

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

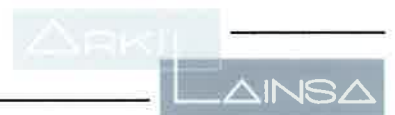
Irún, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARÍA GENERAL



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA



## PARCELAS URBANAS EN C/ OILAKINETA IRÚN



PROMOTOR :  
KETARIA HOMES, S.L.U.

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

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irún, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARÍA GENERAL GENERAL



# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

## **PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA**

### **IRÚN**

PROMOTOR  
KETARIA HOMES, S.L.U.

ARQUITECTO  
ARKILAINSA, S.L.P.

ABOGADO URBANISTA  
EDORTA ALONSO

ABRIL 2021



## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA IRÚN**

### **ÍNDICE:**

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



**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 KETARIA HOMES, S.L.U. CIF B75154807, y domicilio en Herrerieta nº 4, 5º A – 20808 Getaria.

### 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 NOVIEMBRE de 2015).

Este documento de planeamiento general califica los terrenos incluidos en el ámbito del presente trabajo como RU-3 "Unifamiliar Aislada Grado 3".

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

### 1.2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por la parcela creada como resultado de la segregación llevada a cabo con fecha 18/8/2016 (Licencia Municipal 2016LSEG0009).

Se incluye un plano topográfico de estado actual realizado en Marzo de 2017 por la empresa JB Topografía, resultando que la medición del ámbito sobre el topográfico es de 1.514,00 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Justificación del Plan Especial

El contenido del presente documento incluye la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para la parcela incluida en el ámbito.

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

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

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

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

### 1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana

El Municipio de Irún 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, las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente documento se califican como RU-3 "Unifamiliar Aislada Grado 3".

Una ordenación de vivienda de baja densidad, como la presente, responde a un mercado específico que exige a la parcela soporte de las viviendas otra disposición (buenas vistas, accesibilidad, servicios comunitarios como piscina, zonas deportivas, ...) Esto es, requisitos que la ordenación vigente no ofrece, toda vez que concurre lo siguiente:

1.- Paso por el borde la parcela de una línea aérea de transporte eléctrico de 220 Kv que devalúa el precio de venta de las viviendas.

2.- Obligación de reponer el trazado en aéreo de telefonía y electricidad del vecindario, ya que los postes que lo soportan no están en suelo público, sino dentro de la parcela privada.

De ese modo, el sitio responde a otro mercado menos exclusivo, el precio de venta se devalúa por las afecciones paisajísticas y de otra índole que provoca el paso por el borde la parcela de una línea aérea de transporte eléctrico de 220 Kv.

Esas circunstancias del lugar justifican buscar un producto inmobiliario cuya venta cubra, además, soterrar el trazado en aéreo de telefonía y electricidad del vecindario.

Con todo, la ordenación aquí propuesta se inserta en el actual tejido urbano disperso y aislado y, una vez se urbanice el suelo de cesión al que está obligada la actuación en el frente de calle, se creará un espacio público accesible, inclusivo y sostenible.



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

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

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

#### 2.1.1. Situación

El ámbito de actuación está situado al Oeste del centro urbano de Irún, junto al ámbito Eskortza-Txumarraga.

Las parcelas que conforman el ámbito se encuentran limitadas por la C/ Oilakineta al Norte, el caserío Txumarraga al Oeste, y terrenos cedidos al Ayuntamiento con el desarrollo y ejecución del ámbito Eskortza-Txumarraga al Sur y Este.

#### 2.1.2. Dimensión superficial.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 1.514,00 m<sup>2</sup>, medición realizada sobre el topográfico de estado actual.

#### 2.1.3. Descripción de la parcela.

El ámbito incluye una única parcela privada, que actualmente no tiene un uso definido, no existiendo en ella edificación alguna, excepto un pequeño módulo prefabricado destinado a la venta de viviendas, actualmente sin actividad.

Además, existe una línea aérea de telefonía y suministro eléctrico, apoyada en postes, que discurre longitudinalmente a lo largo del ámbito.

#### 2.1.4. Topografía.

La parcela que constituye el ámbito de intervención dispone de una topografía sensiblemente plana, ya que en su mayor parte cuenta con una ligera pendiente de aproximadamente el 2% que desciende desde la cota +37,50, al Oeste de la parcela, hasta la cota + 35,40, al Este de la misma.

Geométricamente, la parcela constituye una lengua de terreno longitudinal en forma de cuña, que discurre paralela a la C/ Oilakineta, a la que da frente en, aproximadamente, 90,00 m.

#### 2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

No existen en la actualidad edificaciones en los terrenos que constituyen el ámbito de actuación, excepto la caseta prefabricada indicada anteriormente.

En cuanto a los usos, tanto la caseta de venta de viviendas como el resto del terreno carecen de uso en la actualidad.



#### 2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente, plano IN.04 de Información. Se trata de una única parcela perteneciente a un único propietario.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUP.	PROPIETARIOS
I	1.514,00 M2.	(100%) KETARIA HOMES, S.L.U.

TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1.514,00 M2.

#### 2.1.7. Infraestructuras existentes.

La única infraestructura existente en la parcela está constituida por un tendido aéreo sobre postes de madera.

#### 2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Marzo de 2017 por la empresa JB Topografía. Dicho plano se adjunta como plano IN.03 de Información.

### 2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

#### 2.2.1. Planeamiento General.

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

La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas incluidas en el presente documento, se recogen en el apartado B.2 de las Ordenanzas Reguladoras, así como en la ficha urbanística referida a la Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 3 (RU-3).

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



## CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU)

### Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

#### Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

##### **1.- Condiciones de parcelación:**

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

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

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

##### **2.- Tipología edificatoria**

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela.
- El grado de ordenanza correspondiente podrá condicionar el número de viviendas a edificar -una (1) o dos (2)- por parcela a la superficie de la misma.
- La ocupación de parcela queda definida para cada caso en particular por el grado de Ordenanza correspondiente.

##### **3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística**

- Edificabilidad sobre rasante:

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

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

- Edificabilidad bajo rasante:

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





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

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

#### 4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las fichas resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.
- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m, con las salvedades recogidas para cada grado de Ordenanza
- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.
- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

#### 5.- Perfil de edificación

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

#### 6.- Altura de edificación

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

#### 7.- Vuelos y retranqueos

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

#### 8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta del 40 %-, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su



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

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

#### **9.- Construcciones auxiliares**

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.
- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m<sup>2</sup>(p), se autoriza, sin embargo, sin necesidad de esa definición expresa, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela -frontones y otras instalaciones similares-, que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

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

#### **10.- Espacios no edificados sobre rasante**

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero de presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.
- Con carácter general se considera que las zonas pavimentadas no deben superar el 60 % de la superficie total libre de parcela.



#### **Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO ( RU )**

##### **Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso**

- Uso característico:
  - **Vivienda.**
- Uso autorizados:
  - **Residencia comunitaria.**
  - **Industriales. 1ª y 2ª categoría.**
  - **Terciarios. 2ª y 3ª categoría.**  
Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.
  - **Equipamiento comunitario.**
  - **Infraestructuras de Servicios.**  
Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- Usos prohibidos:
  - **Industriales. (En sus categorías no autorizadas).**
  - **Terciarios. (En sus variantes no autorizadas).**  
Gasolinera  
Transporte por carretera
  - **Rurales.**
  - **Equipamiento comunitario. (En sus modalidades manifiestamente incompatibles los usos residenciales).**
  - **Infraestructuras de Servicios.**

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

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



#### **Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos**

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

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

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

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

- Parcelas RU: 110,00 m<sup>2</sup>(t)

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

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

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

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

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



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

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

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

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

• **Residencia comunitaria:**

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m<sup>2</sup>(u), se autorizará, su implantación en planta baja, con acceso común al de las viviendas.

• **Industriales autorizados:**

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

• **Terciarios autorizados:**

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

• **Equipamiento comunitario**

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

• **Otros usos autorizados:**

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

#### **Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO**

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

#### **Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA**

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







## ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3

### DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en la zona de ampliación del barrio de Eskortza, en Bidaurre Ureder, en el entorno de Buenavista y en Meaka.

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
 

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie máxima construida:	450 m <sup>2</sup>
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

### CONDICIONES DE PARCELA:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Parcela mínima:        | 1200 m <sup>2</sup> |
| Frente máximo: - - - - | mínimo: 25 m        |
| Fondo máximo: - - - -  | mínimo: 30 m        |

### CONDICIONES DE EDIFICACION:

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

### OBSERVACIONES:

- La separación a linderos de fachada podrán ser modificables en función de las alineaciones máximas colindantes, pudiendo ajustarse a las mismas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Iruñea a la Igualdad de Mujeres y Hombres.





### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

#### 3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

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

– Criterio de Racionalidad:

El PGOU vigente establecía para este ámbito un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, limitándose asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 1.200 m<sup>2</sup>, pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela.

Por lo tanto, y dada la superficie de la parcela (1.514,00 m<sup>2</sup>), el PGOU proponía viviendas de 227,10 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 136,26 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante.

No obstante, el tamaño promedio mínimo para este tipo de viviendas se establece en 110,00 m<sup>2</sup>(t), o sea, menos de la mitad de lo exigido en la ficha de la ordenanza RU-3.

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

– Criterio Económico:

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

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

De esta forma, se plantean 2 parcelas privadas que albergan un total de 4 viviendas, disponiéndose 2 viviendas por parcela.

Además, tanto el perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permiten una óptima integración de los edificios en su entorno próximo, y se reducen al mínimo las alteraciones del perfil actual del terreno, ya que no se contemplan grandes taludes ni muros.

#### 3.2. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta consta por lo tanto de 2 parcelas privadas, en las que se disponen dos edificios residenciales con un total de 4 viviendas.

Cada vivienda dispone de dos niveles, además de un garaje situado bajo rasante. Cada una de las viviendas dispone también de terrazas y jardín en el nivel de la planta baja.

El acceso a las parcelas, tanto peatonal como rodado, se realiza desde la C/ Oilakineta, siendo el acceso rodado a los garajes común a ambas parcelas.



### 3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente a las parcelas calificadas como RU-3, que es de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de esta forma, se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>	<b>1.514,00 m<sup>2</sup></b>
<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE</b>	<b>450,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE (60%)</b>	<b>270,00 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 2 parcelas edificables con uso residencial, mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre rasante en 450,00 m<sup>2</sup>(t).

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

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

#### 3.4.1. Categorización del suelo

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



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

Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una actuación integrada, sino de una de dotación, el suelo de la parcela queda categorizado como suelo urbano NO consolidado por incremento de edificabilidad urbanística sobre la pre-existente, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres peatonales, con una superficie total de 227,10 m<sup>2</sup>.


3.4.2. Tabla de calificación pormenorizada.

CALIFICACION PORMENORIZADA	
	RU-29. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA SUPERFICIE: 1.196,90 M2.
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES SUPERFICIE: 227,10 M2.
	ED. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SUPERFICIE: 90,00 M2.

3.4.3. Tabla de dominio y usos del suelo.

DOMINIOS Y USOS DEL SUELO	
SUPERFICIE: 317,10 M2.	1- DOMINIO Y USO PÚBLICO:
	- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES. DOMINIO: PÚBLICO. USO URBANÍSTICO: ZONAS DE VIALIDAD Y ESTANCIA PARA PEATONES. JARDINES Y ZONAS VERDES
SUPERFICIE: 317,10 M2.	
SUPERFICIE: 1.196,90 M2	2- DOMINIO PRIVADO:
	DOMINIO: PRIVADO. USO URBANÍSTICO: VIVIENDAS Y USOS AUTORIZADOS.
SUPERFICIE: 1.196,90 M2	

3.4.4. Tabla de parcelas edificables.

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	577,90 M2.
	2	619,00 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		1.196,90 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	227,10 M2.
	B	90,00 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		317,10 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.

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

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%. En este punto, hay que indicar que el vial localizado al Norte del ámbito del presente Proyecto, dispone de una pendiente aproximada del 2%, por lo que se cumple con el Decreto 68/2000; además, los recorridos en el interior de la parcela, hasta el acceso a las diferentes viviendas, cumplen también con el citado Decreto.

### 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 la parcela privada edificable, y que vienen definidas en los **PLANOS OR.02 y OR.06**.
- El 15% del aprovechamiento lucrativo, referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente, que será sustituido por una compensación económica. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.



#### 4.4. Estándares

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

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

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

- a) Espacios libres (15% del ámbito). La superficie privada del ámbito es de 1.514,00 m<sup>2</sup>(s), y se dispone de una edificabilidad total de 450 00 m<sup>2</sup>(t).  
El incremento de edificabilidad sobre la situación actual es de 450,00 m<sup>2</sup>(t), ya que no existe edificabilidad materializada en la actualidad, por lo tanto:  
$$1.514,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = 227,10 \text{ m}^2(\text{s})$$
- b) Otras dotaciones (5m<sup>2</sup>/25m<sup>2</sup>, es decir 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante).  
Incremento de edificabilidad → 450,00 m<sup>2</sup>(t)  
Por lo tanto, 450,00 m<sup>2</sup> x 0,20 = 90,00 m<sup>2</sup> (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 (450,00/25), es decir, 7 plazas.
- d) Vegetación. Se plantarán un mínimo de 4 árboles.

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

#### 4.5. Parcelación

Se definen 2 parcelas edificables de uso residencial, tal y como queda definido en el Plano OR.06.

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

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

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

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

#### **4.7. Edificios declarados fuera de ordenación**

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

#### **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, Abril de 2021

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:



KETARIA HOMES, S.L.U.

Alfredo J. Lainsa

Edorta Alonso

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irún, a 12 de mayo de 2021

LA SECRETARIA GENERAL





**DOCUMENTO B:  
NORMAS URBANÍSTICAS**





## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS**

### **B-1: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

#### **TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES**

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

#### **TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

##### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN**

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

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

- Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística

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

##### **CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

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

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

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

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

- Artículo 26º.- Régimen de Uso



**CAPÍTULO 2.4.-**

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

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

**CAPÍTULO 2.5.-**

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO**

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

**TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 3.1.-**

**CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

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

**CAPÍTULO 3.2.-**

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE**

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

**TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

- Artículo 40º.- Estudio de impacto acústico

**B-2: ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES (Fichas Urbanísticas)**



## **B-1 \_ NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**



## **TÍTULO PRELIMINAR**

### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 1º.- Ámbito**

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: Parcela Urbana en la calle Oilakineta, del término Municipal de Irún.

#### **Artículo 2º.- Entrada en vigor**

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

#### **Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia**

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

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

#### **Artículo 4º.- Obligatoriedad**

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

#### **Artículo 5º.- Terminología de Conceptos**

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

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

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

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

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

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

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





## **TÍTULO PRIMERO:**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN**

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

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

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

##### **Artículo 8º.- Código de calificación**

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

#### **PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

RU- Residencial Unifamiliar en Parcela.

#### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

LL- Espacios Libres Peatonales

#### **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

ED- Deportivo Público

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

#### **PARCELA RESIDENCIAL**

RU- Residencial Unifamiliar en Parcela.

**DOMINIO:** Privado

**USO URBANÍSTICO:** Viviendas y usos autorizados

**EDIFICACIÓN:** Vivienda unifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas

#### **ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

LL- Espacios Libres Peatonales

**DOMINIO:** Público

**USO URBANÍSTICO:** Espacios Libres de uso exclusivamente peatonal.

**EDIFICACIÓN:** Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

#### **EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

ED- Deportivo Público.

**DOMINIO:** Público

**USO URBANÍSTICO:** Equipamiento deportivo.

**EDIFICACIÓN:** Sobre rasante se autoriza la construcción de edificios de carácter dotacional.

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

### **Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística**

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

Como dotación pública se incluyen 317,10 m<sup>2</sup>; correspondientes a espacios libres (227,10 m<sup>2</sup>) y a otras dotaciones (90,00 m<sup>2</sup>).

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

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







## TÍTULO SEGUNDO:

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### CAPÍTULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

##### Artículo 11º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a las parcelas, tienen el carácter de techo máximo.

##### Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

###### 1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad de las parcelas residenciales es de 450,00 m<sup>2</sup>(t) en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.



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

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 270,00 m<sup>2</sup>(t). Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m<sup>2</sup> residenciales. Se dará cumplimiento en los proyectos edificatorios a un mínimo de 0,35 x (450,00/25), es decir, 7 plazas en el conjunto de las dos parcelas residenciales.

##### Artículo 13º.- Parcelación

Se definen dos parcelas residenciales, y otra constituida por el espacio público. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto:

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA			TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
	PARCELA:	SUPERFICIE		PARCELA:	SUPERFICIE
	1	577,90 M2.		A	227,10 M2.
	2	619,00 M2.		B	90,00 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		1.196,90 M2.	TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		317,10 M2.

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

##### Artículo 14º.- Alineaciones

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

**Artículo 15º.- Rasantes**

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

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

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

**Artículo 16º.- Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas**

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

- En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.
- Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que 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 los **Planos OR.08. y OR.09.**

- La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.
- En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) ó plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en los **Planos OR.08. y OR.09.** que forman parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

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

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

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

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +45,00, pudiendo alcanzar la cota +46.00 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 siempre que no invadan la limitación del área de ocupación que resulta de los retiros máximos permitidos. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos). Estos cuerpos salientes podrán localizarse en cualquiera de las fachadas de los edificios.

El vuelo máximo será de 1,80 m. a partir de las alineaciones máximas.

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

**Artículo 20º.- Elementos salientes en fachadas**

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

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

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

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

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

**Artículo 21º.- Escaleras y acceso a viviendas**

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

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

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

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

**Artículo 22º.- Ascensores**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

**Artículo 23º.- Criterios de cómputo del aprovechamiento**

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varnothing < 1.50$  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 m<sup>2</sup> de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m<sup>2</sup>, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

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

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

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

### **Artículo 24º.- Condiciones Generales de Dominio**

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

### **Artículo 25º.- Servidumbres**

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

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





## CAPÍTULO 2.3.- CONDICIONES DE USO

### Artículo 26º.- Régimen de Uso



- 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.**

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

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

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

## **LL**

- Uso característico: • **Espacios Libres Peatonales**
- Usos autorizados: • **Usos terciarios.** 1ª categoría  
Comercial. Deportivos y Socioculturales.  
• **Equipamiento comunitario.**  
Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.  
• **Infraestructuras de Servicios.**
- Usos prohibidos: • **Vivienda.**  
• **Industriales.**  
• **Terciarios.**

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

## **ED**

- Uso característico: **Equipamiento deportivo.**
- Usos autorizados:
  - **Usos terciarios.** 1ª Categoría  
Comercial. Docentes, Deportivos, Institucionales, Sanitarios, Asistenciales, Recreativos, Socioculturales y Religiosos.
  - **Equipamiento comunitario.** Otras modalidades
- Usos prohibidos:
  - **Vivienda.**
  - **Industriales.**
  - **Terciarios.**
  - **Infraestructuras de Servicios.**



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

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

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

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

- A.- En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.
- B.- Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:
  - Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos
  - Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos
  - Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 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>

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

**1.- Zonas Comunes:**

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

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

- 1.- Todos los locales tendrán acceso desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.
- 2.- Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.
- 3.- La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.  
La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.  
Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

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

- 1.- Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán según las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado "Condiciones exigibles a los garajes" (o título análogo) y la Ley de Accesibilidad vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 2.- Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.  
  
**A.- Superficie y dimensiones mínimas:**
  - La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 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.

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

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

Se han previsto trasteros en los edificios propuestos.

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

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

##### A.- Aparcamiento para bicicletas.

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

##### B.- Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Dadas las características de las viviendas propuestas, que disponen de zonas libres de uso privado y suficiente espacio en el interior de las viviendas, no se considera necesaria la previsión de espacios comunitarios para estos usos, por lo que se exime de su cumplimiento para las 2 parcelas propuestas.

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

#### Artículo 33º.- Fachadas

- 1.- Deberán disponerse tendederos en todas las viviendas. Se permite su disposición en cualquier fachada. Se podrán disponer los tendederos como cuerpos independientes ó adosados a los edificios, como usos complementarios a la edificación. Se permite también la ubicación de los tendederos en recintos bajasasante, siempre que se pueda asegurar una ventilación adecuada de dichos recintos.
- 2.- Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.
- 3.- Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

- 4.- Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.
- 5.- Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

**Artículo 34º.- Cubiertas**

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







## **TÍTULO TERCERO:**

### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

No será necesaria la realización de Proyecto de Urbanización. Las Normas se aplicarán a las obras de urbanización complementaria, a definir simultáneamente al primer proyecto de obras de construcción/edificación.

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

##### **Artículo 35º.- Supresión de Barreras Urbanísticas**

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

##### **Artículo 36º. Criterios Ambientales.**

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

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

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

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

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

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

- 1.- El Proyecto de obras complementarias de urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.
- 2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.
- 3.- En todo caso, el Proyecto de obras complementarias de urbanización determinará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de





conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

#### **Artículo 38º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales**

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras mediante una adecuada iluminación, colocación de espejos y otras medidas que se consideren adecuadas para conseguir dicho objetivo.

En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente):

- Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).
- Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).
- Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
- Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.
- Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

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

#### **Artículo 39.- Cierres de parcela**

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

Las alturas referidas se contarán:

- En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
- En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
- Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.
- No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

#### **TÍTULO CUARTO:**

#### **CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

Artículo 40º.- Estudio de impacto acústico.

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

Irún, Abril de 2021

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:



KETARIA HOMES, S.L.U.

Alfredo J. Lainsa

Edorta Alonso

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irún, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARIA GENERAL





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



## ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 29

RU-29

### DEFINICION:

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en c/ Oilakineta.

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:  
Edificabilidad máxima parcela: 225,00 m<sup>2</sup>
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

### CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	570 m <sup>2</sup>
Frente máximo:	Definido en planos adjuntos a esta ficha
Fondo máximo:	Definido en planos adjuntos a esta ficha

### CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos adjuntos)
Ocupación máxima de parcelas:	Definida en planos adjuntos
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 20 m <sup>2</sup>
Retiros mínimos:	Grafiados en planos adjuntos
Separación entre la edificación:	Grafiada en planos adjuntos
Altura máxima: 8,00 m	plantas: 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40%
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

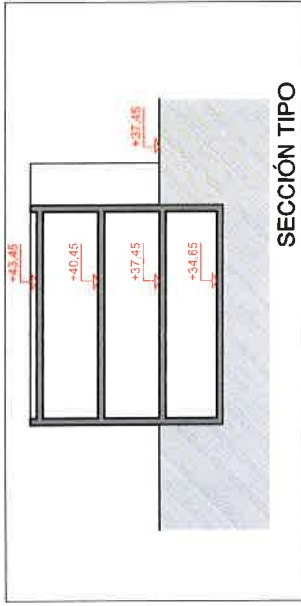
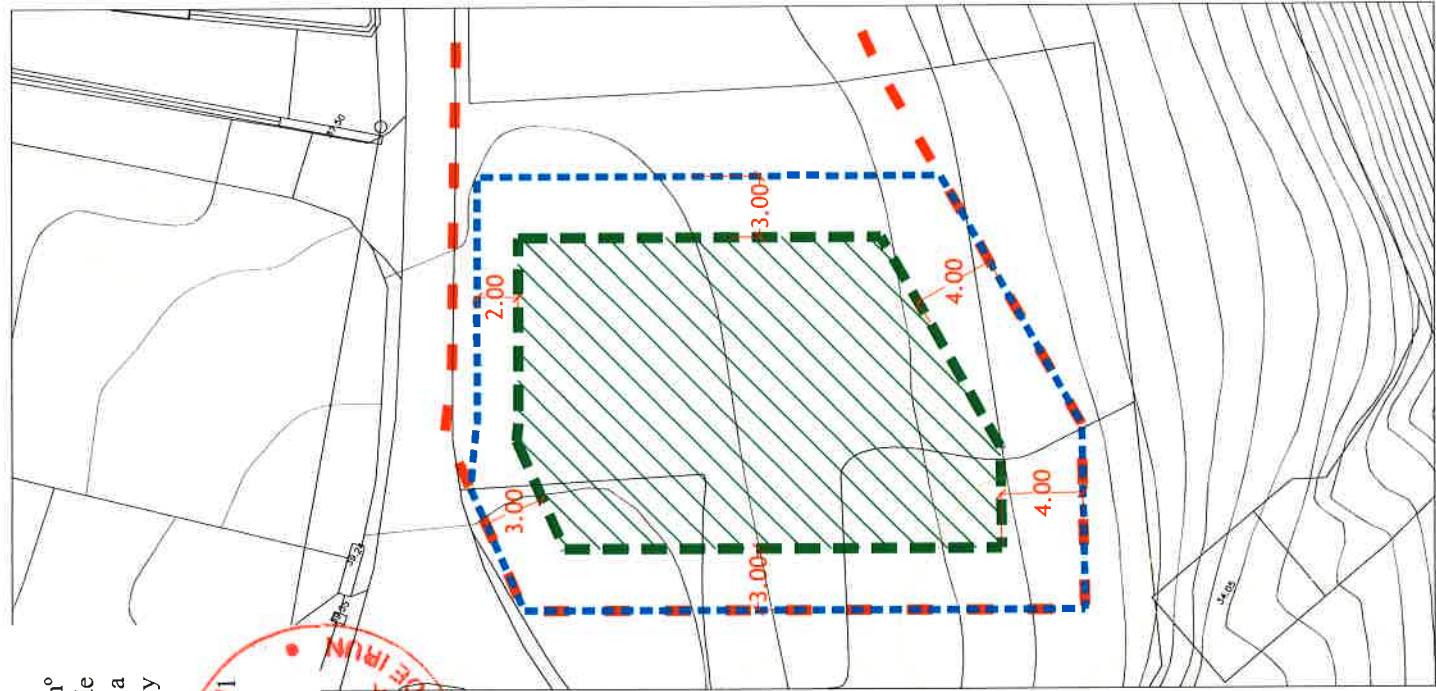
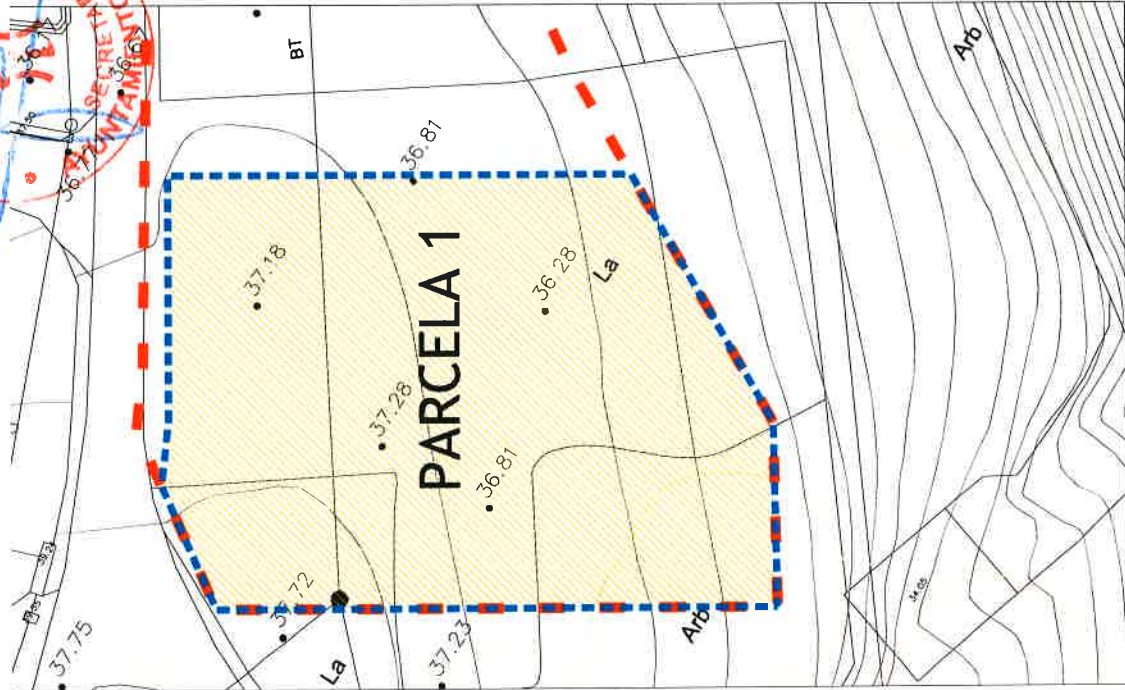
### OBSERVACIONES:

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



**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irún, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARÍA GENERAL



SECCIÓN TIPO



LÍMITE PARCELA PRIVADA  
SUPERFICIE 577.90 M2



POLÍGONO DE  
MOVIMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE .....225,00 M2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE .....135,00 M2



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRÚN

ORDENACIÓN  
FICHAS URBANÍSTICAS  
PARCELA 1

ABRIL 2021

F.1

E: 1/250

PROMOTOR  
AYUNTAMIENTO DE IRÚN

ARQUITECTO  
A. J. LARREA

LETRADO DEFECA  
E. GARCIA

PROYECTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
12/05/2021

REVISIÓN  
12/05/2021

APROBACIÓN  
12/05/2021

SEGUIMIENTO  
1









**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, mediante una tipología edificatoria diferente a la establecida por el Vigente Plan General de ordenación Urbana de Irún.

