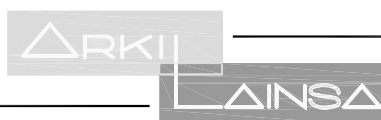


# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA



## ÁMBITO 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL IRÚN



PROMOTOR :  
ARANIBAR BERRI

ARQUITECTO :  
A. J. LAINSA

ABOGADO URBANISTA:  
E. ALONSO

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

ISO 14.001  
ES - 2007 / 0489



# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

## **ÁMBITO 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL**

### **IRÚN**

PROMOTOR  
ARANIBAR BERRI, S.L.

ARQUITECTO  
A. J. LAINSA  
ARKILAINSA, S.L.P.

ABOGADO URBANISTA  
E. ALONSO

ENERO 2019



# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁMBITO 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL 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: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- DOCUMENTO H: ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO
- DOCUMENTO I: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD



**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 ARANIBAR BERRI, S.L., con CIF B87946356, y domicilio en la avenida de Letxunborro, nº 94, 1º, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa).

### **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 Edorta Alonso Diez, con DNI 15976699W, Colegiado del ICAGI con el nº 1977, y despacho profesional abierto en C/ de los Amezketa nº 15, entlo. C, C.P. 20010, de Donostia (Gipuzkoa).

## **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 Marzo de 2015).

En este documento de planeamiento general se delimita el ámbito “2.1.07 Residencial Jaizkibel”, incluyéndose también la ficha urbanística de este ámbito.

### **1.2. Ámbito de Actuación.**

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por una única parcela localizada al Oeste del núcleo urbano de Irún, en el límite de la Urbanización Jaizkibel, que se extiende entre los municipios de Hondarribia e Irún.

Se incluye un plano topográfico realizado el año 2002 por la empresa Construcciones Dumboa, resultando que la medición del ámbito sobre el topográfico es de 18.079,69 m<sup>2</sup>.

En la delimitación del ámbito se ha realizado un pequeño ajuste en relación al límite establecido en la ficha del PGOU, al objeto de adaptar la delimitación del ámbito a la realidad de las parcelas, dejando fuera del mismo una pequeña superficie de la Administración Foral, ocupada en su día para la construcción del enlace de la Autopista, que seguirá con el mismo fin y destino.

### 1.3. Justificación del Plan Especial

El contenido del presente documento incluye las determinaciones urbanísticas que desarrollan el ámbito de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún. 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 procedió 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, se incorporaba una ficha Urbanística para el ámbito “2.1.07 Residencial Jaizkibel” en la que se calificaba globalmente el ámbito como Residencial, dotándolo de una edificabilidad urbanística máxima sobre rasante de 3.000,00 m<sup>2</sup>(t) y bajo rasante de 1.800,00 m<sup>2</sup>(t), y remitiéndose al planeamiento de desarrollo para la ordenación pormenorizada del ámbito.

El objetivo del presente documento es, por lo tanto, el de desarrollar el ámbito “2.1.07 Residencial Jaizkibel” conforme a los parámetros establecidos en el Plan General.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. Estado actual del ámbito de actuación.**

#### **2.1.1. Situación**

El ámbito de actuación está situado al Oeste del centro urbano de Irún, constituyendo el límite Suroeste de la Urbanización Jaizkibel, cuyos terrenos discurren entre los términos municipales de Hondarribia e Irún.

#### **2.1.2. Dimensión superficial.**

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 18.079,62 m<sup>2</sup>, medición realizada sobre el topográfico de estado actual.

#### **2.1.3. Descripción de la parcela.**

El terreno incluye una única parcela privada, que actualmente se encuentra parcialmente arbolada. Se trata de un terreno que discurre en paralelo a una de las pequeñas regatas que vierten sus aguas en la regata de Jaizubia (Regata Ameztzi), y que constituye el límite natural de la parte Oeste de la Urbanización Jaizkibel. La regata queda incluida en el ámbito como Dominio Hidráulico.

#### **2.1.4. Topografía.**

El ámbito está constituido por una ladera natural que desciende en el sentido Este-Oeste, hasta una pequeña regata que vierte sus aguas en la regata de Jaizubia. Junto a la regata denominada Ameztzi, se encuentra también una zona llana situada prácticamente a la cota de la regata. De esta forma, el ámbito desciende desde las cotas + 17,50 - + 22,50, correspondientes al vial de acceso a las parcelas colindantes, hasta las cotas + 11,00 - + 10,00 correspondientes al margen izquierdo de la regata que vierte en la regata de Jaizubia.

