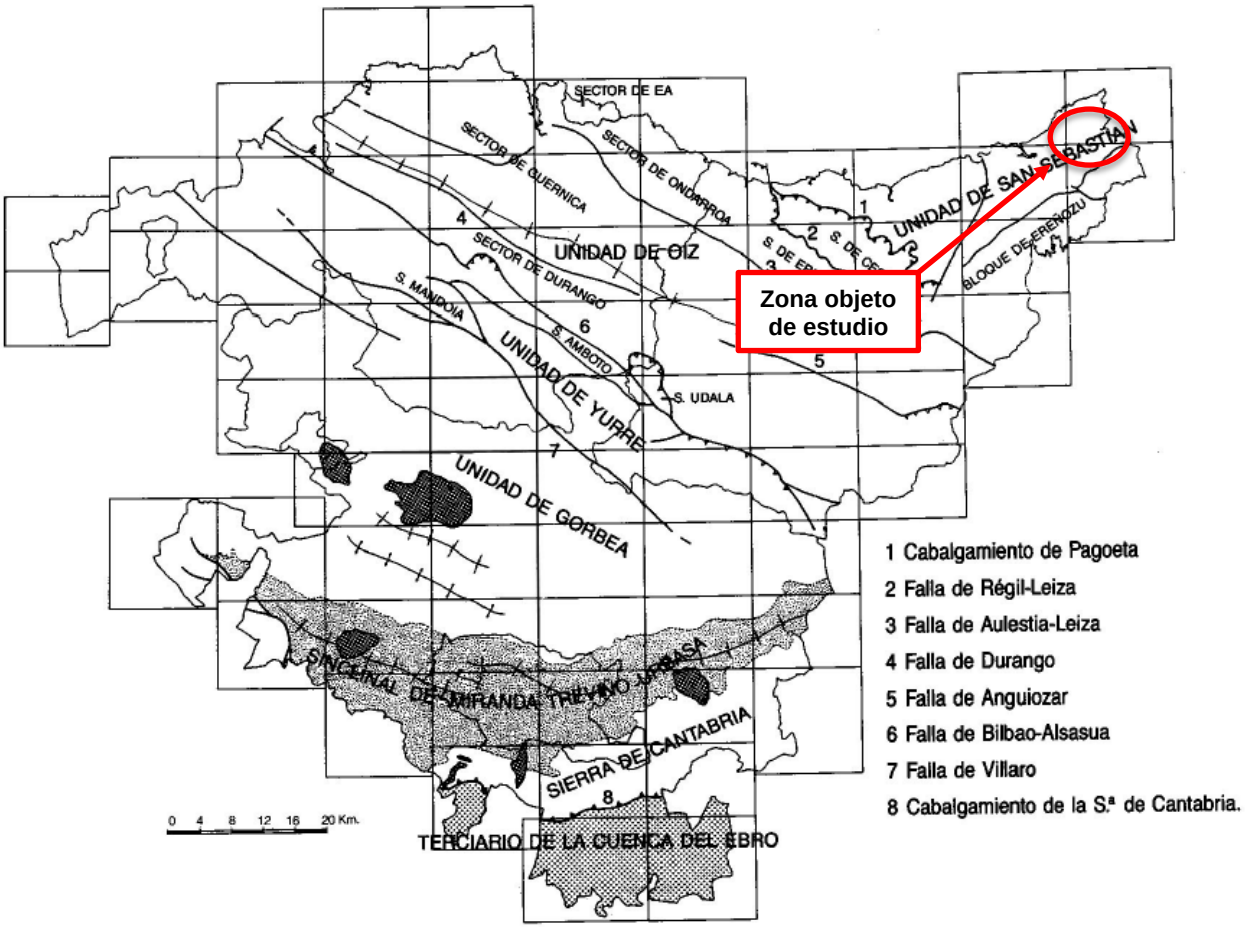
Datos Meteorológicos de la estación de Oiartzun 2016.

6.3 GEOLOGIA Y GEOMOFORMOLOGIA.

La zona objeto de estudio forma parte de la Cuenca Vasco Cantábrica, dentro del dominio estructural del Arco Vasco y de la Unidad de San Sebastián en el bloque de Ereñozu.

En él se integran los materiales paleozoicos del macizo de Bortiziri (Cinco Villas) aflorantes en la CAPV y materiales mesozoicos y cenozoicos inmediatamente circundantes. Sus límites son las fallas de Ereñozu y Elatzeta, la falla del río Oria y la falla de Leiza.

Las características estructurales del Paleozoico de esta zona son necesariamente complejas debido, tanto a la superposición de las Orogenias Hercínica y Alpina, como a la deformación adicional de bóveda producida por el "stock" granítico de Peñas de Aia.



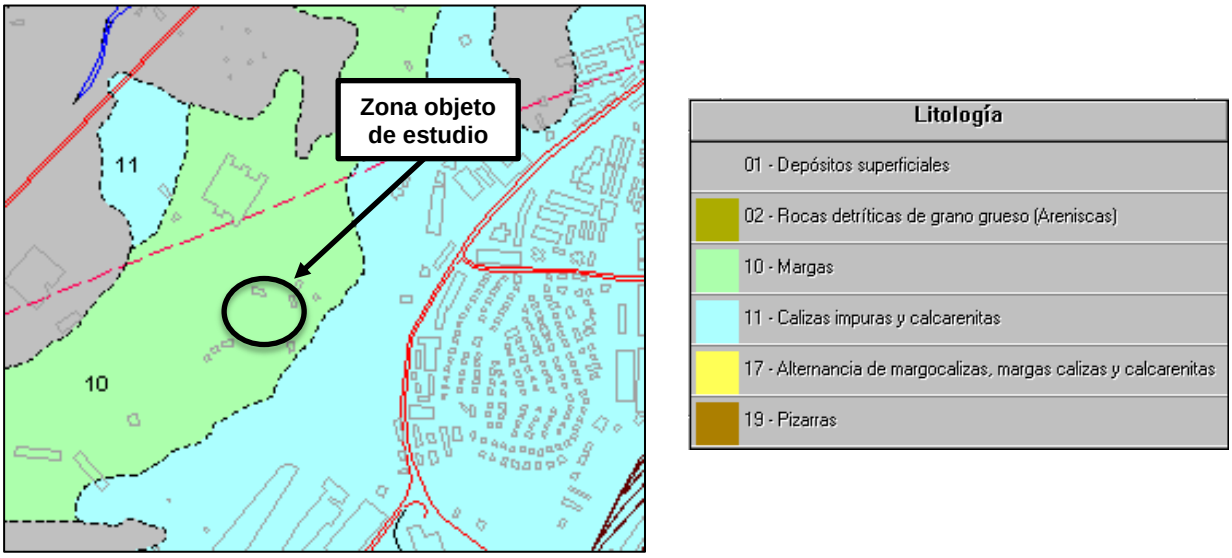
Mapa geológico.

En la parcela objeto de estudio se encuentran materiales pertenecientes al conjunto estratigráfico cretácico superior.

Se define un conjunto de materiales comprendidos entre el techo de las diversas formaciones terrígenas del Complejo Supraurgoniano, y la base de los tramos calizos paleocenos. Estos materiales presentan características bien diferenciadas en ambos flancos del Anticlinorio de Bilbao. Mientras que al sur de esta estructura (unidad de Gorbea), el Cretácico superior está constituido por un conjunto de materiales de plataforma carbonatada; al norte de ella (unidades de Oiz y San Sebastián) se caracteriza por una potente sucesión de materiales "flyschoides", de carácter carbonatado o detrítico-carbonatado, en la que se intercalan algunos cuerpos de rocas volcánicas y volcanoclásticas de carácter básico.

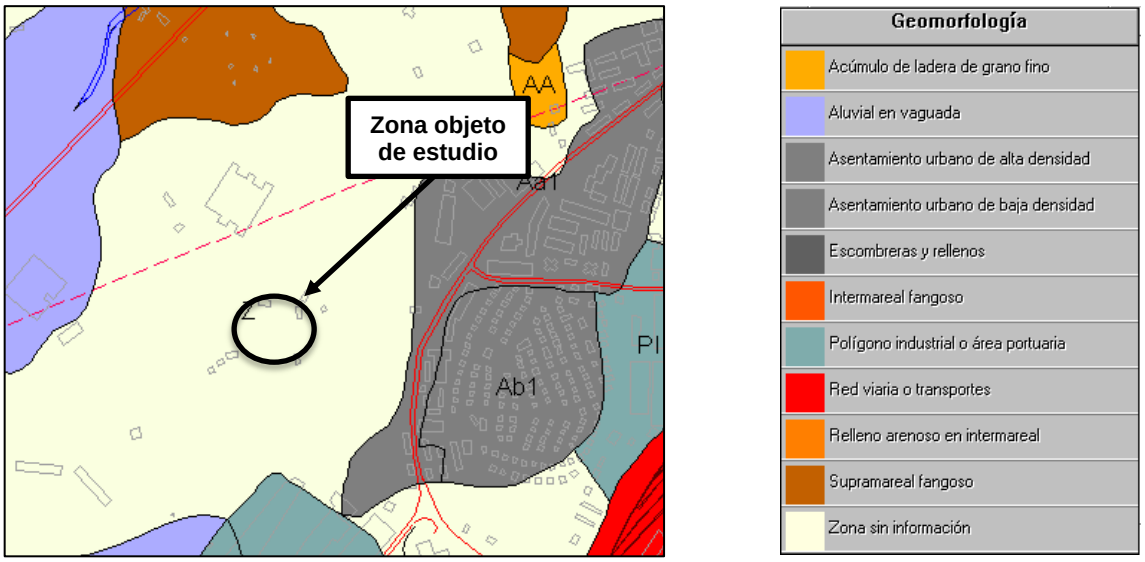
El emplazamiento está compuesto por **margas gris oscuro esquistosas, con intercalaciones de calizas arenosas.**

La litología dominante en el "flysch" calcáreo consiste en margas y margocalizas gris oscuro a negras, generalmente masivas (aunque pueden aparecer estratificadas en bancos de 60 centímetros de media), muy esquistosas, y con algo de pirita diseminada. Ocasionalmente intercalan bancos de calizas arcillosas, más o menos potentes, que son los que marcan la estratificación. En superficie dominan los tonos gris claro y blanco terroso, lo que hace que sea un buen nivel guía en el terreno. Desde un punto de vista petrográfico, los niveles más duros son biomicritas y biomicritas arcillosas con abundante microfauna, a menudo arrastrada, que se presentan en bancos generalmente inferiores a 20 centímetros, aunque a veces pueden llegar a alcanzar hasta 1 o 2 metros de potencia.



Litología.

En cuanto a la geomorfología del emplazamiento, la zona objeto de estudio se encuentra en el límite del núcleo urbano del término municipal de Irún y como se puede apreciar a continuación, el suelo sobre el que se asienta el emplazamiento, está catalogado como una zona sin información.



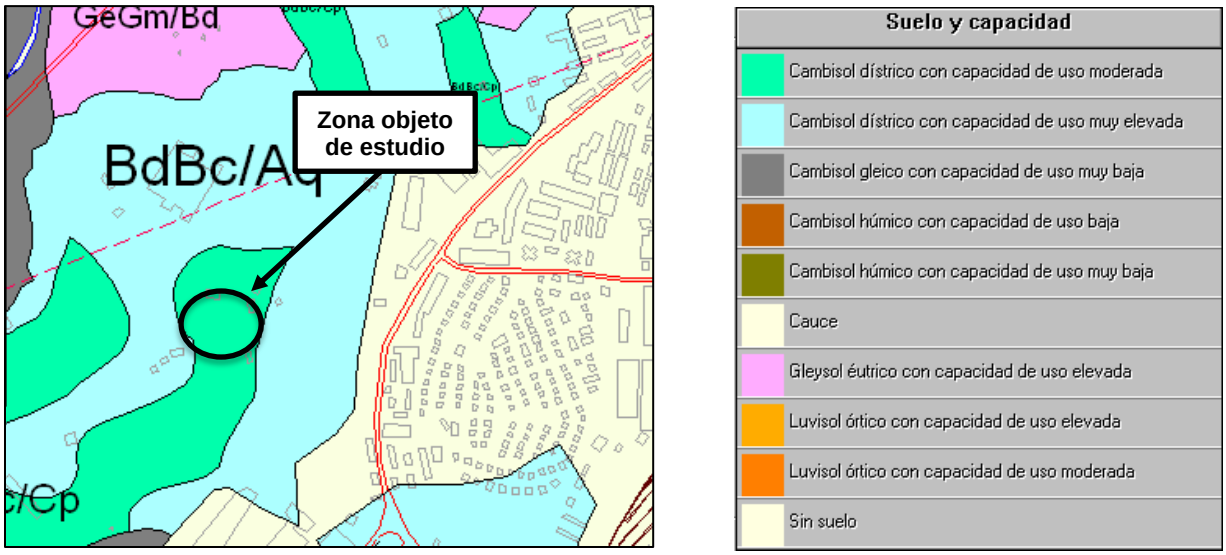
Geomorfología.

6.4 EDAFOLOGIA.

El suelo es el resultado de la influencia de una serie de factores de distinta naturaleza, de manera que en su proceso de formación se pueden distinguir, básicamente, cinco factores: el material de partida, la topografía de la zona, el clima, los seres vivos y el tiempo de duración del proceso de génesis del suelo.

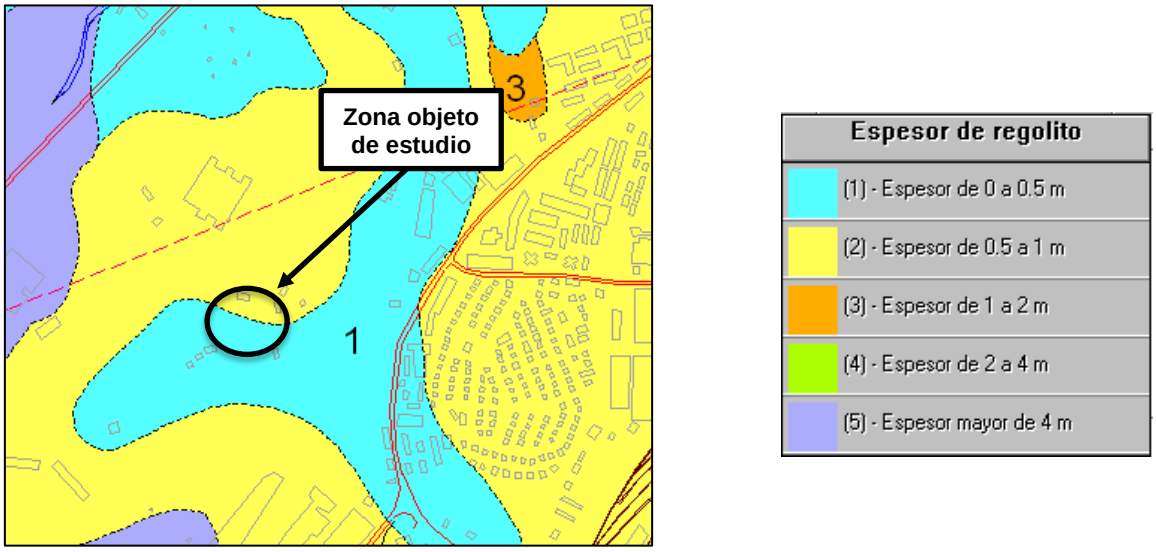
La zona de estudio se corresponde con un área compuesta por cambisoles districos, con capacidad de uso moderada.

Los cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre los que destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial.



Suelo y capacidad.

Respecto al espesor del suelo del emplazamiento, la parcela objeto de investigación tiene un espesor de regolito de entre 0 a 0,5 metros y de entre 0,5 a 1 metros como en la mayoría de la superficie del núcleo urbano del municipio.

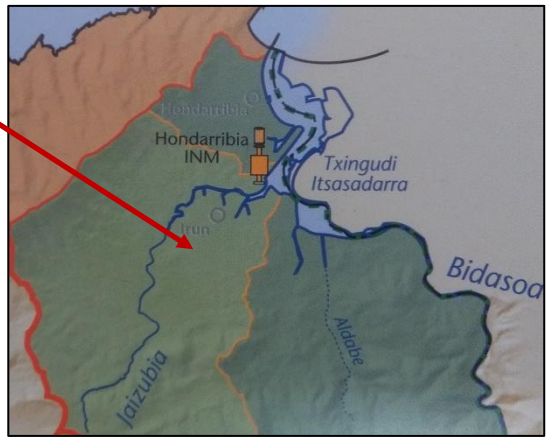


Espesor de regolito.

6.5 HIDROLOGÍA.

La zona de estudio forma parte de la Unidad Hidrológica de Bidasoa, dentro de la subcuenca Bidasoa, en Irún.