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

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

## **2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

- **KETARIA HOMES, S.L.U.**

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

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

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

## **4.- FASES DE EJECUCIÓN**

Se definen dos parcelas edificables de uso residencial. Se planea su posible ejecución en dos fases distintas, por lo que cada una de las parcelas podrá ser desarrollada de forma independiente.

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 3 años, contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para la finalización de las obras de edificación de las dos 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 al primer proyecto de edificación que se tramite 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, Abril de 2021

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:

KETARIA HOMES, S.L.U.

Alfredo J. Lainsa

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 €

Estudios Medioambientales 5.000,00 €

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

Estimado en 5.000,00 €

**TOTAL GASTOS DE GESTIÓN 20.000,00 €**

### 2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

#### 2.1. Coste de la Urbanización

La superficie destinada a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales en el ámbito es de 317,10 m<sup>2</sup>, incluyéndose aquí la urbanización correspondiente a la ampliación del vial que constituye la C/ Oilakineta, localizada al Noroeste del ámbito.

Se estiman como costes de urbanización razonables las cantidades de 50 €/m<sup>2</sup> ya que la mayor parte de los espacios libres se destinará a jardines.

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

$$317,10 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 15.855,00 \text{ €}$$

**Total zonas a urbanizar → 15.855,00 €**

#### 2.2. Coste de Indemnizaciones y derribos

No existen en el ámbito indemnizaciones ni derribos a realizar.

Y dado que, como se verá más adelante, el coste estimado de la edificación es de 744.520,50 €, el coste de urbanización supone:

$$15.855,00 \text{ €} / 744.520,50 \text{ €} = 0,021$$

O sea, el coste de urbanización supone un 2,1% 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 .....	600 €

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

- Coste estimado .....	45 €/m <sup>2</sup>
- Sup. a urbanizar:	
Total suelos de dominio y uso privados .....	1.196,90 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> edificados en planta baja .....	63,00 x 4 = 252,00 m <sup>2</sup>

Por lo tanto,

$$\text{m}^2 \text{ urbanización privada} \dots\dots\dots 1.196,90 - 252,00 = 944,90 \text{ m}^2$$

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

Coste Edificación Sobre Rasante: .....	450,00 m <sup>2</sup> x 1.200 € = 540.000,00 €
Coste Edificación Bajo Rasante: .....	270,00 m <sup>2</sup> x 600 € = 162.000,00 €
Coste urbanización privada: .....	944,90 m <sup>2</sup> x 45 € = 42.520,50 €
<b>TOTAL COSTE DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>744.520,50 €</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 .....	15.855,00 €
Coste de la edificación .....	744.520,50 €
<b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO .....</b>	<b>780.375,50 €</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:

- Viviendas Libres → m<sup>2</sup> construido edificación vivienda libre 2.800 €/m<sup>2</sup>(t)  
\* Considerando un precio de 3.500 €/m<sup>2</sup> útil x 0,80

$$450,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 2.800 \text{ €/m}^2(\text{t}) = \boxed{1.260.000 \text{ €}}$$

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

$$4 \text{ unidades} \times 45.000 \text{ €/u} = \boxed{180.000 \text{ €}}$$





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

Viviendas Libres ..... 1.260.000,00 €  
Garajes Libres ..... 180.000,00 €

**TOTAL VALOR EN VENTA.....1.440.000,00 €**

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

El valor de Vm representa 1.440.000,00 €.

El valor de Cc + Cu (siendo Cu toda la urbanización y Cc el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 780.375,50 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

$$Vr = 1.440.000,00 € / 1,40 - 780.375,50 € = \underline{248.195,93 €}$$

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, Abril de 2021

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:




KETARIA HOMES, S.L.U.

Alfredo J. Lainsa

Edorta Alonso



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



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA - IRÚN**

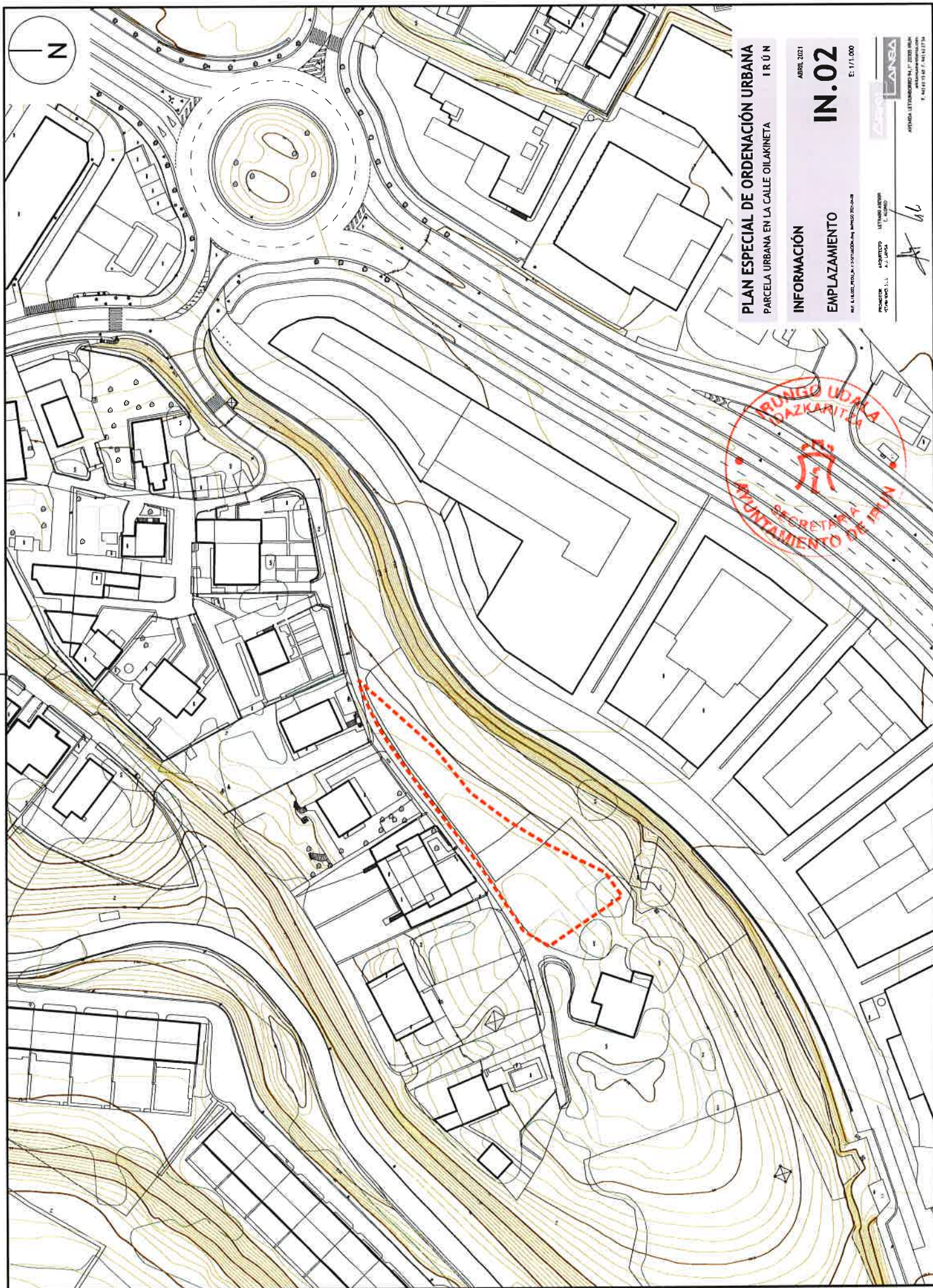
**ÍNDICE DE PLANOS**

Plano	Contenido	Escala
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>		
<b>IN 01</b>	SITUACIÓN.	E= 1/10.000
<b>IN 02</b>	EMPLAZAMIENTO.	E= 1/1.000
<b>IN 03</b>	TOPOGRÁFICO.	E= 1/400
<b>IN 04</b>	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	E= 1/500
<b>IN 05</b>	PLANEAMIENTO VIGENTE.	E= 1/1.000
<b>PLANOS DE ORDENACIÓN</b>		
<b>OR 01</b>	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.	E= 1/300
<b>OR 02</b>	DOMINIOS Y USOS DEL SUELO.	E= 1/300
<b>OR 03</b>	ORDENACIÓN PROPUESTA.	E= 1/300
<b>OR 04</b>	SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL.	E= 1/300
<b>OR 05</b>	ORDENACIÓN GEOMETRIZADA. ALINEACIONES Y RASANTES.	E= 1/300
<b>OR 06</b>	PARCELAS RESULTANTES.	E= 1/300
<b>OR 07</b>	OCUPACIÓN DEL SUELO.	E= 1/300
<b>OR 08</b>	SERVIDUMBRES AÉREAS (I).	E= 1/20.000 - 1/4.000
<b>OR 09</b>	SERVIDUMBRES AÉREAS (II).	E= 1/4.000 - 1/500
<b>OR 10</b>	REGULACIÓN CIERRES DE PARCELA	E= 1/300









PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRÚN

INFORMACIÓN

ABRIL 2021

IN.02

E: 1/1.000

EMPLAZAMIENTO

W: 4.800,00 M. SITUACIÓN DEL EMPLEO DEL OILAK

PROYECTO: ORDENACIÓN URBANA DE LA CALLE OILAKINETA

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

PROYECTISTA: A. J. J. J. J.

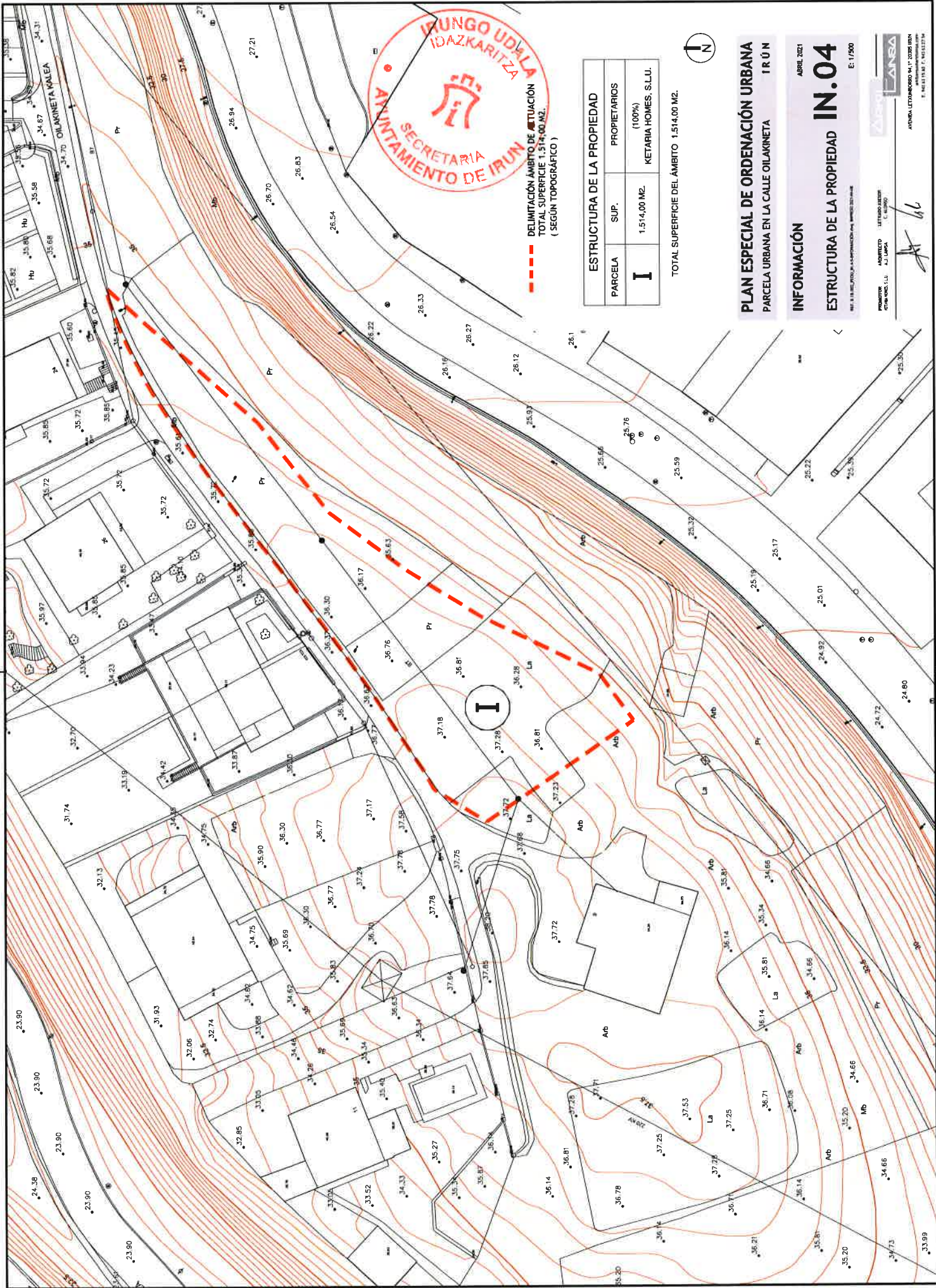
PROYECTISTA: A. J. J. J. J.











DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M2.  
( SEGÚN TOPOGRÁFICO )

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUP.	PROPIETARIOS
I	1.514,00 M2.	(100%) KETARIA HOMES, S.L.U.

TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1.514,00 M2.



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRÚN

## INFORMACIÓN

ABRIL 2021

# IN.04

## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

MAPA 1.18 DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN

E: 1/500

PROYECTO  
AUTOR  
DISEÑO  
DISEÑO

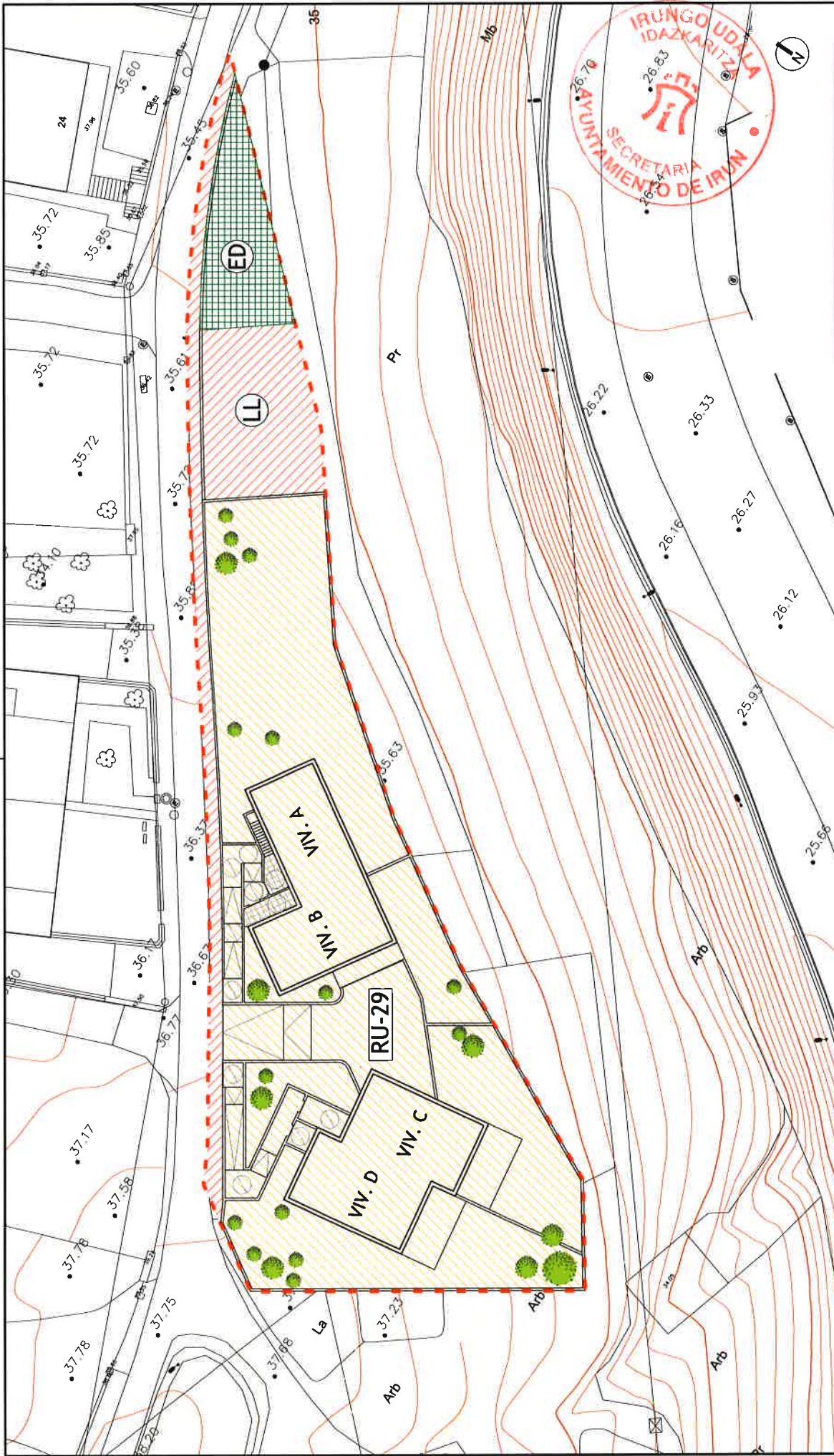


AVENIDA LETIZIANO Nº 17 20090 IRÚN  
T. 941 11 11 11












PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRÚN

ORDENACIÓN  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA  
APRIL 2021  
**OR.01**  
E: 1/300

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M2.  
( SEGUN TOPOGRÁFICO )

CALIFICACION PORMENORIZADA

	RU-29. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA SUPERFICIE: 1.196,90 M2.
	LL. ESPACIOS LIBRES PEATONALES SUPERFICIE: 227,10 M2.
	ED. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SUPERFICIE: 90,00 M2.







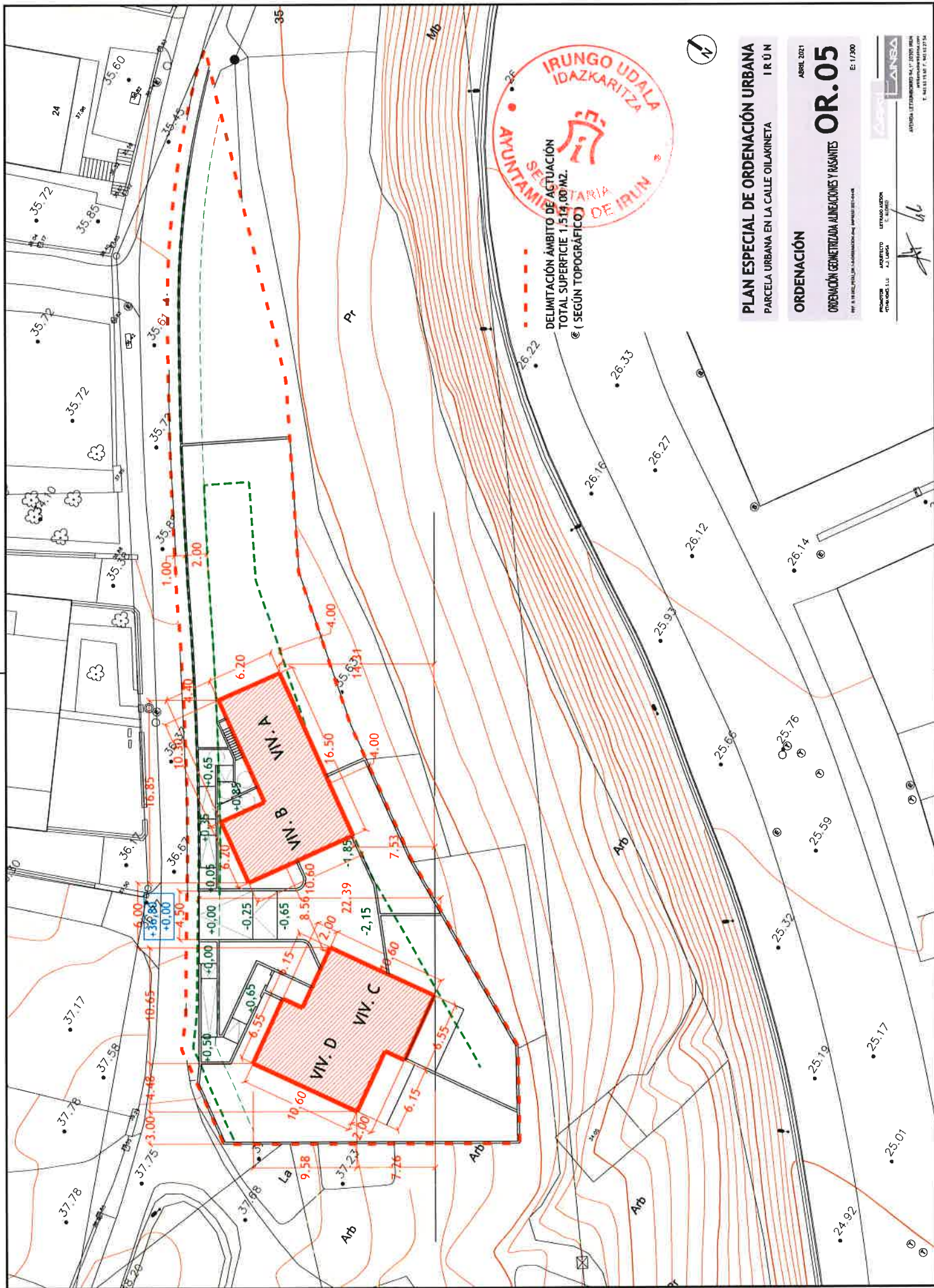












DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M2.  
© (SEGÚN TOPOGRÁFICO)



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRUN

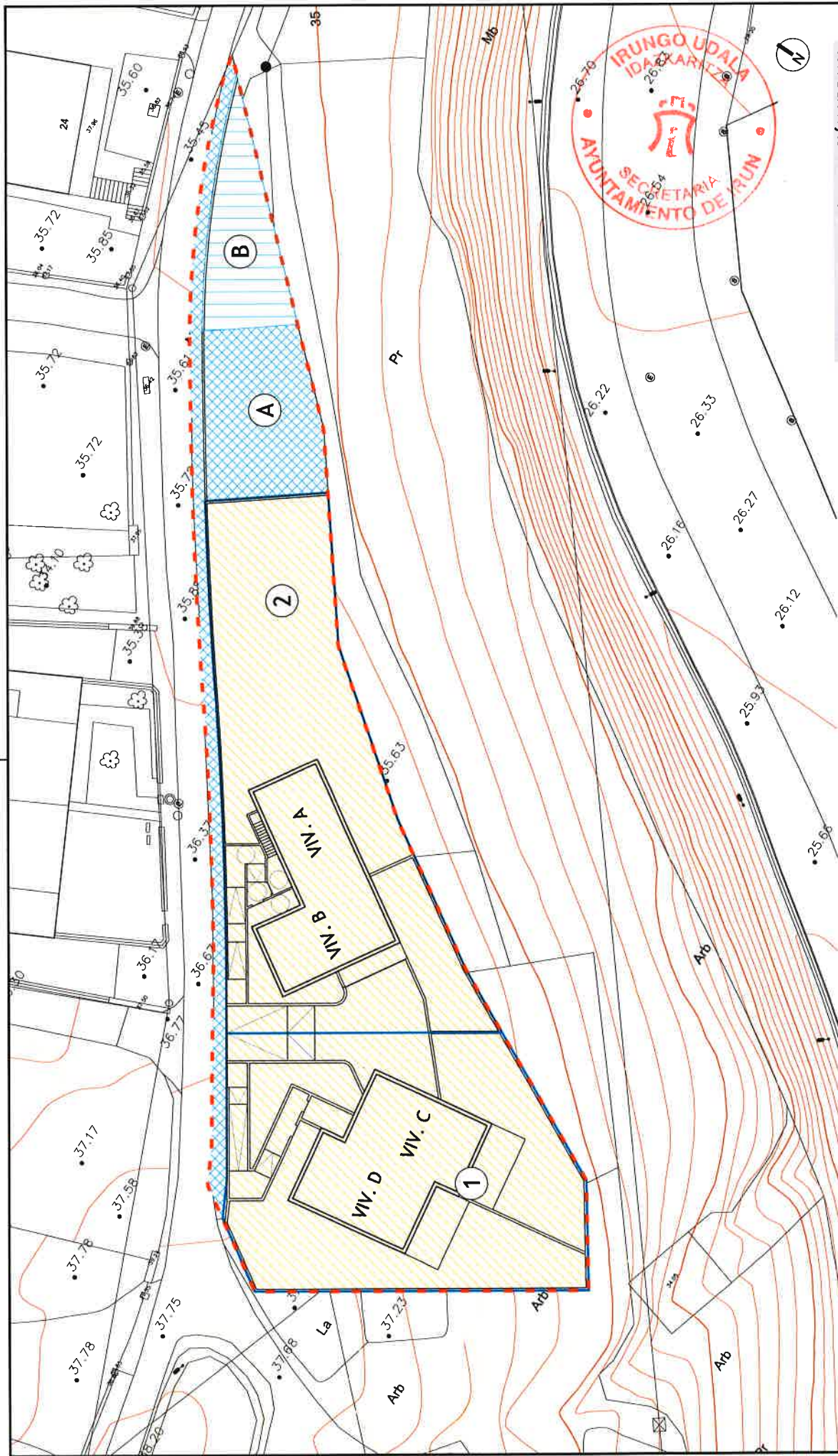
**ORDENACIÓN**  
ABRIL 2021

**ORDENACIÓN GEOMETRIZADA ADJUNCIÓNES Y RASANTES**  
**OR.05**

PROYECTO: ORDENACIÓN URBANA DE LA CALLE OILAKINETA  
AUTORIA: ESTUDIO ARKON  
PROYECTO: LLO  
AUTORIA: LLO

PROYECTO: ORDENACIÓN URBANA DE LA CALLE OILAKINETA  
AUTORIA: ESTUDIO ARKON  
PROYECTO: LLO  
AUTORIA: LLO  
E: 1/300  
A: 1/300  
T: 1/300





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA I R U N

ORDENACIÓN  
ABRIL 2021

PARCELAS RESULTANTES  
**OR.06**  
E: 1/300

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M2.  
( SEGÚN TOPOGRÁFICO )

PROYECTISTA: J. LARREA  
AUTORIZADO: J. LARREA  
AYUNTAMIENTO DE IRUN  
AVDANEA LITOGRAFIA S.L. 417 20305 IRUN  
F. 10/11/2018 F. 10/11/2018

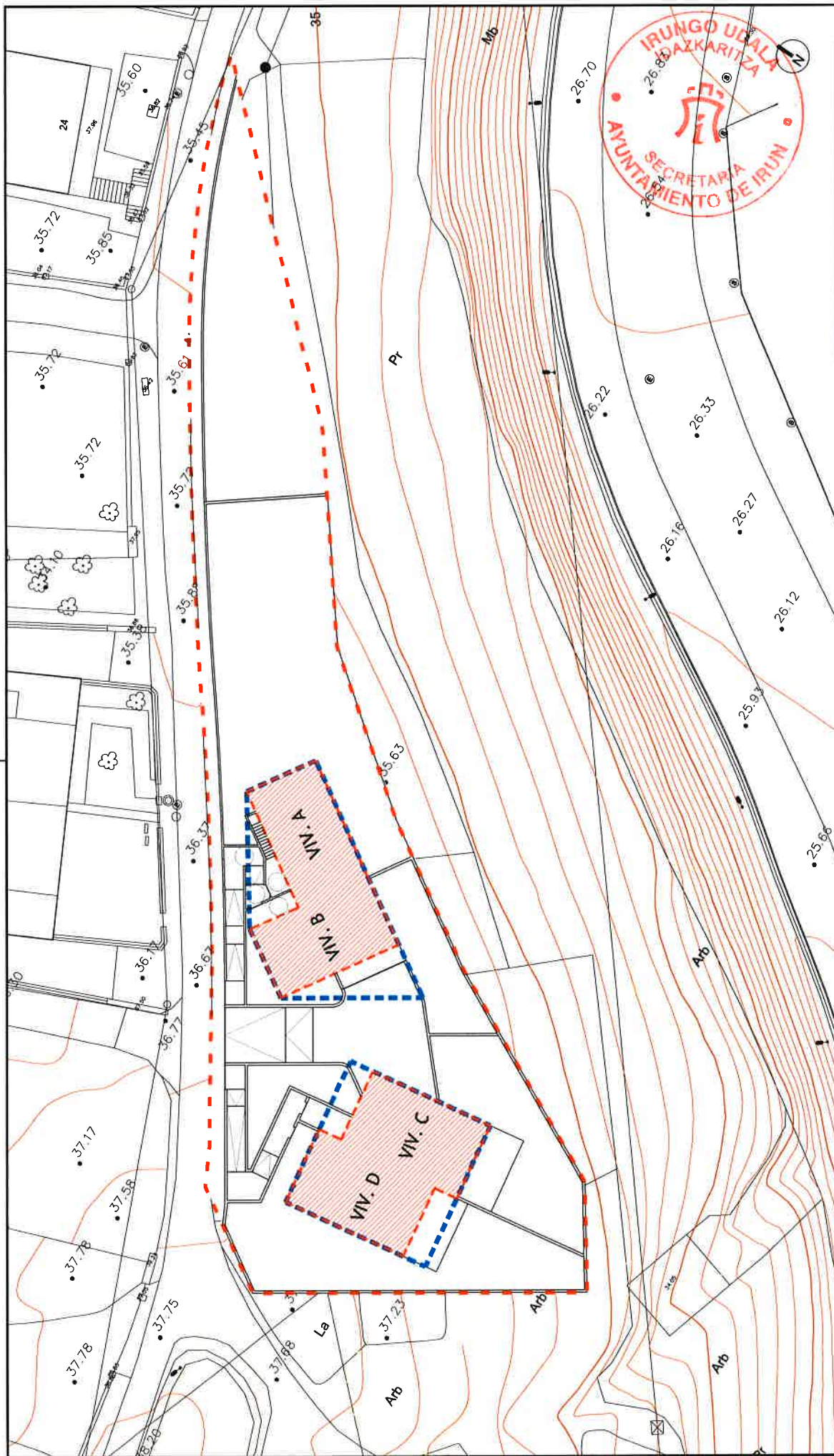
TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

PARCELA:	SUPERFICIE
A	227,10 M2.
B	90,00 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO	
317,10 M2.	