#### **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 se encuentran en su mayor parte arbolados.

#### **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 una única parcela privada que abarca todo el ámbito de actuación, incluyéndose en este también el Dominio Hidráulico constituido por la regata Ameztzi.

Este plano se resume en el siguiente cuadro de propiedades:

| ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD |               |                      |
|----------------------------|---------------|----------------------|
| PARCELA                    | SUP.          | PROPIETARIOS         |
| <b>I</b>                   | 16.737,76 M2. | ARANIBAR BERRI, S.L. |
| <b>II</b>                  | 1.341,93 M2.  | DOMINIO HIDRÁULICO   |

### **2.1.7. Infraestructuras existentes.**

Al Este de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre un vial de acceso a las parcelas residenciales próximas, vial por el que 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.

### **2.1.8. Procedencia del plano topográfico.**

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado el año 2002 por la empresa Construcciones Dumboa, y 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 al ámbito objeto del presente documento se recogen en la ficha Urbanística del ámbito "2.1.07 Residencial Jaizkibel" incluido en el Plan General.

Se transcribe a continuación de forma íntegra la ficha Urbanística recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

## **ÁMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL**

**2.1.07**

### **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:**

#### **1.- DESCRIPCION**

Este ámbito está situado en el extremo Oeste del municipio de Irun, en la urbanización del Golf de Jaizubia y se refiere a la parcela actualmente no construida y calificada pormenorizadamente como Terciario Comercial en el Plan General de 1999. Se contempla la modificación de esta calificación terciaria, posibilitando una ordenación residencial de baja densidad en correspondencia con el entorno.

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

- Se prevé una ordenación residencial compuesta por seis edificaciones bifamiliares ubicadas en la parte alta del ámbito y con acceso desde el viario existente. No se contempla la edificación en la parte baja en torno a la regata existente.

#### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

##### **- CLASIFICACION URBANISTICA**

Suelo Urbano ..... superficie : 17.570,73 m<sup>2</sup>s

##### **- CALIFICACION GLOBAL**

**- Residencial (R)** ..... superficie : 17.570,73 m<sup>2</sup>s

##### **- Edificabilidad Urbanística:**

- Sobre rasante ..... 3.000,00 m<sup>2</sup>t
- Bajo rasante..... 60 % de la edif. sobre rasante

##### **- Régimen de Uso:**

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

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

- Edificabilidad urbanística máxima.....3.000 m<sup>2</sup>t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales ..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)
- Edificabilidad materializada ..... 0 m<sup>2</sup>t (\*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial ..... 3.000 m<sup>2</sup>t (\*)

(\*)Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) ..... 0 %  
 Actuación de Dotación
- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t  
 La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 45,00 m<sup>2</sup>s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

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

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

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

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

#### **- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

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

#### **- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial que deberá asegurar el desarrollo del ámbito en el plazo máximo de cuatro años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

#### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

##### **- CALIFICACION PORMENORIZADA**

Las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

Se contempla la localización en el interior del ámbito de la reserva de terrenos destinada para zonas verdes y espacios libres de la red de sistemas locales, la cual se ha definido en correspondencia con lo establecido por la legislación vigente. Respecto de la reserva para otras dotaciones públicas locales, definida en 600,00 m<sup>2</sup>s, se considera su localización en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe".

##### **- CATEGORIZACION DEL SUELO**

Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento de referencia que le afecta.

##### **- OTRAS DETERMINACIONES**

Se contempla la posibilidad de localizar la reserva definida para alojamientos dotacionales en la parcela AD Larreaundi.

Se deberán contemplar un número máximo de siete edificaciones residenciales en parcela, con un máximo de catorce viviendas, que deberán alojar la edificabilidad definida. Las edificaciones deberán ubicarse obligatoriamente en la parte alta de la parcela, evitando de la proximidad con la vaguada.

Con las excepciones contenidas en la presente ficha urbanística, las condiciones de edificación deberán ser similares a las establecidas para la calificación RU-1 de la normativa general de este Plan General, pudiendo ajustarse en el marco del Plan Especial a desarrollar.

#### **5.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION**

Para el desarrollo del ámbito se precisa de la elaboración de un Plan Especial.

El régimen específico de ejecución de este ámbito será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el ámbito, así como en los restantes documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

## 6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

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

- **Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Guipúzcoa:**

Aún no contando con acceso directo a la carretera GI 636, competencia de Diputación Foral, por su colindancia con ésta se tendrá presente la normativa referente a materia de carreteras.

- **Afecciones Acústicas:**

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 213/2012 de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Se considerarán específicamente los mapas estratégicos de ruido (MER) que incluyen la carretera GI-636 (antes N-I) y que están definidos en la Orden Foral 362-C/2009 y la aplicación del Real Decreto en cuanto a curvas isófonas, caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.