Unidad Hidrológica Bidasoa.



Zona objeto de estudio.

El área de la cuenca superficial de la Unidad Hidrológica del Bidasoa es de 62,73 km^2. Esta Unidad Hidrológica, dentro de la CAPV, se localiza en la provincia de Gipuzkoa.

Al Oeste de la zona objeto estudio, aproximadamente a 400 metros del emplazamiento, discurre el rio Jaizubia, uno de los principales arroyos de la cuenca de Bidasoa.

Hidrología.

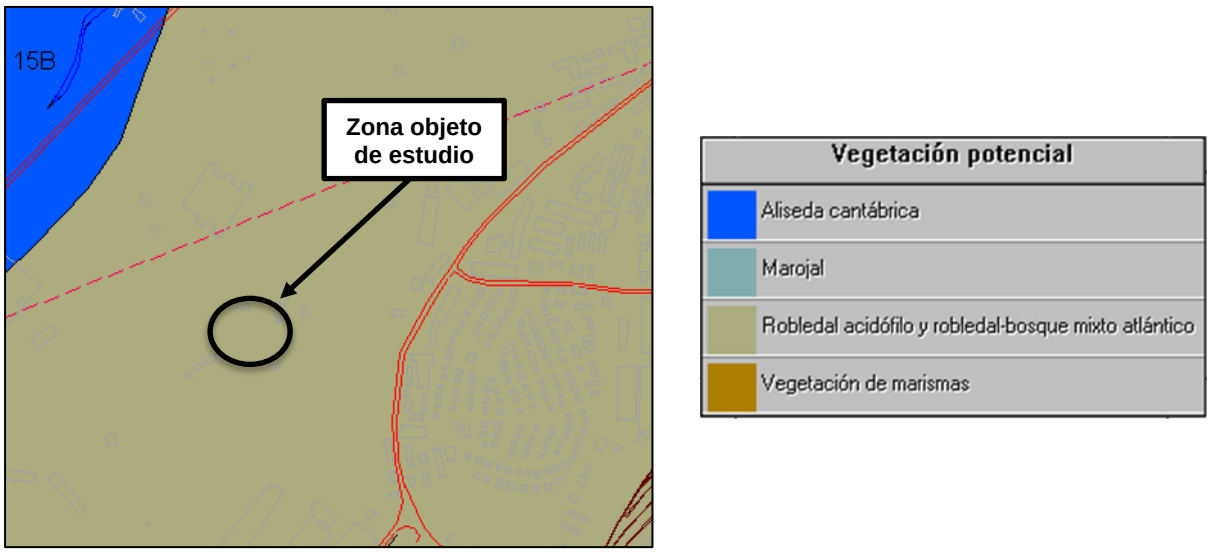
El Bidasoa recibe su nombre cuando se unen los ríos Baztán y Ezkurra en Donetzbe/Santesteban. El primero de ellos, el Baztán, nace en las laderas de Gorramendi, y pasa por Elizondo y Narbate antes de unirse con el segundo, que viene desde el oeste pasando por Ezkurra, Eratsun, Zubieta, Auritz, Ituren y Elgorriaga.

El río Bidasoa constituye la frontera natural de la comarca y de Gipuzkoa con Francia. Desemboca en la *Bahía de Txingudi* tras un recorrido, realizado mayoritariamente por tierras navarras. Antes de llegar a la bahía da origen, en interacción con las aguas marinas, a una zona de marismas cuya extensión ha retrocedido de forma considerable con el paso del tiempo. Sus dos afluentes más importantes dentro de la comarca son el *Errolasarko* y el *Jaizubia*.

6.6 VEGETACIÓN.

El estudio de la vegetación se aborda desde dos puntos de vista: vegetación potencial y vegetación actual de la zona.

La zona objeto de investigación presenta una vegetación potencial de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.



Vegetación potencial.

La vegetación potencial ha desaparecido, debido a la elevada influencia antropogénica y actualmente, la flora existente que se localiza en el entorno, está compuesta por prados y cultivos atlánticos y vegetación de tipo ruderal nitrófila.

Vegetación actual.

6.7 FAUNA.

Debido a la influencia antropogénica que viene soportando desde años el entorno del emplazamiento, ha motivado el abandono y retirada de las especies faunísticas propias de este entorno.

No obstante, el emplazamiento está catalogado como un hábitat de prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis, etc.*).

La fauna es común con la de otros pastos de suelos profundos, destacando, junto a los numerosos insectos, el eslizón tridáctilo (*Chalcides striatus*) o, en la Cornisa Cantábrica, el ratón espiguero (*Micromys minutus*).

6.8 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

La zona objeto del estudio no presenta una biodiversidad de valor e interés alguna, ya que el emplazamiento no alberga ningún espacio natural relevante.

Si bien, al Norte del emplazamiento aproximadamente a 0,5 km, se localiza el humedal Txingudi-Bidasoa, que figura en el inventario de Humedales Ramsar y el cual se encuentra dentro de la Red Natura 2000, catalogado como una Zona de Especial de Conservación(ZEC) y una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Humedales Ramsar.

Red Natura 2000.

El espacio "Txingudi-Bidasoa" constituye un sistema estuarino, de dimensiones importantes en el conjunto de las rías del País Vasco, presenta una comunidad florística y faunística de interés y una elevada potencialidad de recuperación de sus valores naturales.

La ZEC y ZEPA Txingudi-Bidasoa se localiza en el extremo oriental del litoral del País Vasco, en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. Está integrada fundamentalmente por el río Bidasoa, incluidas sus zonas de marisma, islas y márgenes, en el tramo comprendido entre la ZEC "Aiako Harria-Peñas de Aia" y la costa (Términos Municipales de Irún y Hondarribia) y por la regata Jaizubia y sus márgenes, incluyendo las vegas y marismas adyacentes.

6.9 RED DE CORREDORES ECOLOGICOS.

La zona donde se ubica la parcela no cuenta con ninguna red de corredores ecológicos, debido a la influencia antropogénica que el entorno viene soportando desde hace ya décadas.

6.10 PAISAJE.

El paisaje de la zona es agrario, con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial; no obstante, la mayoría de la extensión del núcleo urbano presenta un paisaje típico de las áreas antropizadas.

Paisaje.

6.11 PATRIMONIO.

La zona objeto de estudio se encuentra alejada de los bienes de interés cultural del municipio y se considera el ámbito del estudio no generará un impacto sobre los mismos. No obstante, el término municipal de Irún cuenta con gran patrimonio histórico.

Oiasso es el acontecimiento arqueológico más importante del panorama guipuzcoano del S.XX. De la nada emergió una ciudad romana, cuya superficie urbana se evalúa entre 15 y 20 hectáreas y cuyo crecimiento se produjo en torno a un magnífico puerto de gran actividad entre los años 70 y 200 de nuestra era y las explotaciones mineras de Aiako Harria.

La actividad minera en Aiako Harria se remonta a la época romana, si bien la mayor actividad minera en estos montes se produjo a comienzos del S.XX. de las galerías de Meazuri, Meagorri, Aitzondo y Basakaitz, de donde se extraía el carbonato de hierro y se transportaba hasta la batería de hornos de calcinación de Irugurutzeta, situada en el barrio de Meaka.

Los hornos de Irugurutzeta han sido recientemente recuperados y adecuados para la visita cultural y turística, en los que se ubica un centro de interpretación donde se profundiza en el contenido temático de la minería en Irún.

Las intervenciones arqueológicas de los últimos tiempos han identificado restos de esta civilización, entre los que destacamos una necrópolis situada en el interior de la ermita Santa Elena y las termas o baños públicos situados en la parte trasera de la iglesia de Santa María del Juncal.

En el municipio también destaca el edificio de estilo barroco construido en el S.XVIII que se levanta imponente en el centro de la ciudad, ante la plaza de San Juan Harria.

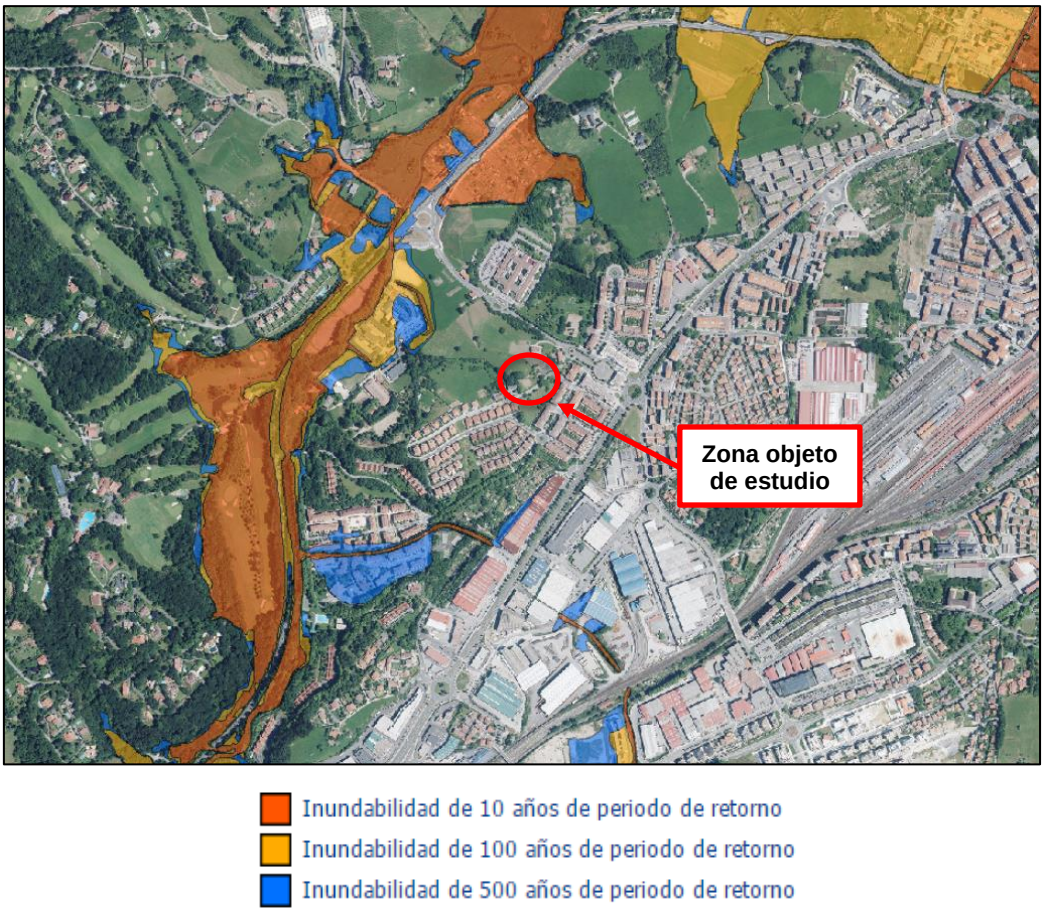
Ermita de Santa Elena.

Hornos de Irugurutzeta.

7 RIESGOS AMBIENTALES.

7.1 INUNDABILIDAD.

De acuerdo con los mapas de peligrosidad y riesgo facilitados por la Agencia Vasca del Agua-URA en su página web, la parcela no se encuentra inventariada en ninguna zona de inundabilidad.



La Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación (Directiva de Inundaciones), establece el marco de actuación para el análisis de esta problemática, con el objetivo de reducir progresivamente los riesgos asociados sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica, mediante su adecuada gestión a partir de criterios de protección social, racionalidad económica y respeto del medio ambiente. Estos principios son compartidos por la Directiva Marco del Agua, que rige la elaboración de los planes hidrológicos.

Tras la aprobación de las dos primeras fases, Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación y Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación, las Administraciones Hidráulicas, la Agencia Vasca del Agua en el ámbitos de las Cuencas Internas del País Vasco y la Confederación Hidrográfica de Cantábrico en las cuencas intercomunitarias de la Demarcación, han elaborado el Proyecto de Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (2015-2021) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La Agencia Vasca del Agua no incluye la parcela dentro de un área ARPSI (Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación).

7.2 RUIDO.

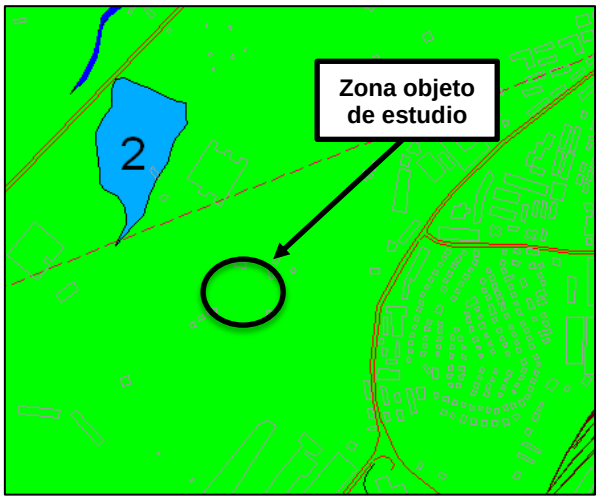
De acuerdo con el artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el Plan Especial de Ordenación Urbana para la definición de la ordenación pormenorizada en las tres parcelas privadas de la calle Garaiar, incorpora el correspondiente Estudio de Impacto Acústico, elaborado por AAC ACÚSTICA Y LUMÍNICA (Ver **Anexo I)**.

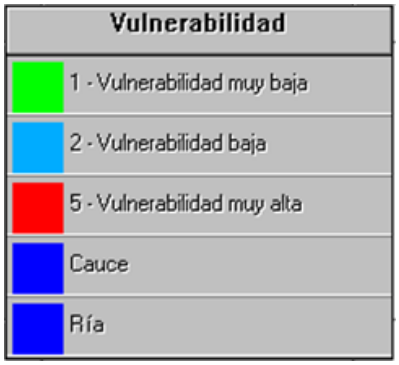
A continuación, se extraen las conclusiones del Estudio de Impacto Acústico realizado por la citada empresa:

> *La parcela urbana objeto de estudio ubicada en la calle Garaiar 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 resultados de los mapas de ruido para el escenario actual y futuro muestran que se cumplen los OCA aplicables, excepto en una mínima franja del área más próxima a la calle Garaiar, en la que no se ubicarán edificaciones, y sólo durante el periodo nocturno. Por otro lado, teniendo en cuenta el sonido incidente en las fachadas de los edificios, se concluye que **todos los edificios se encuentran por debajo de dichos OCA**, por lo que se cumple la legislación aplicable y no es necesaria la aplicación de ninguna medida correctora ni análisis de alternativas de ordenación*

7.3 CONTAMINACION DE LOS ACUIFEROS.

Atendiendo al mapa de la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el ámbito de estudio presenta una **vulnerabilidad muy baja.**



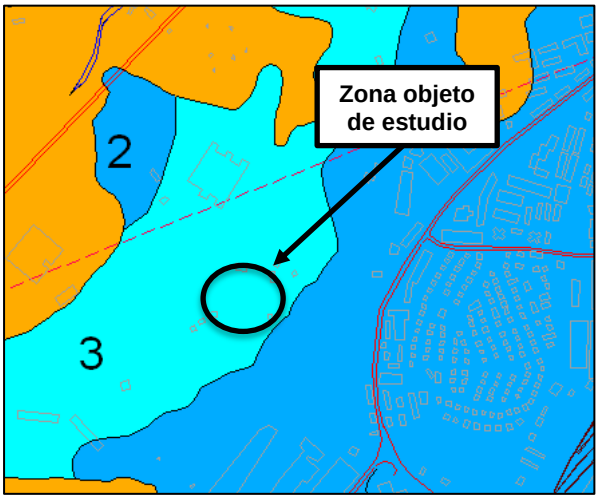


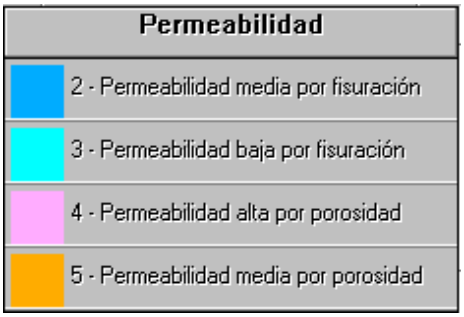
Vulnerabilidad de acuíferos.

La vulnerabilidad de los acuíferos se encuentra íntimamente ligada con la capacidad de permeabilización del sustrato que los rodea.

La permeabilidad de la zona está directamente relacionada con la fisuración de los materiales.

Por lo que, los flujos de agua y posibles contaminantes circularán por materiales de **baja fisuración**, en caso de que algún tipo de afección atravesase la solera, pavimento y cimentación.





Permeabilidad.

7.4 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.