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA

PARCELA:	SUPERFICIE
1	577,90 M2.
2	619,00 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO	
1.196,90 M2.	







**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRÚN

**ORDENACIÓN**  
OCUPACIÓN DEL SUELO  
ABRIL 2021  
**OR.07**  
E: 1/300

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M2.  
( SEGÚN TOPOGRÁFICO )

	MÁXIMA OCUPACIÓN DEL SUELO SOBRE RASANTE
	MÁXIMA OCUPACIÓN DEL SUELO BAJO RASANTE





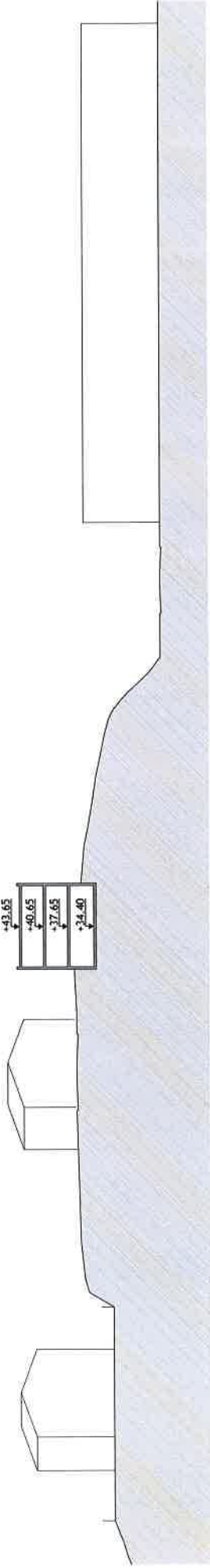




ALTURAS PROPUESTAS

LÍMITE ESPACIO AÉREO +49.00

+43.65
+40.65
+37.65
+34.40



SECCIÓN LONGITUDINAL



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKNETA IRÚN

ORDENACIÓN

SERVIDUMBRES AÉREAS ( II )  
**OR.09**

ABRIL 2021

E: 1/4.000 - 1/500

REV. 5.16 DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN

PROYECTANTE: ESTUDIO DE ARQUITECTURA A.J. LANSA

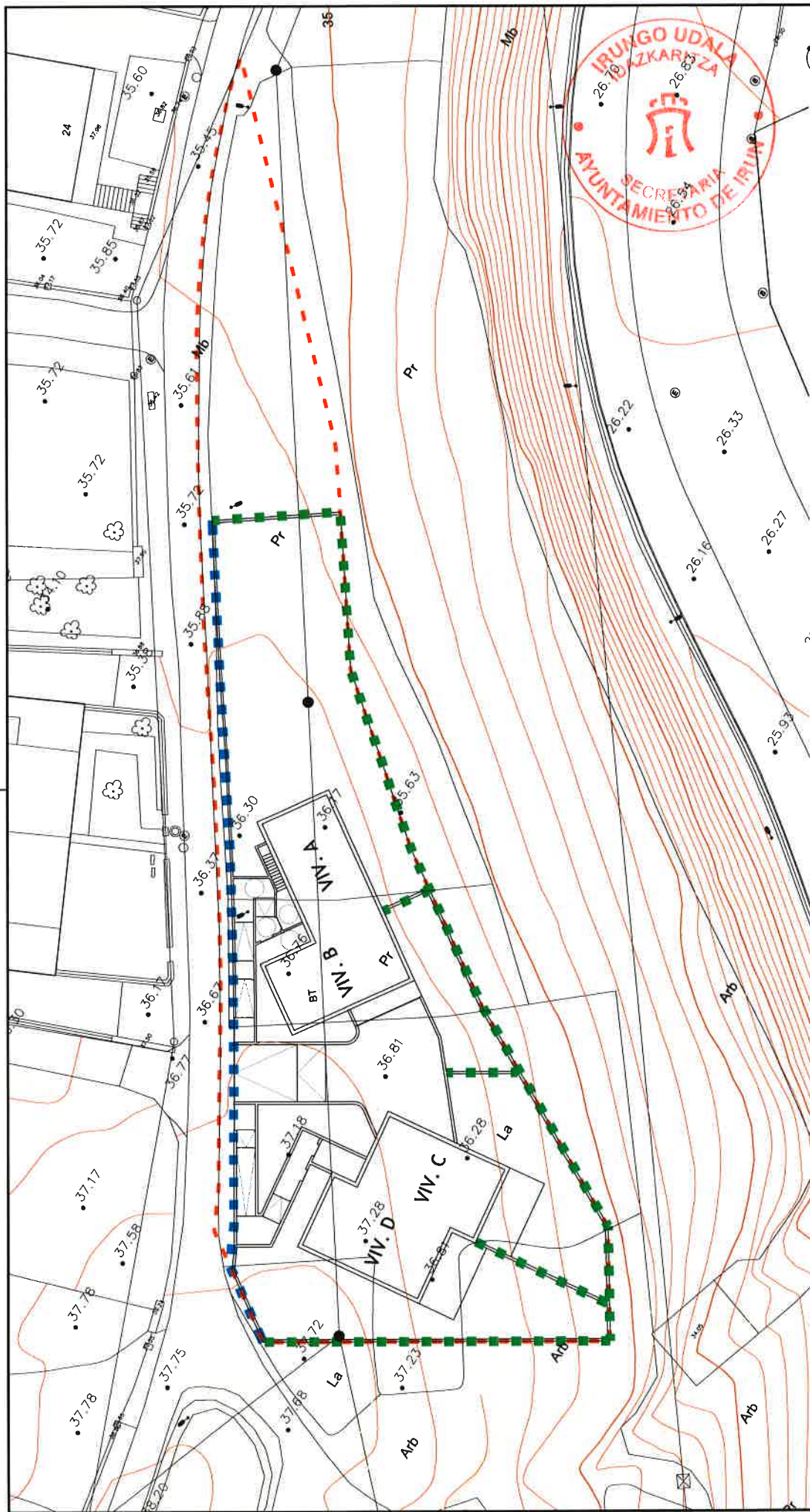
LETRADO ASISTENTE: E. ALONSO



EMPLAZAMIENTO



AVENIDA LETUNDO 14, 1º 20005 IRÚN  
www.ayuntamiento-de-irun.es  
T: 943 51 51 60 F: 943 51 27 34



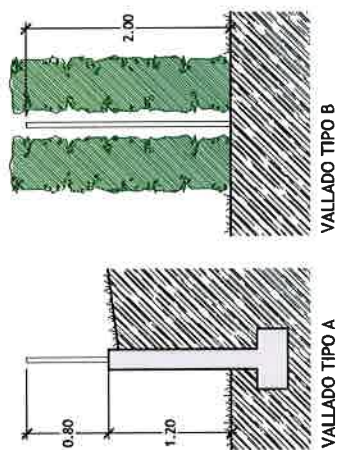
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA  
IRUN

ORDENACIÓN

REGULACIÓN CIERRES DE PARCELA  
**OR.10**

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
TOTAL SUPERFICIE 1.514,00 M<sup>2</sup>.  
( SEGÚN TOPOGRÁFICO )

■ ■ ■ ■ ■ VALLADO TIPO A  
■ ■ ■ ■ ■ VALLADO TIPO B







**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 una buena parte de las superficies destinadas a dominio público se encuentran ya urbanizadas con todos los servicios. No hay prácticamente incremento de redes de servicio, ampliándose solamente la pavimentación del viario actual.

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

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

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 8 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 4 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Irún, Abril de 2021

El Promotor :

El Arquitecto:

El Letrado:



KETARIA HOMES, S.L.U.

Alfredo J. Lainsa

Edorta Alonso



**DOCUMENTO G:**  
**EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA**



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA EN IRUN (GIPUZKOA)

PROMOTOR



REDACCIÓN



JUNIO 2020





## INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
2.- SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	4
3.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN .....	5
5.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL.....	11
6.- CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL TERRITORIO AFECTADO PREVIO DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	14
7.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	35
8.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES.....	41
9.-MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA .....	47
10.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	50
11.-MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	51
12.-DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....	59
<b>ANEXO 1.- PLANOS</b>	



## 1.- INTRODUCCIÓN

La Sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (desde el Art.29 al Art.32) desarrolla el procedimiento que debe llevarse a cabo en una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedimiento al que está sometido el *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"*.

Concretamente, indica que *"(...) el promotor presentará ante el órgano sustantivo (...) una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico (...)"*. Dicha documentación debe ser remitida por el órgano sustantivo al órgano ambiental, para la emisión del Informe Ambiental Estratégico (Art.31), una vez se haya cumplimentado la correspondiente fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (Art.30).

Se redacta así este Documento Ambiental Estratégico vinculado al *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"* para iniciar el procedimiento descrito, y poder solicitar al órgano ambiental, la emisión del preceptivo Informe Ambiental Estratégico. El contenido del presente trabajo se ajusta a lo determinado en el Art.29 de la reiterada Ley 21/2013, de evaluación ambiental.

El promotor del *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"* es la sociedad limitada unipersonal KETARIA HOMES, con domicilio social en Legazpi Kalea 3-5ºC, C.P. 20004 de Donostia. El órgano sustantivo corresponde al Ayuntamiento de Irún, con domicilio en San Juan Harria Plaza, nº1, C.P. 20300 de Irún (Gipuzkoa). El órgano ambiental se trata en la presente ocasión del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. El autor del Plan Especial de Ordenación Urbana, es la sociedad ARKILAINSA, S.L.P, inscrita en el COAVN con el nº950.423 y domicilio en la avenida de Letxunborro, nº94, 1º, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa). El arquitecto que firma el 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 nº241.466 y domicilio en la avenida de Letxunborro, nº94, 1º, C.P. 20305, de Irún (Gipuzkoa). El letrado redactor es Edorta Alonso Diez, 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). El Documento Ambiental Estratégico ha sido elaborado por Reyes Monfort Halle, Bióloga, y domicilio profesional en Pº de Berio nº35-Bajo B, C.P. 20.018 de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa).

## 2.- SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del "Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)", está situado al oeste del casco urbano de Irún, y limita al norte con la C/Oilakineta de la citada localidad, al sur y al este con terrenos cedidos al ayuntamiento tras el desarrollo y ejecución del ámbito Eskortza-Txumarraga y al oeste con el Cº Txumarraga. Ver figura adjunta y plano nº1 incluido en Anexo 1.

El ámbito de referencia está constituido por la parcela creada como resultado de la segregación llevada a cabo con fecha 18/8/2016 (Licencia Municipal 2016LSEG0009) y no tiene actualmente un uso definido, no existiendo en él edificación ninguna, excepto un pequeño módulo prefabricado destinado a la venta de viviendas. Además, existe una línea aérea de electricidad de baja tensión, y otra de telefonía, que discurren longitudinalmente a lo largo del mismo.



**Figura nº1.- Situación del ámbito del Plan Especial.**  
Fuente: IDE Euskadi y propia.

El ámbito del Plan Especial tiene una topografía sensiblemente plana, ya que en su mayor parte cuenta con una ligera pendiente de aproximadamente el 2%, que desciende desde la cota +37,50, al oeste, hasta la cota + 35,40, al este. Geométricamente, se asemeja a una lengua de terreno en forma de cuña, que discurre paralela a la C/ Oilakineta de Irún, a la que da frente en, aproximadamente, 90,00 m.

La superficie total que comprende el ámbito de referencia asciende a 1.514,00 m<sup>2</sup>, medición realizada sobre el topográfico de estado actual y está urbanísticamente clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Irún (P.G.O.U, en adelante), aprobado definitivamente con fecha 28 de Enero de 2015, como "Suelo urbano no consolidado". De acuerdo con las definiciones legales, el suelo urbano no consolidado está conformado por los ámbitos urbanos donde aún caben actuaciones de urbanizadoras o de desarrollo, bien de tipo residencial, bien





de tipo industrial o para actividades económicas. Las coordenadas geográficas del reiterado ámbito son las siguientes: ETRS89 UTM30N (centro): [X=537208,75 Y=4775583,146].

### 3.-OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

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. EL P.G.O.U de Irún (2015) fue sometido al preceptivo Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que culminó con la *Resolución de 25 de noviembre de 2014* de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por la que se formuló el Informe Definitivo de Impacto Ambiental (IDIA).

En el reiterado Plan General, el ámbito de actuación del "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*", está calificado como RU-3 "Unifamiliar Aislada Grado 3" y establece para el mismo un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, limitándose asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 1.200 m<sup>2</sup>, pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela.

La situación económica derivada de la crisis sufrida durante los últimos años, y que ha afectado de forma especial al sector inmobiliario, ha supuesto que la tipología de viviendas resultantes de la calificación RU-3 "Unifamiliar Aislada Grado 3" tenga ahora un muy difícil encaje en el mercado, dadas sus excesivas dimensiones. Se ha estimado conveniente así, plantear una **modificación de la tipología edificatoria en este ámbito**, lo que conlleva una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana. A través de él, se ampara por ende la iniciativa de construir cuatro viviendas unifamiliares de moderado tamaño, en vez de dos de grandes dimensiones.

### 4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES Y AMBIENTALMENTE VIABLES

#### 4.1.- ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL

Territorialmente, el alcance del Plan Especial se ciñe a una parcela situada en la calle Oilakineta de Irún, cuya superficie total asciende a 1.514,00m<sup>2</sup>. El alcance urbanístico del plan está relacionado con una modificación de la tipología edificatoria establecida por el P.G.O.U de Irún vigente para el ámbito de referencia, cumpliéndose en cualquier caso con la edificabilidad y determinaciones establecidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015 (ver fichas incluidas en el documento urbanístico) para el mismo.

#### 4.2.- CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con lo establecido en el Art. 69 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo*, Art. 32 *Decreto 105/2008* y Art. 15 *TRLR 2/2008*, el contenido del Plan Especial se ajusta a los siguientes documentos:



A) Informativos / justificativos:

- Memoria y anejos.
- Estudio de viabilidad económico financiera.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.

B) De ordenación:

- Normas urbanísticas.
- Directrices de organización y gestión de la ejecución.

#### 4.2.1.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente aplicables

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan en el P.E.O.U vienen definidas en 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 de referencia, se recogen en el apartado B.2 de las Ordenanzas Reguladoras, así como en la ficha urbanística referida a la Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 3 (RU-3). Se transcribe a continuación ésta última.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3		RU-3
<b>DEFINICIÓN:</b>		
EDIFICACIÓN AISLADA SOBRE PARCELAS INDEPENDIENTES CON USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. ÁMBITO DE APLICACIÓN EN LA ZONA DE AMPLIACIÓN DEL BARRIO DE ESKORTZA, EN BIDAURRE UREDER, EN EL ENTORNO DE BUENAVISTA Y EN MEAKA.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</b>		
· SOBRE RASANTE		
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA		0,30M2/M2
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA		450M2
· BAJO RASANTE: REGULADA POR LAS CONDICIONES GENERALES DEFINIDAS PARA ESTA CALIFICACIÓN RU.		
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>		
PARCELA MÍNIMA:		1200M2
FRENTE MÁXIMO:		MÍNIMO: 25M
FONDO MÁXIMO:		MÍNIMO: 30M
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>		
ALINEACIONES:		POLÍGONO DE MOVIMIENTO
OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA:		15%
OCUPACIÓN ADICIONAL USOS COMPLEMENTARIOS:		MÁX. 40M2
RETIROS MÍNIMOS:		
	- A FACHADA:	7M
	- A LATERALES:	5M
	-AL FONDO:	10M
SEPARACIÓN ENTRE LA EDIFICACIÓN:		10M
ALTURA MÁXIMA:		6M
PLANTAS: 2+BC		
GARAJES:		SI
VUELOS:		SI
PENDIENTE CUBIERTAS:		MÁX. 40%
SÓTANOS: SI		SEMISÓTANOS: SI

**Cuadro nº1.- Ordenanza Unifamiliar Aislada Grado 3.**  
Fuente: P.G.O.U Irún (2015).



Los aprovechamientos urbanísticos aplicables así para el ámbito que se trata, son los siguientes:

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>	<b>1.514,00 m<sup>2</sup></b>
<b>COEFICIENTE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE</b>	<b>454,20 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE (60% )</b>	<b>272,52 m<sup>2</sup>(t)</b>

*Cuadro n°2.- Edificabilidad establecida por el P.G.O.U para el ámbito de referencia.*

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre el ámbito del Plan Especial. La ordenación propuesta para el mismo, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial, mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre rasante en 454,20m<sup>2</sup>(t).

#### **4.2.2.- Ordenación propuesta**

##### 4.2.2.1.- Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

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

– Criterio de Racionalidad:

El P.G.O.U vigente establece para el ámbito de referencia un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, limitando asimismo el tamaño mínimo de la parcela a 1.200 m<sup>2</sup>, pudiéndose plantear un edificio bifamiliar por parcela. Por lo tanto, y dada la superficie de la parcela que representa el ámbito del Plan Especial (1.514,00 m<sup>2</sup>), a través de las determinaciones del P.G.O.U se podrían ejecutar sendas viviendas de 227,10 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 136,26 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante. No obstante, el tamaño promedio mínimo para este tipo de viviendas se establece en 110,00 m<sup>2</sup>(t), o sea, menos de la mitad de lo exigido en la ficha de la ordenanza RU-3. Dada la actual coyuntura del mercado inmobiliario, resulta muy poco viable la venta de viviendas de estas características, motivo por el cual se plantea la solución objeto del Plan Especial.

– Criterio Económico:

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

Por lo tanto, el objetivo principal del Plan Especial es el de poder disponer en el ámbito de viviendas cuyas características, superficies y precios de venta puedan tener un mejor encaje en el mercado inmobiliario. De esta forma, se plantean 2 parcelas privadas (a regularizar a través de un proyecto de Reparcelación) que albergarán un total de 4 viviendas, disponiéndose 2 viviendas por parcela. Además, tanto el perfil propuesto como la disposición de los edificios en cada parcela, permitirán una óptima integración de los edificios en su entorno próximo, y se reducirán al mínimo las alteraciones del perfil actual del terreno, ya que no se contemplan grandes taludes ni muros.



#### 4.2.2.2.- Descripción de la ordenación

La ordenación propuesta en el Plan Especial para el ámbito que le compete, consta de 2 parcelas privadas en las que se disponen dos edificios residenciales, con un total de 4 viviendas. Cada vivienda dispone de dos niveles, además de un garaje situado bajo rasante. Cada una de las viviendas dispone también de terrazas y jardín en el nivel de la planta baja. El acceso a las parcelas, tanto peatonal como rodado, se realizará desde la C/ Oilakineta, siendo el acceso rodado a los garajes común a ambas parcelas. Ver figura adjunta.



**Figura nº2.- Ordenación general propuesta.**  
Fuente: "P.E.O.U. Parcela urbana en la C/Oilakineta en Irún". (ARKILAINSA).

Para las viviendas, se establece un perfil edificatorio de Sótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las dos parcelas residenciales. Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo, no alcanzándose la cota +49, de servidumbre aeronáutica en ninguna de las parcelas edificables. Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +45,00, pudiendo alcanzar la cota +46.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones, etc. La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

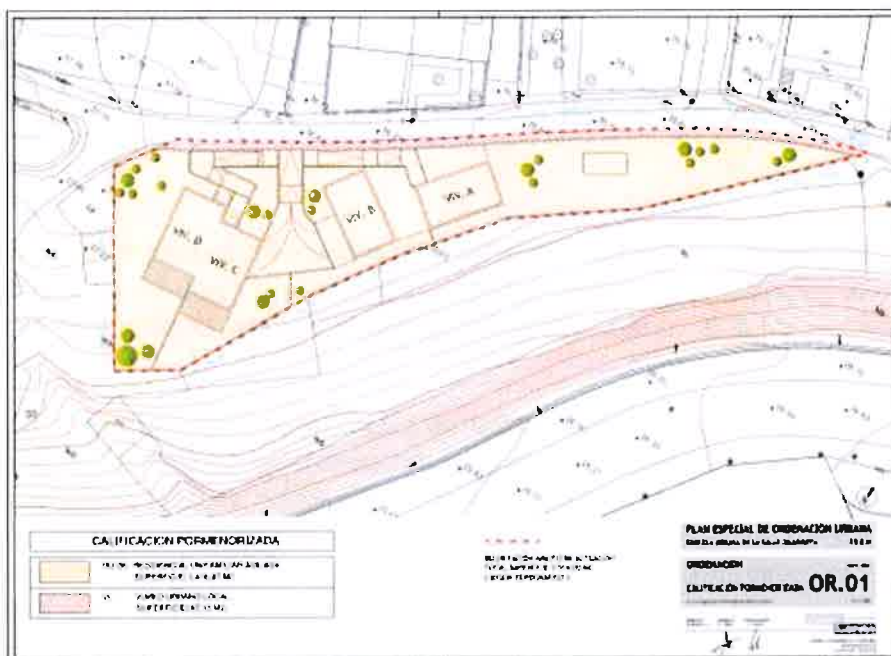
#### 4.2.3.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso

##### 4.2.3.1.- Categorización del suelo

De conformidad con lo que establece el Art. 56 de la Ley 2/2006, el ámbito queda categorizado como "Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística". A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el Art. 137 de la Ley 2/2006, el ámbito constituye una Actuación de Dotación, en la que la actuación está dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales. Dadas las características de los terrenos incluidos en el ámbito, que cuentan con los servicios a pie de parcela, no se trata de una Actuación Integrada, pues la actuación urbanizadora es mínima, limitándose a la urbanización de los terrenos destinados a espacios libres peatonales y a viario urbano local, con una superficie total de 97,13 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3.2.- Calificación pormenorizada

Se muestra seguidamente figura extraída del Plan Especial en la que puede observarse que en el ámbito de referencia quedan establecidas las siguientes calificaciones pormenorizadas: “Residencial Unifamiliar Aislada” (1.416,87m<sup>2</sup>) y “Vario Urbano Local” (97,13 m<sup>2</sup>).



**Figura n°3.- Calificación pormenorizada.**  
Fuente: “P.E.O.U. Parcela urbana en la C/Oilakineta en Irún”. (ARKILAINSA).

#### 4.2.3.3.- Parcelas resultantes

El Plan Especial delimita dos parcelas residenciales y otra constituida por el espacio público. La delimitación de todas ellas queda reflejada en el plano OR.6 del reiterado documento urbanístico.

#### 4.2.3.4.- Dominio y usos del suelo

En el ámbito del Plan Especial se establecen dos tipos de Dominios y Usos del suelo: el primero y de mayor superficie responde al “Dominio Privado” (1.416,87m<sup>2</sup>), y el segundo se trata de un “Dominio y uso Público” con 97,13 m<sup>2</sup> (ver plano OR.02 del Plan Especial).



#### 4.3.- ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La **Alternativa "0"** o de "No actuación" allegada al *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"*, entraña el mantenimiento de la realidad actual en el ámbito que le compete, lo que no resultaría coincidente con las previsiones para él formuladas desde el Plan General del municipio, al que está supeditado.

La **Alternativa 1** deriva de la aplicación directa en el ámbito de referencia, de las determinaciones establecidas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015, lo que daría paso a la ejecución a dos viviendas de 227,10 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante y 136,26 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante.

La **Alternativa 2** se trata de una modificación de la tipología edificatoria establecida por el Plan General de Irún para el ámbito de referencia, sin modificar la edificabilidad dispuesta por aquél, con el objeto de amparar la edificación de cuatro viviendas cuyas características, superficies y precios de venta sean asumibles en el mercado inmobiliario actual.