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

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

Ordenación sin afección a la regata afluente del arroyo Jaizubía (Ameztiko Erreka), respetando las afecciones al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Eso supondrá la adopción de medidas de preservación, o en su caso, de restauración de los cauces y riberas de dicha regata y de los cursos de agua actualmente existentes en el área.

En cualquier caso, en cumplimiento de la normativa vigente, este ámbito deberá respetar el retiro mínimo de 12,00 metros para las edificaciones y de 2,00 metros para la urbanización con respecto a la regata que le afecta, y retiro mínimo de 10,00 metros con respecto a la orla de vegetación existente.

- **Otras Afecciones Ambientales:**

La ordenación pormenorizada deberá, en la medida de lo posible, justificar la preservación la cubierta forestal.

**- Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas:**

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

- Se deberá contemplar lo establecido en el apartado 3.- Régimen Urbanístico Estructural de la presente ficha urbanística.
- El Plan Especial, Plan Parcial o instrumento equivalente que desarrolle este ámbito o, en su caso, la revisión o modificación del planeamiento aprobado, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011, no pudiendo ser aprobado definitivamente sin informe favorable del Ministerio de Fomento.
- En cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- En cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA),

conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

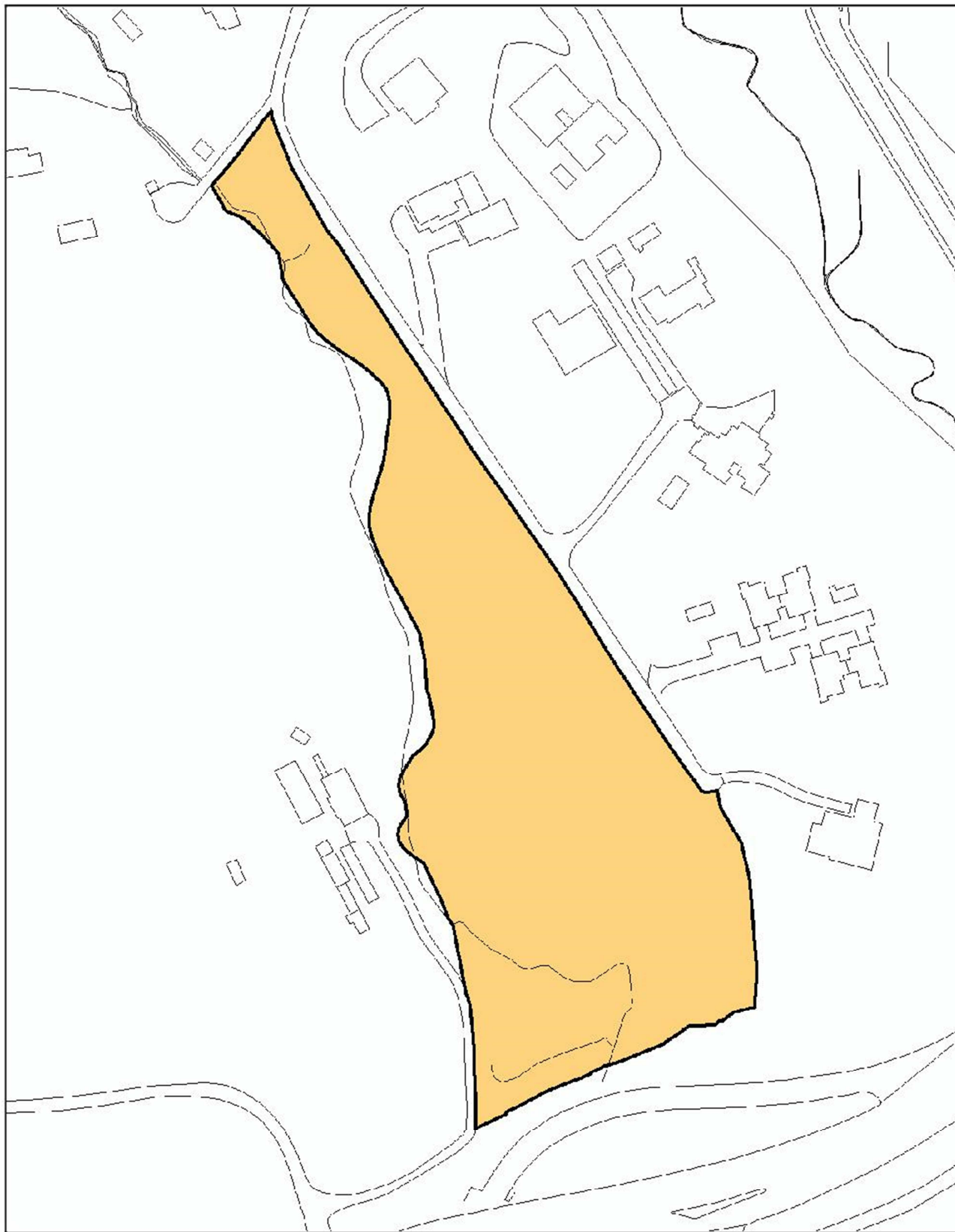
Por otra parte, en el plano correspondiente de la serie A “Afecciones Urbanísticas” que forma parte de la documentación gráfica de este Plan General se refleja un avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas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