Consultado el "Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco", visor GEOEUSKADI, donde se muestra el Inventario de suelos potencialmente contaminados del País Vasco, así como el acceso habilitado por IHOBE para realizar consultas sobre emplazamientos inventariados para las Entidades Acreditadas, se observa que la parcela objeto de estudio no aparece recogida en la actualización del inventario 2016.

Inventario de suelos potencialmente contaminados del País Vasco 2016.

8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

A continuación, se identifican los efectos ambientales más significativos, tanto positivos como negativos, derivados del Plan Especial de Ordenación Urbana:

- El ámbito de análisis se localiza en un terreno agrícola, en el que no se han localizado elementos del medio especialmente relevantes. En síntesis, la calidad ambiental no se considera alta, destacando la influencia antropogénica en el entorno.

- El área no presenta valores ambientales destacados, ni riesgos ambientales asociados significativos.

- El Plan no prevé impactos directos sobre ningún cauce, ni sobre la vegetación de ribera, ni afecciones morfológicas.

- No se tiene constancia de la presencia de especies de fauna amenazada en el ámbito de estudio. El emplazamiento está catalogado como una zona hábitat de prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*). No obstante, debido a la influencia antropogénica, que viene soportando desde años el entorno del emplazamiento, es posible que haya motivado el abandono y retirada de las especies faunísticas propias de este entorno, de forma que las especies cuya presencia es más probable serán aquellas típicas de ambientes urbanos.

- El aspecto ambiental que presenta un mayor riesgo de afección, será la generación de residuos debido a los trabajos de demolición del muro de mampostería y de la pequeña caseta de apoyo a la actividad agrícola, y de la edificación de las viviendas. En este sentido es importante indicar, que la gestión de los residuos se deberá realizar mediante gestor autorizado.

- Los residuos generados durante las fases de demolición y construcción (inertes, asimilables a urbanos productos de la actividad del personal de obra y residuos peligrosos) podrían producir efectos negativos sobre el medio, de no gestionarse correctamente.

- La ejecución del proyecto Impulsa el uso sostenible del territorio que redunde en una mejor calidad de vida en el municipio y desarrolla medidas dirigidas a la rehabilitación de las viviendas.

- Las actuaciones de urbanización y edificación a desarrollar en fase de obras conllevarán un consumo de materias primas y energía que resulta indispensable para la ejecución del nuevo desarrollo. No se espera que este incremento vaya a suponer efectos reseñables sobre el consumo de recursos total que se registra en el municipio.

9 DETERMINACIONES DE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CON INCIDENDIA EN EL PLAN ESPECIAL.

La Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco (Ley 4/90) perfila tres instrumentos de ordenación para la Comunidad Autónoma Vasca: las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales.

9.1 LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (D.O.T.).

En las DOT se proponen mecanismos de estructuración territorial interna de las diferentes Áreas Funcionales. En particular, se intenta lograr el necesario liderazgo de la cabecera, o cabeceras y la deseable complementariedad entre las vocaciones de los diferentes núcleos y territorios de cada Área Funcional. Las estrategias territoriales y sectoriales que se plantean intentan optimizar la oferta de dotaciones, equipamientos y servicios a la población de los diferentes municipios.

Las propuestas específicas de las DOT para Irún son las siguientes:

- Creación de una infraestructura turística en el área funcional, con capacidad de atracción para potenciar la demanda exógena de la comunidad autónoma.
- Eje de ferrocarril de cercanías con San Sebastián y Baiona.
- Entre los instrumentos propuestos por las DOT, y con incidencia directa en Irún y Hondarribia, se plantea la necesidad de realizar planeamientos integrados para grupos de municipios, entre los que se encuentran los dos municipios citados, por las actividades complementarias que presentan y posibilidades en el contexto transfronterizo.
- Las DOT establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial.
- Se identifican las siguientes zonas protegidas y áreas de interés naturalístico en Irún:

    - Zonas protegidas: Parque Natural de Aiako Harria 23.
    - Áreas de Interés Naturalístico: Marismas y Terrazas del Bidasoa, por su alto valor faunístico y botánico.

- Además de ello y con carácter general, se prohíbe la construcción de vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios o se complete la ordenación de los núcleos rurales preexistentes.

9.2 PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA).

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) tiene por objeto la ordenación del Área Funcional desarrollando las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En el Plan Territorial Parcial del área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) se establecen varios objetivos principales. En el ámbito del estudio destacan:

- Considerar en el Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial, además de las propuestas sobre el soporte infraestructural básico sobre el que deba descansar la organización del área funcional, pautas para la localización y el dimensionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos previsibles sobre el conjunto del territorio del área funcional, que deberán estar obligatoriamente servidos por la red de transporte público.
- Trasladar los criterios adoptados en la fijación de estándares mínimos de aprovechamiento urbanístico del suelo, eliminando del Modelo de Ordenación del Plan Territorial Parcial la previsión de nuevos desarrollos con tipología de baja densidad.
- Consolidar y potenciar el modelo urbanístico actual basado en la coexistencia de diferentes núcleos de población con identidad urbana propia y conservar la estructura polinuclear actual, como la base sobre la que apoyar la futura organización del conjunto de la conurbación, resolviendo el crecimiento global del área funcional mediante la expansión proporcionada de cada agrupación urbana a partir de la estructura urbanística de sus núcleos urbanos preexistentes.

9.3 PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV.

El PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística. Son de aplicación las normas generales de protección para el río Bidasoa, así como sus afluentes, en la franja de suelo de 100 metros de anchura situadas a cada lado de los cursos de agua.

En el entorno espacial de las rías la aplicación de los criterios de ordenación de márgenes de este PTS se coordinará con la regulación derivada de la Legislación de Costas. En el ámbito del Área de Txingudi, el PTS se remite a la regulación derivada de la citada declaración.

La categoría de tramo definida para el río Bidasoa en todo su recorrido por el término municipal de Irún (hasta su desembocadura en el mar) es de nivel IV (cuenca afluente de más de 600 km2). El arroyo Jaizubia, afluente del Bidasoa por su margen derecha, es de nivel 0 y I en su recorrido por Irún (en la desembocadura es de clase I). Se identifican otros arroyos de menor entidad, con tramos de clase 0.

El PTS establece algunas restricciones en relación con la componente medioambiental. Estas son las zonas de interés identificadas:

- Márgenes en Zonas de Interés Naturalístico Preferente: se trata de los márgenes de ríos o arroyos que se encuentran, tanto dentro del Parque Natural de Aiako Harria, como en los ámbitos del Plan Especial de Txingudi.

- Márgenes con Vegetación Bien Conservada: en varios tramos fluviales, tanto del río Bidasoa, como de sus afluentes.

9.4 PTS DE PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS DE LA CAPV.

Este PTS, definitivamente aprobado en julio de 2004, señala el régimen de protección de las zonas húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas Protegidas. Además, la Orden de 3 de mayo de 2011, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, modifica el Inventario de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el municipio de Irún se encuentra un humedal correspondiente al Inventario de zonas húmedas (Txingudi, con el código A1G6). Se trata de una zona húmeda del Grupo II. Esta zona húmeda está protegida por planeamiento especial urbanístico (Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales en el Área de Txingudi), y, por ello, la normativa general del PTS no es de aplicación en este caso sino que prevalece la normativa específica del Plan Especial.

9.5 PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL.

El ámbito de ordenación de este PTS es la Zona de Influencia definida en la Ley de Costas: "franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar". Esta zona se hace extensible por las márgenes de los ríos hasta una cota de 5 m sobre el nivel del mar. El PTS se aprueba definitivamente en marzo de 2007.

El PTS establece una ordenación para esta franja, que en el caso de Irún, corresponde a la mayor parte del núcleo urbano, y a las márgenes del Bidasoa. El área húmeda correspondiente a Txingudi será ordenada por el Plan Especial de Ordenación del mismo, y no es objeto de este PTS.

Las categorías de ordenación son las siguientes: especial protección, mejora ambiental, Forestal, zona agroganadera y campiña, y zonas de uso especial. El PTS establece un régimen de usos del suelo y actividades para cada categoría de ordenación.

La zona objeto de estudio se localiza junto a una zona catalogada como agroganadera y campiña.

9.6 PTS DE PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV.

Este PTS abarca la ordenación del suelo clasificado como "No urbanizable" y establece un régimen de usos del suelo y actividades para las distintas categorías de ordenación que propone.

En el término municipal de Irún se consignan estas categorías de ordenación:

- Espacios naturales protegidos: Aiako Harria.
- Agroganadera y Campiña: que se subdivide en Alto Valor Estratégico, zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos es considerada prioritaria (230 Ha en Irún localizadas principalmente en las márgenes del Bidasoa y en las vegas de Olaberria) y Paisaje Rural de Transición, para las que se propone el mantenimiento de la superficie agraria útil y la capacidad agrológica de estos suelos (713 Ha en Irún).
- Monte: su vocación es el mantenimiento de la cubierta arbolada, tanto bosques autóctonos como repoblaciones forestales. En la subcategoría forestal Irún tiene 1.065 Ha.
- Mejora ambiental: En Irún ocupa una extensión de 3 Ha.
- Ríos y embalses: Se localiza en la desembocadura del río Bidasoa. Ocupa una extensión de 41 Ha.

Las zonas de **Alto Valor Estratégico** suelen responder a uno o más de estos criterios:

- Suelos de alta capacidad agrológica definidos en los mapas correspondientes. Se trata de las zonas con los terrenos más idóneos para la práctica de una agricultura más intensiva.
- Terrenos afectos a las explotaciones agrícolas de mayor rendimiento.
- Terrenos afectos a las explotaciones ganaderas de mayor tamaño.

El PTS no adscribe cada mancha identificada a una o varias de estas categorías, por lo que sólo con el análisis de esta información no es posible conocer su tipología u orientación. Puede ocurrir, asimismo, que determinada explotación (bien ganadera o agrícola) dependa de terrenos cercanos para su normal funcionamiento y que generalmente los mantiene arrendados. En suma, la información que aporta el PTS supone una aproximación a la realidad de las explotaciones agropecuarias del municipio.

9.7 PTS DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA.

La Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa es la red de infraestructuras para el desarrollo de la movilidad no motorizada interurbana en Gipuzkoa.

El objetivo general de la creación de la Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa es articular el territorio mediante itinerarios de carácter urbano, periurbano e interurbano que sirvan para el desarrollo de la movilidad no motorizada y que den respuesta principalmente a los usuarios de la bicicleta, cotidianos y recreativos.

El municipio de Irún queda atravesado por dos itinerarios; no obstante, ninguna de las rutas se ve afectada por la ejecución del proyecto del actual Plan Especial.

9.8 ESTRATEGIA AMBIENTAL VASCA DE DESARROLLO SOSTENIBLE 2002-2020.

Establece una serie de compromisos y líneas de actuación basadas en cinco metas.

- Garantizar un aire, agua y suelos limpios y saludables.
- Gestión responsable de los recursos naturales y de los residuos.
- Protección de la naturaleza y la biodiversidad: un valor único a potenciar.
- Equilibrio territorial y movilidad: un enfoque común.
- Limitar la influencia en el cambio climático.

9.9 AGENDA LOCAL 21.

La Agenda Local 21 es la herramienta de planificación y gestión para integrar los criterios de sostenibilidad en la política municipal.

Agenda Local 21 es un documento que recoge las propuestas elaboradas por la ciudadanía, los técnicos municipales y el cuerpo político, con la clara intención de trabajar en el municipio por un desarrollo sostenible. Este proceso se basa en tres pilares:

- Sociedad: una sociedad más moderna y solidaria.
- Economía: una economía local, dinámica y respetuosa con el medio.
- Medio Ambiente: un entorno urbano sostenible que garantice la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

El municipio de Irún ha elaborado un Plan de Acción de Agenda 21, donde se establecen varios objetivos. Para la ejecución del Plan especial de ordenación urbana se considera necesario valorar varios de los objetivos que figuran en dicho Plan de Acción, entre los que destacan:

- **Impulsar el uso sostenible del territorio que redunde en una mejor calidad de vida en el municipio.**
  - Propiciar el desarrollo de los nuevos espacios verdes previstos en la revisión del PGOU y mejorar los espacios ya existentes.
  - Definir una estructura y un modelo urbano más sostenible.
  - Promover la conservación del suelo agrario propiciando su protección a través de un régimen de usos adecuado.

- **Promover el consumo responsable, mediante el uso y gestión eficiente de los recursos naturales.**
  - Promover la mejora continua del ciclo integral del agua.
  - Implementar el Plan de Acción de Energía Sostenible para mejorar la gestión y eficiencia energética así como el uso de energías renovables.
  - Impulsar la prevención de la generación de residuos, y optimizar la recogida selectiva de los mismos.
  - Profundizar y avanzar en la inclusión de medidas ambientales en el funcionamiento de la Administración Local.

- **Favorecer la calidad ambiental en la ciudad y reducir los impactos.**
  - Promover actuaciones dirigidas a conservar una buena calidad del aire.
  - Mejorar la gestión de la calidad acústica.
  - Promover actuaciones dirigidas a mejorar la calidad del suelo.
  - Promover actuaciones dirigidas a mejorar la calidad del agua.

- **Fomentar e implementar herramientas y recursos para la lucha contra el cambio climático.**
  - Poner en marcha medidas compensatorias y de mitigación de los efectos del Cambio Climático.

- **Garantizar el acceso a una vivienda digna y unas buenas condiciones de vida para toda la ciudadanía.**
  - Impulsar programas que favorezcan el acceso a la vivienda de los diferentes colectivos sociales, teniendo en cuenta su problemática específica
  - Desarrollar medidas dirigidas a la rehabilitación de las viviendas.

10 MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El Plan Especial de Ordenación Urbana está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el Anexo I A "Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente" de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Además, el Plan Especial de Ordenación Urbana también se incluye en el Artículo 6 (ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental. En el Artículo 6 se cita lo siguiente:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria (…), cuando:*

    a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
    b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
    c) *Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
    d) *Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

   a) *Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
   b) *Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
   c) *Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Por lo tanto, el Plan Especial de Ordenación Urbana para la definición de la ordenación pormenorizada, donde se pretenden construir 12 viviendas tipo dúplex, ubicadas en las tres parcelas privadas ubicadas en la calle Garaiar, en el término municipal de Irún (Gipuzkoa), está sujeto a someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

11 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana se realiza para desarrollar una tipología edificatoria diferente a la establecida por el vigente PGOU de Irún, en las tres parcelas que se localizan en la calle Garaiar, en el límite del suelo urbano establecido al Este del barrio de Anaka junto al ensanche de Puiana.

La situación económica derivada de la crisis sufrida durante los últimos años, y que ha afectado de forma especial al sector inmobiliario, ha supuesto que la tipología de viviendas resultantes de la calificación RU-2 tengan muy difícil encaje en este mercado, dadas sus excesivas superficies y, por lo tanto, resultando un producto excesivamente costoso.

Se ha estimado conveniente, por lo tanto, plantear una modificación de la tipología edificatoria en este ámbito, lo que conlleva una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Uno de los objetivos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, es la definición de nuevo suelo para viviendas, consistente en aumentar el programa residencial, pero especialmente centrado en incrementar la superficie de suelos para construcción de viviendas de protección, para satisfacer una exigencia muy justificada y cumplir en todo caso con los mínimos que exige la Ley.

Otro de los objetivos del PGOU consiste en completar las dotaciones dimensionándolas para el conjunto de habitantes de la ciudad, proponiendo una red completa de equipamientos públicos, y ampliar las reservas de espacios libres creando nuevos parques periurbanos, ampliando algunos de los existentes y ofreciendo una diversidad de espacios y tipologías de espacios libres de edificación para el uso y disfrute de los barrios y diversas zonas de Irún, creando nuevos parques periurbanos y ampliando algunos de los parques existentes.

Además, la ejecución del proyecto impulsa el uso sostenible del territorio, que redunde en una mejor calidad de vida en el municipio y desarrolla medidas dirigidas a la rehabilitación de las viviendas.

Por todo lo expuesto, el Plan Especial de Ordenación Urbana es beneficioso para el entorno próximo al ámbito, así como para la localidad en general.

12 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados del Plan Especial, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar, tanto en la redacción del planeamiento de desarrollo, como las fases pre-operacional y en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

12.1 RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE GESTIÓN.

El Programa de Actuación Urbanizadora y/o el Proyecto de Urbanización podrán contener las siguientes recomendaciones:

- **En relación con la protección y optimización del uso de recursos naturales.**

  Los proyectos de obras de urbanización y edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible, en materia de ahorro y reutilización de agua y en la captación de luz solar. Para ello, se adoptarán los siguientes criterios:

  - Las redes de abastecimiento contarán con las medidas más avanzadas posibles para el control y la gestión de fugas. Su diseño permitirá el control de todos los consumos: residenciales, dotacionales, riego y limpieza viaria, etc.