Los criterios ambientales manejados para comparar las alternativas descritas, basados en muchos de los principios preconizados por la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020, la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las D.O.T recientemente aprobadas (Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco), la Estrategia KLIMA 20150, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, entre otros, apuntan principalmente las siguientes correspondencias para la solución que lleva implícita el Plan Especial frente a la denominada Alternativa 1, habida cuenta que la Alternativa 0 no se incorpora en el presente balance por no ajustarse al cumplimiento del P.G.O.U vigente:

- La solución elegida optimiza la ocupación de un suelo urbano vacante en un municipio en el que la demanda de nueva vivienda es elevada. Esta solución se ha formulado con criterios visuales abiertos y con buena accesibilidad rodada, próxima también al transporte público, toda vez que el ámbito de actuación cuenta con los servicios necesarios a pie de parcela.
- La ordenación planteada apuesta por un urbanismo bioclimático, proporcionando a las viviendas previstas una doble orientación para facilitar su soleamiento y mejorar el comportamiento energético de las mismas (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.), lo que resultará potenciado al tratarse de viviendas de menor tamaño que las previstas en la Alternativa 1.

Y en ello también, la consideración de la Agenda 2030, nueva agenda de desarrollo que se aprobó en septiembre de 2015 en el seno de Naciones Unidas y cuyo objetivo número 11 titulado *"Ciudades y Comunidades Sostenibles"* ha sido volcado en el programa Bultzatu 2050-Agenda Urbana de Euskadi a la que la iniciativa amparada por el documento urbanístico presentado se muestra particularmente afín por plantear una solución que optimiza el uso de un suelo urbano, toda vez que formula una propuesta ajustada a la realidad inmobiliaria actual y todo ello bajo la consigna de una construcción moderna y diseñada desde una perspectiva integral de sostenibilidad, como se mostrará a lo largo de este documento.





## 5.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN ESPECIAL

El "Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)", seguirá la tramitación urbanística que desarrollan los Art. 95 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y que refieren lo siguiente:

**"Artículo 97.-Tramitación y aprobación de planes especiales.**

1.-Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

**Artículo 95.-Tramitación de los planes parciales.**

1.- La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2.-El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

3.-A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva (municipios con población superior a 3.000 habitantes) con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.- El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

5. En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva(...)"

En resumen, la tramitación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Irún en cuanto a su aprobación inicial y definitiva. Previamente a esta última, deberá resolverse la tramitación ambiental preceptiva, y que se detalla, por pasos, a continuación.

- Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico. Una vez realizadas las comprobaciones oportunas, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

- Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Según el Art.30 de la Ley 21/2013, el órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento ambiental estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo máximo de un mes <sup>(1)</sup>.

(<sup>1</sup>) Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.



• Informe Ambiental Estratégico.

Tal y como establece el Art.31 de la Ley 21/2013, el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, formulará un Informe Ambiental Estratégico cuyo plazo de emisión será de dos meses <sup>(2)</sup>.

• Publicación del Informe Ambiental Estratégico.

El Informe Ambiental Estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

• Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

- a) La Resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
- b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.

Se adjunta seguidamente cuadro-esquema con las tramitaciones paralelas establecidas en el *Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística*, para los planes parciales (y especiales, en aplicación del Art. 97 de la Ley 2/2006), facilitado por la página web euskadi.eus.

PROCEDIMIENTO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	PROCEDIMIENTO AMBIENTAL
LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO LSUPV DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO	LEY 21/2013 DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
1. REDACCIÓN DEL PLAN. 2.- AYTO.APROBACIÓN INICIAL. 3.- EL AYUNTAMIENTO SOMETERÁ EL PLAN INICIALMENTE APROBADO A INFORMACIÓN PÚBLICA POR EL PLAZO DE <b>20 DÍAS</b> A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN Y DIARIO. EN ÁLAVA SE COMUNICARÁ A LAS JUNTAS ADMINISTRATIVAS.	1BIS.- SIMULTÁNEAMENTE, EL AYUNTAMIENTO ELABORARÁ LA SOLICITUD DE INICIO DE EAE SIMPLIFICADA Y EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.  2BIS.- EL AYTO. REMITIRÁ EL EXPEDIENTE AL ÓRGANO AMBIENTAL COMPETENTE QUE SOMETE EL EXPEDIENTE A CONSULTAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DE LAS PERSONAS INTERESADAS DURANTE EL PLAZO DE <b>UN MES</b> .  4. EL ÓRGANO AMBIENTAL FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAZO DE <b>DOS MESES</b> Y DETERMINA SI NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, O SI LOS TIENE, DEBE SOMETERSE A EAE ORDINARIA.
OPCIÓN 1.- EL PLAN NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y PUEDE SEGUIR CON LA TRAMITACIÓN ESTABLECIDA EN LOS ARTÍCULOS 95 Y SIGUIENTES DE LA LEY 2/2006.	

<sup>(2)</sup> Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.



PROCEDIMIENTO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	PROCEDIMIENTO AMBIENTAL
LEY 2/2006 DE 30 DE JUNIO LSUPV DECRETO 105/2008 DE 3 DE JUNIO	LEY 21/2013 DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
5.- APROBACIÓN PROVISIONAL O DEFINITIVA DEL PLAN CON LAS MODIFICACIONES QUE PROCEDAN, PARA LOS MUNICIPIOS CON POBLACIÓN >3000 HABITANTES ESTA SEGUNDA APROBACIÓN SERÁ DEFINITIVA, PARA MUNICIPIOS CON POBLACIÓN <3000 HABITANTES LA APROBACIÓN DEFINITIVA LA OTORGA LA DIPUTACIÓN.	
OPCIÓN 2.- EL PLAN TIENEN EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN ESTRATÉGICA ORDINARIA.	
6.-EL AYUNTAMIENTO APROBARÁ INICIALMENTE EL PLAN 7.- EL AYUNTAMIENTO SOMETERÁ EL DOCUMENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA POR EL PLAZO MÍNIMO DE <b>45 DÍAS</b> A PARTIR DE LA PUBLICACIÓN DEL ACUERDO EN EL BOLETÍN Y DIARIO. SE NOTIFICARÁ LA APROBACIÓN A ADMINISTRACIONES TERRITORIALES Y JUNTAS ADMINISTRATIVAS. 8.- APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN.	4.- EL ÓRGANO AMBIENTAL ELABORARÁ EL DOCUMENTO DE ALCANCE EN EL PLAZO DE <b>DOS MESES</b> TENIENDO EN CUENTA EL RESULTADO DE LAS CONSULTAS. 5.- SE ELABORA EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 7BIS.- SIMULTÁNEAMENTE LO REMITIRÁ JUNTO CON EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS PREVIAMENTE CONSULTADAS Y SEDE ELECTRÓNICA EN EL PLAZO DE <b>45 DÍAS HÁBILES</b> . LA INFORMACIÓN PÚBLICA INCLUIRÁ UN RESUMEN NO TÉCNICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 9.- ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE POR EL ÓRGANO AMBIENTAL Y ELABORACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN UN PLAZO DE <b>DOS MESES</b> . PUBLICACIÓN EN BOPV Y EN SEDE ELECTRÓNICA DEL ÓRGANO AMBIENTAL.
10.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN CON LAS MODIFICACIONES QUE PROCEDAN. PARA MUNICIPIOS < A 3000 HABITANTES LA APROBACIÓN DEFINITIVA LA OTORGA LA DIPUTACIÓN FORAL.	

**Cuadro nº3.- Tramitaciones paralelas establecidas por el Decreto 46/2020.**  
Fuente: [www.euskadi.eus](http://www.euskadi.eus)

Como documentos de desarrollo del "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*", se redactará en primer lugar un proyecto de Reparcelación y dado que únicamente serán necesarias obras complementarias de urbanización conforme al Art. 195 de la Ley 2/2006, no se redactara 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 ejecutaran en una única fase.



## 6.- CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL TERRITORIO AFECTADO PREVIO DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Se expone seguidamente la situación medioambiental del ámbito vinculado al *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"*, desglosada en los principales aspectos que actualmente la definen, e intencionadamente enfocada hacia el análisis a llevar a cabo en el capítulo siguiente de este documento.

La mayor parte de la información manejada en este capítulo, ha procedido de los datos ambientales temáticos del Gobierno Vasco, obtenidos de las páginas GeoEuskadi e Ingurumena, principalmente. Se han consultado también las páginas web de URA y gipuzkoa.eus, así como bibliografía especializada diversa, además del ISA del P.G.O.U de Irún, redactado en el año 2015. Las visitas de campo permitieron comprobar la verosimilitud de las citadas fuentes. No ha habido dificultades para el hallazgo de datos de los componentes ambientales.

El conjunto de imágenes que acompañan a este capítulo, han sido elaboradas sobre ortofoto proporcionada por la IDE Euskadi, a la que se ha superpuesto información proporcionada por el Sistema de Información Geográfica de la CAPV (*geoEuskadi.eus*) y el Sistema de Información del Agua (IDA URA Web). La mayor parte de ellas han sido realizadas a una escala base 1/500 y están georreferenciadas, utilizando el sistema de referencia UTM30N ETRS89.

### 6.1.- MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO

#### 6.1.1.- Clima

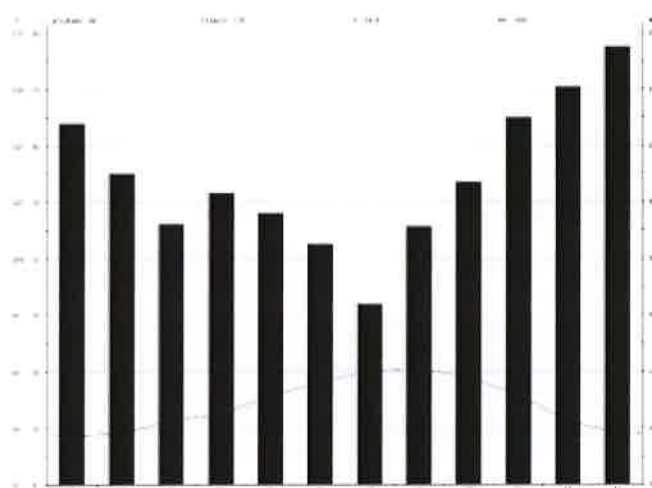


Figura nº 4.-Climograma de Irún.  
Fuente: [www.climadate.org](http://www.climadate.org)

La posición geográfica del término municipal de Irún, en la parte central del Golfo de Vizcaya, determina la entrada y el predominio a lo largo de las distintas estaciones del año, de masas de aire de origen atlántico que dan lugar a temperaturas generalmente suaves (temperatura media anual de unos 14,3°C) y a precipitaciones muy abundantes (1.302mm, siendo lluvioso todo el año). Según la clasificación climática de Köppen, el clima en el T.M. de Irún, se identifica con un clima templado húmedo sin estación seca (Cfb).

### 6.1.2.- Cambio climático

El cambio climático es uno de los retos ambientales más urgentes al que deben hacer frente todas las naciones de planeta. El Panel Intergubernamental de Cambio Climático de la ONU (IPCC), ha afirmado que el calentamiento global de la atmosfera registrado desde mediados del siglo XX, está claramente provocado por la actividad humana. En los últimos 150 años, la temperatura mundial ha aumentado aproximadamente 0,8°C y está previsto que siga haciéndolo. El Sur de Europa es actualmente una de las regiones más vulnerables a los efectos directos del cambio climático, como son las subidas de temperatura, las inundaciones o las sequías.

Según el estudio "*Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático*" (IHOBE.2019), el índice de vulnerabilidad y riesgo municipal ante el cambio climático, toma expresión en Irún bajo los siguientes aspectos; el efecto de la sequía para el sector agropecuario, el efecto de las olas de calor para la salud humana, la inundación costera y la inundación fluvial en el medio urbano. En los cuatro casos, los índices de vulnerabilidad actuales son, respectivamente: "*Medio*", "*Medio*", "*Alto*" y "*Muy Alto*". El índice de riesgo aplicado a los cuatro sucesos, ante el escenario más desfavorable (RCP 8,5) en el periodo 2071-2100 <sup>(3)</sup>, torna respectivamente a niveles "*Medio*", "*Alto*", "*Alto*" y "*Extremo*". Con respecto al último de los pronósticos presentados, se desea precisar que de acuerdo con los últimos estudios analizados sobre el cambio climático, parece que la precipitación en el País Vasco se mantendrá o aumentará solo muy ligeramente en cuanto a precipitación anual, aunque se modificará la forma de la distribución de esta precipitación a lo largo del año, haciéndose más intensa en algunos periodos. Este aumento de la intensidad de la lluvia podrá traer un ligero aumento de los caudales de avenidas en ríos durante la época de lluvias intensas, pero si bien aumenta la lluvia, paralelamente y por efecto del aumento de la temperatura, aumentará también la capacidad de absorción del terreno no impermeabilizado, de forma que el resultado final resultará en unos caudales de avenidas similares a los actuales, o a lo sumo algo mayores, incluso existen modelos hoy en día que predicen muy ligeras disminuciones de los mismos. En cuanto a la inundación costera, según estudio en realización <sup>(4)</sup>, el riesgo de inundación debido al incremento del nivel del mar en zonas urbanas o urbanizables del A.F de Donostialdea-Bajo Bidasoa a la que pertenece el T.M de Irún, pasará de significarse en un 1,35% de su superficie, a hacerlo sobre cerca del 3%, en el escenario más desfavorable del periodo previamente referido.

Por otro lado, y según cita el trabajo "*Perfil Ambiental de Euskadi 2018.Cambio Climático*" editado en Febrero de 2019 por IHOBE, los edificios en sí mismos y el entorno de las edificaciones, conllevan un enorme consumo de recursos, agua y otras materias primas. En este sentido, un diseño pobre y malos métodos de construcción, pueden tener efectos significativos en la salud de los edificios y de sus ocupantes, dando lugar a edificios caros de mantener, poco eficientes energéticamente y que contribuyen al cambio climático. Por ello, un cambio en el modo de diseñar, construir, mantener, renovar y demoler los edificios residenciales y de servicios (y su entorno), permite establecer una situación de mejora en las prestaciones ambientales, económicas y sociales de los pueblos y ciudades, y en la calidad de vida de las personas. Las emisiones de gases GEI del sector residencial en la CAPV se estiman actualmente en 1,5 Mt CO<sub>2</sub>e y la reducción en relación con el año 2005, ha sido de un 15,7%, aunque aun presenta un importante potencial de reducción ligado al ahorro y la eficiencia energética, lo

<sup>(3)</sup> A nivel internacional, la actividad de definición de escenarios es coordinada por el IPCC (*Intergovernmental Panel on Climate Change*), cuyo último informe (*Fifth Assessment Report, AR5*) establece cuatro escenarios denominados trayectorias de concentración representativas (RCP-*Representative Concentration Pathways*). Los RCP se caracterizan por el cálculo aproximado que hacen del forzamiento radiativo total en el año 2100 en relación con 1750, que puede ser de 2.6 W /m<sup>2</sup>, 4.5 W /m<sup>2</sup>, 6.0 W /m<sup>2</sup> o 8.5 W /m<sup>2</sup>, que se corresponden a los escenarios RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 6.0 y RCP 8.5, respectivamente (concentraciones de CO<sub>2</sub> equivalente –incluidos CH<sub>4</sub> y N<sub>2</sub>O de 475, 630, 800 y 1313 ppm, aproximadamente).

<sup>(4)</sup> Estudios previos y diagnóstico para la revisión y adaptación del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV al reto del cambio climático



que debe llevarse a cabo para cumplir con los objetivos de reducción de emisiones establecido en la Estrategia Klima 2050. A saber: 40 % a 2030 y en al menos un 80 % a 2050, respecto al año 2005.

### 6.1.3.- Geología, geomorfología y suelos

Desde el punto de vista de la geología regional, el territorio analizado se sitúa dentro de la Cuenca Vasco-Cantábrica, y más concretamente, en la zona denominada como Arco Vasco (P. RAT y P. FEUILLÉ). A escala regional, forma parte de la terminación occidental del Pirineo que se manifiesta a nivel local con una serie de estructuras producto de la compresión de la cobertera sedimentaria.

Litológicamente, el ámbito analizado se asienta sobre una unidad constituida por megabrechas poligénicas, brechas integradas por areniscas, margas, margocalizas y lutitas (mergaturbiditas) [*Mapa Geológico del País Vasco (EVE). Hoja 65-I-III*], que presentan una permeabilidad alta por porosidad.

El ámbito de referencia no es coincidente con ningún punto o lugar de interés geológico (Inventario Lugares de Interés Geológico en la CAPV.2014), toda vez que el mismo no coincide tampoco con ningún emplazamiento potencialmente contaminado, según consulta efectuada en el "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo" (*Decreto 165/2008, de 30 de septiembre y Orden [de 21 de diciembre de 2017](#), del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de actualización del inventario de suelos que soporten o hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*).

La zona objeto de estudio forma parte de la "Depresión Donostia-Irun" que expresa interés geomorfológico, científico y didáctico de nivel regional. Se trata de una depresión litológica-estructural con dirección E-W desarrollada a favor de las margocalizas y margas grises del Cretácico superior y flanqueada por la formación Jaizkibel y las turbiditas del Cretácico superior al N y S, respectivamente.

En cuanto a los suelos predominantes, sobre los materiales litológicos subyacentes se ha desarrollado una unidad edáfica que se identifica, según el "Sistema de clasificación de Suelos de la F.A.O.-UNESCO (1974)", como "Cambisol districo-Cambisol crómico", con una capacidad de usos moderada. Son suelos moderadamente evolucionados, caracterizados por la presencia de un horizonte subsuperficial de alteración, con características químicas, estructurales y texturales claramente diferenciadas de las de la roca original. El horizonte superficial suele estar moderadamente enriquecido en materia orgánica. El grupo districo (Bd) se caracteriza por su carácter ácido con un grado de saturación en bases inferior al 50%. El grupo crómico (Bc) se caracteriza por un grado de saturación en bases superior al 50% y por la presencia de tonos rojizos en el horizonte cámbico (*GESPLAN-Cartografía Ambiental de la CAPV.1999*).

Según la cartografía consultada relativa a la erosión real y facilitada por el servicio de descargas ftp de geoEuskadi.eus (CT RUSLE\_REAL\_25000), el ámbito investigado queda incluido en una tesela que corresponde a una "Zona con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelo tolerables".





#### 6.1.4.- Hidrología e hidrogeología

El área investigada queda enmarcada en la Unidad Hidrológica del Bidasoa y en concreto en la subcuenca de la regata Jaizubia cuya superficie de aproximadamente 29Km<sup>2</sup>, configura el amplio valle que lleva su nombre, entre Jaizkibel y las estribaciones de Peñas de Aia.



Figura nº 5.-Red Hidrográfica.  
Fuente: [www.climadata.org](http://www.climadata.org)

El ámbito de referencia dista de la citada regata cerca de 200m, mediando entre ambos el pequeño relieve que lo sustenta (ver figura adjunta). La "Red de seguimiento de las aguas superficiales de la CAPV" desarrollada por URA, dispone de una estación de control a la altura del campo de golf en Urdanibia (UTMX: 59553-UTMY: 4799024). Se trata de la estación BJA050-Urdanibia (Jaizubia). En ese punto y según el "Informe de resultados. Campaña 2018. Red de seguimiento del estado químico de los ríos de la CAPV", la masa de agua Jaizubia-A, presenta buenas condiciones fisicoquímicas generales, mostrando sin embargo el ICG (Índice de Condiciones Generales), aguas de calidad moderada, mientras que la Directiva Vida indica un estado de aguas apto para la vida piscícola de ciprínidos. En la masa Jaizubia-A se supera la NCA-MA para el mercurio en biota y la NCA-MA para plomo en la matriz de agua, por lo que no alcanza el buen estado químico. También se detecta superación de NCA-MA para el Cd en la matriz de agua, pero se ha comprobado en campañas de investigación recientes, que se trata de origen natural.

Según también el "Informe de resultados. Campaña 2018. Red de seguimiento del estado biológico de los ríos de la CAPV", la masa Jaizubia-A presenta un estado ecológico moderado o deficiente, tal y como indica una comunidad macrobentónica empobrecida y desestructurada, y que corrobora la comunidad fitobentónica con desviaciones de su objetivo ambiental leves al principio del quinquenio, aunque sin coincidir con una calidad fisico-química del agua insuficiente. Destaca la calidad de la comunidad piscícola, en la que no queda citada en el año 2017 (último año del que se presentan resultados), la presencia del pez Espinoso (*Gasterosteus aculeatus* Linnæus, 1758), que sí la de la anguila (*Anguilla anguilla*), la carpa dorada (*Carassius auratus*), la madrilla o

loina (*Parachondrostoma miegii*), piscardo (*Phoxinus phoxinus*), platija (*Platichthys flesus*) y trucha (*Salmo trutta*).

Las aguas de escorrentía del ámbito de referencia son recogidas por un colector situado en la cota baja de la C/Oilakineta, perteneciente a la red secundaria y que confluye en la red principal de Jaizubia. La red de saneamiento general del municipio confluye en la EDAR de Atalerreka (Hondarribia).

El entorno analizado queda incluido en el Dominio Hidrogeológico de la "Cadena Costera-Cretácico Superior" formando parte de la masa de agua "Zumaia-Irún" (URA 0402 Sector MASubCAPV), de código ES017MSBTES111S000015 y cuyo estado químico, según consulta cartográfica realizada (visor geoEuskadi), es "Bueno". En el emplazamiento examinado no existen puntos de agua (URA0801PPuntosAguaCAPV\_ETRS89).

El registro de zonas protegidas (RZP, en adelante) del Plan Hidrológico de la Demarcación Cantábrico Oriental, aprobado mediante el *Real Decreto 1/2016, de 8 de enero*, incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria y de otras normativas. El ámbito de actuación, al igual que el conjunto de los términos municipales de Irún y Hondarribia, coincide con un "Área de Captación de una Zona Sensible", cual es el estuario del Bidasoa, en aplicación de las normas sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

#### 6.1.5. - Vegetación

Biogeográficamente el área de estudio se sitúa en la vertiente cantábrica del País Vasco, concretamente en la comarca natural de los Valles Atlánticos ("*Vegetación de la Comunidad Autónoma del País Vasco-1988*". Gobierno Vasco). Esta comarca se caracteriza por disfrutar de un clima húmedo, con una alta precipitación anual por metro cuadrado, sin que apenas existan períodos de sequía, y templado, con escasas y suaves heladas invernales y veranos con temperaturas templadas. La zona en estudio queda emplazada dentro del piso colino.

En el ámbito del Plan Especial, la vegetación potencial estaría constituida por el "Robledal acidófilo-Robledal bosque mixto atlántico", tratándose éste de un tipo de bosque muy típico de la Europa atlántica, y que estaría constituido por diversas especies de frondosas, tales como el roble pedunculado (*Quercus robur*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), arces (*Acer campestre*), serbales (*Sorbus aria*, *S. aucuparia* y *S. torminalis*), olmos (*Ulmus glabra*), castaños (*Castanea sativa*) e incluso hayas (*Fagus sylvatica*) o tilos (*Tilia sp*). El estrato de copas sería bastante cerrado y coronaría la estructura pluriestrata de este bosque.

El segundo estrato estaría formado por árboles jóvenes de menor tamaño, en su mayoría de las especies mencionadas. El estrato arbustivo, situado por debajo de los árboles, sería denso y bastante impenetrable porque estaría formado por multitud de zarzas, espinos, rosales y otras especies, en su mayoría espinosas (*Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Rubus ulmifolius*, *Ruscus aculeatus*, etc.)

Es particularmente relevante en este bosque el componente lianoide, que estaría protagonizado por la hiedra (*Hedera hélix*), cuyos individuos trepan por numerosos troncos y se ramifican a la altura de las copas o justo debajo de ellas, originando un amplio vuelo siempreverde de ramas e inflorescencias de hiedra. En este estrato



suelen estar también presentes las madreselvas (*Lonicera periclymenum*) y clemátides. Otro componente notable en este bosque es el de epífitos, formado por plantas vasculares que viven sobre otras plantas, generalmente árboles. En este grupo tenemos al muérdago (*Viscum album*) y a los polipodios (*Polypodium vulgare*). El estrato herbáceo es también abundante y diverso.

En la actualidad, la vegetación en el ámbito analizado está compuesta, según información facilitada por la capa CT\_VEGETACIÓN\_10000\_ETRS89 obtenida a través del servicio de descargas ftp de geoEuskadi y visita de campo realizada, por dos unidades que responden a la siguiente terminología y composición (ver figura adjunta): "Prados y cultivos atlánticos" y "Vegetación ruderal-nitrófila".

- **Prados y Cultivos Atlánticos:** Comprende la mayoría de la superficie del ámbito de referencia y son gramíneas predominantes en los mismos *Lolium spp.*, *Dactylis glomerata*, *Festuca arundinacea*, *Poa pratensis*, *Holcus lanatus*, etc. Las leguminosas son también un componente importante: *Trifolium pratense*, *T. repens*, *T. dubium*, etc. Asimismo están bien representadas compuestas tales como *Taraxacum grs. officinale-praestans*, *Crepis vesicaria*, *Bellis perennis*, *Leucanthemum vulgare* y especies de otros grupos como *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acris*, *Daucus carota*, etc.



**Figura nº6.- Vegetación actual.**  
Fuente: IDE EUSKADI y propia.

- **Vegetación Ruderal Nitrófila:** Se incluyen dentro de esta unidad las zonas industriales, las urbanizadas, los bordes de carreteras, caminos y pistas, etc. Comprende un numeroso y heterogéneo grupo de plantas adaptadas a vivir en bordes de caminos y carreteras, viejos muros, y tapias, terrenos removidos, etc., como *Oxalis latifolia*, *Stellaria media*, *Veronica persica*, *Senecio vulgaris*, *Capsella rubella*, *Euphorbia helioscopia*, *Cardamine hirsuta*, etc. Su valor naturalístico es nulo.

En el entorno examinado no se ha constatado la presencia de plantas incluidas en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, de Hábitats o en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



En la "Lista Roja de la Flora Vascular de la CAPV (2010)", y en la cuadrícula 30TWN9598 en la que se enmarca el ámbito analizado, se cita la presencia de la especie *Ilex aquifolium* (acebo) incluida en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas con la categoría de "Interés Especial", siendo también especie protegida por el Decreto Foral 4/1990 de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa, aunque no ha sido observada en el lugar en las visitas de campo efectuadas.

### 6.1.6.- Fauna de interés

Según el "Estudio de Vertebrados de la Comunidad Autónoma Vasca" publicado por el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco (1985), en la cuadrícula UTM 30TWN99 a la que pertenece el ámbito de referencia, se observan las siguientes singularidades faunísticas:

**"Peces:** Las especies que aparecen son las esperadas, destacando la abundancia de *Anquilla anquilla* y *Phoxinus phoxinus*. Hay que señalar la presencia de *Gasterosteus aculeatus*, como especie más rara de las que hay en la cuadrícula.

**Anfibios:** Elevado número de especies presentes. Destacan los fuertes efectivos de especies montañas como *Salamandra salamandra* y *Rana temporaria*. Destacan para los anfibios los bosques mixtos frescos.

**Reptiles:** A mencionar la antigua observación de *Malpolon monspessulanus*, no confirmada en la actualidad. Número observado de especies normal. Las especies acuáticas de anfibios y reptiles están muy mal representadas en los cursos de agua.

**Aves:** La comunidad de paseriformes y pícidos está bien representada en los bosques y la campiña de la cuadrícula. También la de paseriformes palustres. Merece destacarse la diversidad de aves rapaces.

**Micromamíferos:** Posee una fauna de micromamíferos muy rica en cuanto a número de especies. Se puede destacar, por su pequeña área de distribución en la CAPV, la existencia de *Arvicola terrestris*.

**Macromamíferos:** En esta cuadrícula se ha localizado un número alto de especies, con una comunidad interesante de grandes mamíferos. Cabe destacar la presencia de *Oryctolagus cuniculus*."