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

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, serán de aplicación las disposiciones protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el presente Plan General.

**ÁMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL**

**21.07**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

### **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:

- Por una parte, se trata de desarrollar el ámbito mediante la ordenación de seis parcelas en las que se han previsto edificaciones bifamiliares, de conformidad con los criterios y objetivos establecidos en el PGOU.
- Por otra parte, la ordenación se ha planteado en la parte Norte del ámbito, y por lo tanto, en la parte alta de éste, alejando de esta forma los volúmenes edificadas del entorno de la regata que discurre al Suroeste del ámbito.

#### **3.2. Descripción de la ordenación.**

La ordenación propuesta consta por lo tanto de 7 parcelas privadas, de las cuales, 6 parcelas albergan villas bifamiliares, contabilizando un total de 12 viviendas. Por su parte la parcela 7 se configura como zona de esparcimiento del conjunto de viviendas, sin uso residencial.

Por lo tanto, se ha previsto que en cada una de las parcelas residenciales se desarrolle un edificio que albergue dos viviendas, y éstas dispondrán de un máximo de 2 alturas, accediéndose a las mismas por el nivel inferior.

El volumen destinado a garajes queda incorporado en el volumen del edificio de viviendas.

Por su parte, la parcela calificada como Espacio Libre Privado, dispondrá de un aprovechamiento edificatorio cuyo uso será el de equipamiento privado exclusivamente vinculado al espacio libre destinado a piscina y zonas verdes comunitarias.

#### **3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.**

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por las edificabilidades establecidas en la ficha correspondiente al ámbito 2.1.07 "Residencial Jaizkibel", y que son las siguientes:

|                                                        |                                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>                     | <b>18.079,69 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA SOBRE RASANTE</b> | <b>3.000,00 m<sup>2</sup>(t)</b> |
| <b>EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA BAJO RASANTE</b>  | <b>1.800,00 m<sup>2</sup>(t)</b> |

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

La ordenación propuesta para el ámbito, que incluye 6 parcelas edificables de uso residencial y una parcela de espacio libre privado, no agota la edificabilidad permitida por el P.G.O.U., ni sobre rasante ni bajo rasante, debido a la particular topografía del ámbito, y a la normativa sectorial que incide sobre el mismo.

### **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 calificados como espacio libre privado, ya que no se interviene en las zonas calificadas como Jardines Urbanos (LJ), ni en la calificada como Regata, como consecuencia de la aplicación de criterios medioambientales y normativas sectoriales.

Las zonas a urbanizar suman una superficie total de 6.105,02 m<sup>2</sup> de los 18.079,69 m<sup>2</sup> con los que cuenta el ámbito. En cualquier caso se trata exclusivamente de espacios libres privados.

### 3.4.2. Tabla de calificación pormenorizada.

|                                                                                   |                                                                           |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | LJ. JARDINES URBANOS.<br>SUPERFICIE: 886,04 M2.                           |                                                             |
|  | RL. ESPACIO LIBRE PRIVADO<br>SUPERFICIE: 6.105,02 M2.                     |                                                             |
|  | RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU-1)<br>SUPERFICIE: 7.522,08 M2. |                                                             |
|  | CR. REGATAS<br>SUPERFICIE: 3.566,55 M2.                                   | DOM PÚBLICO: 1.341,93 M2.<br>ZONA SERVIDUMBRE: 2.224,62 M2. |

### 3.4.3. Tabla de dominio y usos del suelo.

|                                                                                   |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- DOMINIO Y USO PÚBLICO:                                                         |                                                                                                                               |
|  | - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES.<br>DOMINIO: PÚBLICO.<br>USO URBANÍSTICO: ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES. |
| SUPERFICIE: 4.452,59 M2.                                                          |                                                                                                                               |
| 2- DOMINIO PRIVADO:                                                               |                                                                                                                               |
|  | DOMINIO: PRIVADO.<br>USO URBANÍSTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.                                                           |
| SUPERFICIE: 13.627,10 M2                                                          |                                                                                                                               |