  - Los proyectos de edificación, en consonancia con el Código Técnico de la Edificación, contarán con las máximas medidas de eficiencia en el uso del agua: grifería, electrodomésticos, etc.

- **En relación con el paisaje.**

  El proyecto de construcción incluirá un apartado de integración paisajista de la urbanización acorde con el entorno.

- **En relación con el ruido.**

  El proyecto de urbanización deberá incluir un estudio de impacto acústico de la zona (Ver **Anexo I**).

- **En relación con la gestión de residuos.**

  El proyecto de urbanización incluirá un estudio de gestión de los residuos (EGR), de acuerdo con la normativa vigente.

12.2 RECOMENDACIONES PARA LAS FASES DE EJECUCIÓN.

- **Medidas en fase pre-operacional: comunicaciones y autorizaciones previas.**

  Con anterioridad al comienzo de las obras, se deberá presentar una notificación del inicio de las obras al Ayuntamiento de Irún.

- **Medidas en fase operacional.**

  - Redacción del plan de obra. La obra deberá contar con un plan de obra, donde se recojan las distintas fases y la sincronización de las distintas unidades.

  - Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, etc.

  - Producción y gestión de residuos. En la fase de obras se adoptarán una serie de medidas preventivas, a fin de reducir la producción de residuos, así como minimizar el riesgo que suponen los mismos, estas medidas se basarán en la filosofía de "reducción, reutilización y reciclaje". Para ello, se consumirán los recursos estrictamente necesarios, evitando embalajes innecesarios, empleando productos que permitan más de un uso, etc. Asimismo, se priorizará el uso de materiales reutilizables retornables o recargables.

Todos los residuos, cuya valorización resulte técnica y económicamente viable, deberán ser remitidos a valorizador de residuos, debidamente autorizado. Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación, si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o ambientalmente viable.

Los residuos de construcción y demolición (RCD's) se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del R*eal Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y con el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica. De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en *el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* (modificado el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

  Se respetará un horario de trabajo diurno (8:00h a 20:00 h).

- Minimización de la emisión de partículas en suspensión. Siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

- Medidas para minimizar el impacto lumínico y favorecer la eficiencia energética. Tanto en los espacios públicos, como en los comunes de las nuevas edificaciones se adoptarán sistemas de iluminación de bajo consumo energético y/o reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.

  Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso de recursos como agua, fluido eléctrico o gas.

  La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados.

13 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

13.1 OBJETIVOS.

El programa de Vigilancia Ambiental (P.V.A), como proceso de control y seguimiento de la componente medioambiental, seguirá un esquema de evaluación que permitirá poner en práctica los principios básicos de evaluación y gestión ambiental. Tendrá los siguientes objetivos generales:

- Seguimiento y control de los impactos que se produzcan.
- Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
- Seguimiento y control de la ejecución y eficacia de las medidas protectoras, correctoras que se establezcan.
- Seguimiento y control de las condiciones ambientales que puedan ser impuestas por la autoridad ambiental.
- Seguimiento y control del cumplimiento de la legislación vigente en materia medio ambiental.

Para ello, se establecerá una metodología de trabajo sistemática y adaptada específicamente a los condicionantes propios de la actuación, de tal modo que se garantice el control exhaustivo de la calidad de los distintos parámetros ambientales que intervienen y/o se ven afectados por las obras.

13.2 SISTEMATICA.

13.2.1 Responsabilidad del promotor.

El cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental es responsabilidad del promotor del presente proyecto, quien lo ejecutará con personal propio o mediante una asistencia técnica externa, que se responsabilizará de la ejecución del PVA, incluida la emisión de los informes técnicos sobre el seguimiento y control de los impactos, el grado de cumplimiento de las resoluciones ambientales de autorización u otras resoluciones emitidas por la administración ambiental al respecto de esta actuación; el grado de cumplimiento de la legislación ambiental, las medidas de protección e integración ambiental establecidas en el proyecto y de su remisión al Órgano Ambiental.

13.2.2 Informes y actas de seguimiento.

En este apartado se determina el contenido mínimo de los informes y actas de seguimiento a elaborar en el marco del PVA. Dichos informes y actas de seguimiento serán redactados por el promotor de este proyecto, por su personal técnico o bien por personal de una asistencia técnica que pueda contratarse a tal fin.

Deberán tenerse en cuenta para su redacción, las eventuales resoluciones que los distintos órganos ambientales con competencias puedan remitir al promotor.

Se redactarán al menos:

- Actas de seguimiento ambiental cada 15 días.
- Informe final (al finalizar las obras).

Actas de seguimiento ambiental.

Se redactarán cada 15 días, conteniendo:

- Partes de no conformidad ambiental con lo establecido en el proyecto o lo establecido en la legislación.
- Grado de cumplimiento de las medidas exigidas en la resolución de aprobación ambiental del proyecto, en propio proyecto, o aquellas que hubiese sido necesario implementar durante la ejecución del proyecto.

Informe final.

Este informe contendrá el estado de cumplimiento de todas las medidas establecidas en proyecto, así como las prescripciones establecidas en la resolución de aprobación ambiental del proyecto.

Asimismo, se incorporará una justificación de cualquier modificación sobre lo previsto en el la evaluación estratégica ambiental realizada y de las medidas adoptadas consecuentemente con estas variaciones, de acuerdo con desviaciones de los resultados esperados, o bien por la adopción de medidas alternativas.

13.3 FASES.

Se han diferenciado varias fases y para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción de planeamiento de desarrollo.
- Fase pre-operacional.
- Fase de obras.

Fase de control de los Documentos de Gestión.

- El control en esta fase se llevará a cabo mediante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

Fase pre-operacional.

- Se comprobará la remisión de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de las oportunas autorizaciones.

Fase de obras.

- Durante la fase de obras se efectuará un programa de vigilancia ambiental.

13.4 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL DURANTE LAS OBRAS.

13.4.1 Consideraciones generales.

Durante las obras se procederá a la comprobación periódica de la marcha de los trabajos, la aprobación de las soluciones propuestas por la empresa de construcción y la verificación del cumplimiento de lo establecido en el estudio de impacto ambiental y en el proyecto.

13.4.2 Seguimiento de medidas protectoras y correctoras.

De forma particular y de forma independiente a la aparición de otros aspectos ambientales que surjan durante la redacción del proyecto, deberá controlarse el cumplimiento de las medidas enunciadas en el capítulo correspondiente a las medidas protectoras y correctoras.

- **Prevención de la contaminación de las aguas.**

  - Se vigilara la red de alcantarillado más próxima a la parcela y en caso de una posible afección, se colocarán barreras de retención de sedimentos dotadas con geotextil.
  - Control visual de vertidos, con periodicidad continúa.

- **Protección del suelo.**

  - Se comprobará la correcta adecuación y señalización de zonas de acopio de materiales, e instalaciones auxiliares (instalaciones de saneamiento, etc.), así como la localización y acondicionamiento del área de almacenamiento de sustancias y residuos peligrosos. Asimismo, se comprobará la correcta ubicación y gestión de los residuos de la obra, tanto los peligrosos como los no peligrosos, para evitar riesgos de contaminación innecesarios.
  - Se vigilará que todos los productos que contengan sustancias peligrosas no estén en contacto directo con el suelo y dispongan de cubeto de retención.
  - Se comprobará la existencia de posibles residuos peligrosos diseminados por obras.
  - Se comprobará la existencia de posibles derrames sobre el suelo durante la fase de obra.

- **Control de los niveles de ruido.**

  - Se vigilará que las tareas constructivas y el tránsito de vehículos de obra quede restringido al periodo menos sensible, el diurno, comprendido entre las 08:00 h y las 22:00 h, con el fin de evitar molestias a la población del entorno.
  - Asimismo, se controlará el buen mantenimiento de los equipos y maquinaria a emplear, que esté homologada y que cumpla con la normativa existente sobre la emisión de ruidos.

- **Control atmosférico.**

  - Se realizarán riegos periódicos para minimizar el polvo en suspensión producido, tanto por el tráfico de vehículos dentro de la obra, como por las operaciones de carga y descarga de los materiales.
  - Se vigilará que los camiones estén debidamente cubiertos con lonas o toldos, con el fin de evitar la dispersión de partículas de polvo.

ANEXOS

ANEXO I

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

CLIENTE: IPARRA TXIKI SL

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR EN EL MUNICIPIO DE IRÚN

Documento nº:170449
Fecha: 19/09/2017
Nº de páginas incluida esta: 18+anexos

AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

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

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización escrita de AAC Centro de Acústica Aplicada S.L.

CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto

INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIAR EN EL MUNICIPIO DE IRÚN

exp.: 17129	doc.: 170449 RMM / MTG	fecha: 19-09-17

Cliente: Iparra Txiki SL

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental sobre el área de estudio ubicada en una parcela urbana de la calle Garaiar 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. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco*. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 60 dB(A) en los períodos día y tarde, y 50 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo residencial.

El ámbito de estudio **cumple con los OCA,** por lo que no es necesaria la adopción de 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 8
4. Objetivos de Calidad Acústica y Zonificación 10
5. Datos de entrada 12
6. Análisis acústico 13
7. Estudio de alternativas de ordenación 17
8. Definición de medidas correctoras 17
9. Conclusiones 18

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS

Equipo Técnico de AAC:
Mónica Tomás Garrido
Rubén Mateos Martínez de Contrasta

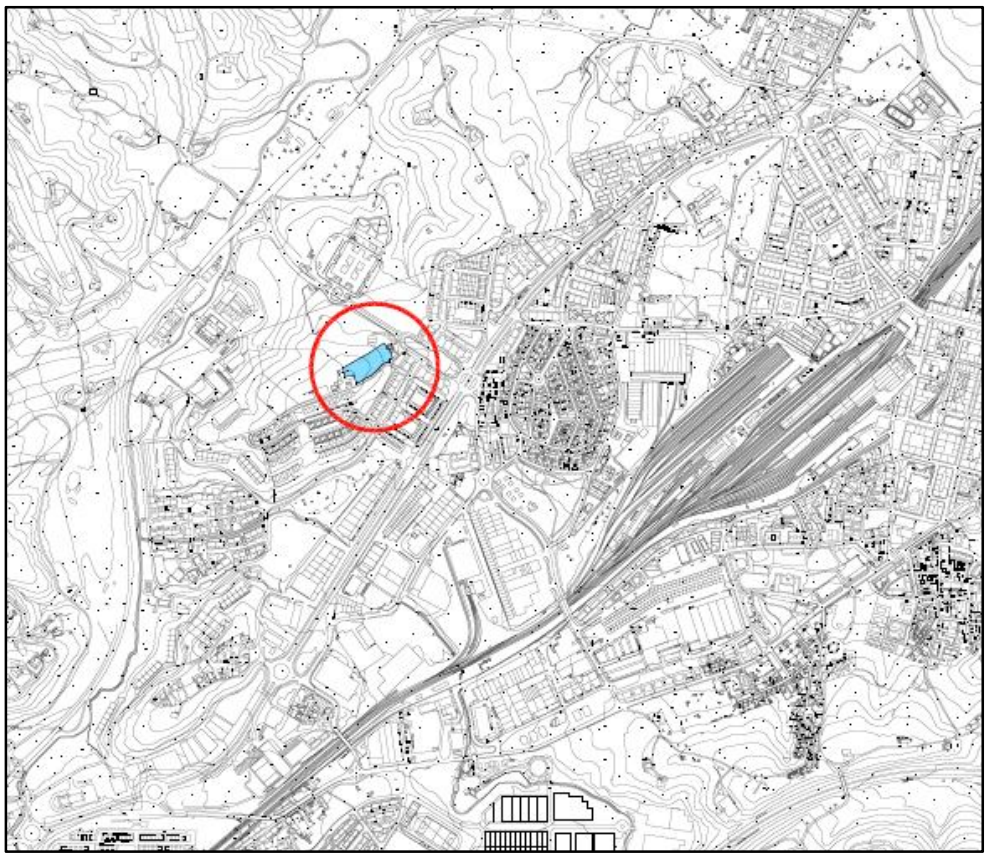
1. OBJETO

Análisis de impacto acústico causada por los focos de ruido ambiental sobre el área de estudio ubicada en una parcela urbana de la calle Garaiar 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.

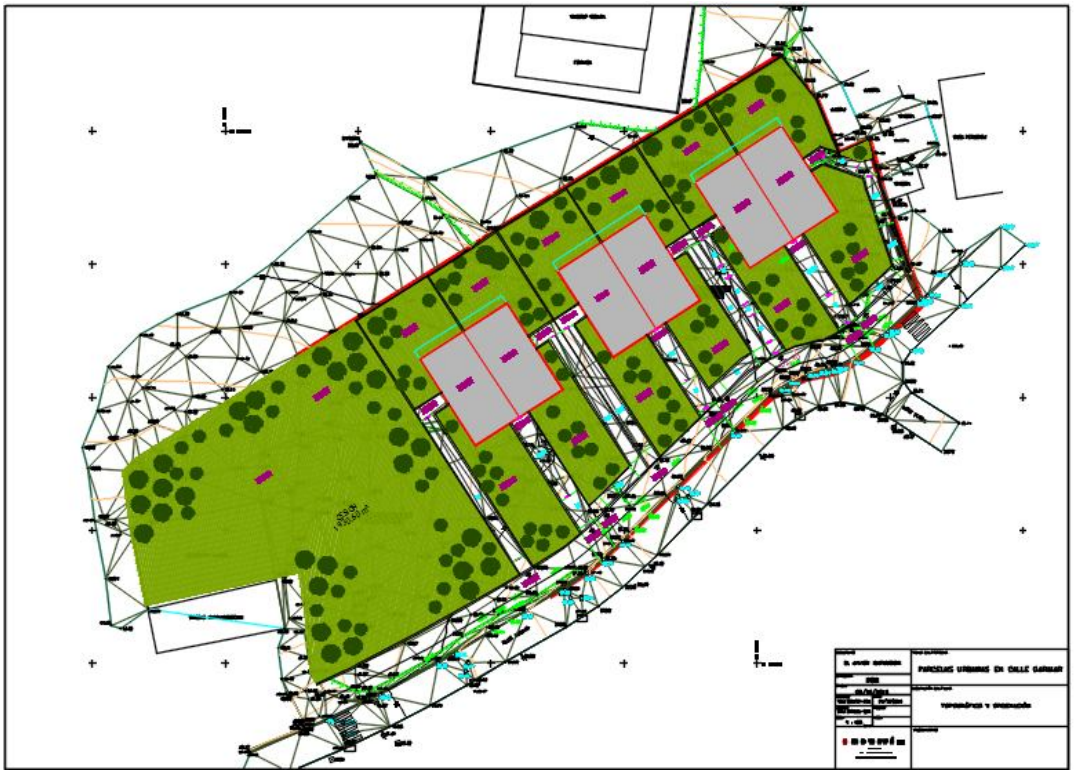
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se sitúa en el límite norte del término municipal de Irún a la altura de Garaiar kalea.