Con respecto a la fauna amenazada presente en la cuadrícula 30TWN99 a la que pertenece el ámbito del Plan Especial, según información facilitada por la IDE Euskadi, quedan en ella listadas hasta 28 especies de vertebrados incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas ([Decreto 167/1996](#) por el que se regula el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora, Silvestre y Marina y normativa sucesiva que lo modifica): 15 de ellas están catalogadas como "De Interés Especial", 6 como "Raras", 3 como "Vulnerables" y 4 como "En Peligro de Extinción" (*Galemys pyrenaicus*, *Mustela lutreola*, y *Rhinolophus euryale* y *Milvus milvus*). Ver listado adjunto. Debe destacarse que el reiterado listado recoge no solo el entorno de referencia, sino también al de Jaizubia (charcas, regata y robledales) y al roquedo de Peñas de Aia, lo que encontraría justificación para la presencia en la cuadrícula de la mayoría de las especies referidas. Por otro lado, el área investigada se sitúa en un espacio envuelto por potentes infraestructuras viarias, polígonos industriales, zonas residenciales, etc. Estos condicionantes afectan fuertemente al tipo de especies que en ella vamos a encontrar.

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	ESTADO PROTECCIÓN CVEA	CITAS WN9598
<i>Milvus milvus</i>	Milano real	En peligro de Extinción	NO
<i>Neophron percnopterus</i>	Alimoche común	Vulnerable	NO
<i>Zamenis longissimus</i>	Culebra de Esculapio	De interés especial	NO
<i>Circus cyaneus</i>	Aguilucho pálido	De Interés especial	NO



NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMUN	ESTADO PROTECCIÓN CVEA	CITAS WN9598
<i>Felis silvestris</i>	Gato montés	De interés especial	NO
<i>Circaetus gallicus</i>	Culebrera europea	Rara	NO
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor	Vulnerable	NO
<i>Dendrocopos minor</i>	Pico menor	De interés especial	SI
<i>Pernis apivorus</i>	Abejero europeo	Rara	NO
<i>Galemys pyrenaicus</i>	Desmán del pirineo	En peligro de extinción	NO
<i>Mustela lutreola</i>	Visón europeo	En peligro de extinción	NO
<i>Mustela putorius</i>	Turón común	De interés especial	NO
<i>Accipiter gentilis</i>	Azor común	Rara	NO
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras gris	De interés especial	NO
<i>Cinclus cinclus</i>	Mirlo acuático	De interés especial	NO
<i>Jynx torquilla</i>	Torcecuello	De interés especial	SI
<i>Eptesicus serotinus</i>	Murciélagu hortelano	De interés especial	NO
<i>Monticola saxatilis</i>	Roquero rojo	De interés especial	NO
<i>Rhinolophus euryale</i>	Murciélagu mediterráneo de herradura	En peligro de extinción	NO
<i>Accipiter nisus</i>	Gavilán común	De interés especial	NO
<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aguilla calzada	Rara	NO
<i>Charadrius dubius</i>	Chorlitejo chico	Vulnerable	NO
<i>Gyps fulvus</i>	Buitre común	De interés especial	NO
<i>Myotis daubentonii</i>	Murciélagu ribereño	De interés especial	NO
<i>Myotis nattereri</i>	Murciélagu de Natterer	Rara	NO
<i>Nyctalus leisleri</i>	Nóctulo menor	De interés especial	NO
<i>Corvus corax</i>	Cuervo	De interés especial	NO
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino	Rara	NO

**Tabla nº1.- Especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora, Silvestre y Marina en la cuadrícula 30TWN99 y constatación de citas en la cuadrícula 30TWN9598 a la que se cife el ámbito del Plan Especial, según Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi. Fuente: IDE Euskadi.**

De las especies listadas y con citas en la cuadrícula de 1Km x 1 Km de lado a la que pertenece el ámbito del Plan Especial (30TWN9598), según información extraída del Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi, debe señalarse que el torcecuello (*Jynx torquilla*) se presenta en zonas de arbolado disperso y la campiña, nidificando en los huecos de los árboles (en la zona del golf, se cita la cría en cajas-nido), mientras que el pico menor (*Dendrocopos minor*) se cría en los bosques de ribera, fundamentalmente ligados a las regatas. Aunque se conocen citas de ambas especies en parques y jardines urbanos, sus requerimientos quedan habitualmente asociados a masas boscosas de cierta madurez y también con cierta complejidad estructural y composicional, aspectos ambos que no se reproducen en el ámbito del Plan Especial, actualmente desprovisto completamente de arbolado.

#### 6.1.7. - Corredores Ecológicos

El objetivo principal del establecimiento de una Red de Corredores Ecológicos en la CAPV es el fomento de la conexión y coherencia ecológica de la Red Natura 2000, como establece el artículo 10 de la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de los Hábitats naturales y de la Fauna y Flora silvestres*; impulsando la conexión de aquellos espacios de la Red poseedores de hábitats y de especies que pudieran sufrir fragmentación detectable a escala regional.

La delimitación de la Red de Corredores debería suponer repercusiones en la regulación de los usos del suelo y establecimiento de medidas tanto de restauración ecológica como de prevención de impactos. Para acometer tal objetivo se seleccionaron los Espacios-Núcleo entre aquellos espacios de la Red Natura 2000 afectados por la problemática mencionada y en torno a estos espacios se establecieron corredores ecológicos, que pueden estar formados por los siguientes elementos estructurales:

- Áreas de enlace: corresponden a espacios intermedios de escala entre los espacios-núcleo.
- Corredores de enlace: bandas de anchura variable entre espacios-núcleo en torno a las rutas de mínimo coste de desplazamiento para las especies-objetivo.
- Áreas de amortiguación: zonas tampón de amortiguación frente a los posibles impactos negativos ("efectos de borde") de la matriz territorial, que se delimitan alrededor de los espacios-núcleo, corredores y áreas de enlace.
- Tramos fluviales de especial interés conector: una vez definidos los elementos anteriores, se seleccionaron tramos fluviales de especial interés conector como elementos lineales que favorecen la coherencia de la Red.
- Áreas de restauración ecológica: áreas degradadas situadas en los elementos anteriormente definidos.

El ámbito analizado, no coincide con ninguno de los citados elementos estructurales de la Red definida.

#### 6.1.8.- Espacios protegidos

El artículo 13 del *Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco*, clasifica los espacios naturales protegidos en alguna de las siguientes categorías:

- Parque natural.
- Biotopo protegido.
- Árbol singular.
- Zona o lugar incluido en la Red Europea Natura 2000 (lugares de importancia comunitaria (LIC), zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA), sin perjuicio de coincidir espacialmente, de forma total o parcial, con las categorías anteriores.

De acuerdo con el artículo 50 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, tendrán la consideración de áreas protegidas por instrumentos internacionales todos aquellos espacios naturales que sean formalmente designados de conformidad con lo dispuesto en los Convenios y Acuerdos internacionales de los que sea parte España y, en particular, los siguientes:

- Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.





- Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

A estos espacios se unen las Reservas Naturales Fluviales que constituyen una figura de protección que tiene como objetivo preservar aquellos tramos de ríos con escasa o nula intervención humana y en muy buen estado ecológico. Se declaran en cumplimiento del artículo 42 del *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas*, que contempla la incorporación obligatoria en los Planes Hidrológicos competencia del Estado, de estos espacios que merecen ser declarados Reserva Natural Fluvial.

En el presente documento se han considerado también otras áreas de interés naturalístico inventariadas, cuales son:

- Espacios del Catálogo Abierto de Espacios Relevantes o del Listado Abierto de Áreas de Interés Naturalístico de las D.O.T. Se trata de espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento acorde a sus valores ambientales.
- Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV.

Conforme a la información proporcionada, el ámbito analizado no está incluido en ningún Espacio Protegido, declarado a nivel municipal o regional, estatal o comunitario. Tampoco se corresponde con ningún área protegida, ni con ningún área de interés naturalístico. Ver Plano nº2 incluido en Anexo 1 de este documento.

#### 6.1.8.1.- Hàbitats de interés comunitario

En el ámbito del Plan Especial, queda representado un Hábitat de Interés Comunitario, de código 6510, denominado "Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)", tratándose éste de un hábitat muy común en el Territorio Histórico de Gipuzkoa y que incluye a la mayoría de los prados de uso mixto del piso bioclimático colino.

La *Directiva Hábitats (92/43/CE)*, define como tipos de hábitat naturales de interés comunitario a aquellas áreas naturales y seminaturales, terrestres o acuáticas, que, en el territorio europeo de los Estados miembros de la UE:

- se encuentran amenazados de desaparición en su área de distribución natural, o bien
- presentan un área de distribución natural reducida a causa de su regresión o debido a que es intrínsecamente restringida, o bien
- constituyen ejemplos representativos de una o de varias de las regiones biogeográficas de la Unión Europea.

La reiterada directiva establece la obligación de mantener o restaurar los tipos de hábitat de interés comunitario en un "estado de conservación favorable". El estado de conservación de un tipo de hábitat se considera favorable, cuando:

- su área de distribución natural sea estable o se amplíe, y
- la estructura y las funciones específicas necesarias para su mantenimiento a largo plazo existan y puedan seguir existiendo en un futuro previsible, y
- el estado de conservación de sus especies típicas sea favorable.



**Figura nº7.- Hábitats de Interés Comunitario.**  
Fuente: IDE EUSKADI y propia.

## 6.2.- RIESGOS

### 6.2.1.- Riesgo de Inundaciones

Según la información facilitada por URA sobre los riesgos de inundación (periodos de retorno de 10,100 y 500 años-URA), el ámbito de referencia queda excluida de las zonas que pueden verse afectadas por inundaciones con probabilidad alta de recurrencia (10 años de periodo de retorno), media (100 años de periodo de retorno) y baja (500 años de periodo de retorno). Como se ha señalado previamente, el ámbito del Plan Especial dista en línea recta de la regata Jaizubia 200m, mediando entre ambos el pequeño relieve que lo sustenta.

### 6.2.2- Riesgos geotécnicos

Según información cartográfica consultada (capa CT\_GEOTECNICO\_25000\_ETRS89 facilitada por el servicio de descargas ftp de geoEuskadi), las condiciones geotécnicas en el ámbito analizado son "Favorables".

### 6.2.3.- Sismicidad

El País Vasco se puede considerar como una zona de actividad sísmica baja. La actualización del Mapa de Peligrosidad Sísmica de España en el año 2003, llevó a modificar la Directriz Básica de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico adaptándola al nuevo Mapa de Peligrosidad. En dicha actualización se introducen nuevas áreas de peligrosidad sísmica en las provincias de Araba y Gipuzkoa de la Comunidad Autónoma Vasca. Y, de acuerdo con dicha Directriz Básica modificada, en el año 2007 se elaboró el "*Plan de Emergencia ante el riesgo sísmico de la CAPV*". Departamento de Interior del Gobierno Vasco, en el que el T.M de Irún queda situado en una zona con una probabilidad de riesgo sísmico de Nivel VI, lo que significa que no se trata de un riesgo alto y que el grado de daños previsible, tanto en las viviendas como en la población, sería de moderado a bajo.

### 6.2.4.- Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos

De acuerdo con la cartografía consultada (servicio de descargas ftp de geoEuskadi) relativa a la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, en el ámbito de referencia se reconoce una única tesela definida como "*Sin vulnerabilidad apreciable*" (ver figura adjunta).



**Figura nº8.- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.**  
Fuente: IDE Euskadi y propia.

### 6.2.5.- Riesgo químico y del transporte de mercancías peligrosas

El Real Decreto 840/2015, traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2012/18/UE (Directiva SEVESO III), relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Este Real Decreto tiene por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los



bienes y el medio ambiente. El municipio de Irún no dispone de industrias asociadas a actividades industriales potencialmente peligrosas, acogidas a la Normativa SEVESO.

Según el *"Plan Especial de Emergencia ante el Riesgo de Accidentes en el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril de la Comunidad Autónoma del País Vasco"* (Gobierno Vasco. 2001), el ámbito de referencia queda excluido del perímetro de afección de las líneas ferroviarias que discurren por el término municipal, quedando sin embargo incluido dentro de las bandas de afección de la GI-636, GI-2134 (Avda. de Letxunborro) y de la autopista A-8, para las que el citado riesgo alcanza un nivel *"Muy Bajo"*, *"Bajo"* y *"Alto"* respectivamente.

#### **6.2.6.- Servidumbres aeronáuticas**

El ámbito del Plan Especial se encuentra incluido dentro de la Zona de Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de San Sebastián, por lo que para la obtención de las correspondientes licencias, se debe cumplir la normativa sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas. Resumidamente, ello significa que para la totalidad del ámbito se establece la cota + 49 m como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de la cual no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente, no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos antes 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 también del *Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas*, en el 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. 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 a lo previsto en el *Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas*.

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

### 6.3.-MEDIO HUMANO

#### 6.3.1.- Paisaje

En el Anteproyecto del *"Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV"* (Gobierno Vasco. 2005), el ámbito examinado queda incluido en una unidad definida como *"Antropogénica"* y forma parte de la cuenca visual de Irún (nº268). La cuenca está calificada como *"Muy Cotidiana"* y dispone de una valoración paisajística de tipo *"Muy Baja"*, estando el 38,3 % de ella ocupada por componentes urbanos. La cotidianeidad se refiere al hecho de que estas cuencas resultan visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación. La cuenca está inventariada pero no catalogada por el referido anteproyecto. El espacio analizado tampoco se posiciona junto a algún hito destacado en el reiterado documento.



*Fotografía nº1.- Panorámica del ámbito del Plan Especial.*

Según el *"Catálogo del Paisaje del Área Funcional de Donostia-San Sebastián-Bajo Bidasoa"* (2015), el ámbito de referencia queda encuadrado en la unidad *"CO5.- CORREDOR Y ÁREA URBANA DE IRÚN"*, marcándose como objetivo genérico para la misma, una mejora visual general. La unidad constituye un *"Área de Especial Interés Paisajístico"* a la que el catálogo le asigna los objetivos de *"Restauración, mejora o modificación de su paisaje"*. El espacio analizado no recoge ningún objetivo de calidad paisajística (OCP) particular.

#### 6.3.2.-Patrimonio histórico-cultural

En el ámbito del Plan Especial, no se localizan elementos patrimoniales particulares catalogados o propuestos para su catalogación, según consulta realizada en el Centro de Patrimonio Cultural Vasco ([www.euskadi.eus/gobierno-vasco/centro-patrimonio-cultural](http://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/centro-patrimonio-cultural)) y en el planeamiento urbanístico vigente (P.G.O.U



de Irún, 2015). De forma limítrofe, el Cº Txumarraga (ver fotografía adjunta) está incluido con el código A27, en el Catálogo del Patrimonio Histórico Arquitectónico del Plan General.

*Fotografía nº2.- Caserio Txumarraga.*

### **6.3.3.- Movilidad y accesibilidad**

El ámbito de actuación del Plan Especial dispone de buena accesibilidad rodada a través de la GI-2134 (Avda. de Letxunborro) desde la que se toma una pista asfaltada. En la citada avenida, y con paradas próximas al ámbito de referencia, discurren sendas líneas de transporte público urbanas e interurbanas.

### **6.3.4.- Aspectos socio-económicos**

De acuerdo con la información facilitada por el Instituto Vasco de Estadística, el término municipal de Irún ocupa una superficie de 4.188ha, y en 2019 contaba con una población de 59.899 habitantes, lo que supone una densidad de 1.430,3 habitante/km<sup>2</sup>. En el municipio, 22.224 personas estaban empleadas en el año 2018 y la tasa de paro en igual año ascendía al 12,4%. La industria representa el 17% de su actividad económica, el sector servicios el 75%, la construcción el 7,9 y el sector primario el 0,1% (año 2016). El municipio presentaba en el año 2014, un 75,1% de suelo no urbanizable.

### **6.3.5.- Redes de servicios**

A la vera del ámbito del Plan Especial, se disponen en la actualidad todas las redes de servicios necesarias: abastecimiento, saneamiento, luz, gas y telecomunicaciones.

### **6.3.6.- Calidad del aire y ruido ambiental**

En el presente apartado se resume la calidad del aire de la comarca de Donostialdea-Bajo Bidasoa, donde se halla emplazado el ámbito investigado, según registros disponibles en la "Red de Control de la Calidad del Aire de la CAPV" del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

En la comarca, la citada red dispone de ocho estaciones, la más próxima de las cuales corresponde a la estación de Jaizkibel, situada a 3,5Km del ámbito de referencia. Según los datos referidos, en el año 2018 la calidad del aire en la comarca de Donostialdea, obtuvo un valor de 99,45% (Indicador de Sostenibilidad Anual), valor que se



obtiene sumando el nº de días con índices de calidad del aire "Muy Bueno" + "Bueno" + "Mejorable" + "Mala" + "Muy Mala"<sup>(5)</sup> divididos entre el nº total de días anuales. Este valor fue mayoritariamente aportado por los días englobados en la categoría "Buena" (307) mientras que la categoría "Mala" fue registrada en dos jornadas.

Según plano de zonificación acústica del P.G.O.U. de Irún (2015), el ámbito de actuación del Plan Especial queda integrado en una "Zona Tipo A" que incluye los ámbitos o sectores del territorio con predominio de uso residencial (Tabla A, del Anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la CAPV). En aplicación también del citado decreto, los OCA para un sector con predominio de uso residencial "Zona Tipo A" y tratándose de un futuro desarrollo residencial como el que nos ocupa (5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes), serían **60 dB(A)** para los periodos día y tarde y **50 dB(A)** para el periodo noche.

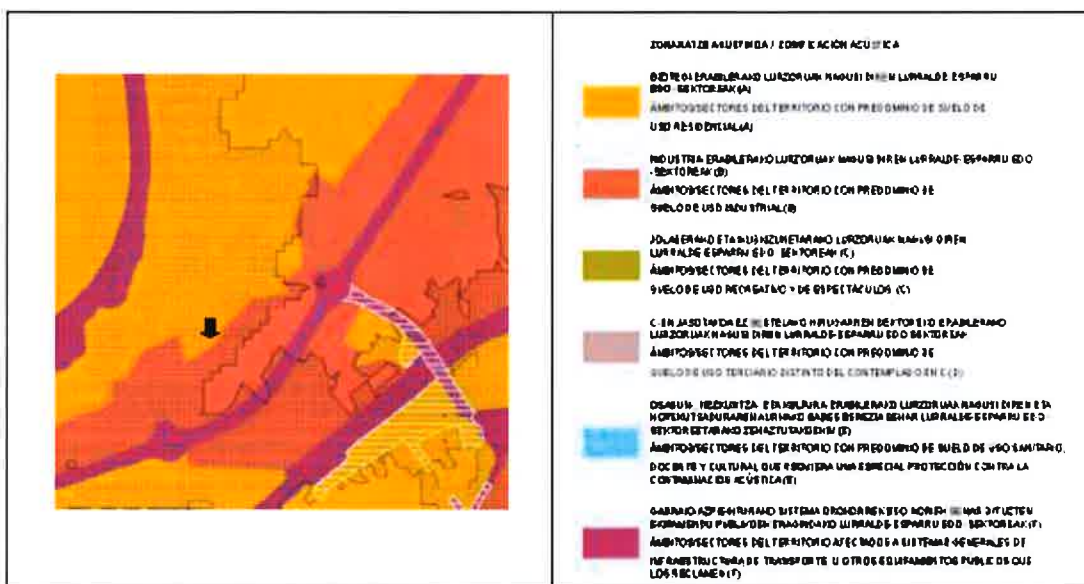


Figura nº9.- Zonificación acústica Irún. Indicación del ámbito del Plan Especial con flecha negra.

Fuente: P.G.O.U Irún.

Según el "Estudio de Impacto Acústico del plan especial de ordenación urbana de las parcelas urbanas de Oilakineta Kalea en Irún, (Gipuzkoa)", los mapas de ruido a 2 y 4m realizados (ver figuras adjuntas), muestran que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior para el escenario actual. En el caso de los mapas de ruido a 2m y 4m para el escenario futuro previsto, se comprueba igualmente que en todas las zonas estanciales que generará el plan, se cumplirán también los OCA aplicables. Al cumplirse los OCA aplicables al espacio exterior, no es necesario adoptar medidas correctoras para reducir los niveles de ruido, y en cumplimiento del artículo 43 del reiterado decreto, no existen condicionantes acústicos a la concesión de licencia de construcción siempre y cuando se cumplan los aislamientos indicados en el capítulo 6 del resumido estudio acústico. En conclusión del mismo, se advierte que una vez desarrollados los edificios, éstos deberán ser

(5) El índice de calidad del aire diario se calcula a partir de los datos registrados en las estaciones de la RED utilizando los 24 datos horarios del día anterior. Los criterios establecidos para su cálculo son los siguientes:

- Se proporciona un ICA global por estación definido por el contaminante que peor concentración haya registrado.
- Se clasifican las concentraciones registradas según 5 categorías; muy buena, buena, mejorable, mala y muy mala.
- Para realizar el cálculo y asignar las categorías se consideran los valores y el periodo de promedio establecidos en el Anexo I del RD 102/2011:
  - Para NO<sub>2</sub>: se utiliza el máximo diario
  - Para CO y Ozono: se utiliza el máximo diario de las medias móviles octohorarias.
  - Para el SO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> y PM<sub>2.5</sub>: se utiliza el promedio diario.

objeto de control específico por parte del Ayuntamiento. Para ello, se demanda que una vez construido y previa a la concesión de la licencia de primera ocupación, el promotor entregue al Ayuntamiento un Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación. A tal efecto se exigirá que se hayan efectuado ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la *Orden de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación*.

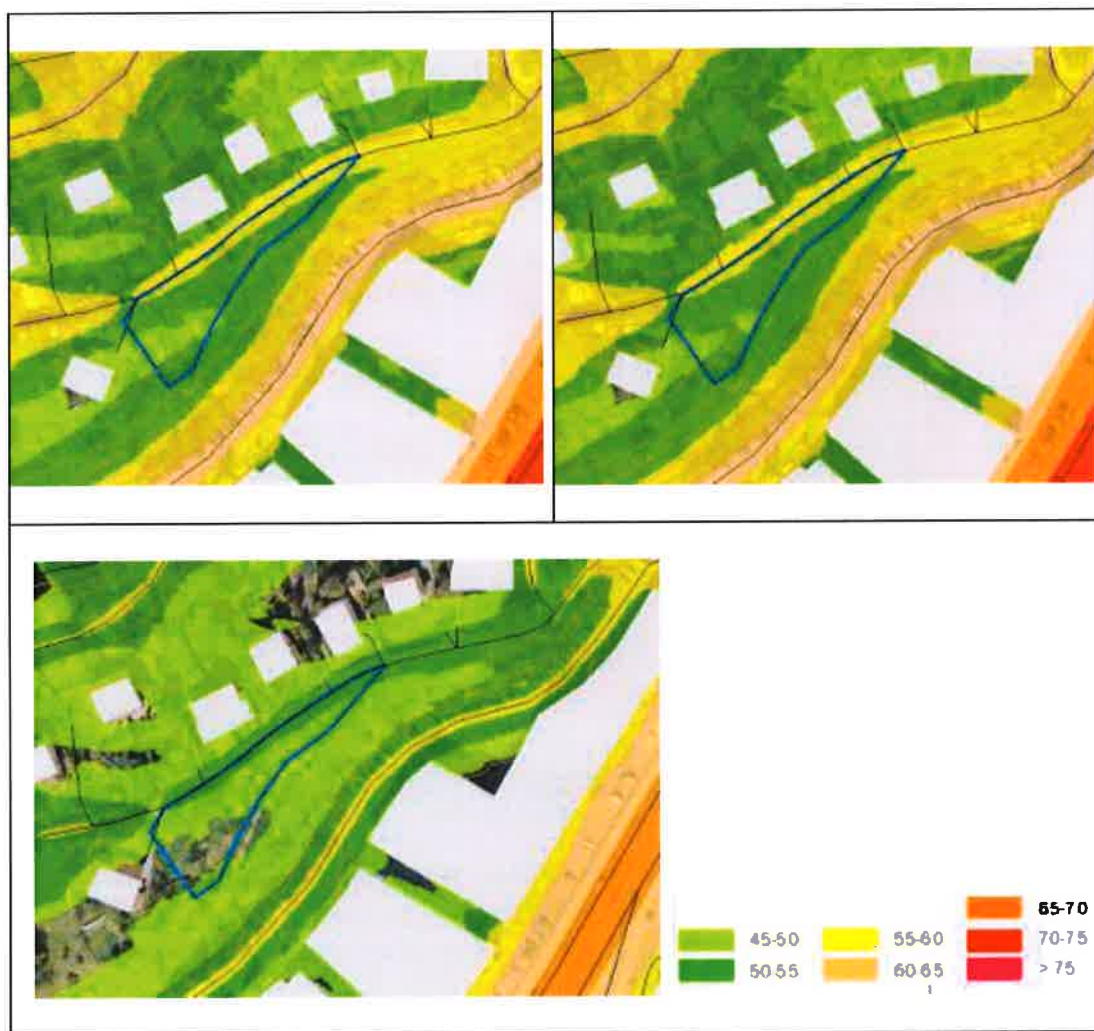


Figura nº10.- Niveles sonoros en el periodo día, tarde y noche en el escenario actual (2m)

Fuente: "Estudio de Impacto Acústico del plan especial de ordenación urbana de las parcelas urbanas de Oilakineteta Kalea en Irún, (Gipuzkoa)". Audiotec (2020).

#### 6.4.- SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS

En el año 2018, la Cátedra UNESCO sobre Desarrollo Sostenible y Educación Ambiental de la UPV, elaboró el trabajo *"Fichas sobre el cartografiado de los servicios de los ecosistemas de Euskadi"* con el objetivo de generar conocimiento científico sobre las consecuencias de las alteraciones en los ecosistemas debidas al impacto de las políticas de gestión que pueda ser aplicado en el ámbito público y privado, así como presentar posibles opciones de respuesta.

De acuerdo al citado trabajo, en el ámbito de referencia, se disponen la unidad *"Prados y setos"*, la cual presta en el entorno analizado los servicios ambientales que figuran en tabla adjunta:

SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS	VALORACIÓN
Servicio de Almacenamiento de carbono	Bajo,
Servicio de contribución al mantenimiento de la Biodiversidad	Medio,
Potencial de recreo	Bajo,
Estética del paisaje	Muy Alto,
Contribución a la polinización	Medio,
Abastecimiento de agua y alimentos	Muy Alto,
Abastecimiento de madera	Nulo.

*Tabla nº2.- Servicios de los Ecosistemas en el ámbito del Plan Especial.  
Fuente: IDE Euskadi.*

#### 6.5.- SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DEL EJERCICIO CONSTRUCTIVO PREVISTO

Se concluye el capítulo del inventario aportando los criterios de sostenibilidad que KETARIA HOMES desarrolla habitualmente en sus procesos constructivos y que aplicará por ende en la iniciativa que allega el Plan Especial. Su estrategia global con respecto a la sostenibilidad se concreta en los aspectos que se detallan seguidamente.

##### 6.5.1.- Estrategia global

Las viviendas a edificar serán diseñadas con los criterios que se exponen en apartados sucesivos relacionados con:

- Máxima calificación energética,
- Salud y bienestar,
- Energía,
- Agua,
- Materiales y residuos,
- Aerotermia,
- Usos del suelo y contaminación lumínica.





#### 6.5.1.1.- Máxima calificación energética

Las estrategias a adoptar para conseguir la máxima calificación energética de las viviendas a construir, serán las siguientes:

- VENTANAS CON DOBLE ACRISTALAMIENTO, BAJO EMISIVO Y CON CÁMARAS DE GAS ARGÓN.

Se trata de vidrios de alto rendimiento para reducir la pérdida de calor en invierno y su ganancia durante el verano. Cajas de persiana con aislamiento incorporado.

- ILUMINACIÓN LED

Iluminación con lámparas Led en elementos comunes con detectores de presencia.

- AISLAMIENTO ENVOLVENTE

Las viviendas dispondrán de un óptimo aislamiento de la envolvente, mejorando significativamente la envolvente térmica respecto a la construcción tradicional. Se duplica el aislamiento térmico tanto en fachada como en la cubierta. Además, se garantiza un aislamiento continuo eliminando los puentes térmicos.