### 3.4.4. Tabla de parcelas edificables.

| PARCELAS PRIVADAS                                                                   |          |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|
|  |          |               |
|                                                                                     | PARCELA: | SUPERFICIE    |
| EDIFICABLE RESIDENCIAL                                                              | 1        | 1893,40 M2.   |
|                                                                                     | 2        | 1098,30 M2.   |
|                                                                                     | 3        | 1075,03 M2.   |
|                                                                                     | 4        | 1127,52 M2.   |
|                                                                                     | 5        | 1262,23 M2.   |
|                                                                                     | 6        | 1065,60 M2.   |
|                                                                                     |          |               |
| ESPACIOS LIBRES                                                                     | 7        | 6105,02 M2.   |
| TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO                                                     |          | 13.627,10 M2. |

| TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO                                                   |          |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
|  |          |              |
|                                                                                     | PARCELA: | SUPERFICIE   |
|                                                                                     | A        | 4.452,59 M2. |
| TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO                                                     |          | 4.452,59 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, las zonas pertenecientes al sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, serán accesibles mediante rampas de pendiente inferior al 6%. Por lo tanto, todas las zonas destinadas a espacio libre privado, así como el acceso a las diferentes parcelas residenciales, cumplen con el citado Decreto 68/2000.

### **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 dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables (de uso residencial) ni las zonas libres privadas. Las superficies de cesión 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 en este caso se corresponde con la totalidad de la edificabilidad, ya que no existe edificabilidad previamente materializada en el ámbito. Dicha cesión quedará determinada en el preceptivo 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 16.737,76 m<sup>2</sup>(s), y se dispone de una edificabilidad total de 3.000 00 m<sup>2</sup>(t).  
 El incremento de edificabilidad sobre la situación actual es de 3.000 00 m<sup>2</sup>(t), ya que no existe edificabilidad materializada en la actualidad, por lo tanto:  
 $16.737,76 \text{ m}^2 \times 0,15 = 2.510,66 \text{ m}^2(\text{s})$
- b) Otras dotaciones (5m<sup>2</sup>/25m<sup>2</sup>, es decir 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante).  
 $\text{Incremento de edificabilidad} \rightarrow 3.000,00 \text{ m}^2(\text{t})$   
 $\text{Por lo tanto, } 3.000,00 \text{ m}^2 \times 0,20 = 600,00 \text{ m}^2(\text{s})$
- c) Aparcamiento (0,35 plazas/25 m<sup>2</sup> residenciales). Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35 x (3.000,00/25), es decir, 42 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, a pesar de que dicha ordenación no agota la edificabilidad permitida en el P.G.O.U.

#### **4.5. Parcelación**

Se definen 6 parcelas edificables todas ellas de uso residencial y una destinada a Espacio Libre Público. La totalidad de dichas parcelas queda definida 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 a los viales de comunicación común, los accesos a los diferentes 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.

#### **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, Enero de 2019

El Promotor :



ARANIBAR BERRI, S.L.

El Arquitecto:



Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso



**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.- | Escaleras y acceso a viviendas            |
| Artículo 21º.- | Ascensores                                |
| Artículo 22º.- | Criterios de cómputo del aprovechamiento  |

##### **CAPÍTULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO**

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Artículo 23º.- | Condiciones Generales de Dominio |
| Artículo 24º.- | Servidumbres                     |

##### **CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO**

|                |                |
|----------------|----------------|
| Artículo 25º.- | Régimen de Uso |
|----------------|----------------|

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

- Artículo 26º.- Condiciones Generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda
- Artículo 27º.- Condiciones generales para los locales destinados a comercio
- Artículo 28.- Condiciones de los locales destinados a garaje
- Artículo 29.- Condiciones de los locales destinados a trastero
- Artículo 30.- Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento

**CAPÍTULO 2.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO**

- Artículo 31º.- Fachadas
- Artículo 32º.- Cubiertas

**TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

- Artículo 33º.- Supresión de Barreras Urbanísticas
- Artículo 34º.- Criterios Ambientales

**CAPÍTULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE**

- Artículo 35º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización
- Artículo 36º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales
- Artículo 37º.- Cierres de parcela

**TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

- Artículo 38º.- 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 2.1.07 Residencial Jaizkibel".

#### **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: | 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: | DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO            |
| DOCUMENTO H: | ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO                   |
| DOCUMENTO I: | ESTUDIO DE INUNDABILIDAD                   |

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:

#### **RESIDENCIAL**

RU- Residencial Unifamiliar en Parcela. – 7.522,08 m<sup>2</sup>.  
RL- Espacio Libre privado. – 6.105,02 m<sup>2</sup>.

#### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

LJ- Jardines Urbanos. – 886,04 m<sup>2</sup>.

#### **CAUCES FLUVIALES**

CR- Regatas. – 3.566,55 m<sup>2</sup>.

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

#### **RESIDENCIAL**

RU- Residencial Unifamiliar en Parcela.

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados.

EDIFICACIÓN: Vivienda bifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas.

RL- Espacio Libre Privado.

DOMINIO: Privado.

USO URBANÍSTICO: Uso auxiliar al residencial, deportivo, etc.

EDIFICACIÓN: Se contempla una construcción auxiliar al residencial, de equipamiento de servicios comunitario, grafiada en planos.

LJ- Jardines Urbanos.

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal.

EDIFICACIÓN: No se contemplan construcciones de ningún tipo.

CR- Regatas.

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Protección Ambiental.

EDIFICACIÓN: Régimen General de Edificación establecido en la Legislación vigente en la materia y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

## **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 3.110,66 m<sup>2</sup>; superficie superior a la resultante de la suma del 15% de la superficie total del área de actuación (2.510,66 m<sup>2</sup>(s)), así como 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante de edificabilidad urbanística ordenada (500,00 m<sup>2</sup>(s)).

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

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización será único y será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación. A fecha de la última 1ª ocupación de las viviendas ordenadas estarán ya recepcionadas las obras de urbanización (restauración medioambiental y espacios libres de jardines...)

## **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 2.400,00 m<sup>2</sup>, que se destinan al uso de vivienda y usos autorizados, y 100,00 m<sup>2</sup> en edificación no residencial vinculada a espacios libres privados. No se agotan, por lo tanto, los 3.000,00 m<sup>2</sup> previstos por el P.G.O.U., debido a la peculiar topografía del ámbito, así como a la normativa sectorial que incide en el mismo.

###### **2.- Aprovechamiento bajo rasante**

El P.G.O.U. permite un aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 1.800,00 m<sup>2</sup>. No obstante, no se contempla aprovechamiento alguno bajo rasante, por los mismos motivos indicados anteriormente.

##### **Artículo 13º.- Parcelación**

Se definen seis parcelas residenciales, una destinada a equipamiento privado, otra destinada a suelo libre privado y, por último, otra constituida por los espacios públicos. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto:

| <b>PARCELAS PRIVADAS</b>                                                            |                 |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
|  |                 |                      |
|                                                                                     | <b>PARCELA:</b> | <b>SUPERFICIE</b>    |
| <b>EDIFICABLE RESIDENCIAL</b>                                                       | 1               | 1893,40 M2.          |
|                                                                                     | 2               | 1098,30 M2.          |
|                                                                                     | 3               | 1075,03 M2.          |
|                                                                                     | 4               | 1127,52 M2.          |
|                                                                                     | 5               | 1262,23 M2.          |
|                                                                                     | 6               | 1065,60 M2.          |
|                                                                                     |                 |                      |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>                                                              | 7               | 6105,02 M2.          |
| <b>TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO</b>                                              |                 | <b>13.627,10 M2.</b> |

| <b>TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</b>                                            |                 |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
|  |                 |                     |
|                                                                                     | <b>PARCELA:</b> | <b>SUPERFICIE</b>   |
|                                                                                     | A               | 4.452,59 M2.        |
| <b>TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO</b>                                              |                 | <b>4.452,59 M2.</b> |

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

Se plantean accesos compartidos para cada dos parcelas, por lo tanto, en el Proyecto de Reparcelación se definirán las correspondientes servidumbres activas y pasivas entre parcelas.

#### 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 faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
  - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
  - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores 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 el **Plano OR.08**.

- 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)) o 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 el **Plano OR.08** que forma parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

#### Artículo 17º.- Perfiles y Alturas

Se establece un perfil edificatorio de Planta Baja y 1 Planta Alta para las 6 parcelas residenciales y de planta baja para la edificación prevista en la parcela libre privada.

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 +49,00 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 en cualquiera de las fachadas de los edificios, no obstante, tanto los vuelos abiertos como cerrados deberán de mantener un retiro mínimo de 3,00 m. con respecto al cierre de parcela situado al Este del ámbito (vial de acceso al ámbito). En todo caso, no se podrán plantear vuelos que afecten al arbolado a conservar.

El vuelo máximo será de 3,00 m. a partir de las alineaciones máximas.

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

#### **Artículo 20º.- 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.

Se permite la disposición de escaleras en las terrazas de las últimas plantas destinadas a vivienda, para el acceso a la azotea superior.