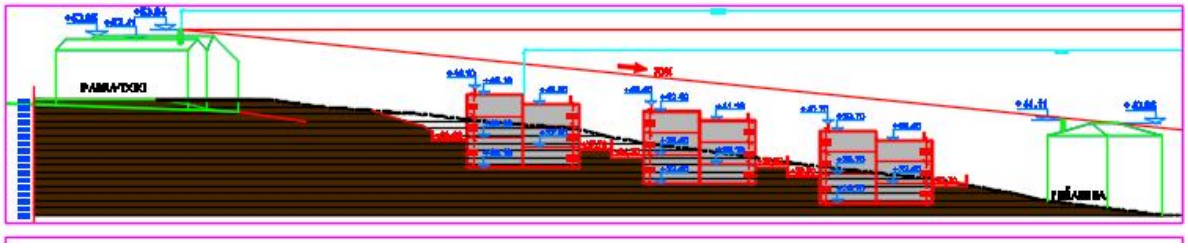


Vista aérea de la zona de estudio

Se trata de un ámbito a que cuenta con 5.311 m2, en el que se van a construir 3 edificios residenciales de 2 alturas tal y como se recoge en los planos siguientes:



Emplazamiento de edificaciones previstas



Sección transversal de edificaciones previstas

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 los niveles de ruido generados por las carreteras es el **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 fachadas**: son mapas en los que se representan los niveles de inmisión en las fachadas de los edificios objeto de análisis. Se colocan puntos de cálculo sobre las fachadas a las distintas alturas de los edificios. Para los mapas en dos dimensiones, el nivel acústico representado es el del piso con el nivel más desfavorable

4. Objetivos de calidad acústica y zonificación

4.1. Objetivos de calidad acústica

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

> *1. – Los valores objetivo de calidad en el espacio exterior, para **áreas urbanizadas existentes** son los detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del presente Decreto.*
>
> *2. – Las áreas acústicas para las que se prevea un **futuro desarrollo** urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.*

Entendido futuro desarrollo como:

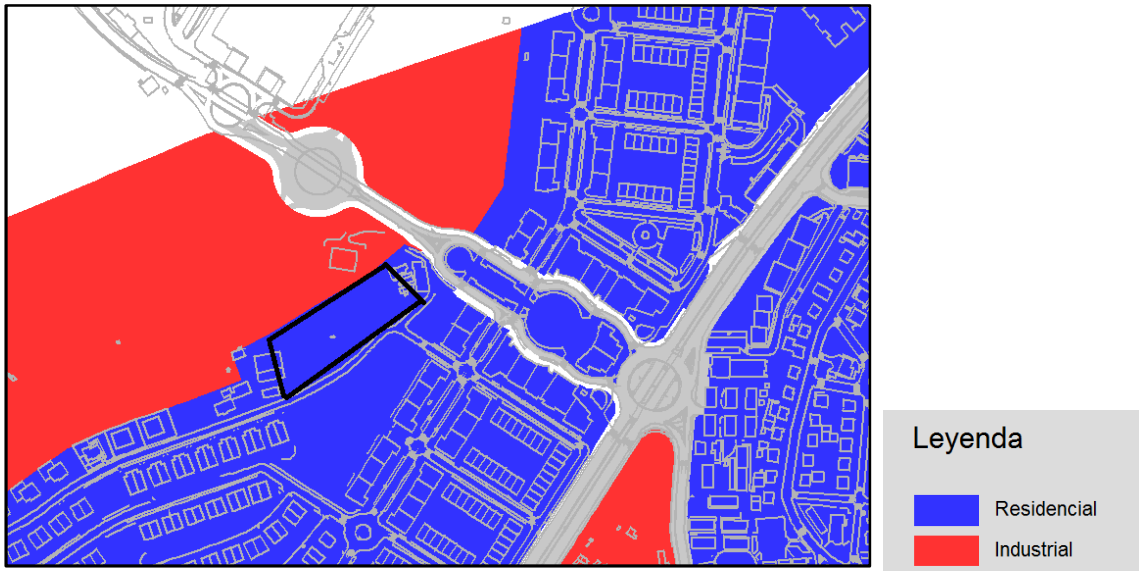
> *Art. 3 del Decreto 213/2012 apartado d) definición de futuro desarrollo.*
>
> *d) Futuro desarrollo: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

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

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

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

Los objetivos de calidad acústica se establecen en función de la zonificación acústica del territorio. Según se puede ver en los mapas de la Zonificación Acústica de Irún, la zona objeto de estudio se encuadra en un Área residencial, tal y como se aprecia en la siguiente imagen:



Detalle Zonificación Acústica de Irún

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

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

	OCA
Periodo día, L_d	60 dB(A)
Periodo tarde, L_e	60 dB(A)
Periodo noche, L_n	50 dB(A)

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

Los datos de tráfico utilizados se obtienen:

- Calles: a partir de conteos de tráfico realizados.
- Carreteras: aunque queda alejada y apenas tiene incidencia, se incluye en el estudio la GI-636. Los datos de esta carretera se han obtenido de los Libros de aforo de la DFG

5.2 Cartografía

a) Cartografía y edificios

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.

6. Análisis acústico

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

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

Escenario actual

Escenario futuro o post-operacional

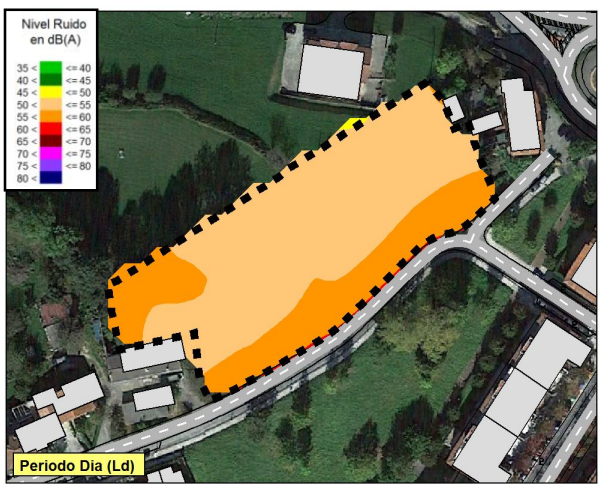
Para cada escenario de tráfico se obtienen los niveles de ruido a 2 m. de altura sobre el terreno, además de los niveles en fachada para los futuros edificios.

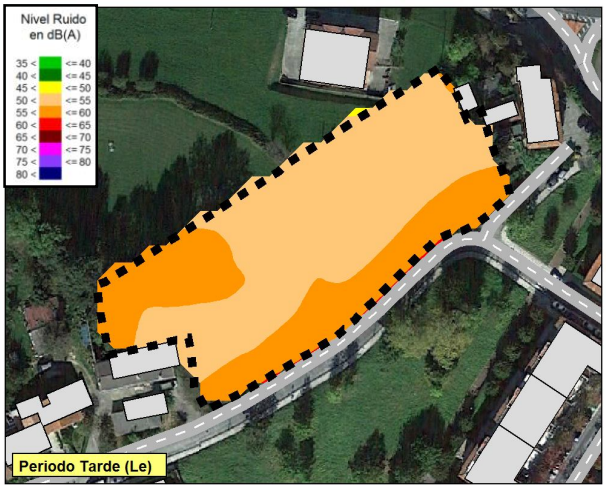
6.1 Escenario Actual

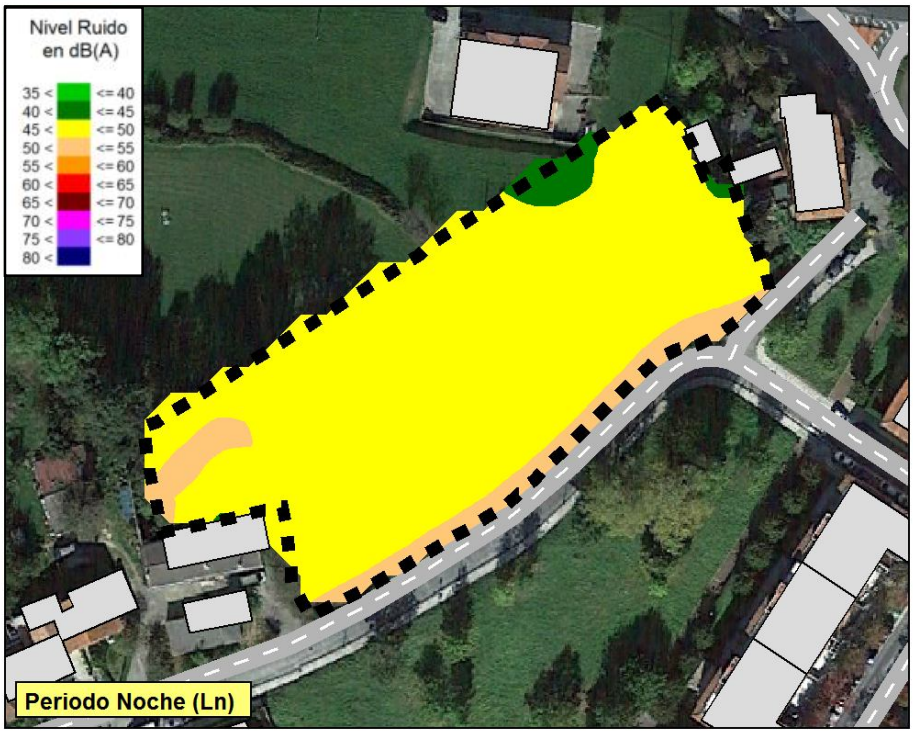
En este escenario los resultados acústicos obtenidos a 2 m. sobre el terreno son:

- Periodos día y tarde: los niveles de ruido no superan en ningún caso los OCA aplicables a un área residencial futuro ($L_{d/e}$=60 dB(A)).
- Durante el periodo noche los niveles de ruido superan mínimamente en una pequeña franja, junto al vial urbano, los OCA establecidos (L_n=50 dB(A))

En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día obtenidos a 2 m. de altura sobre el terreno:







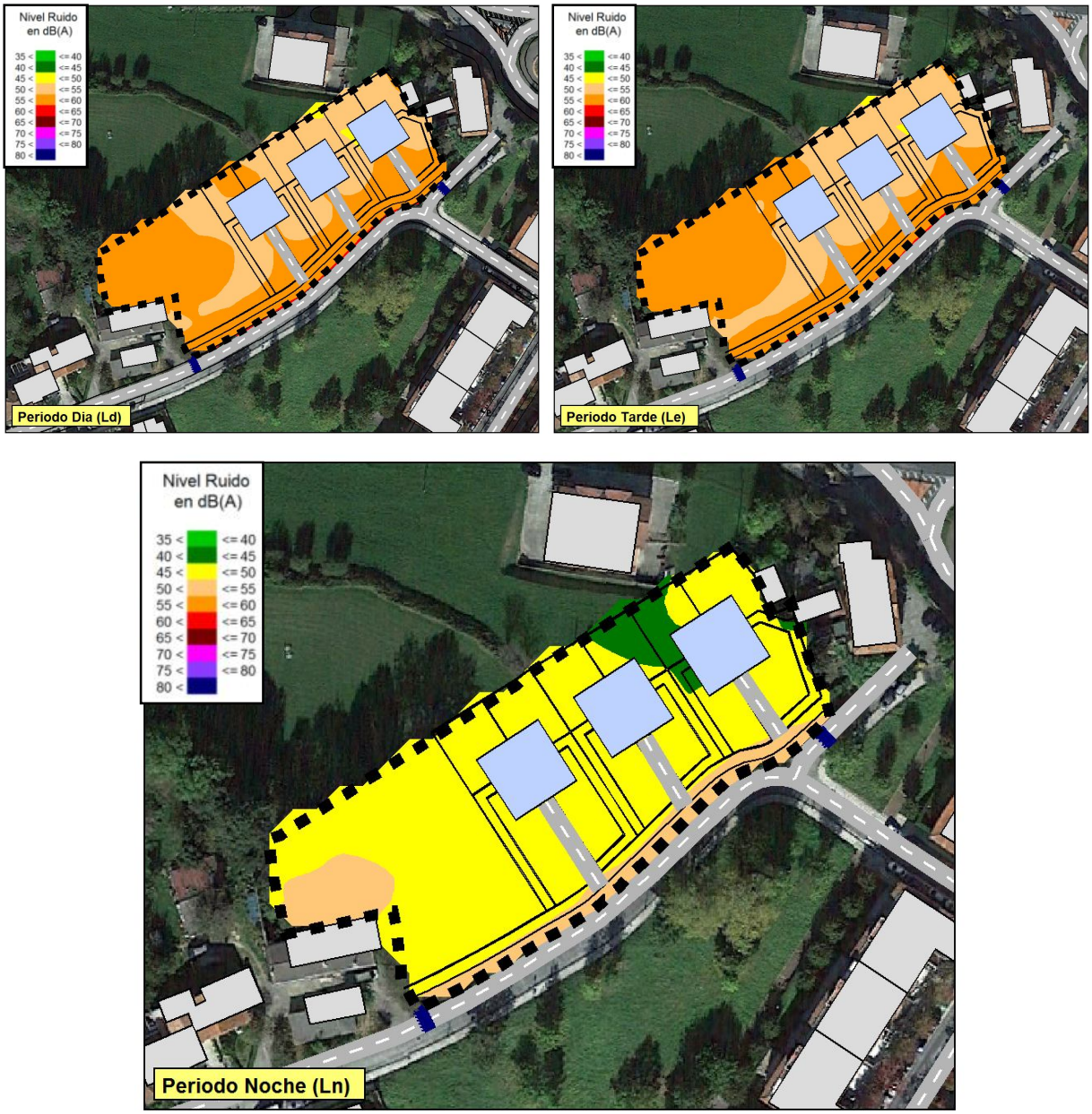
Niveles de ruido a 2 m. Escenario actual

6.2 Escenario Futuro

En este escenario los resultados acústicos obtenidos a 2 m. sobre el terreno son:

- Periodos día y tarde: los niveles de ruido no superan en ningún caso los OCA aplicables a un área residencial futuro ($L_{d/e}$=60 dB(A)).
- Durante el periodo noche los niveles de ruido superan mínimamente los OCA establecidos (L_n=50 dB(A)) en una pequeña franja, junto al vial urbano, si bien en este zona no se encuentran las edificaciones.

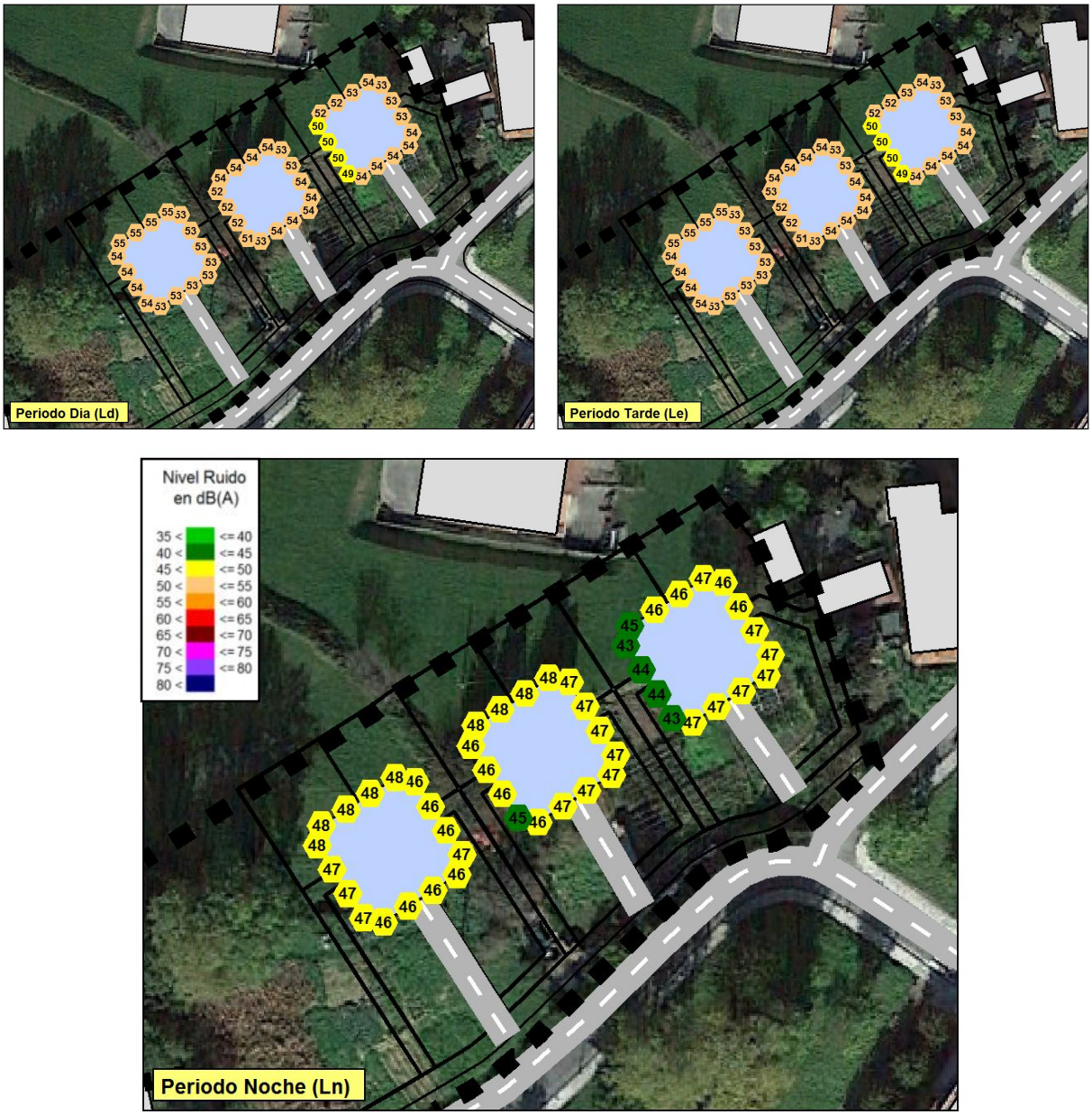
En las siguientes imágenes se muestran los niveles de ruido durante los tres periodos del día obtenidos a 2m de altura sobre el terreno:



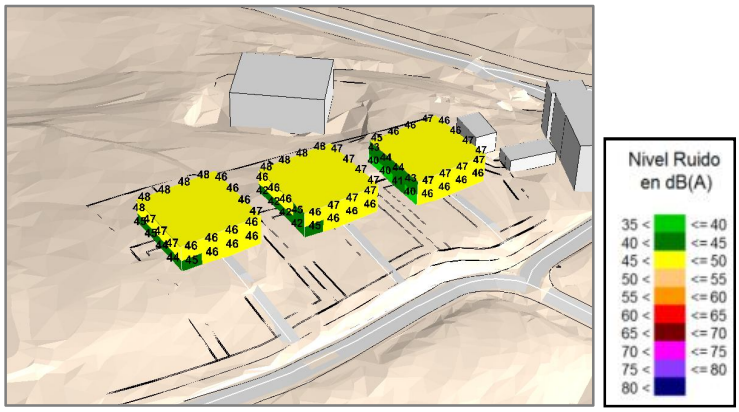
Niveles de ruido a 2 m. Escenario futuro o postoperacional

Estos resultados, se complementan con los niveles de ruido obtenidos en las diferentes alturas de las edificaciones previstas, teniendo en cuenta sonido incidente, tal y como exige la legislación.