#### 6.5.1.2.- Salud y bienestar

- CONFORT VISUAL

- Realización de simulación lumínica durante la fase de diseño que demuestre que las zonas pertinentes cumplen con los criterios de buenas prácticas en materia de iluminación natural.

- CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

- Realización de Plan de prevención y Control de la calidad del aire interior.
- Minimización de contaminantes internos y respeto de distancias mínimas de tomas y salidas para evitar la recirculación.

- CONFORT TÉRMICO

- Cumplimiento de criterios de confort térmico.
- Consideración de las zonas interiores para calefacción o refrigeración adecuadas a través de sus instalaciones.
- Necesidad o disponibilidad de un dispositivo de control manual de cualquier sistema automático, al alcance de los usuarios de las viviendas.

- CALIDAD DEL AGUA

- Implantación de un sistema de humidificación, a prueba de fallos.

- TRATAMIENTO SOSTENIBLE DE AGUA EN PISCINA

- Realización de un estudio para la implementación de un sistema alternativo de tratamiento de agua para la piscina que sea sostenible y, como resultado, se especificarán alternativas al empleo del cloro.



#### 6.5.1.3.- Energía

- EQUIPOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

Se utilizarán sistemas de calefacción de baja temperatura, así como suelos o paredes radiantes o radiadores de baja temperatura. Se emplearán variadores de frecuencia que permiten ajustar el caudal de recirculación de agua en la piscina que ayudan a reducir el consumo y aumentan la calidad de filtración y durabilidad de los equipos.

- TECNOLOGÍAS BAJAS EN CARBONO O DE CERO CARBONO

Un especialista en energía llevará a cabo un estudio de viabilidad para determinar la fuente de energía baja en carbono o de cero carbono (BOC), de ámbito local, disponible en el emplazamiento o en sus cercanías, más apropiada para las viviendas. Éstas tendrán un consumo casi nulo de energía llegando a la calificación máxima de certificación energética, A.

#### 6.5.1.4.- Agua

- CONSUMO DE AGUA

Se realizará un sistema de recogida de aguas pluviales, éste agua se empleará para compensar la demanda de agua no potable de los aparatos sanitarios y de riego, así como de la piscina.

- MONITORIZACIÓN DE LOS CONSUMOS DE AGUA

La especificación de un contador inteligente de agua en la red de suministro principal de cada vivienda. Los contadores se encontrarán conectados a un Sistema de Gestión del Edificio (SGE).

- DETECCIÓN Y PREVENCIÓN DE FUGAS DE AGUA

- Disponibilidad de un sistema de detección de fugas capaz de detectar cualquier fuga importante en la red de suministro principal de las viviendas, así como entre éstas y el contador de la empresa suministradora de agua en los límites del emplazamiento. El sistema debe ser audible o que avise mediante un mensaje texto al responsable de mantenimiento.

- Se instalará un temporizador, es decir, un interruptor automático que desconecte el suministro de agua una vez transcurrido un período de tiempo predeterminado de control del caudal, en cada zona de aseos para garantizar que el agua únicamente se suministra cuando se necesita.

- EQUIPOS EFICIENTES EN CUANTO A CONSUMO DE AGUA

- El riego subterráneo por goteo incorporará sensores de humedad del suelo. El control del riego deberá estar zonificado para permitir un riego variable para los diferentes grupos de plantación. Deberá instalarse también una estación pluviométrica para evitar el riego automático de las plantas y las zonas verdes durante periodos de precipitaciones.

- El agua se recuperará a partir de un sistema de aguas pluviales. El sistema de almacenamiento contará con unas dimensiones adecuadas, es decir, su capacidad de almacenamiento será acorde con la extensión de las zonas verdes externas.

- Incorporación de especies en los jardines que soliciten un menor consumo de agua.



#### 6.5.1.5.- Materiales y residuos

- IMPACTOS DEL CICLO DE VIDA
  - Se especificarán los productos a utilizar con Declaraciones Ambientales de Producto.
  - Se utilizarán, en medida de lo posible, materiales reciclables a su fin de vida.
  - En medida de lo posible también, se utilizarán elementos prefabricados posibilitando la reducción de residuos.
- GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN

Se implantarán procedimientos para la clasificación, la reutilización y el reciclaje de los residuos de construcción de al menos las fracciones de residuos identificadas en la legislación vigente, dentro o fuera del emplazamiento, a través de un gestor de residuos externo autorizado.
- ÁRIDOS RECICLADOS

Al menos el 25 % de los usos de áridos de alta calidad (dentro del desarrollo) se corresponderán con áridos secundarios o reciclados. Los cuales se podrán obtener de emplazamientos próximos, de instalaciones de procesado de residuos o podrán ser de una fuente de subproductos post-consumo.
- GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS

Existirá uno o varios espacios específicos dedicados a la separación y el depósito de los volúmenes de residuos urbanos reciclables generados por el edificio/unidad, evaluando sus ocupantes y actividades.

#### 6.5.1.6.- Aerotermia

Las nuevas viviendas incorporarán bombas de calor aerotérmicas que son generadores de calor que recuperan energía procedente de fuentes renovables. Constan de una unidad instalada en el exterior, que absorbe la energía contenida en el aire y de un modulo hidráulico ubicado en el interior de la vivienda, cuya misión es la de ceder al circuito de calefacción toda la energía recuperada por la unidad exterior.

#### 6.5.1.7.- Uso del suelo. Contaminación lumínica

- VALOR ECOLÓGICO DEL EMPLAZAMIENTO Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE VALOR ECOLÓGICO

Todos los elementos de interés ecológico existentes alrededor de la zona de obras y en la superficie limítrofe del emplazamiento contarán con una protección adecuada frente a los daños derivados de las actividades de limpieza, preparación y construcción en el emplazamiento. En todos los casos, al contratista principal se le deberá exigir la construcción de protecciones antes de la ejecución de cualquier trabajo preliminar de preparación o construcción en el emplazamiento.
- REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA NOCTURNA

La iluminación externa podrá apagarse automáticamente entre las 23:00 h y las 6:00 h, mediante la instalación de un temporizador programado, según el horario oportuno para el conjunto de la iluminación externa.



## 7.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se emprende en el presente capítulo la identificación y evaluación de los efectos ambientales previsibles derivados de la ordenación y ejecución de la iniciativa que lleva implícita el *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"*. La predicción de sus efectos ambientales se basará en el seguimiento ambiental de ejercicios constructivos similares al que ampara el plan.

Expuesto lo anterior, **los agentes y acciones** vinculados a dicho ejercicio, van a ser principalmente durante la fase de obra, los siguientes: desbroces, ocupación de suelos, movimientos de tierras, incorporación de instalaciones auxiliares tales como casetas de obra, grúas y silos, intervención de maquinaria pesada, vallados, hormigonados, apertura de zanjas, generación de residuos, cimentaciones, posibles vertidos accidentales, empleo regular de variada utilería para la construcción, incorporación de materiales constructivos, consumos de agua, combustibles y eléctricos y asistencia puntual de transportes de grandes dimensiones. En fase de explotación, básicamente destacará la presencia de cuatro nuevas viviendas, así como su uso y mantenimiento rutinario asociado.

Teniendo en cuenta los recursos ambientales existentes, y su estado, así como las actuaciones implícitas en el documento urbanístico presentado, se procede seguidamente a identificar y valorar los efectos previsibles. Para calificar los impactos, se ha seguido la terminología clásica recogida en el punto 8 del Anexo VI de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### 7.1.- EFECTOS SOBRE LOS SUELOS EXISTENTES

El cómputo total de suelos improductivos que se disponen actualmente en el TM. de Irún, asciende al 67,72% de su superficie. La pérdida de un suelo, con motivo de la ejecución de las 4 viviendas amparadas por el Plan Especial, que en el ámbito de referencia presentan una capacidad de usos moderada y que se corresponden con la clase Vles, según el estudio *"Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa"* (1990), tratándose así de unos suelos no utilizables para el laboreo agrícola pero sí útiles para el sostenimiento de vegetación variada, es un impacto negativo que se producirá al inicio de las obras y que se caracteriza como directo, permanente, irreversible y recuperable. El impacto derivado de la pérdida referida se califica como **moderado** conminándose a reutilizar ese suelo para la recuperación vegetal del ámbito al finalizar la obra.

Durante la ejecución de las obras, hay que tener en cuenta también la posibilidad de contaminación del suelo como consecuencia de vertidos accidentales, aunque la probabilidad de ocurrencia de este impacto es baja.

### 7.2.- EFECTOS SOBRE LA HIDROLOGÍA Y LA HIDROGEOLOGÍA

Dado que en el entorno del ámbito de referencia no discurre ningún curso de agua y que las aguas de escorrentía del mismo son recogidas por un colector situado en la cota baja de la C/Oilakineta, perteneciente a la red secundaria y que confluye en la Red Principal de Jaizubia, no se prevé afección a la calidad de las aguas de la red hidrológica del municipio, por lo que este impacto se valora como **compatible**. Señalar sin embargo que el vertido al colector municipal está sujeto al reglamento de saneamiento y vertidos, BOG nº 247 de fecha 29/12/1997, aprobado definitivamente por la Junta de la Mancomunidad de Servicios de Txingudi.

Durante la fase de explotación, las aguas residuales procedentes de las viviendas a ejecutar, serán conducidas al colector general para ser posteriormente tratadas en la E.D.A.R de Atalerreka, que tiene una capacidad de pretratamiento de 2.091 l/s (procesos de desbaste, desarenado y desengrasado) y una capacidad de tratamiento biológico de 660 l/s, a caudal medio, donde se elimina mediante un proceso biológico, la materia orgánica disuelta en el agua. Posteriormente se produce la decantación de fangos y desde aquí el agua depurada se vierte al mar mediante una conducción de vertido de 213m de longitud. Según la *"Red de seguimiento del estado ecológico de las aguas de transición y costeras de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Informe de resultados. Campaña 2017"* desarrollado por URA, la masa de agua costera Getaria-Higer, en la citada campaña, se diagnostica con un estado bueno, puesto que alcanza tanto el buen estado químico como el buen estado ecológico, de una manera homogénea en todas las estaciones de la masa. En dicha masa queda incluida la estación L-BI10 Litoral de Hondarribia (Bidasoa). El impacto sobre la calidad de las aguas para la fase de explotación se califica así como **compatible**.

Como consecuencia del desarrollo de las obras, podría llegar a darse también la contaminación de los acuíferos subterráneos a través de un vertido ocasional. Sin embargo, tal y como se descrito en el capítulo del inventario, el ámbito examinado describe una vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos de tipo *"Sin vulnerabilidad apreciable"*, por lo que este impacto se califica para la fase de obra como **compatible**. Durante la fase de explotación este impacto es inexistente.

#### 7.3.- EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

El ámbito analizado, se caracteriza, en lo que a su vegetación componente se refiere, por una profunda alteración de las formaciones vegetales naturales antaño existentes, extendiéndose actualmente en él un prado cuyo valor naturalístico puede considerarse de tipo medio- bajo y sobre el que se construirán las viviendas amparadas por el Plan Especial. El impacto por la desaparición de la vegetación referida se califica así como **compatible**. Este impacto es inexistente durante la fase de explotación.

#### 7.4. – EFECTOS SOBRE LA FAUNA

La situación del ámbito de referencia, envuelto por potentes infraestructuras viarias, polígonos industriales, zonas residenciales, limita en gran medida la presencia de especies de interés. Se considera que con el inicio de las obras, existe un cierto riesgo de atropello especialmente para las especies que presentan una menor movilidad (anfibios, reptiles y micromamíferos), aunque que la mayoría de las ellas tenderán a refugiarse en los alrededores, por lo que no es común que permanezcan en una zona en obras. En cualquier caso se trata de un impacto que se califica como **compatible** porque afectaría a muy pocos ejemplares de especies comunes.

Con respecto a las molestias derivadas de las obras por ruido y polvo, se conoce a través de variadas citas bibliográficas, que mientras algunas especies las soportan a distancias relativamente cortas, otras emprenden la huida cuando un agente perturbador se halla a distancias considerables. El impacto asociado a las molestias originables durante la fase de obras para la fauna presente en el ámbito examinado, se califica como **compatible** habida cuenta también que implicaría por lo general a ejemplares de especies no singulares. Ídem para la fase de explotación en la que puede esperarse un incremento de la presencia humana en el lugar.



#### 7.5.- EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Durante la fase de obras, los movimientos de tierras, las emisiones de polvo, el trasiego de maquinaria y personal de obra, etc., producirán un importante efecto de degradación paisajística, que podrá ser perceptible por los vecinos de las viviendas inmediatas y desde variados y frecuentados puntos de observación de los alrededores, por lo que el impacto para la pérdida de calidad paisajística durante la fase de obra se caracteriza como negativo, permanente, reversible y recuperable y se califica como **moderado**, siendo la principal medida de aplicación el correcto apantallamiento visual de las obras.

Una vez finalice la obra, la presencia en el ámbito de referencia de cuatro nuevas viviendas unifamiliares, no provocará un cambio de significado en su paisaje habida cuenta que quedarán insertas junto con las otras las villas que se disponen en el entorno, manteniendo su actual carácter. El impacto para la pérdida de calidad paisajística durante la fase de explotación se califica así como **compatible**.

#### 7.6.- EFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

En el ámbito de referencia, no se dispone ningún elemento patrimonial conocido. El impacto durante la fase de obra se califica empero como **moderado** merced a la obligatoriedad de aplicar en el conjunto del ámbito una medida cautelar frente al posible hallazgo de elementos desconocidos, en aplicación del Artículo 74 de la *Ley 6/ 2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco*.

#### 7.7.- EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL HÁBITAT HUMANO

Para las viviendas que entornan al ámbito de referencia las obras pueden generar una disminución de la calidad del aire por incremento de partículas en suspensión y otras partículas, así como la disminución de la calidad acústica. Teniendo en cuenta la temporalidad de las obras, la poca población implicada y las medidas de posible aplicación para paliarlos (controles principalmente, y a lo sumo algún riego), el impacto asociado a la disminución de la calidad del hábitat humano en fase de obra se caracteriza como negativo, temporal, reversible y recuperable y se califica como **moderado**.

En fase de explotación y a resultas de la desaparición de las acciones generadoras de polvo y de los focos de emisiones asociados a la obra, así como del carácter residencial de baja densidad de la actuación edificatoria a ejecutar, la calidad del aire no se verá modificada con respecto a la situación preoperacional, toda vez que el estudio acústico realizado determina que no se producirá conflicto acústico ninguno, por lo que el impacto sobre la calidad del hábitat humano, se califica como **compatible**.

#### 7.8.- EFECTOS POR LA GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los residuos generados durante la fase de obras (inertes, asimilables a urbanos producto de la actividad del personal de obra y residuos peligrosos) podrían producir efectos negativos sobre el medio de no gestionarse correctamente, por ello entre las medidas a prever se incluye la necesidad de realizar una correcta gestión de los mismos. La adecuada gestión de los residuos citados no debería generar ningún impacto ambiental en el ámbito





analizado, salvo que de manera accidental, se produjera algún derrame o vertido incontrolado. Así las cosas, el impacto por la generación de residuos durante la fase de obra es caracterizado como negativo, temporal, reversible y recuperable y se califica como **moderado**, siendo las medidas de aplicación de sencillo carácter, y especialmente, de tipo comportacional y de adecuada gestión.

Durante la fase de explotación el impacto se califica como **compatible** merced a la garantía y capacidad de la administración competente para la retirada de los residuos generados en las nuevas viviendas.

#### 7.9.- EFECTOS SOBRE LOS ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS

Irún sigue manteniendo en la actualidad una tasa de desempleo considerable y en tanto que el ejercicio constructivo amparado por el Plan Especial propiciará la necesidad de trabajadores, la previsión de sus efectos sobre esta variable es positiva. Con respecto al régimen de propiedad, la parcela que compone el ámbito de actuación, es propiedad actualmente de KETARIA HOMES que promueve el documento urbanístico, por todo lo cual el impacto sobre los aspectos socio-económicos estimados se clasifica, tanto para la fase de obra como para la de explotación, como **compatible**.

#### 7.10.- EFECTOS SOBRE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS

Las actuaciones implícitas en el documento urbanístico de referencia no afectarán directa ni indirectamente a ningún espacio protegido, toda vez que tampoco a la conectividad ecológica entre dichos espacios, por lo que el impacto sobre los espacios protegidos tanto durante la fase de obra como en la de explotación, se califica como **compatible**. Ver Plano nº2 incluido en Anexo 1.

#### 7.11.- EFECTOS SOBRE LOS HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Los prados correspondientes al Hábitat de Interés Comunitario de código 6510 "Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)", resulta un hábitat muy común en el Territorio Histórico de Gipuzkoa e incluye la mayoría de los prados de uso mixto del piso bioclimático colino. La iniciativa constructiva allegada al Plan Especial, supondrá la ocupación de la práctica totalidad de la superficie que del reiterado hábitat queda representado en el mismo (0,15Ha), lo que sin embargo se entiende poco relevante para la representatividad y conservación de dicho hábitat en nuestra región biográfica y también para el término municipal de Irún, en el cual se computa una superficie total del mismo de 627Ha. El impacto sobre la ocupación de Hábitats de Interés Comunitario se califica así como **compatible**, si bien sería deseable que en los espacios verdes que entornen a las futuras villas fuesen empleadas semillas encespedantes propias del prado desplazado (ver apdo. 6.1.5.2), toda vez que se desempeñase un ejercicio paisajístico totalmente vinculado al uso de especies autóctonas.

#### 7.12.- EFECTOS SOBRE LOS RIESGOS

A partir de la información recabada sobre los riesgos en el capítulo del inventario, los problemas geotécnicos que puedan suscitarse durante la ejecución de viviendas que allega el Plan Especial quedarán convenientemente



resueltos a través del cumplimiento de las medidas que determine el informe geotécnico a adjuntar a los proyectos edificatorios correspondientes. El impacto para los riesgos geotécnicos durante la fase de obra se califica así como **moderado** y como **compatible** durante la fase de explotación.

Por otro lado no se prevé la inducción de los otros riesgos descritos en el reiterado capítulo, por lo que el impacto derivado del ejercicio constructivo que ampara el documento urbanístico presentado se califica en su caso como **compatible**, tanto para la fase de obra como para la de explotación.

#### 7.13.- EFECTOS SOBRE EL CLIMA

Dadas las características del ejercicio edificatorio allegado al Plan Especial y la superficie total que comprende (1.514m<sup>2</sup>), se puede afirmar que a causa de su ejecución no se esperan modificaciones en los indicadores climáticos que definen actualmente el clima de la zona. Este impacto es caracterizado así como **compatible**, tanto para la fase de obra como para la de explotación.

#### 7.14.- EFECTOS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los efectos sobre el cambio climático se analizan desde la doble perspectiva de su mitigación y adaptación. Se asocia la primera de ellas con evitar la artificialización del suelo que pueda contribuir al efecto de isla de calor urbano, lo que en el caso que nos ocupa resulta altamente improbable a tenor de la pequeña superficie a ocupar y a que una importante parte de ella será revegetada tras las obras. También se vincula con el potencial impacto que la eliminación de la cubierta vegetal pudiera tener en la disminución la capacidad de absorción como sumidero de gases de efecto invernadero, lo que en el caso que se revisa no resulta relevante a tenor de sus características actuales. Igualmente se relaciona con la emisión de gases GEI por parte de la maquinaria participante en las obras lo que se estima inapreciable en el montante global de emisiones del municipio.

En relación con la adaptación de la iniciativa amparada por el Plan Especial con respecto al cambio climático, su propuesta no incrementaran el nivel del riesgo de los fenómenos que se asocian al cambio climático en el término municipal, toda vez que en el apartado 6.5 se ha dado parte también de la afiliación de la sociedad promotora con el desempeño de un gran número de medidas destinadas a fomentar el ahorro y la eficiencia energética, el empleo de energías renovables, etc. Por todo lo anteriormente expuesto, no se considera que los efectos potenciales del cambio climático vayan a afectar al ámbito del Plan Especial, ni que las actuaciones asociadas a la iniciativa que ampara vayan a incrementarlos. El impacto sobre el cambio climático se califica así como **compatible**, tanto para la fase de obra como para la de explotación.

#### 7.15.- CONSUMOS Y MOVILIDAD

La iniciativa edificatoria asociada al Plan Especial va a conllevar la ocupación de un suelo que el planeamiento municipal lo abocaba a ello en la medida que desde hace años estaba calificado como suelo urbano. La demanda de agua asociada a la fase obra estará garantizada a través de la red de abastecimiento municipal, toda vez que tras su uso, será recogida por la red secundaria que en la zona dispone de capacidad suficiente para ello. Por otro lado, la presencia también en el entorno de arquetas de energía eléctrica posibilitará la toma

de luz de la red principal durante las obras, lo que evitará la participación en la misma de generadores que tantos efectos negativos provocan con su uso (utilización de combustibles fósiles, ruido, vertidos accidentales, etc.).

Durante la fase de explotación y a expensas de la actividad a la que se destinará la intervención (residencial), se prevé un incremento moderado de la demanda de agua y energía con respecto a la situación preoperacional, si bien ambos consumos están garantizados y podrán ser asumidos por los suministradores generales respectivos.

Aunque se desconozca con exactitud el tipo de materiales a utilizar en el proceso constructivo, la sociedad promotora de las nuevas viviendas plantea el uso de un notable porcentaje de materiales reciclados y reciclables, reduciéndose en consecuencia el impacto por extracción de nuevas materias primas y favoreciéndose así por ende, una construcción sostenible.

Desde el punto de vista energético y desde el punto de vista del ejercicio realizado, se concibe una construcción que impulse el uso de energías eficientes, de bajo consumo y renovables, y reduzca el impacto ambiental al objeto de desarrollar un modelo de ciudad que aúne criterios urbanísticos con criterios de eficiencia energética y medioambiental. El impacto así sobre los consumos analizados y previstos se califica como **compatible**.

Finalmente, se considera que la existencia de transporte público en las inmediaciones para acceder a los nuevos inmuebles, se alinea con los principios de movilidad sostenible preconizada en el municipio. Así las cosas y a partir de la información expuesta, puede asentirse a cerca de la conveniencia de la iniciativa allegada al Plan Especial para enfrentar los retos clave de sostenibilidad local, a corto, medio y largo plazo.





## 8.-EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES CONCURRENTES

En el presente apartado se identifican los instrumentos de Ordenación urbanística y Planes Territoriales y Sectoriales que guardan relación con la iniciativa allegada al Plan Especial. En sucesivos apartados de este capítulo, se determinan sus principales vinculaciones.

Por lo que se refiere al encuadre normativo general, se recuerda que la *Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco*, estableció tres instrumentos para ordenar el territorio de la comunidad autónoma, que son jerárquicamente los siguientes:

- Las Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T)
- Los Planes Territoriales Parciales (P.T.P)
- Los Planes Territoriales Sectoriales (P.T.S)

El T.M. de Irún, queda englobado en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) y por tanto inciden en el ámbito analizado, en primera instancia, las determinaciones integradas en el Plan Territorial Parcial (P.T.P, en adelante) de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Este plan fue aprobado definitivamente mediante el *Decreto 121/2016, de 27 de julio* y dispone de una primera modificación en tramitación, relativa a las determinaciones del paisaje, en cumplimiento del *Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

Los Planes Territoriales Sectoriales (P.T.S, en adelante), que junto con los P.T.P desarrollan instrumentalmente las Directrices de Ordenación Territorial, tienen como objetivo la regulación de los diferentes instrumentos de ordenación sectorial de las administraciones vascas. Ninguno de los P.T.S con aprobación definitiva encuentran más significado directo en el ámbito de referencia que el de establecer su mero carácter urbano, como es el caso del P.T.S Agroforestal y P.T.S de Ordenación del Litoral de la CAPV. Se ha incluido además información relativa al P.T.S de las Vías Ciclistas de Gipuzkoa, en tanto que sendos tramos integrados en él discurren en los alrededores inmediatos.

Desde el punto de vista urbanístico, el instrumento de planeamiento directo en el municipio es el P.G.O.U de Irún, aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015. En el presente capítulo se ha incorporado además información concerniente a la Agenda 21 de Irún, al Programa Marco Ambiental 2020 y a la Estrategia Vasca de Cambio Climático (Klima 2050).

### 8.1.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Los principios rectores de la revisión de las D.O.T (*Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco*), se desarrollan a lo largo de la descripción del modelo territorial propuesto y son los que, brevemente, se recogen a continuación:

- Incorporar la Infraestructura Verde y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas a la ordenación del medio físico.
- Visibilizar de forma específica el hábitat rural en la ordenación territorial.

- Incorporar al sistema urbano la figura de los ejes de transformación.
- Optimizar la utilización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del perímetro de crecimiento urbano.
- Promover una respuesta ágil y eficaz para las necesidades de suelo para nuevas actividades económicas, propugnando fundamentalmente la regeneración, renovación y redensificación del suelo existente.
- Incluir la gestión del paisaje a través de los instrumentos de ordenación territorial.
- Incorporar el concepto de gestión sostenible de los recursos: agua, soberanía energética, economía circular y autosuficiencia conectada (recursos de las materias primas).
- Promover la movilidad y logística sostenible concediendo especial atención a la movilidad peatonal y ciclista, al transporte público multimodal y a la optimización de la combinación de los distintos modos de transporte, en un escenario temporal en el que se contará con los servicios del tren de alta velocidad.
- Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial
- Promover una buena gobernanza en la gestión de la política pública de la ordenación del territorio, a través, principalmente, del seguimiento y la evaluación de los planes, de la participación, y de la integración administrativa.

La iniciativa que ampara el Plan Especial, cual es la de ocupar un suelo urbano no consolidado, optimizando su ocupación, es afín a la estrategia dictada por las D.O.T para los crecimientos urbanos. Las D.O.T. insisten en este caso en priorizar las acciones de densificación de los tejidos urbanos y periurbanos infrautilizados, cual es precisamente el ejercicio que se trata. En relación con las directrices para el planeamiento urbanístico en dicho caso, las D.O.T instan también a que las nuevas iniciativas urbanísticas se sitúen en el entorno de los puntos de acceso a sistemas de transporte público, aspecto éste que cumple igualmente la iniciativa amparada por el Plan Especial. En cuanto a la gestión sostenible de los recursos, las D.O.T perseveran en la sensibilización en el ahorro y uso eficiente, el empleo de energías renovables, la transición hacia un nuevo modelo de economía circular, etc., sobre todo lo cual se han incorporado las justificaciones oportunas en el apdo. 6.5 de este documento. En cuanto al cambio climático, las D.O.T, entre otras directrices específicas, instan a la integración de la mitigación y adaptación al cambio climático en la planificación territorial y urbana, aspecto éste tenido en cuenta en el presente ejercicio.

Por otro lado, el Plan Especial no irrumpe sobre ninguno de los elementos que componen la "Infraestructura Verde" de la CAPV, la cual se configura desde las D.O.T como una herramienta para recomponer la fragmentación territorial y reforzar los servicios de los ecosistemas, superando la visión tradicional de espacios protegidos aislados en el territorio, por una planificación consciente en base a la comprensión de los múltiples servicios que nos ofrece la naturaleza y de su funcionamiento.

Así las cosas, no se observan discrepancias entre el plan que se asiste, ni de la iniciativa que ampara, con los objetivos ambientales estratégicos que formulan las D.O.T con respecto a los crecimientos urbanos ni tampoco en relación con la "Infraestructura Verde" que en ellas se establece.



## 8.2.- P.T.P DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA- BAJO BIDASOA)

El P.T.P referido en el encabezamiento fue aprobado definitivamente mediante el *Decreto 121/2016, de 27 de julio*. En él, el modelo de ordenación territorial queda configurado a través de la ordenación del Medio Físico y del Medio Urbano, así como de la síntesis de las principales propuestas de transportes y comunicaciones, la configuración de una serie de áreas urbanísticas de carácter estratégico y la distribución ponderada de los nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica sobre el conjunto del territorio del área funcional. Junto a estas determinaciones sustanciales, se establecen así mismo, otras pautas de ordenación general en relación con las áreas temáticas específicas del ciclo del agua y las infraestructuras generales de servicio, los grandes equipamientos comunitarios y la compatibilización de planeamientos.