#### **Artículo 21º.- Ascensores**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

#### **Artículo 22º.- 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  $\varnothing < 1.50$  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  $5,00 \text{ m}^2$  de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los  $5 \text{ m}^2$ , 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  $\varnothing > 1.50$  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 23º.- 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 24º.- 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, tanto peatonal como rodado, a las diferentes viviendas y 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 25º.- Régimen de Uso

#### **RU**

- Uso característico:   • **Vivienda.**
- Usos 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.**

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

#### **RL**

- Uso característico:   • **Espacios Libres.** Espacios libres de protección y asociados a  
                                  construcciones residenciales privadas.
- Usos autorizados:   • **Terciario:**  
                                  Los usos terciarios en implantaciones que no supongan edificación  
                                  de carácter permanente con elementos fácilmente desmontables.  
                                  En cualquier caso estos usos estarán vinculados como auxiliares  
                                  de una actividad principal en la planta baja del edificio al que este  
                                  espacio libre acompañe.  
                                  • **Comunicaciones Viarias:**  
                                  Viales privados de acceso a las viviendas.  
                                  • **Infraestructuras de Servicios:**  
                                  Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos:   • Usos que puedan resultar incompatibles con el carácter de espacio  
                                  libre y puedan ocasionar molestias a las viviendas o pongan en  
                                  riesgo la seguridad.

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

## **LJ**

- Uso característico:   • **Espacios libres.**
- Usos autorizados:   • **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.

## **CR**

- Uso característico:   • **Protección Ambiental.**
- Usos autorizados:   • De acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.
- Usos prohibidos:   • De acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

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 26º.-** 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 m<sup>3</sup> (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 m<sup>3</sup> (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 m<sup>2</sup> (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)
- Superficie mínima continua: 0,36 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>t

#### Artículo 27º.- 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 28º.- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m<sup>2</sup>.
    - 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.

- 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 sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m.
- 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 %.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

#### Artículo 29º.- 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 30º.- 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 o, alternativamente, en el interior de la parcela, como uso complementario de la edificación, hasta un máximo de 10,00 m<sup>2</sup> 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 31º.- Fachadas

- 1.- Deberán disponerse tendederos en todas las viviendas. Se permite su disposición en cualquier fachada. Se podrán disponer los tendederos como cuerpos independientes o 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 32º.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios podrán ser transitables o no transitables. En este último caso, 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 33º.- 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 34º. 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 35º.- 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 36º.- 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 37.- 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 38º.- 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, Enero de 2019

El Promotor :



ARANIBAR BERRI, S.L.

El Arquitecto:



Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso

**B-2 \_ ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES**  
**(Fichas Urbanísticas)**



**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 el desarrollo de los terrenos del ámbito de actuación, en cumplimiento de las determinaciones establecidos en la ficha del ámbito 2.1.07 “Residencial Jaizkibel” del 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**

- **ARANIBAR BERRI, S.L.**
- **DOMINIO HIDRÁULICO**

## **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, las parcelas resultantes edificables y los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Irún. Igualmente quedará determinada en dicho documento de equidistribución la cesión del 15% del aprovechamiento.

## **4.- FASES DE EJECUCIÓN**

Se definen seis parcelas edificables de uso residencial y una parcela destinada a espacio libre privado. Cada una de las parcelas edificables contará con un único volumen edificado. Se planea su posible ejecución en seis 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 seis 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 1ª 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.

## **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, Enero de 2019

El Promotor :



ARANIBAR BERRI, S.L.

El Arquitecto:



Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso

**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 € |
|-------------|-------------|

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN</b> | <b>20.000,00 €</b> |
|--------------------------------|--------------------|

### 2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

#### 2.1. Coste de la Urbanización

La superficie destinada a espacios libres peatonales en el ámbito es de 4.452,59 m<sup>2</sup>, incluyéndose aquí el dominio hidráulico.

Se estiman como costes de urbanización razonables las cantidades de 10 €/m<sup>2</sup> para los espacios libres peatonales de carácter público, ya que estas zonas, en su mayor parte, deberán permanecer inalteradas por aplicación de la normativa medioambiental.