Se muestran los resultados obtenidos en las fachadas de los edificios, representándose en 2D el mayor nivel de ruido obtenido en todas las alturas. Además, se muestra una representación en 3D con los niveles de ruido obtenidos en cada planta de los edificios.



Niveles de ruido en fachadas. Escenario futuro o postoperacional



Niveles de ruido en fachadas. Escenario futuro o postoperacional 3D

Como se puede apreciar, no se superan los OCA en ninguno de los edificios futuros del desarrollo, siendo los niveles de ruido, inferiores a los OCA en, al menos, 2 dB(A) durante el periodo nocturno y en 4 dB(A) durante los otros dos. Por lo tanto, **se cumple la legislación aplicable y no es necesario analizar soluciones acústicas**.

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. De manera que se asegure que se selecciona la mejor ordenación posible desde el punto de vista acústico, sin perjuicio de otras limitaciones.

En este caso, no es de aplicación este análisis porque la ordenación propuesta cumple los OCA aplicables, de manera que cualquier otra ordenación será igual o peor desde el punto de vista acústico.

8. Definición de medidas correctoras

Al cumplirse los OCA aplicables no es necesario el análisis de medidas correctoras para reducir la afección acústica.

Respecto al aislamiento necesario para satisfacer los OCA establecidos en el ambiente interior, este será de 30 dB(A) para el parámetro $D_{2m,nt,Atr}$.

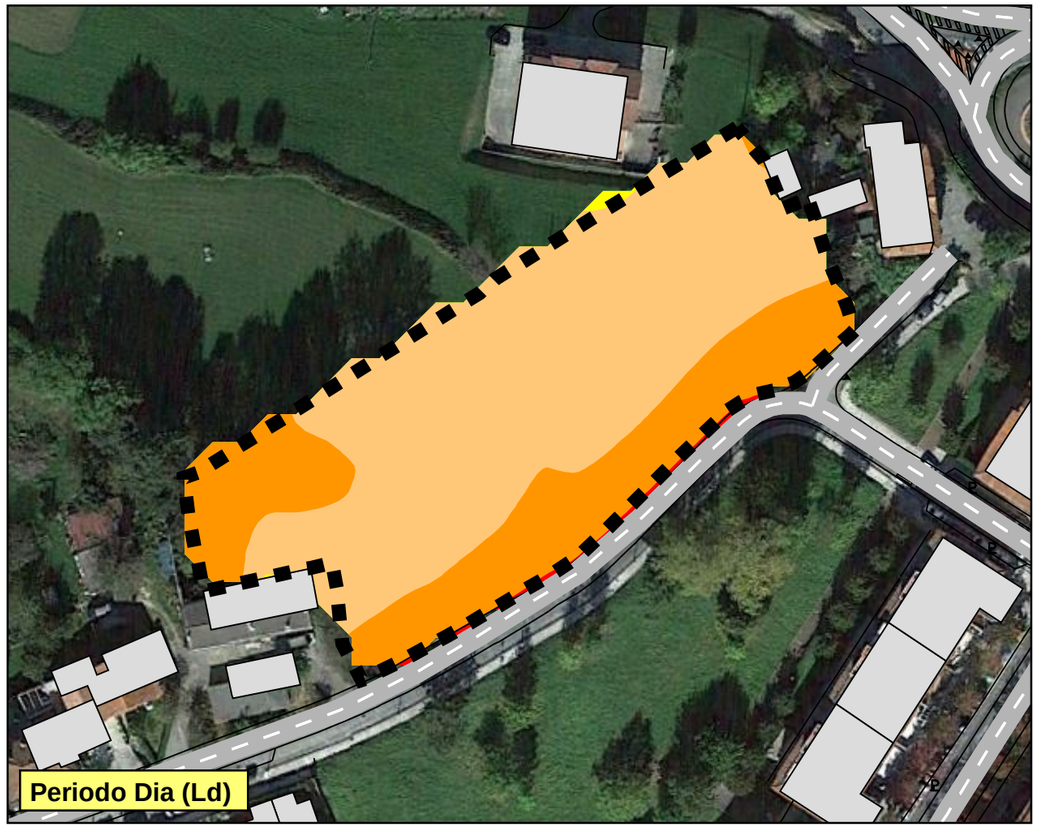
9. Conclusiones

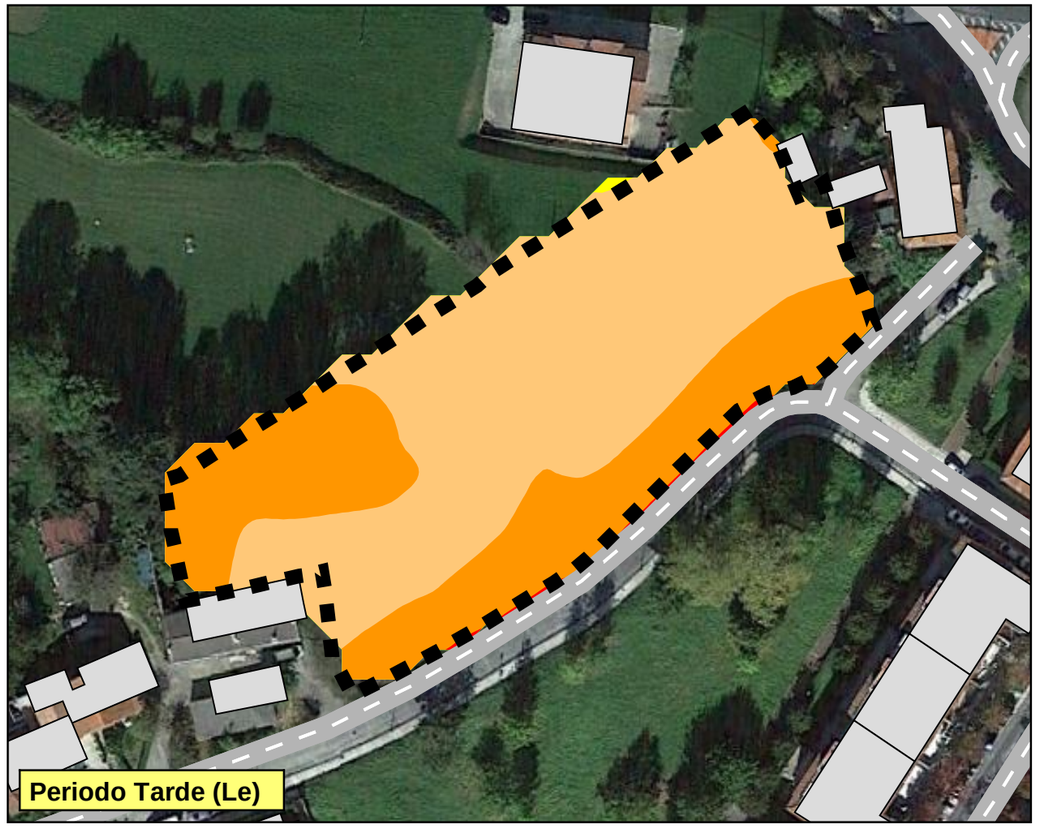
La parcela urbana objeto de estudio ubicada en la calle Garaiar del municipio de Irún se encuentra en un área acústica tipo A: sectores del territorio destinadas a uso predominantemente residencial considerado futuro desarrollo, siendo los OCA para el espacio exterior 60 dB(A) para los periodos día y tarde y 50 dB(A) para el periodo noche.

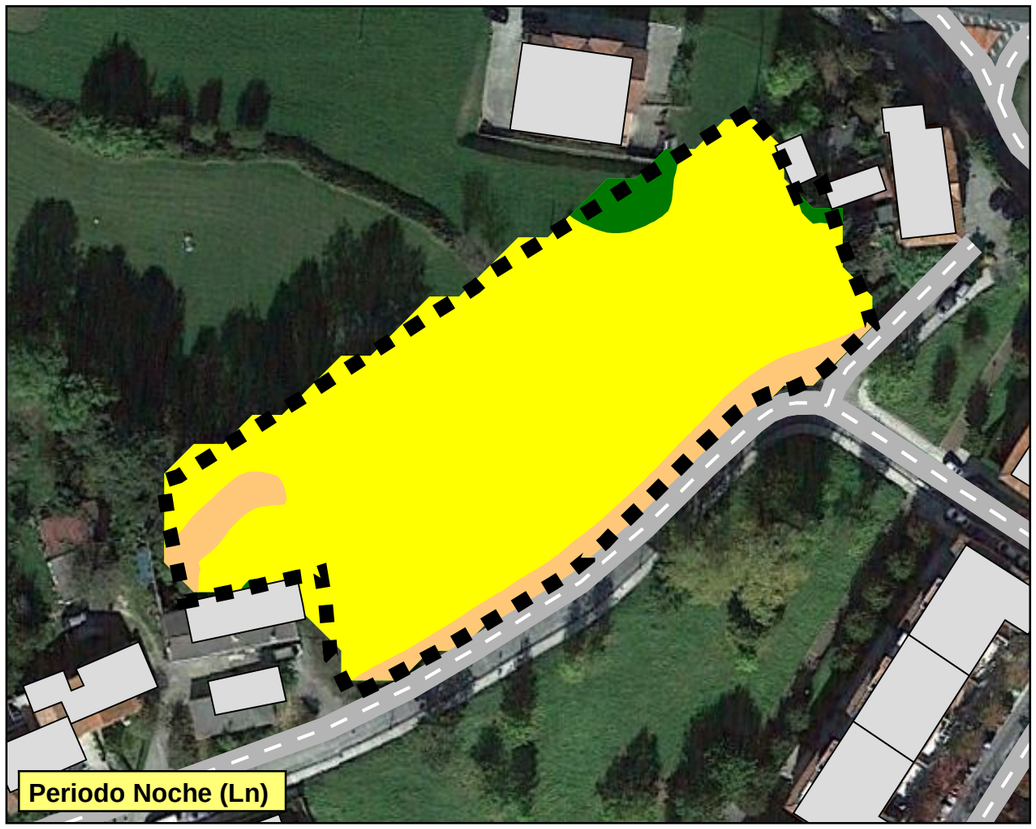
Los resultados de los mapas de ruido para el escenario actual y futuro muestran que se cumplen los OCA aplicables, excepto en una mínima franja del área más próxima a la calle Garaiar, en la que no se ubicarán edificaciones, y sólo durante el periodo nocturno. Por otro lado, teniendo en cuenta el sonido incidente en las fachadas de los edificios, se concluye que **todos los edificios se encuentran por debajo de dichos OCA**, por lo que se cumple la legislación aplicable y no es necesaria la aplicación de ninguna medida correctora ni análisis de alternativas de ordenación

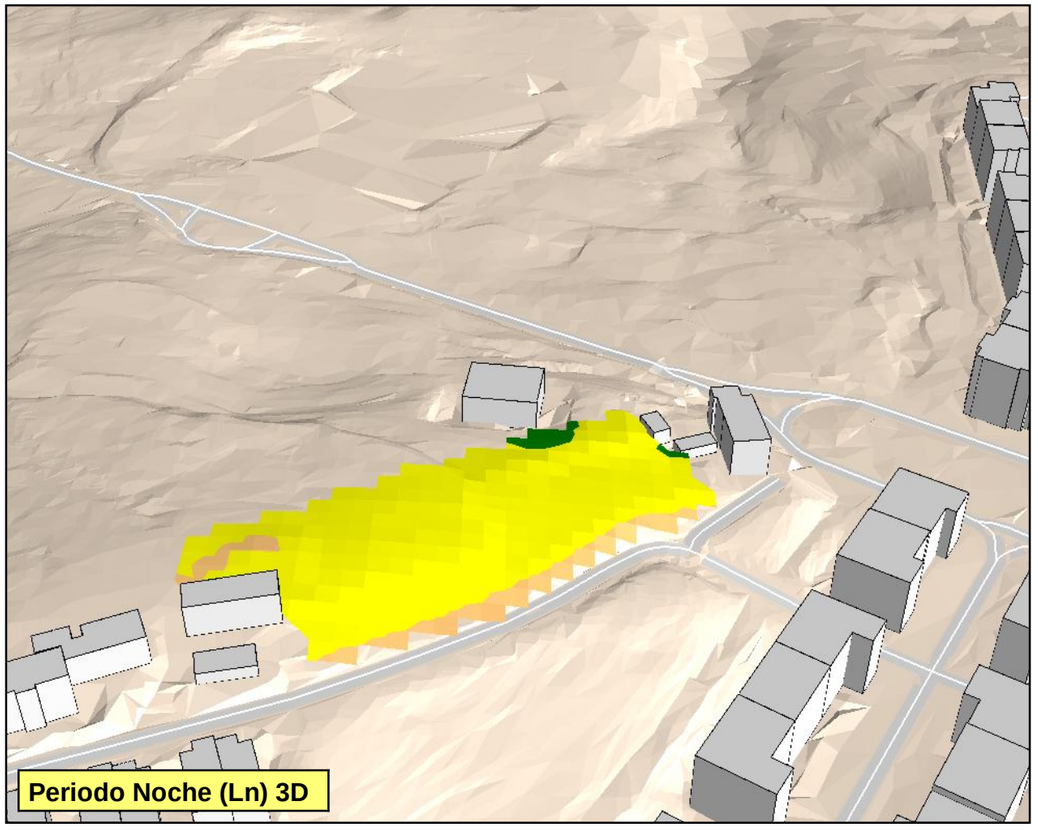
ANEXO I. PLANOS

Mapa Nº	Objeto	Nº hojas
1	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de h) ESCENARIO ACTUAL	1
2	MAPA DE RUIDO (a 2 m. de h). ESCENARIO FUTURO	1
3	MAPA DE FACHADAS. ESCENARIO FUTURO	1









AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

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

IPARRA TXIKI SL

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIGAR EN EL MUNCIPIO DE IRÚN

Exp.: 17129
Doc. nº: AAC170449

MAPA Nº: 1

OBJETO

MAPA DE RUIDO
SITUACION PREOPERACIONAL

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

Leyenda

EDIFICIOS EXISTENTES

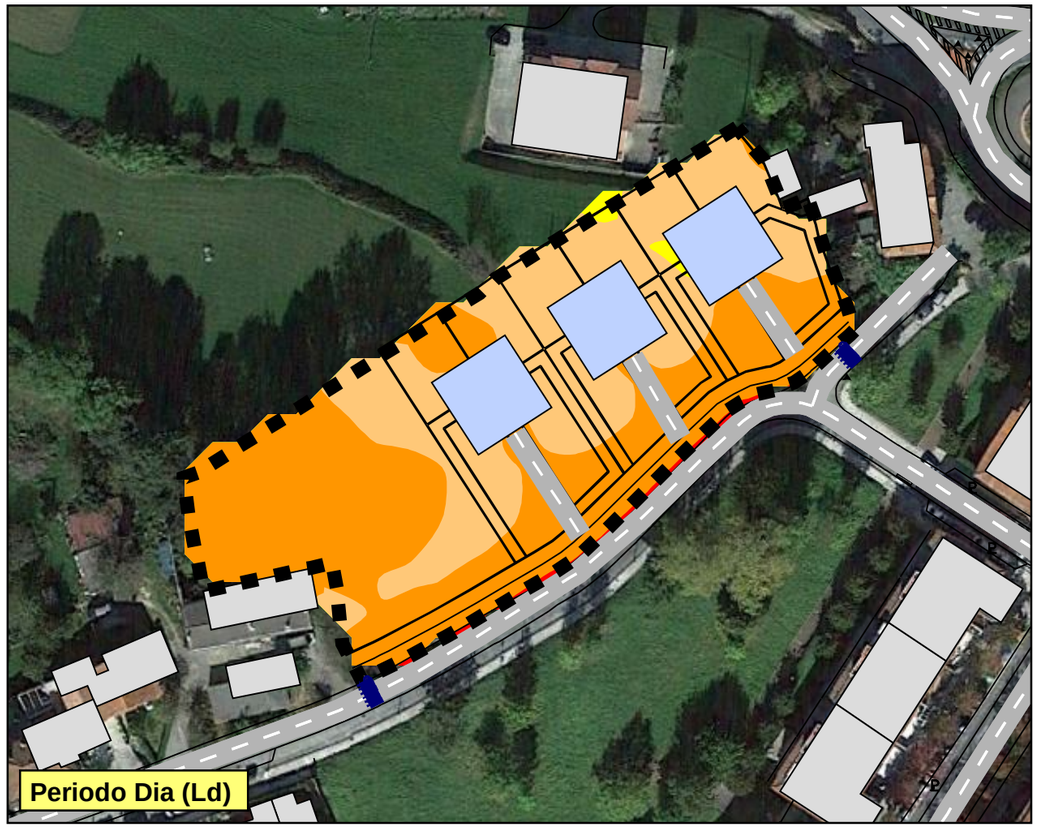
Nivel de Ruido dB(A)