Territorialmente, en la ordenación del Medio Urbano que lleva a cabo el plan, el ámbito de referencia queda enmarcado en la Agrupación Urbana “Txingudi”, no figurando en el emplazamiento seleccionado pautas de ordenación específicas con ninguna de las otras áreas temáticas que desarrolla. Por otro lado, el P.T.P apuesta genéricamente por la ordenación y ocupación de los intersticios urbanos vacantes, cual es el caso que se asiste, por lo que se entiende que el ejercicio constructivo allegado al “*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*” se encuentra perfectamente alineado con uno de los más importantes principios establecidos para el Medio Urbano por el P.T.P abordado en este apartado.

En la actualidad, se está tramitando la Modificación del P.T.P del A.F. de Donostia / San Sebastián (Donostialdea- Bajo Bidasoa) en lo relativo a las determinaciones del paisaje, en cumplimiento del *Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco* (ver apdo. 6.3.1. del inventario). El ámbito examinado no recoge en el Catálogo del Paisaje del área funcional, redactado en el marco de desarrollo del referido decreto, ningún objetivo de calidad paisajística particular.

## 8.3.- P.T.S AGROFORESTAL DE LA CAPV

El P.T.S Agroforestal de la CAPV fue aprobado mediante *Decreto 177/2014, de 16 de septiembre*. La finalidad del plan enunciado en el encabezamiento, es asegurar la viabilidad de un espacio rural vasco pluriactivo y multifuncional, y la apertura de una vía de penetración de dicho modelo en los procesos decisorios en materia territorial. Se centra en la ordenación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, si bien puede establecer restricciones para otro tipo de usos que pongan en peligro la supervivencia de las tierras de mayor valor para el desarrollo de aquellos usos.

En relación al ámbito de referencia, el P.T.S grafía la sola presencia de la categoría “*Residencial, industrial, equipamientos e infraestructuras*”. El ámbito de ordenación del plan excluye las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales, aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estuvieran clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable, cual es el caso que se trata.



#### 8.4.- P.T.S DE ORDENACIÓN DEL LITORAL DE LA CAPV

El P.T.S de Ordenación del Litoral en la CAPV fue aprobado mediante el *Decreto 43/2007, de 13 de Marzo por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Su ámbito de ordenación se fija en la franja de anchura mínima de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, que es la zona de influencia definida en la Ley de Costas. Esta zona se hace extensible a los márgenes de los ríos, hasta donde se haga sensible la influencia de las mareas.

En esa área de ordenación, establece los criterios de protección, mejora y conservación de los recursos naturales, de un lado; y las directrices para regular el uso público en el litoral, de otro. Junto a ello, propone criterios tanto para el señalamiento de zonas de especial protección, a efectos de ley de costas, como para la inclusión de determinadas áreas en el catálogo de zonas ambientalmente sensibles del litoral vasco, a efectos de la *Ley General de Medio Ambiente del País Vasco*.

En el ejercicio de ordenación que formula el P.T.S, el ámbito del "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*", queda englobado en una unidad catalogada como "*Suelo Urbano*". En la normativa aplicable a la unidad "*Suelo Urbano*", el P.T.S dispone que la ordenación recae en el cumplimiento de la legislación de costas y en el planeamiento municipal, al cual se vincula en primera instancia el documento urbanístico revisado.

El espacio examinado por otro lado, queda fuera de los espacios de interés que grafía el P.T.S, cuales son las Zonas de Especial Protección, por lo que no se deduce discrepancia alguna entre los planes revisados en este finado apartado.

#### 8.5.- P.T.S DE LAS VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El plan referido en el encabezamiento fue aprobado el 5 de junio de 2013 y en él quedó concretada y programada definitivamente la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa con una longitud de 439km dividida en 9 itinerarios. El objetivo general de la creación de la Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa es el articular el territorio mediante itinerarios de carácter urbano, periurbano e interurbano que sirvan para el desarrollo de la movilidad no motorizada y que den respuesta principalmente a los usuarios de la bicicleta, cotidianos y recreativos.

El ámbito de referencia, según el citado plan, resulta flanqueado por dos tramos del Itinerario nº1 "*Donostia-Irún*", uno de ellos perteneciente a la Red Básica Foral Planificada (Jaizubia-Hondarribia) y el otro a la Red Básica Local existente, coincidente con su discurso por la Avda. de Letxunborro (ver figura adjunta) .

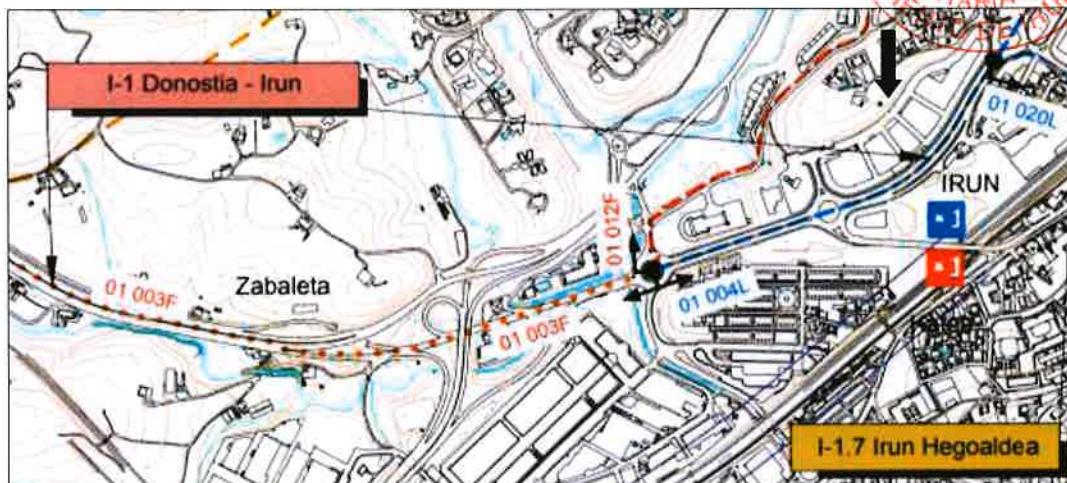


Figura nº11.- P.T.S Vías Ciclistas de Gipuzkoa y ámbito de referencia señalado con flecha negra.  
Fuente: <http://www4.gipuzkoa.net/>

#### 8.6.- P.G.O.U DE IRUN (2015)

Con referencia a la coherencia del documento urbanístico revisado con respecto al P.G.O.U vigente, ver capítulo 4 de este documento. Por otro lado, el Plan General establece una serie de condicionantes ambientales superpuestos a la ordenación urbanística, cuales son los siguientes:

- ESPACIOS Y ESPECIES NATURALES DE PROTECCIÓN. REGISTRO DE ZONAS PROTEGIDAS.
  - ZONAS SENSIBLES.
  - ZEC – ZONAS ESPECIAL CONSERVACIÓN.
  - LIC - LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA.
  - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
  - ZEPA – ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN AVES.
  - ÁREAS DE INTERÉS NATURAL Y HÁBITATS DE VEGETACIÓN DE INTERÉS.
  - ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA.
  - TERRENOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO Y EXPLOTACIONES ESTRATÉGICAS.
- DPH – DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS.
- CORREDORES ECOLÓGICOS.
- MAPAS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DE LAS ÁREAS DE RIESGO POTENCIAL SIGNIFICATIVO DE INUNDACIÓN (ARPSIS). ÁREAS INUNDABLES.
- ÁREAS ACÚSTICAS.
- SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.
- ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.
- DPMT - DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE Y ZONA DE PROTECCIÓN.
- SERVIDUMBRES AÉREAS DEL AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN.
- NUEVA RED FERROVIARIO DEL PAÍS VASCO (NRFPV). DOMINIO Y BANDA DE RESERVA.

El ámbito del Plan Especial coincide, según los listados condicionantes y cartografía asociada, con un Hábitat de Interés Comunitario del que se ha ofrecido la información oportuna en los apartados 6.1.8.1 y 7.11 de este documento y de los que puede deducirse que a partir de la citada concurrencia no se producen discrepancias entre los planes observados en este apartado.

#### 8.7.- AGENDA 21.PMA 2020 Y ESTRATEGIA VASCA DE CAMBIO CLIMÁTICO (KLIMA 2050).

El 27 de septiembre del año 2000, el Ayuntamiento de Irún acordó adherirse a la Carta Europea de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad (Carta de Aalborg). En el año 2004, el Ayuntamiento de Irún junto con el de Hondarribia y Bidasoa Activa /Bidasoa Bizirik y en colaboración con el Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa e IHOBE, constituyeron un grupo de trabajo por la sostenibilidad, bajo el nombre de Udaltalde 21 Txingudi.

En este marco, trabajó el municipio de Irún tanto para la elaboración de un primer Diagnóstico (2006) y su correspondiente Plan de Acción. Este proceso culminó con la aprobación en febrero de 2007 del I Plan de Acción de Agenda 21 (2007-2012), tras lo cual el Ayuntamiento entró a formar parte de Udalsarea 21 (Red Vasca de Municipios hacia la Sostenibilidad) y comenzó a desarrollar las acciones incluidas en dicho plan.

Con objeto de gestionar eficazmente los Planes de Acción y realizar el seguimiento del grado de ejecución, el Ayuntamiento participa desde el 2010 en los "Programas de Evaluación y Seguimiento de los Planes de Acción Local" de Udalsarea 21 y del Observatorio de la Agenda Local 21 de Gipuzkoa. Estos programas permiten a los municipios adheridos evaluar y programar anualmente las acciones del Plan de Acción y calcular los indicadores de sostenibilidad local, que guardan relación con los objetivos estratégicos del Plan.

A partir de ese año, dicho grado de ejecución se ha ido evaluando año tras año, hasta la finalización de su período de vigencia en el que se alcanzó un grado de ejecución del 53%.

A finales del año 2012 se concluyó que era necesario iniciar el proceso de revisión del I Plan con el objeto de darlo por concluido, e iniciar el proceso de elaboración de un II Plan de Acción. Tras un largo proceso que incluyó una actualización del Diagnóstico inicial, y un amplio proceso de participación ciudadana, el 29 de abril de 2015 se aprobó el II Plan de Acción para la Sostenibilidad de Irún (2015-2025).

La iniciativa allegada al Plan Especial, encuentra particular eco en el citado plan a través de su Objetivo Estratégico P1.2 que conmina a lograr una estructura y un modelo urbano más sostenible, y más concretamente aún con su objetivo específico, de fomentar la compacidad urbana mediante el desarrollo urbanístico de los vacíos urbanos, cual es el caso que se asiste.

Esta consigna es asimismo coincidente con varios de los objetivos establecidos en el Programa Marco Ambiental 2020<sup>(6)</sup>, encontrándose también con respecto al documento urbanístico presentado, las siguientes asociaciones directas:

- ocupación de un suelo urbano vacante,
- sometimiento de la iniciativa por él amparada a su preceptiva evaluación ambiental estratégica,

<sup>(6)</sup> Objetivo Estratégico 1. Proteger, conservar y restaurar nuestro capital natural, preservando los servicios que nos aportan los ecosistemas.  
Objetivo Estratégico 2. Progresar hacia una economía competitiva, innovadora, baja en carbono y eficiente en el uso de los recursos.  
Objetivo Estratégico 3. Promover y proteger la salud y el bienestar de nuestra ciudadanía.  
Objetivo Estratégico 4. Incrementar la sostenibilidad del territorio.  
Objetivo Estratégico 5. Garantizar la coherencia de las políticas, intensificando la integración medioambiental.  
Objetivo Estratégico 6. Contribuir a la proyección y responsabilidad internacional de Euskadi.





- ocupación de un ámbito de escasa contribución a la conservación de la diversidad natural con respecto a los servicios que aportan los ecosistemas (*ftp geo.Euskadi.eus*),
- obligatoriedad de que los documentos de desarrollo del planeamiento urbanístico incorporen las medidas protectoras y correctoras incluidas en el capítulo 11 de este trabajo, tanto en su memoria como en su presupuesto y pliegos.

De la vinculación del documento urbanístico examinado con el cambio climático, se ha dado eco en este trabajo en el apdo. 7.13, siendo un objetivo muy importante del programa KLIMA 2050, el de integrar la perspectiva del cambio climático en la estrategia territorial, lo que se entiende atendido a través del presente ejercicio. Así las cosas, se estima que el “*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*” está bien orientado hacia objetivos principales de los programas que encabezan este finado apartado.

## 9.-MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* que tiene carácter de legislación básica de protección del medio ambiente, así como en la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas*, cuyo ámbito de aplicación tiene en ambos casos carácter de normativa adicional del protección del medio ambiente en relación con la legislación básica en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*, establece dos procedimientos para la evaluación estratégica, a saber; el ordinario y el simplificado. Seguidamente se examina el ámbito de aplicación de la referida normativa para determinar si la el “*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*” está sometido o no, a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, y en su caso, a cuál de ellos.

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, establece en su Art. 6.1 que “*serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

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

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor."

También en el Art.6.2 de la reiterada ley, se indica: "...serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

Asistiendo a la normativa adicional previamente citada, debe tenerse en cuenta así mismo el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, que en su Disposición Final Primera modifica el punto A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, determina lo siguiente:

A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

1. Directrices de Ordenación del Territorio.
2. Planes Territoriales Parciales.
3. Planes Territoriales Sectoriales.
4. Planes Generales de Ordenación Urbana.
5. Planes de Sectorización.
6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
8. Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que se elaboren o aprueben por una administración pública.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.
- c) Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- d) Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

Según esa misma Disposición Final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que motivan la necesidad de su sometimiento a una evaluación ambiental estratégica, por inferir efectos significativos sobre el medio ambiente:

- a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de



*los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*

*b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

Conforme a este último apartado, la Ley 42/2007 (legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad), regula el régimen de los espacios naturales protegidos, clasificados al menos, en alguna de las siguientes categorías:

- Parques
- Reservas naturales
- Áreas Marinas protegidas
- Monumentos Naturales
- Paisajes Protegidos

A las que hay que añadir la figura de protección de la Red Natura 2000, y otras figuras de protección de espacios, entre las que se recogen las siguientes:

- Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
- Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
- Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
- Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
- Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
- Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Por su parte, el Art. 13 del *Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco*, añade a las figuras de protección de espacios mencionados hasta el momento, las dos siguientes:

- Biotopo protegido.
- Árbol singular.

Para analizar el procedimiento a seguir con respecto al "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*" y después de lo expresado, se comienza revisando si el referido documento urbanístico tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente, a saber; la modificación no afecta directa o indirectamente a ningún espacio de la Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley





**ketaria**

42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, ni a ninguna de las otras figuras de protección expuestas previamente (ver plano nº2, a escala 1/25.000 incluido en Anexo 1). Tampoco establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental en la medida que no responde a ninguno de los supuestos recogidos en la normativa de evaluación ambiental vigente.

Así las cosas, se entiende que el *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"* no cumple los condicionantes dispuestos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni los establecidos por la Ley 3/1998, de 27 de febrero para ser sometido a una evaluación ordinaria.

Por el contrario, sí se encuentra entre los supuestos incluidos en el punto 2 del Art. 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, vinculándose particularmente a su apartado c) *"Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior"*, tratándose en este caso en particular del proyecto de parcelación y proyecto de edificación.

Se redacta así este documento para dar inicio al procedimiento descrito, y solicitar al órgano ambiental competente, la emisión del preceptivo Informe Ambiental Estratégico, el cual a la vista del resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá si el estudio produce efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, o no los tiene en los términos que establezca el citado Informe Ambiental Estratégico.

## 10.-RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La **Alternativa "0"** o de "No actuación" allegada al *"Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)"* significaría la permanencia en su estado actual del espacio que comprende, lo que no resultaría coincidente con las previsiones para él formuladas en el Plan General del municipio. La **Alternativa 1** derivaría de la asunción directa de la tipología edificatoria establecida por el Plan General de Irún para el ámbito de referencia, lo que daría pie a la ejecución de sendas viviendas de muy grandes dimensiones y de difícil mantenimiento y encaje en el mercado inmobiliario actual. La **Alternativa 2** se trata de una modificación de la tipología edificatoria establecida por el P.G.O.U. de Irún para el ámbito de referencia, sin modificar la edificabilidad dictada por aquél, con el objeto de amparar la edificación de cuatro viviendas de menores dimensiones que las establecidas para el mismo por el Plan General.

## 11.-MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Una vez identificados y calificados los efectos asociados al "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakineta en Irún (Gipuzkoa)*" se procede seguidamente a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitarlos, reducirlos o minimizarlos. Estas medidas deberán ser incorporadas en el proyecto de edificación y consideradas también durante las obras, mostrándose en todo caso alineadas con las establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del P.G.O.U de Irún para las afecciones detectadas. Son medidas directamente vinculables con el ejercicio pretendido, extraídas del mismo, las que se exponen seguidamente en tres apartados consecutivos, recogiendo el cuarto de ellos las medidas de aplicación particularizadas y actualizadas de las anteriores.

### 11.1.- MEDIDAS EXTRAIDAS DEL ISA DEL P.G.O.U DE IRÚN PARA LA FASE DE PLANEAMIENTO

- **Medidas para el medio ambiente urbano**

1. El planeamiento de desarrollo garantizará la adopción de las medidas para minimizar ruido y vibraciones, empleo de maquinaria que cumpla con los requerimientos legalmente establecidos, correcto mantenimiento de la misma, limitación de los periodos de trabajo (evitando el trabajo nocturno en la cercanía de zonas habitadas salvo causa debidamente justificada), etc.
2. El planeamiento de desarrollo tendrá como objetivo principal en materia de ruido el cumplimiento de los objetivos de calidad en los nuevos desarrollos urbanísticos, en los modificados y en el entorno de nuevas infraestructuras de comunicación viaria o infraestructuras existentes que se modifiquen. Para ello se realizarán los estudios acústicos necesarios de los que se desprenderán las medidas que sean técnicamente posibles y razonables.
3. Asimismo, en el planeamiento de desarrollo se propondrán otras medidas técnicamente factibles para garantizar el cumplimiento de estos objetivos de calidad: restricción de tráfico en alguna zona, adecuación de velocidades de paso, barreras acústicas, etc.
4. Los proyectos de edificación tendrán como objetivo el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en espacios interiores establecidos en la legislación vigente (*Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*). Asimismo, preverán las ordenaciones interiores más adecuadas para lograr una mínima exposición de las dependencias más sensibles (dormitorios, salas de lectura...) a las fuentes emisoras de ruido.
5. En el caso de que algunos de los nuevos ámbitos (incluyendo los modificados) o partes de los mismos, incumplan los objetivos de calidad acústica legalmente establecidos se declararán zonas de protección acústica especial y se pondrán en marcha los planes zonales específicos. En el caso de que continúen sin cumplirse los objetivos de calidad acústica, se declararán las oportunas zonas de situación acústica especial, conforme a lo establecido en la legislación del ruido.
6. El planeamiento de desarrollo y el proyecto garantizarán la adopción de las medidas para minimizar las molestias durante la realización de las obras en materias como desvíos provisionales, avisos a la población, señalización suficiente, calidad del firme en el vial provisional, etc.

### 11.2.- MEDIDAS EXTRAÍDAS DEL ISA DEL P.G.O.U DE IRÚN A INCORPORAR EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Son medidas de obligado cumplimiento y que en todo caso deberán incluirse y justificarse en el proyecto de desarrollo del planeamiento que se asiste (proyecto de edificación), las siguientes.

- **Contaminación de las aguas**

1. El proyecto garantizará la recogida de vertidos de aguas residuales urbanas y su enganche a los colectores o interceptores generales, de forma que sean tratados en la EDAR de Atalerreka. Las redes serán separativas y se diseñarán y ejecutarán con el máximo nivel de estanqueidad y control de fugas. Se estudiarán los casos en que sea conveniente dotar de estanques de tormenta a los colectores de aguas residuales urbanas o pluviales.
2. Todos los nuevos ámbitos deberán incorporar sus redes separativas, enganchando la red de saneamiento a la red general y previendo, en los casos justificados, tanques de tormenta para las redes de pluviales.

- **Medidas sobre el agua como recurso natural**

1. El proyecto garantizará la adopción de las medidas para el máximo ahorro y eficiencia en el uso del agua tanto durante las obras como durante la explotación de urbanizaciones y edificaciones.

- **Otras medidas complementarias**

- Limitación de la contaminación lumínica.
- Eficiencia energética de las viviendas: aislamientos, autonomía en cuanto a agua caliente sanitaria y calefacción (captadores solares, geotérmica...).
- Incentivación del empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales.
- Orientaciones, ventilaciones, ordenaciones interiores de viviendas, captación solar pasiva...
- Contribución de las viviendas a la generación de energía: fotovoltaica, minieólica, etc.
- Medidas generales para obras: señalización de superficies, empleo de caminos preexistentes, control de tráfico, mantenimiento de maquinaria, recogida de residuos en obra.

### 11.3.- MEDIDAS EXTRAIDAS DEL ISA DEL P.G.O.U DE IRÚN DE APLICACIÓN EN LA FASE DE OBRA

- **Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación**

Con carácter general, el tratamiento y gestión de residuos y tierras se realizará conforme a la legislación vigente en la materia. Se indican algunas medidas específicas que deben incluirse en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos derivados, tanto para la fase de obras como para la fase de explotación:





1. Se caracterizarán los potenciales residuos que puedan producirse en cada ámbito o propuesta, para facilitar su adecuada gestión posterior. Los diferentes residuos generados durante las obras se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y el *Decreto 112/2012, de 26 de julio*, y normativa concordante, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.
2. En la fase de obras se adoptarán una serie de medidas preventivas, a fin de reducir la producción de residuos, así como minimizar el riesgo que suponen los mismos, estas medidas se basarán en la filosofía de "*reducción, reutilización y reciclaje*". Para ello, se consumirán los recursos estrictamente necesarios, evitando embalajes innecesarios, empleando productos que permitan más de un uso, etc. Asimismo, se priorizará el uso de materiales reutilizables retornables o recargables.
3. Todos los residuos cuya valorización resulte técnica y económicamente viable deberán ser remitidos a valorizador de residuos debidamente autorizado. Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o ambientalmente viable.
4. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*) y *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCDs)*, y en cumplimiento de los mismos, el proyecto deber ir acompañado del consiguiente Estudio de Gestión de Residuos.
5. Los residuos con destino a vertedero se gestionarán, además, de acuerdo con el *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero* y, en su caso, con el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos*. Dichos residuos se caracterizarán conforme a la *Decisión 2003/33/CE del Consejo, de 19 de diciembre de 2002, por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos* con arreglo al artículo 16 y al anexo II de la *Directiva 1999/31/CEE*.
6. Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Dichos recipientes o envases estarán etiquetados de forma clara, legible e indeleble y en base a las instrucciones legales establecidas. Las obras contarán con "puntos limpios" para el acopio de residuos, espacios que deben localizarse bajo cubierta y sobre solera impermeable, preferiblemente en las zonas de instalaciones auxiliares de obra y deben contar con recipientes estancos debidamente etiquetados y colocados en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas, evitando efluentes incontrolados. Asimismo, se prohibirá la quema de residuos.
7. La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

8. En caso de producirse algún vertido accidental de sustancias tóxicas o peligrosas sobre el terreno, éste se recogerá junto con las tierras impregnadas en el menor tiempo posible, evitando filtraciones. Las tierras contaminadas serán gestionadas por gestor autorizado.

- **Contaminación atmosférica**

Con carácter general, las obras se realizarán con el cuidado suficiente para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera.

1. Se propondrán riegos periódicos de las zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.
2. Durante el tiempo que dure la obra se llevará a cabo un control estricto de las labores de limpieza al paso de vehículos, tanto en el entorno afectado por las obras como en las áreas de acceso a éstas. Se contará con un sistema para riego de pistas y superficies transitoriamente desnudas.
3. En caso de que se considere necesario, a la salida de las zonas de obra se dispondrá de dispositivos de limpieza de vehículos conectados a balsas de decantación dotada de un separador de hidrocarburos.
4. El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con dispositivos de cubrición de la carga, con objeto de evitar la dispersión de lodos o partículas.
5. Los materiales pulverulentos que se almacenen en la zona para uso posterior (cemento, tierra de relleno, etc.) deberán estar ensacados o disponer de medidas de almacenamientos adecuados que eviten su levantamiento por el viento durante las operaciones de carga, descarga o almacenamiento.
6. Contaminación de las aguas. Con carácter general, las obras se realizarán con el cuidado suficiente para minimizar la afección a la calidad de las aguas por aporte de sólidos en suspensión o de otras sustancias contaminantes.
7. Se diseñarán sistemas de separación de aguas con elevada carga de sólidos en suspensión para que sea tratada con sistemas de decantación (balsas de decantación, barreras de filtrado y sedimentación, etc.).
8. Se adoptarán las medidas oportunas para la recogida de vertidos accidentales.
9. Se propondrá la impermeabilización de parque de maquinaria y se diseñará recogida y tratamiento de sus efluentes.

#### 11.4.- MEDIDAS PARTICULARIZADAS Y ACTUALIZADAS

- **Suelos naturales:** Con el inicio de las obras, se acopiarán en primera instancia los horizontes edáficos de mayor valor. Estos suelos se re-empLEARÁN en las labores de restauración vegetal del ámbito.
- **Calidad de las aguas superficiales y subterráneas:** Las aguas de escorrentía que trasciendan al exterior de la parcela en obras, deberán ser filtradas previa incorporación a la red de alcantarillado



municipal. El parque de maquinaria y la utilería constructiva precisa de repostajes y cambios de aceites se dispondrán siempre sobre las superficies impermeabilizadas instalándose también el punto limpio de las obras en dicha superficie. Las obras dispondrán siempre de un container para la recogida del efluente del lavado de las canaletas de las hormigoneras, que será rutinariamente retirado y adecuadamente gestionado.

- **Paisaje:** Para la envolvente provisional de la parcela durante las obras, si se estimase necesaria, se utilizará una pantalla acorde con los elementos del entorno o los indicados por los servicios municipales pertinentes, evitándose la colocación de paneles publicitarios, especialmente aquéllos ajenos a la actividad que se desarrolla interiormente.
- **Patrimonio:** Si durante las excavaciones a realizar apareciese algún hallazgo patrimonial casual, éste deberá ser inmediatamente comunicado y notificado al Servicio de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien determinará las medidas de aplicación.
- **Calidad del hábitat humano:** De acuerdo con lo previsto en el estudio acústico realizado, los valores de aislamiento indicados en el mismo (capítulo 6 del reiterado estudio), quedarán convenientemente justificados en el Proyecto de Edificación. Además, y de acuerdo al artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, la maquinaria utilizada en la fase de obras deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* (modificado el *Real Decreto 524/2006, de 28 de abril*), y en las normas complementarias. Durante las obras se solicitará con respecto a la maquinaria participante, sus certificados de conformidad a la Directiva de maquinaria de la CE 98/37/CEE (Anexo IIA), en el que se detalla el nivel de potencia acústica medido y el nivel de potencia acústica garantizado.

Resultará también de aplicación lo preceptuado en el Art.36 de la *Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Irún* (Aprobación definitiva mediante Acuerdo Plenario de 27 de octubre de 2004. Publicación texto definitivo en BOG nº 9 de 14/01/2005. Modificación inicial por Acuerdo Plenario de 30 de marzo de 2005 (BOG nº 89 de 13/05/2005), que expresa lo siguiente:

1. No podrán desarrollarse trabajos en la vía pública ó en las edificaciones en el horario nocturno de los días laborables. En domingos y festivos dicha prohibición incluirá también al horario vespertino y el periodo de 7 a 10 horas. Se exceptúan las obras urgentes y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse en horario diferente. El trabajo en horario nocturno deberá ser expresamente autorizado por el ayuntamiento, que determinará en cada caso, los límites sonoros que deberá cumplir.