Por lo tanto, el coste total previsto de urbanización será:

$$\frac{4.452,59 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2}{1} = 44.525,90 \text{ €}$$

Total zonas a urbanizar → 44.525,90 €

#### 2.2. Coste de Indemnizaciones y derribos

No existen construcciones en el ámbito

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| <b>TOTAL COSTE DE LA URBANIZACIÓN</b> | <b>44.525,90 €</b> |
|---------------------------------------|--------------------|

Y dado que, como se verá más adelante, el coste estimado de la edificación es de 4.844.008,55 €, el coste de urbanización supone:

$$44.525,90 \text{ €} / 3.434.338,90 \text{ €} = 0,013$$

O sea, el coste de urbanización supone un 1,3% 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 <sup>2</sup> edificación residencial libre sobre rasante ..... | 1.200 € |
| m <sup>2</sup> edificación residencial libre bajo rasante .....  | 480 €   |

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

- Coste estimado (intervención mínima debida a Normativas sectoriales). 30 €/m<sup>2</sup>
- Sup. a urbanizar:  
 Total suelos de dominio y uso privados ..... 13.627,10 m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup> edificados en planta baja  
 ..... 190,00 m<sup>2</sup> x 5 + 250,00 m<sup>2</sup> x 1 + 100,00 m<sup>2</sup> x 1 = 1.300,00 m<sup>2</sup>

Por lo tanto,

$$\text{m}^2 \text{ urbanización privada} \dots\dots\dots 13.627,10 - 1.300,00 = 12.327,10 \text{ m}^2$$

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

|                                            |                                                    |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Coste Edificación Sobre Rasante: .....     | 2.500,00 m <sup>2</sup> x 1.200 € = 3.000.000,00 € |
| Coste Edificación Bajo Rasante: .....      | - m <sup>2</sup> x 480 € = - €                     |
| Coste urbanización privada: .....          | 12.327,10 m <sup>2</sup> x 30 € = 369.813,00 €     |
| <b>TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN .....</b> | <b>3.369.813,00 €</b>                              |

### 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 ..... | 44.525,90 €           |
| Coste de la edificación .....                   | 3.369.813,00 €        |
| <b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO .....</b>       | <b>3.434.338,90 €</b> |

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:

- Vivienda Libre → Unifamiliar pareada de 190,00 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y - m<sup>2</sup>(t) bajo rasante.  
Coste unitario estimado = 450.000,00 €

Por lo tanto, el valor de venta de la Promoción será el siguiente:

$$\text{Viviendas Libres} \dots\dots\dots 12 \times 450.000,00 = 5.400.000,00 \text{ €}$$

**TOTAL VALOR EN VENTA.....5.400.000,00 €**

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

El valor de Vm representa 5.400.000,00 €.

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 3.434.338,90 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

$$Vr = 5.400.000,00 € / 1,40 - 3.434.338,90 € = \underline{422.803,96 €}.$$

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.

Irún, Enero de 2019

El Promotor :



ARANIBAR BERRI, S.L.

El Arquitecto:



Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso



**DOCUMENTO E:**  
**PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
ÁMBITO 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL - IRÚN**

**ÍNDICE DE PLANOS**

| Plano                        | Contenido                                         | Escala                |
|------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b> |                                                   |                       |
| <b>IN 01</b>                 | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.                        | E= 1/10.000 - 1/2.000 |
| <b>IN 02</b>                 | TOPOGRÁFICO.                                      | E= 1/1.000            |
| <b>IN 03</b>                 | ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.                       | E= 1/1.000            |
| <b>IN 04</b>                 | PLANEAMIENTO VIGENTE.                             | E= 1/2.000            |
| <b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>  |                                                   |                       |
| <b>OR 01</b>                 | CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.                       | E= 1/1.000            |
| <b>OR 02</b>                 | DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.                        | E= 1/1.000            |
| <b>OR 03</b>                 | PROPUESTA DE ORDENACIÓN.                          | E= 1/1.000            |
| <b>OR 04</b>                 | SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL.                  | E= 1/1.000            |
| <b>OR 05</b>                 | ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES. | E= 1/1.000            |
| <b>OR 06</b>                 | PARCELAS RESULTANTES.                             | E= 1/1.000            |
| <b>OR 07</b>                 | OCUPACIÓN DEL SUELO.                              | E= 1/1.000            |
| <b>OR 08</b>                 | SERVIDUMBRES AÉREAS.                              | E= 1/15.000 - 1/4.000 |



**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.

### **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 la mayor parte de las superficies destinadas a dominio público deberá permanecer en su estado actual, por imperativo de las Normativas Sectoriales. No hay prácticamente incremento de redes de servicio, ni se amplía 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 y mantenimiento de zonas verdes).

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, Enero de 2019

El Promotor :



ARANIBAR BERRI, S.L.

El Arquitecto:



Alfredo J. Lainsa

El Letrado:



Edorta Alonso



**DOCUMENTO G:  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**



**DOCUMENTO H:  
ESTUDIO IMPACTO ACÚSTICO**



**DOCUMENTO I:  
ESTUDIO DE INUNDABILIDAD**