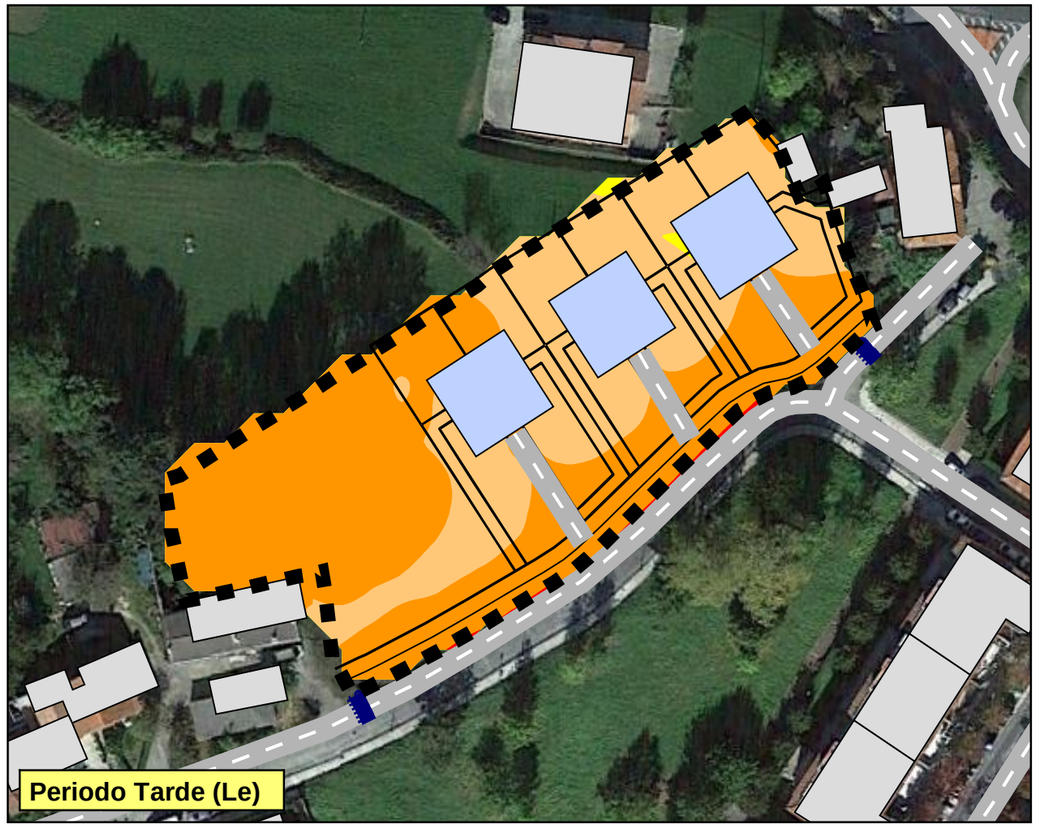
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

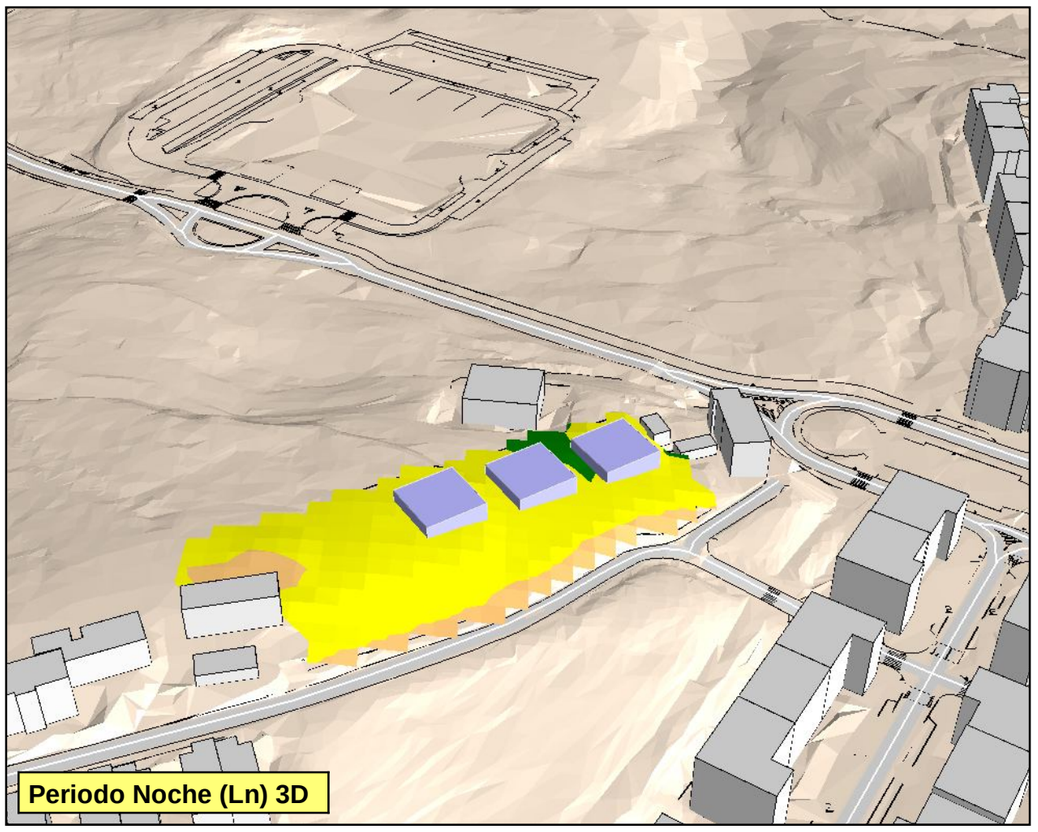
Escala 1: 2000

0 10 20 40 60 m

N







AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

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

IPARRA TXIKI SL

ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIGAR EN EL MUNCIPIO DE IRÚN

Exp.: 17129
Doc. nº: AAC170449

MAPA Nº: 2

OBJETO

MAPA DE RUIDO
SITUACION POSTOPERACIONAL

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

Leyenda

EDIFICIOS EXISTENTES

EDIFICIOS AMBITO GARAIGAR

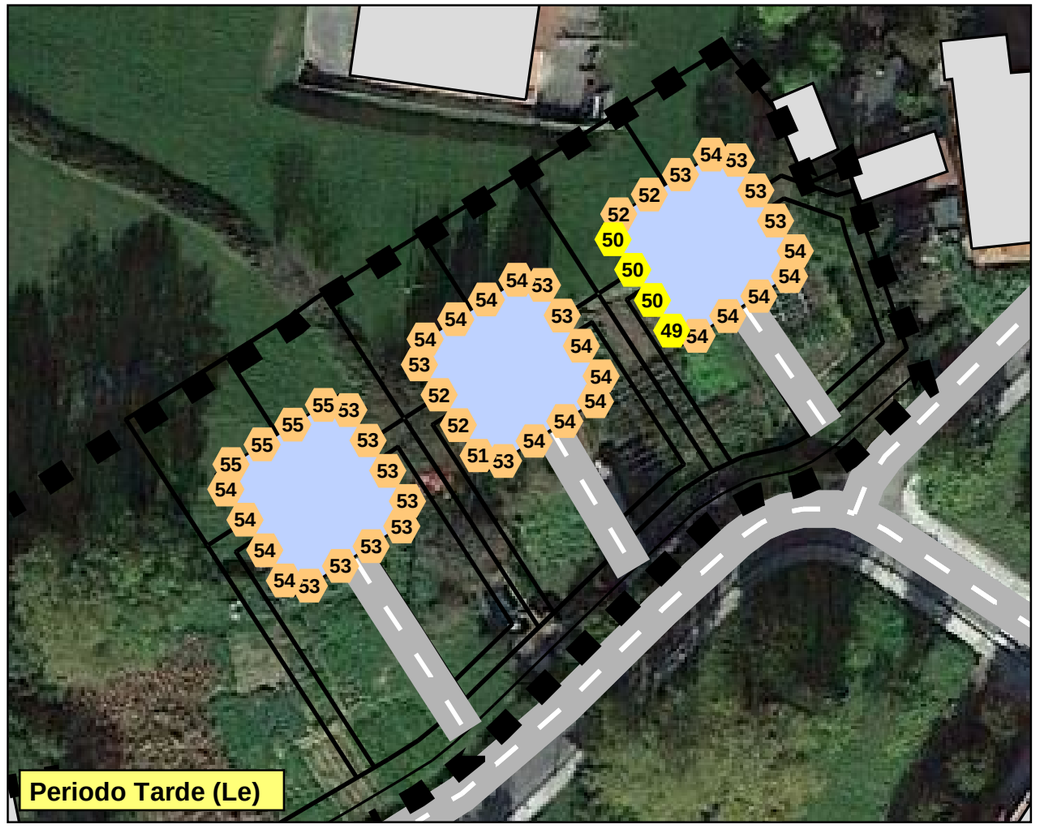
Nivel de Ruido dB(A)

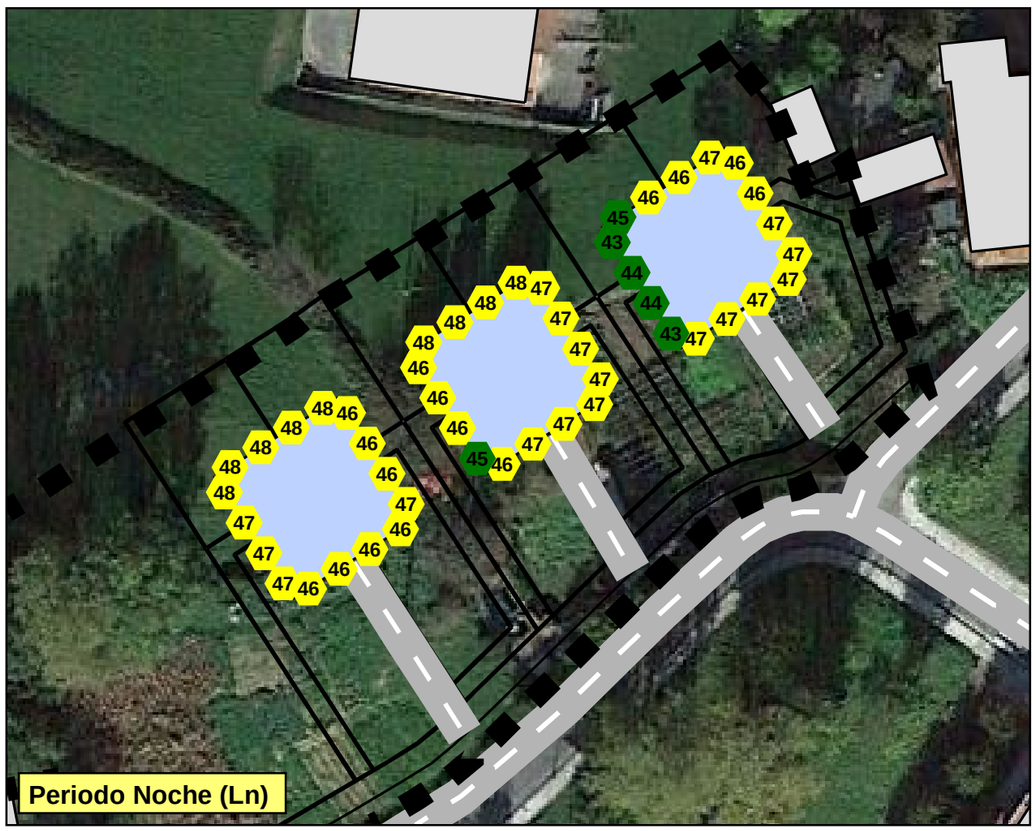
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	<= 80
80 <	

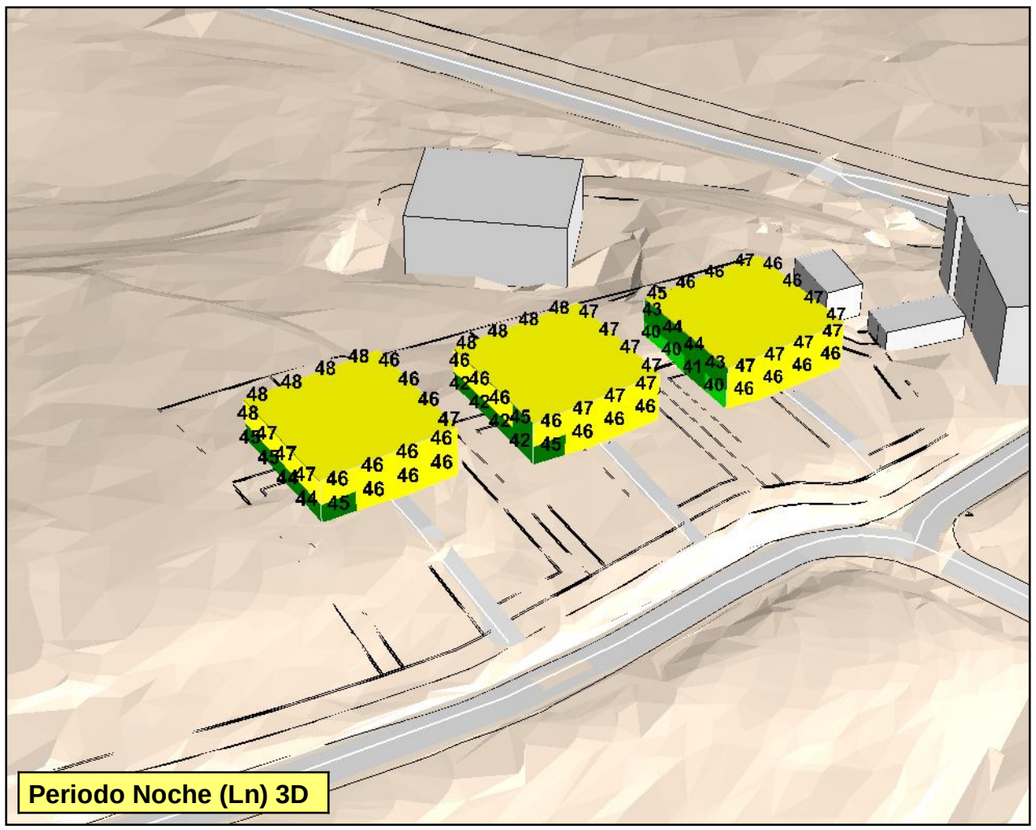
Escala 1: 2000

0 10 20 40 60 m

N







AAC CENTRO DE ACÚSTICA APLICADA S.L.

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

IPARRA TXIKI SL

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS URBANAS EN LA CALLE GARAIGAR EN EL MUNCIPIO DE IRÚN

Exp.: 17129
Doc. nº: AAC170449

MAPA Nº: 3

OBJETO

MAPA DE FACHADAS SITUACION POSTOPERACIONAL

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

Leyenda

EDIFICIOS EXISTENTES

EDIFICIOS AMBITO GARAIGAR

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: 600

0 10 20 40 60 m

N

- **Residuos.**

  - Se comprobará la correcta ubicación de los residuos, tanto los peligrosos, como los no peligrosos.
  - Se vigilará la existencia de posibles residuos diseminados por la obra.
  - Se controlará la zona para el almacenamiento de residuos no peligrosos, donde todos los contenedores habilitados para los diferentes residuos, deberán estar correctamente identificados.
  - Se deberá realizar un seguimiento para verificar el correcto mantenimiento del punto limpio y el correcto uso por parte del personal.
  - Se controlará la gestión de los residuos de las obras, donde se deberá aportar la documentación de los mismos.
  - Se tiene la obligación de mantener los comprobantes acreditativos, de que la gestión de residuos peligrosos se lleva a cabo de acuerdo con la normativa vigente en cada caso.

- **Operarios de la obra.**

  - Se comprará que los trabajadores de la obra cumplan el manual de buenas prácticas ambientales.

- **Prevención sobre la población.**

  - Se controlará el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable. En caso de que los parámetros de medida y sus límites fueran superados durante el desarrollo de la explotación, el Titular de la actividad deberá dar cuenta inmediatamente al órgano Ambiental correspondiente.

DOCUMENTO H:
INFORME DE AVIACIÓN CIVIL

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

471370

DESTINATARIO

ALCALDE DE IRÚN
AYUNTAMIENTO DE IRÚN
PLAZA SAN JUAN ARRIA, 1
20304 - IRÚN (GIPUZKOA)
TEL.: 943 50 51 52
FAX: 943 50 56 15 / 943 50 56 11

SARRERA - ENTRADA
Ayuntamiento de Irún
2017 APR. ABR. 10
ERREGISTRO OROKORRA
REGISTRO GENERAL
ZK. 11253 Nº

INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 2.1.06 "GARAIAR-ESTE", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE IRÚN (GIPUZKOA) (Exp. 120031) (AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN)

(Exp. 120031)

1.- Antecedentes

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (GIPUZKOA)

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

Hirigintza eta Garapen Iraunkorra
Urbanismo y Desarrollo Sostenible
Idazkaria/La Secretaria
Ikus-onetsita/Visado

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14

Con fecha de 14 de abril de 2014 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, que adjuntaba Certificado Urbanístico en relación con el Suelo Urbano del término municipal, informe técnico de análisis y cumplimiento de las determinaciones del informe de la DGAC, así como un CD con la documentación completa del "Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 29 de mayo de 2014, al acreditar el Ayuntamiento de Irún el cumplimiento de las condiciones indicadas en el informe de 21 de octubre de 2013, esta Dirección General evacuó escrito reiterando el carácter favorable de dicho informe en relación con el "Plan General de Ordenación Urbana de Irún".

El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 28 de enero de 2015, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" quedando suspendido de aprobación el ámbito 1.1.10 "Prolongación Araso Norte".

El 2 de marzo de 2015 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Irún en el que se adjuntaba la documentación de la aprobación definitiva del "Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 28 de abril de 2015, esta Dirección General evacuó escrito en el que se indicaba que se daba cumplimiento a las condiciones por las que el 29 de mayo de 2014 esta Dirección General había evacuado escrito reiterando el carácter favorable del informe evacuado con fecha de 21 de octubre de 2013.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 2.1.06 "GARAIAR-ESTE", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE IRÚN (GIPUZKOA)

Con fecha de 14 de febrero de 2012 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, que adjuntaba la documentación del planeamiento así como un

"Estudio Aeronáutico de compatibilidad del Plan Especial de Ordenación Urbana en Calle Garayar (Irún) con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián".

El 27 de febrero de 2012 esta Dirección General remitió a Aena y a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) copia del precitado Estudio Aeronáutico para que, de acuerdo con las competencias que corresponden a ambas, informaran sobre dicho documento a efectos de determinar si quedaba acreditado que el desarrollo previsto no comprometía la seguridad, ni quedaba afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

Así mismo, también el 27 de febrero de 2012 esta Dirección General remitió al Ayuntamiento de Irún escrito indicando que se debía considerar informado desfavorablemente el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este" hasta que no se recibiese pronunciamiento por parte de AESA, momento en el cual se informaría nuevamente dicho Plan Especial, conforme a las conclusiones establecidas por AESA.

Con fecha de 26 de junio de 2012 tuvo entrada en esta Dirección General respuesta de Aena, que adjuntaba el estudio aeronáutico realizado por la Dirección de Medio Ambiente, Integración Territorial y Calidad, en relación con el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.6.01 Garaiar-Este", en la que se indicaban las conclusiones del estudio elaborado por Aena en relación con el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.6.01 Garaiar-Este".

Tras remitir un escrito con fecha 2 de julio de 2012 a la AESA, al que se ajuntaba copia del estudio realizado por Aena, para que se pronunciase respecto a dicho estudio, se recibió, con fecha de 19 de julio de 2012, respuesta de la mencionada Agencia de fecha 17 de julio de 2012, en el que se indicaba que no tenían observaciones a las conclusiones del estudio elaborado por Aena.

Posteriormente, mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2012, esta Dirección General remitió a Aena solicitud de aclaración sobre el estudio realizado en relación con el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este".

Con fecha de 18 de octubre de 2012, se recibió como respuesta escrito de Aena en el que, entre otros asuntos, se indicaba que *"la situación del Plan Especial de Ordenación Urbana*

del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este queda bajo la proyección de la Superficie Horizontal Interna, no vulnerándose la superficie de aproximación visual al quedar localizado fuera de ella".

Con fecha de 14 de diciembre de 2012, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado con carácter favorable condicionado a que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulnerasen la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

Con fecha de 19 de enero de 2017 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'", en el término municipal de Irún (Gipuzkoa), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Irún respecto al "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

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

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

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

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. núm. 89, de 13 de abril de 1976).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En particular, el ámbito de ordenación del Plan Especial se encuentra principalmente afectado, entre otras, por la Superficie Horizontal Interna y la Superficie de Aproximación RWY 04, que se encuentra vulnerada por el propio terreno en la mayor parte del ámbito. Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda realizar en esta zona donde el terreno vulnera esta superficie, incidiría a su vez en dicha vulneración agravando posiblemente el efecto sobre las áreas protegidas.

Así mismo, en el entorno de la zona anterior, el terreno no vulnera la Superficie de Aproximación RWY 04, pero teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía facilitada, así como las alturas de las construcciones propuestas en la documentación recibida, se estima que las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas podrían verse vulneradas por las construcciones propuestas en este Plan Especial.

Estudio Aeronáutico

Como consecuencia de lo anterior, con fecha de 14 de febrero de 2012, tuvo entrada en el Departamento el documento "Estudio Aeronáutico de compatibilidad del Plan Especial de Ordenación Urbana en Calle Garayar (Irún) con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián" remitido por el Ayuntamiento de Irún.

Tras remitir copia del referido Estudio Aeronáutico con fecha 27 de febrero de 2012 a Aena para que informase, el 26 de junio de 2012 se recibió respuesta de la Dirección de Planificación y Desarrollo de Aena, que adjuntaba el documento "Aeropuerto de San Sebastián-Estudio por Servidumbres de Aeródromo relativo al PEOU Garaiar en Irún" elaborado por la Dirección de Medio Ambiente, Integración Territorial y Calidad de Aena, y que concluía lo siguiente:

"Desde el punto de vista de servidumbres de operación de aeronaves se concluye que las construcciones propuestas no afectarán a los procedimientos actualmente publicados en el AIP-España para el Aeropuerto de San Sebastián y en cuanto a su posible afección a instalaciones radioeléctricas manifestar que serán compatibles con las mismas, dado que las parcelas a edificar se encuentran fuera de las superficies de cobertura de dichas servidumbres."

"Desde el punto de vista de las servidumbres de aeródromo, según el análisis realizado por la Dirección de Medio Ambiente, Integración Territorial y Calidad las edificaciones propuestas en el Plan Especial son viables, dado que no afectarán a la seguridad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián."

Tras remitir un escrito con fecha 2 de julio de 2012 a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, al que se ajuntaba copia del estudio realizado por Aena para que se pronunciase al respecto, se recibió, con fecha de 19 de julio de 2012, respuesta de la mencionada Agencia de fecha 17 de julio de 2012, en el que se indicaba que no tenía observaciones a lo expuesto por Aena en sus conclusiones.

Posteriormente, mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2012, esta Dirección General solicitó a Aena aclaración sobre el informe técnico realizado en relación con el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este", y en particular sobre la posibilidad de que las construcciones propuestas vulnerasen la Superficie de Aproximación RWY 04, recibiéndose, con fecha de 18 de octubre de 2012, como respuesta, un escrito de la Dirección de Planificación y Desarrollo de Aena, que informaba, entre otros, lo siguiente:

> *"Considerando que la revisión de Plan Director con la que se llevará a cabo el ISA no va a considerar ninguna ampliación del campo de vuelo y que por la pista 04 no se realizarán a corto/medio plazo aproximaciones instrumentales, la situación del Plan Especial del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este quedará igualmente bajo la proyección de la superficie horizontal interna, no vulnerándose la superficie de aproximación visual al quedar localizado fuera de ella."*

El 14 de diciembre de 2012, al acreditar la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, para regular excepciones a los límites establecidos por las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas en relación al "Estudio Aeronáutico de compatibilidad del Plan Especial de Ordenación Urbana en Calle Garayar (Irún) con las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián", esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado por el Ayuntamiento de Irún en relación con el "Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.06 Garaiar-Este" con carácter favorable condicionado, a que las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, etc.) no vulnerasen la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

Cumplimiento por parte del "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'" de las condiciones establecidas por la Dirección General de Aviación Civil en el informe favorable condicionado de fecha 14 de diciembre de 2012

Una vez analizada la nueva documentación recibida con fecha de 19 de enero de 2017 sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'", se ha comprobado por parte de los Servicios Técnicos de esta Dirección General que el documento recoge una serie de disposiciones en relación con la limitación de alturas de las construcciones e instalaciones permitidas que dan cumplimiento a las condiciones del informe evacuado por esta Dirección General con fecha de 14 de diciembre de 2012. En particular, el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'" recoge lo siguiente:

"Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas

(...)

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.

(...)"

"Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

(...)

A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo, no alcanzándose la cota +49, de servidumbre aeronáutica en ninguna de las parcelas edificables.

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

Otras Consideraciones

En relación con la maquinaria de construcción necesaria para la ejecución de las construcciones e instalaciones en el ámbito del Plan Especial, se estará a lo dispuesto por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

El "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'" recoge en sus Normas Urbanísticas una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas.

No obstante lo anterior, se observa alguna errata en las disposiciones recogidas en el *"Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas"* de las Normas Urbanísticas del Plan Especial, que debería corregirse conforme se indica a continuación. En particular:

- Donde dice:

  - *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.*

- Debería decir:

  - *La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.*

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, y una vez analizada la nueva documentación recibida con fecha de 19 de enero de 2017 sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'", y comprobado, por parte de los Servicios Técnicos de esta Dirección General, que el nuevo documento recoge una serie de disposiciones en relación con la limitación de alturas de las construcciones e instalaciones permitidas que dan cumplimiento a las condiciones del informe evacuado por esta Dirección General con fecha de 14 de diciembre de 2012, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 2.1.06 'GARAIAR-ESTE'", en el término municipal de Irún (Gipuzkoa), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

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

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

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 4 de abril de 2017

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

DOCUMENTO I:
INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

RESOLUCIÓN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2018, DEL DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PARCELAS EN LA CALLE GARAIAR, DE IRUN.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 8 de mayo de 2018, el Ayuntamiento de Irún completa la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana de parcelas en la calle Garaiar, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Dicha solicitud se acompañaba del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha de 1 de agosto de 2018, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco solicitó a diferentes organismos que realizaran las observaciones que consideraran oportunas y que pudieran servir de base para la formulación, por parte de este órgano ambiental del correspondiente informe ambiental estratégico correspondiente y, en el caso de que se considerase necesaria una evaluación de impacto ambiental estratégica ordinaria, su opinión en orden a determinar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debería tener el estudio ambiental estratégico que debería incorporarse al expediente.

En concreto se consultó a la Dirección de Salud Pública y Adicciones y a la Dirección de Patrimonio Cultural, ambas del Gobierno Vasco, a la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y a la asociacion Ekologistak Martxan Gipuzkoa, considerada persona interesada en el procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se han recibido informes de la Dirección de Patrimonio Cultural y de la Dirección de Salud Pública y Adicciones, del Gobierno Vasco, con el resultado que obra en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada, entre otros objetivos, que se introduzca en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente teniendo en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de parcelas en la calle Garaiar, en adelante el Plan, se encuentra entre los supuestos referidos en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y con el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan y a pronunciarse sobre la previsión de los impactos significativos de la aplicación del mismo, incluyendo las determinaciones finales que deban incorporarse, a los solos efectos ambientales.

Vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 77/2017 de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas , la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa de aplicación,

RESUELVO:

Primero.- Formular informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de parcelas en la calle Garaiar, en adelante el Plan, promovido por el Ayuntamiento de Irún, en los términos que se recogen a continuación:

A. Descripción del Plan: Objetivos y actuaciones.

El presente Plan se redacta con el objeto de modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU de Irún para las parcelas incluidas en el ámbito en cuestión. En el PGOU las parcelas se calificaban como RU-2 "Unifamiliar Aislada Grado 2", con un máximo de 2 viviendas por parcela, pero debido a la crisis del sector inmobiliario se ha visto la necesidad de modificar la tipología de vivienda, pasándose a proponer cuatro viviendas, tipo dúplex, en cada parcela privada.

Además, tanto el perfil propuesto, como la disposición de los edificios en cada parcela permite que las edificaciones se adapten a la pendiente natural del terreno, reduciéndose al mínimo los taludes y muros resultantes, consiguiendo que las edificaciones se adapten al espacio natural en el que se sitúan.

El ámbito incluye tres parcelas privadas, que actualmente constituyen terrenos agrícolas, con una superficie de 5.311,55 m^2 y se localiza al Este del núcleo urbano de Irún, en el límite el suelo urbano establecido al este del barrio de Anaka, junto al ensanche de Puiana.

El ámbito afectado por el Plan Especial no presenta valores ambientales destacables y se constata la baja o nula incidencia de los diferentes riesgos ambientales analizados.

Los principales efectos derivados del desarrollo del Plan Especial estarán ligados a la construcción de las viviendas propuestas.

De esta forma, entre los impactos más significativos tendremos: la generación de residuos de construcción y demolición y la disminución temporal de la calidad del hábitat humano por incremento de ruido, polvo, etc., a consecuencia de los movimientos de tierras y el trasiego de maquinaria durante la fase de construcción.

B. Una vez analizadas las características de la Modificación y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se procede a aplicar los criterios que están establecidos en el Anexo V de la citada Ley para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1) Características del Plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan establece un marco para proyectos y otras actividades: A la vista de la documentación presentada, el plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en la que la Modificación influye en otros planes o programas: el Plan no causará efecto alguno sobre otros Planes o Programas.

c) La pertinencia del plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular de promover el desarrollo sostenible: el proyecto de edificación que desarrollará el plan seguirá criterios de eficiencia energética, introduciendo criterios bioclimáticos en el diseño de las edificaciones y utilizando materiales duraderos y reciclables en su construcción. Por todo ello, se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa: las actuaciones que podrían generar algún tipo de impacto sobre el medio son sobre todo las relacionadas con la fase de obras: movimientos de tierra, tránsitos de maquinaria, ocupación del suelo, vertidos accidentales, afección sobre la calidad de las aguas, generación de residuos, incremento de niveles sonoros, emisión de contaminación atmosférica debido a partículas, etc.
Por lo tanto, puede concluirse que el plan no plantea efectos ambientales destacados siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros,

seguridad y salud, medio ambiente, paisaje, contaminación acústica y protección del patrimonio cultural.

e) Asimismo, el plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2) Efectos ambientales que pueden generarse y características del área probablemente afectada:

El ámbito carece de espacios con algún régimen de protección ambiental, como Red Natura 2000, o con elementos relevantes por sus valores naturales; tampoco dispone de elementos culturales relevantes, recogidos en los catálogos de Patrimonio histórico.

3) Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, de acuerdo con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan. Las principales medidas que deben adoptarse se exponen a continuación:

- ✓ Se deberá procurar que en la ejecución del proyecto se utilice un Manual de buenas prácticas por parte del personal de obra.

- ✓ Gestión de tierras y sobrantes: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

- ✓ Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y normativas específicas.
  Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.*
  Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.
  La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.*

- ✓ Control de los suelos excavados: Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Irún y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

- ✓ Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias. Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

- ✓ Edificación y construcción sostenible:

  Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, *respecto a fomentar una **edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos** a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo [Prioridad a 2017]*, deberán considerarse las recomendaciones de la *Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente*[1], con objeto de potenciar el **ahorro** y la **eficiencia energética de los edificios** y el **impulso de las energías renovables.**

  Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

MATERIALES	Reducción del consumo de materias primas no renovables
ENERGÍA	Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables
AGUA POTABLE	Reducción del consumo de agua potable
AGUAS GRISES	Reducción en la generación de aguas grises
ATMÓSFERA	Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas
CALIDAD INTERIOR	Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud
USO DEL SUELO	Reducción en la ocupación del suelo
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas

Segundo.- Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana de parcelas en la calle Garaiar, vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.- Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Irun.

Cuarto.- Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si,

una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana de parcelas en la calle Garaiar, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de noviembre de 2018.

El director de Administración Ambiental,
IVAN PEDREIRA LANCHAS.