2. Salvo autorización expresa del Ayuntamiento, el ruido procedente de las obras no deberán sobrepasar los límites del nivel NRIE incrementados en 40 dBA, medidos en nivel máximo  $L_{pAFmax}$ . La autorización del Ayuntamiento para superar excepcionalmente estos valores se podrá otorgar si por razones de necesidad técnica fuera imprescindible utilizar maquinaria con emisión sonora superior a lo señalado en el párrafo anterior. En estos casos el Ayuntamiento limitará el número de horas de trabajo de la citada maquinaria en función de su nivel acústico y de las características del entorno afectado.





*De igual forma se procederá en el caso de autorizaciones para realizar trabajos en los periodos del día no autorizados.*

Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, podrían realizarse algunos riegos controlados. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento, especialmente de componente sur. Igualmente y para que las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria sean las menores posibles, se controlará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentre al día en lo que a su ITV se refiere, y se verificará el correcto ajuste de motores, etc.

- **Accesibilidad y servicios:** Durante la ejecución de las obras, el acceso a las mismas se mantendrá en las mejores condiciones de limpieza posible. La obra estará convenientemente señalizada. Con respecto a los servicios, si fuese necesaria la interrupción puntual de algún suministro, los vecinos de los inmuebles de los alrededores deberán ser convenientemente advertidos mediante la colocación por ejemplo de carteles en su acceso principal. En este caso, se procurará reponer los servicios cortados, aunque sea durante periodos cortos de tiempo, hasta su normalización completa.
- **Gestión de residuos:** Los diferentes residuos generados, serán gestionados de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y normativas específicas que les sean de aplicación, siendo, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado. En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se fomentará la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el Art. 8 de la citada *Ley 22/2011, de 28 de julio*. A saber; prevención, preparación para la reutilización, reciclado y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética. Los residuos únicamente se destinarán a eliminación, si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Se prohibirá a los operarios de la obra la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo previsto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* y en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*. De acuerdo con el Art.4 del citado *Decreto 112/2012, de 26 de junio*, el proyecto de edificación estará provisto de un estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, que tendrá el contenido mínimo establecido en el Anexo I de ese decreto. Asimismo, y sin perjuicio de las obligaciones previstas en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero*, el contratista adjudicatario elaborará antes del inicio de la obra, un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos y materiales de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra.

Los residuos con destino a vertedero, se gestionarán además de acuerdo con el *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*, y con el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos*



mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En relación con los residuos de obras de construcción o demolición, o cuando se traten de suelos no contaminados excavados y materiales naturales excavados que se generen como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinen a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquellas en la que se han generado, será de aplicación lo indicado en la *Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron*, en aplicación de las previsiones del artículo 28 de la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos serán independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Asimismo, se observarán las normas de seguridad establecidas en el Art.13 del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor para evitar cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados con anterioridad, estarán etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

La gestión del aceite usado generado se hará de conformidad con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, se dispondrá de sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por encargados concretos de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos, etc. Se dispondrá siempre de materiales para recogida de dichos vertidos, como big-bags, sepiolita, paños absorbentes, etc.

- **Revegetación:** El proyecto de edificación estará acompañado de un proyecto de revegetación en el que entre otras medidas se incluya para el encespedamiento de la parcela, semillas propias de los prados desplazados, toda vez que emplee siempre especies autóctonas en el ejercicio paisajístico a realizar.
- **Riesgos:** Durante las obras se dará cumplimiento a las medidas incluidas en el Informe Geotécnico adjunto al proyecto de edificación.
- **Vigilancia ambiental de las obras:** Durante las obras se llevará a cabo una vigilancia ambiental por técnico cualificado y experimentado.
- **Otras medidas:**
  - Antes de iniciarse la obra, el contratista adjudicatario presentará un documento específico en el que desarrolle un cronograma de las mismas y un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público durante las obras: periodos de trabajo, señalización,



maquinaria a participar, programación de la llegada y salida de transportes pesados, limpieza de viarios, limpieza de cunetas y rejillas, limitación de generación de polvo y barro, etc. Dicho manual se adecuará a los criterios establecidos al efecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, sin olvidar al respecto las Ordenanzas municipales vigentes que le atañen.

- En las instalaciones de obra se priorizará la adquisición y uso de equipos de bajo consumo eléctrico y se incorporará un contador para conocer el correspondiente consumo. Ídem para el agua. Desde el sistema de gestión de la contrata, se controlarán y analizarán los consumos de los diferentes consumos de combustibles fósiles de la obra (líquidos y gases).
- Al finalizar las obras, se llevará a cabo una limpieza exhaustiva y un buen remate de las mismas, teniendo en cuenta incluso las superficies afectadas por las ocupaciones temporales.



## 12.-DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

Las actuaciones de vigilancia asociadas al "*Plan Especial de Ordenación Urbana. Parcela urbana en la calle Oilakinetá en Irún (Gipuzkoa)*" serán concretamente las siguientes y en todo caso deberán ser incorporadas en los documentos de desarrollo del mismo:

- Comprobar el cumplimiento de las condiciones o medidas complementarias o compensatorias que en su caso, establezca el Informe Ambiental Estratégico,
- Comprobar que se adoptan las medidas protectoras y correctoras establecidas en este Documento Ambiental Estratégico para los impactos previstos.

### 12.1.- CONTROLES ASOCIADOS A LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO

Para la incorporación de las medidas descritas en capítulo previo en los documentos de desarrollo del Plan Especial, serán los técnicos del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Irún, a través de su aprobación y tramitación de sus licencias correspondientes, quienes comprueben la inclusión en los mismos de cuantos informes, estudios y medidas han sido estipulados en el capítulo 11 de este documento.

### 12.2.- CONTROLES ASOCIADOS A LAS OBRAS

El seguimiento ambiental se desarrollará desde el inicio de las obras, mientras duren las mismas y también en su fase de explotación. Estará a cargo de un titulado superior con experiencia contrastada, y dilatada, en temas ambientales con presencia regular en las zonas de obra y efectuará los controles que se detallan seguidamente:

**FASE PREOPERACIONAL:** se comprobará la remisión de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras, la obtención de autorizaciones de índole ambiental y se redactará un informe preoperacional que detalle el estado inicial de todas las variables objeto de vigilancia y seguimiento. En dicho momento también, se requerirá al contratista adjudicatario de las obras, que redacte un Plan de Gestión de Residuos y un Manual de Buenas Prácticas Ambientales aplicables a la obra, así como que elabore un plano de la implantación de las obras en la parcela y un cronograma detallado de las mismas.

**FASE DE OBRA:** serán objeto de vigilancia rutinaria durante la fase de obra, al menos, los siguientes aspectos:

- Control del plan de obra,
- Control de la calidad de la obra,
- Control de la gestión de los residuos,
- Control de la calidad de las aguas,
- Control de la calidad del aire y del ruido,
- Control del estado de las vías públicas,
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.



Todos estos controles se detallan a continuación.

- **Control del plan de obra**

Parámetro de control: Cumplimiento del plan de obra.

Metodología y periodicidad del control: Controles visuales semanales de la sincronización de las diferentes unidades de obra. Correcta ubicación de las instalaciones auxiliares de la obra, la maquinaria, los almacenes de materiales, punto limpio, etc.

Valor umbral: Incumplimiento del plan de obra.

Medidas aplicables: Las oportunas en cada caso, a juicio de la Dirección Ambiental.

- **Control de la calidad de la obra**

Parámetro de control: Control de la realización de las obras con el mayor cuidado posible.

Metodología y periodicidad del control: Se observará que se mantienen limpia la zona de actuación, y que se utilizan los puntos adecuados para acopiar materiales. Se comprobará que no se aparca maquinaria fuera de la zona prevista y que no se realice mantenimiento de maquinaria en la obra, ni repostaje de combustible en la obra. Se garantizará el correcto almacenamiento de los residuos peligrosos.

Valor umbral: Detección de malas prácticas en cualquiera de estos aspectos. Detección de almacenaje incorrecto de residuos y/o no utilización de cubetos de seguridad, etc.

Medidas aplicables: Se tomarán las medidas oportunas en cada caso, y se procederá a la limpieza o restauración de las zonas que se hayan visto afectadas.

- **Control de la gestión de residuos**

Parámetro de control: Control de la correcta gestión de los residuos, y del cumplimiento de la legislación vigente.

Metodología y periodicidad del control: Control mensual del estado del punto limpio de recogida de residuos. Control de los registros de recogida y gestión de los diferentes residuos. Se guardará copia de todos los registros de retirada y gestión.

Valor umbral: Incumplimiento de la legislación vigente. Situaciones de riesgo frente a vertidos. Acumulación de los residuos peligrosos en obra por un plazo superior a 6 meses. Cualquier otro tipo de situación que suponga un riesgo de contaminación de los suelos o las aguas.

Medidas aplicables: Las oportunas en cada caso a juicio de la Dirección Facultativa.

- **Control de la calidad de las aguas**

Parámetro de control: Instalación de la barrera de retención de sólidos junto a las arquetas del alcantarillado municipal si se observasen escorrentías turbias que trascienden de la parcela en obras.

Metodología y periodicidad del control: Control visual regular.

Valor umbral: Presencia de escorrentías turbias por la calle y sin instalación de dispositivos de retención.

Medidas aplicables: Se pararán inmediatamente los trabajos, y no se reanudarán hasta la instalación de la barrera de retención de sólidos.

- **Control de la calidad del aire y del ruido**

Parámetro de control: Presencia de polvo en el aire. Garantizar que toda la maquinaria está al día en la ITV.

Metodología y periodicidad del control: Controles visuales, al menos semanales, de la presencia de polvo en la atmósfera. Comprobación de estado de la ITV al comienzo de las obras, antes de utilizar cualquier maquinaria.

Valor umbral: Presencia de nubes de polvo detectables a simple vista. Incumplimiento de la ITV.



Medidas aplicables: Riegos. Cubrición de acopios de materiales capaces de generar polvo. En caso de incumplimiento de la ITV, no permitir la utilización de la maquinaria en cuestión en la obra.

Parámetro de control: Mantener la calidad acústica en las viviendas cercanas a la obra.

Metodología y periodicidad del control: Si se dieran quejas, recabar en las viviendas afectadas información sobre las molestias producidas y explicar las limitaciones existentes para la atenuación.

Valor umbral: Ante posibles protestas, información al vecindario sobre los planes y el calendario de obras.

Sustituir o reparar la maquinaria que no cumplan con *el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.*

Medidas aplicables: El control se realizará en horario coincidente con el de las obras en las viviendas que hayan manifestado quejas. Si fuese necesario se tomarán las medidas oportunas para garantizar que no se sobrepasen los niveles establecidos en la legislación vigente. A tal efecto, en la elaboración del plan de obras y durante la realización de las mismas, se determinará todas aquellas actuaciones a llevar a cabo como instalación de silenciadores, sistemas anti ruido provisionales, etc. Asimismo, se determinarán los controles periódicos de maquinaria necesarios para que se reduzcan las molestias asociadas y se cumplan los niveles sonoros estipulados.

- **Control del estado de las vías públicas**

Parámetro de control: Estado de limpieza de las vías públicas en el entorno de la obra.

Metodología y periodicidad del control: Se realizarán controles visuales de la presencia en las citadas vías de polvo, barro o restos de materiales, arrastrados por el tránsito de camiones y demás vehículos de obra.

Valor umbral: Detección a simple vista de polvo, barro o restos de materiales que limiten la seguridad vial.

Medidas aplicables: En el momento en que se detecten afecciones de este tipo, se limpiará inmediatamente la calzada mediante manguera o rodillo de limpieza.

- **Control de la limpieza final de la obra.**

Parámetro de control: Limpieza final de la obra.

Metodología y periodicidad del control: Antes de la recepción de la obra se realizará la inspección de toda la zona y su entorno. Se comprobará que se lleva a cabo una campaña exhaustiva de limpieza, retirando los restos de obra y desmantelando todas las instalaciones temporales.

Valor umbral: Presencia de cualquier tipo de residuo o restos de material de obra dentro del entorno del proyecto.

Medidas aplicables: Se procederá a la limpieza y retirada de todos los materiales, desperdicios o residuos de la obra, que serán gestionados de la manera oportuna en función de su tipología.

## **FASE DE EXPLOTACIÓN:**

- **Eficiencia energética de las nuevas viviendas**

Parámetro de control: Obtención del Certificado de Eficiencia Energética de las viviendas terminadas.

Metodología y periodicidad del control: Al finalizar la obra.

Valor umbral: Cumplimiento del *Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios* y del *Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, su procedimiento de control y registro.*



- **Ensayos acústicos**

Parámetro de control: El promotor debe entregar al Ayuntamiento un Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación.

Metodología y periodicidad del control: Previa a la concesión de la licencia de primera ocupación.

Valor umbral: A tal efecto se exigirá que se hayan efectuado ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la *Orden de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación*.

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/ OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irun, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARIA GENERAL



Donostia-San Sebastián, Junio 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Reyes Monfort Halle".

Fdo: Reyes Monfort Halle  
DNI 15.949.477-N  
Bióloga



---

**ANEXO 1**  
**PLANOS**



INDICE PLANOS

---

PLANO Nº1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. E: 1/5.000

PLANO Nº2.- ESPACIOS PROTEGIDOS Y ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO. E: 1/25.000





# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

P.E.O.U PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA EN IRUN

## SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1

JUNIO 2020

1/5.000

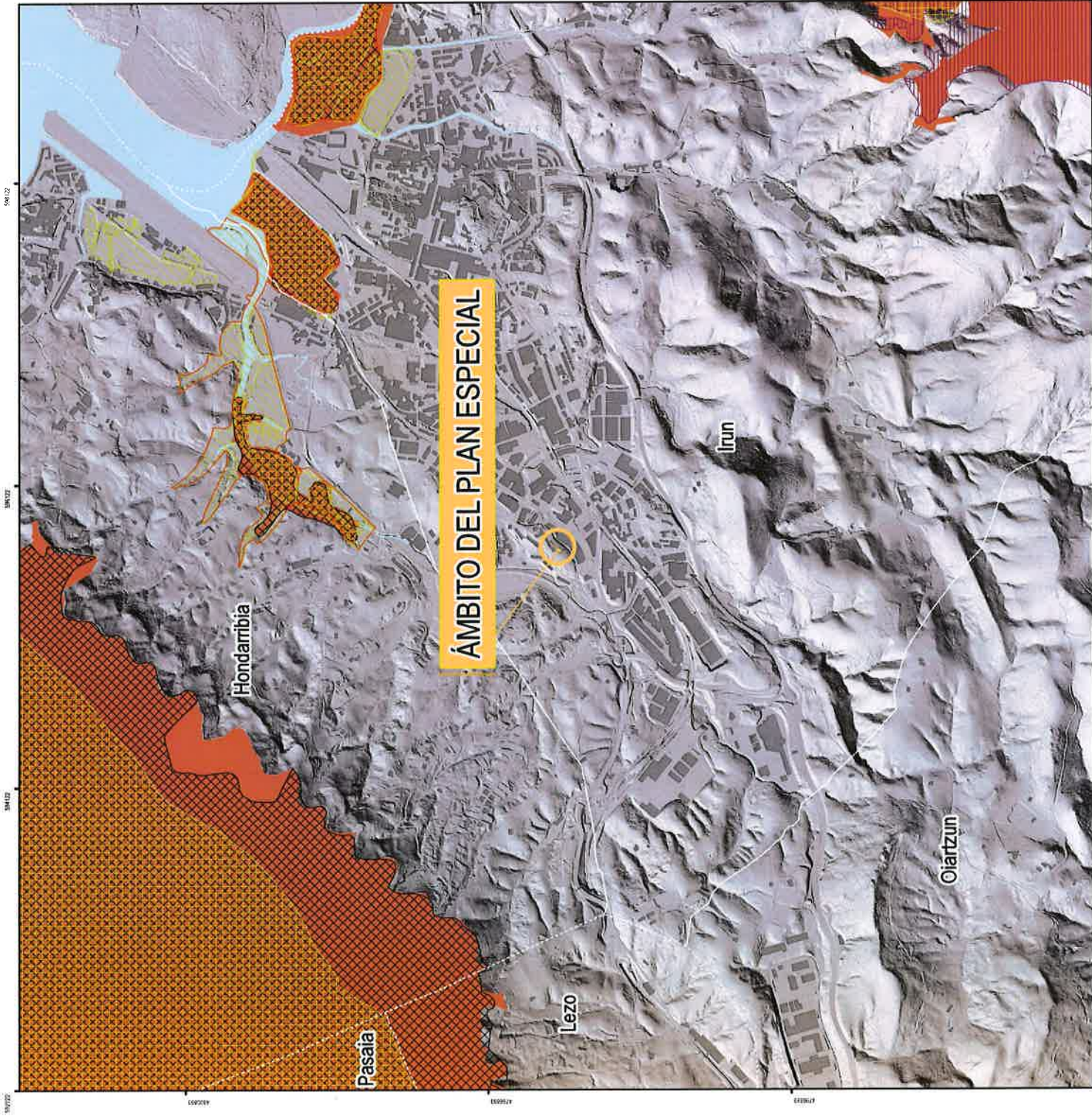
Promotor



Consultor







#### LEYENDA

- RED NATURA 2000
- PLAN ESPECIAL TXINGUDI
- RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
- CONVENIO RAMSAR
- ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO
- CATALOGO ABIERTO DE ESPACIOS NATURALES RELEVANTES CAPV
- ÁMBITO PLAN ESPECIAL



#### DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

P.E.O.U PARCELA URBANA EN LA CALLE OILAKINETA EN IRUN

#### ESPACIOS PROTEGIDOS Y ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO

2

JUNIO 2020

1/25.000

Promotor



Consultor



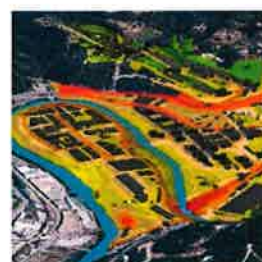


**DOCUMENTO H:**  
**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO**



**Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de  
ordenación urbana de las  
parcelas urbanas de  
Oilakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)**

**Peticionario:  
KETARIA HOMES SLU**





## Estudio de Impacto Acústico del plan especial de ordenación urbana de las parcelas urbanas de Oilakineta Kalea en Irún, (Gipuzkoa)

**Diligencia:** Para hacer constar que por Resolución de Alcaldía nº 428 de 12 de mayo de 2021 se formula el Plan Especial de Ordenación urbana en parcela C/OILAKINETA con sujeción a las condiciones que figuran en el anexo adjunto a la Resolución y se establece el proceso de participación ciudadana.

Irún, a 12 de mayo de 2021  
LA SECRETARÍA GENERAL



Objeto: Certificación de autoría

Autor del Estudio:

**AUDIOTEC INGENIERIA ACÚSTICA S.A.**  
C/ Juanolo Turriano, Nº 4 Parque Tecnológico de Boecillo.  
47151 Boecillo, Valladolid  
Teléfono: 902 37 37 99 Email: info@audiotec.es

Azucena de la Cruz Lecanda  
71178112N  
Grado en Geografía y Ordenación del Territorio  
Departamento IDI y Medio Ambiente  
Audiotec Ingeniería Acústica

09283043J  
ANA  
ESTHER  
ESPINEL (R:  
A47237516)

Firmado  
digitalmente por  
09283043J ANA  
ESTHER ESPINEL  
(R: A47237516)  
Fecha:  
2020.06.19  
10:14:44 +02'00'

Ana Esther Espinel Valdivieso  
09283043-J  
Administradora única

Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingenieria Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento.

Junio de 2020



## **ÍNDICE**

<b>1. OBJETO</b>	<b>1</b>
<b>2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA</b>	<b>2</b>
<b>3. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS</b>	<b>5</b>
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	5
3.2. PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO.....	6
3.3. ANTECEDENTES.....	7
<b>4. SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>8</b>
4.1. Recopilación y estudio de la información.....	8
4.2. Objetivos de calidad acústica aplicables.....	8
4.3. Creación y validación del modelo predictivo .....	9
4.4. Cálculo de la situación actual.....	10
4.4.1. Análisis de resultados. ....	11
4.5. Cálculo de la situación futura .....	13
4.5.1. Análisis de resultados. ....	14
<b>5.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS</b>	<b>18</b>
<b>6.- DEFINICIÓN DE MEDIDAS</b>	<b>19</b>
<b>7. CONCLUSIONES</b>	<b>22</b>

## **ANEXOS**

ANEXO I: PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL

ANEXO II: PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA





## 1. OBJETO

El estudio acústico que a continuación se presenta tiene como objetivo principal satisfacer las exigencias establecidas en lo referente a futuros desarrollos, en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el plan especial de ordenación urbana de las parcelas de Oilakineta Kalea en Irún (Gipuzkoa).

Los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos y/o mediciones “in situ”, el impacto acústico existente en un área y el que va a producir una actuación en su entorno y viceversa, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.



## 2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

Para la realización del presente Estudio de Impacto Acústico se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.**
- **Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio**, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Decreto 213/2012, de 16 de octubre**, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques

públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto, en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido**, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completa la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisa los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, ha supuesto un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

El **Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas acústicas y servidumbres





acústicas definidas en la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

Recientemente, el **Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio**, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, ha cambiado los valores límite que figuran en la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

El **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como principal finalidad el desarrollo de lo estipulado en la normativa estatal al respecto y, entre otros aspectos, regular la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son de su competencia de conformidad con el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía. El Decreto 213/2012, define los procedimientos y desarrolla los aspectos que permiten completar la legislación estatal y la normativa autonómica recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente, el Capítulo II dedicado a la protección del aire, ruido y vibraciones y, en particular, su artículo 32.

El artículo 37, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico.

En el ámbito del Decreto 213/2012, se entiende como futuro desarrollo cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; esto es:

*“b). Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva Planta.”*

En su artículo 42, el Decreto 2013/2012 establece que en aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que se prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 metros de un eje ferroviario, el Estudio de Impacto Acústico incluirá la evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

### 3. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por la parcela creada como resultado de la segregación llevada a cabo con fecha 18/8/2016 (Licencia Municipal 2016LSEG0009).

El ámbito de actuación está situado al Oeste del centro urbano de Irún, junto al ámbito Eskortza-Txumarraga.

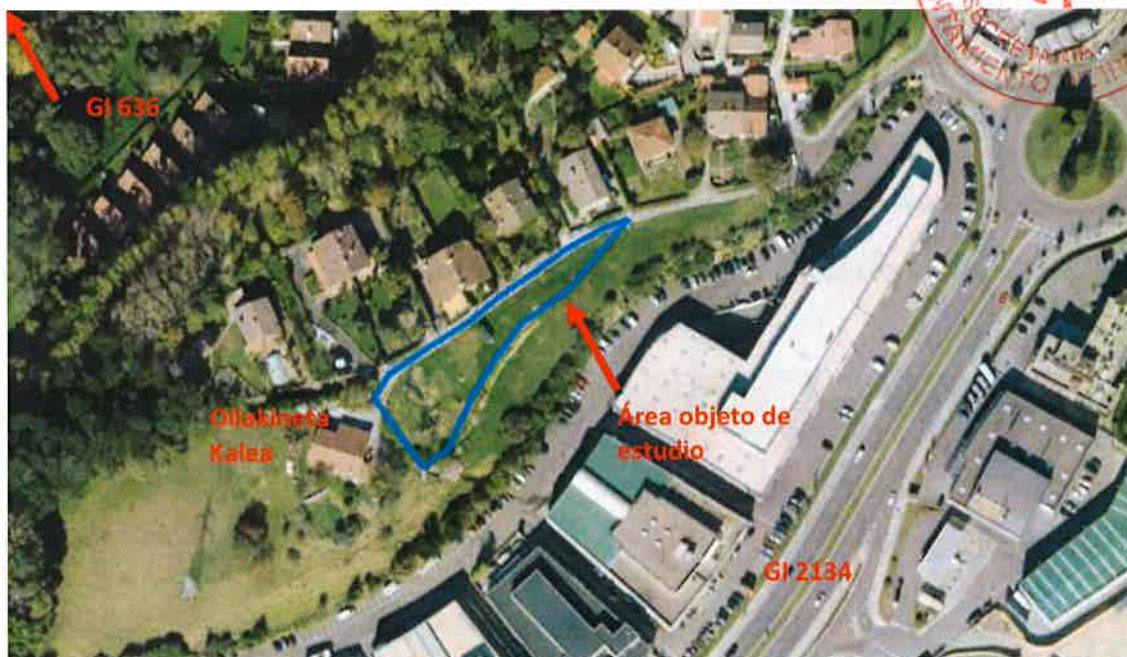
Las parcelas que conforman el ámbito se encuentran limitadas por Oilakineta Kalea al Norte, el caserío Txumarraga al Oeste, y terrenos cedidos al Ayuntamiento con el desarrollo y ejecución del ámbito Eskortza-Txumarraga al Sur y Este.

La superficie del ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 1.514,00 m<sup>2</sup>.

El ámbito incluye una única parcela privada, que actualmente no tiene un uso definido, no existiendo en ella edificación alguna, excepto un pequeño módulo prefabricado destinado a la venta de viviendas, actualmente sin actividad.

Además, existe una línea aérea de electricidad de baja tensión que discurre longitudinalmente a lo largo del ámbito.

Su localización puede verse en la siguiente imagen resaltada en azul:



Delimitación del área de estudio

### 3.2. PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO

En el entorno del área de estudio encontramos edificios con uso residencial y servicios o comercial. Los principales focos de ruido son los siguientes:

- Oilakineta Kalea: la vía se encuentra en el límite de la parcela y tiene un volumen de tráfico bajo.
- Carretera GI-2134: vía que se encuentra a aproximadamente a 120 m al sureste de la parcela y que tiene un volumen de tráfico elevado.
- Carretera GI-636: vía que se encuentra a más de 200 m al noroeste de la parcela y que tiene un volumen de tráfico elevado.

Las vías de tráfico de vehículos se alimentarán mediante los últimos aforos oficiales de 2018:

- GI-2134: Con un Índice Medio Diario de 26.347 vehículos
- GI-636: Con un IMD de 41.641 y un porcentaje de vehículos pesados del 11%

El resto de las vías se realizará mediante conteos, y se les asignará un aumento del 20% para la situación futura a la BI-636 y BI-2134 y de un 3,5% al resto de vías.



### 3.3. ANTECEDENTES

Como antecedentes se encuentra el Mapa de Ruido de Irún vigente, que aglutina todos los focos de ruido, por lo que el mismo sirve de documento informativo. El presente documento se trata de un estudio en detalle para el que se han utilizado los datos más actualizados disponibles, teniendo en cuenta los recientes cambios sufridos en la zona.

Los valores para ruido total representados en el Mapa de Ruido de Irún, son los siguientes:

#### Periodo día (Ld)



#### Periodo tarde (Le)



#### Periodo noche (Ln)



## 4. SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, se han seguido las siguientes etapas:

### 4.1. Recopilación y estudio de la información

Primeramente se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Información cartográfica: edificios, barreras, obstáculos, curvas de nivel, etc.
- Información sobre la ordenación del municipio.
- Ortofotos del área de estudio.

### 4.2. Objetivos de calidad acústica aplicables

El Decreto 213/2012, en su Anexo I, Parte 1 Tabla A, fija los objetivos de calidad acústica (OCA) para cada tipo de área acústica. Los siguientes OCAs se refieren a áreas urbanizadas existentes:

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

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

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

En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los valores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.

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

### 4.3. Creación y validación del modelo predictivo

A partir de la documentación recopilada, de la información recogida durante la visita a la zona de estudio y de la cartografía propia se ha realizado un modelo digital del terreno en 3D de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, los muros y el resto de información cartográfica de interés. A continuación puede verse una imagen del modelo generado:



Modelo digital de la zona de estudio

A partir de este modelo, se ha generado el modelo predictivo mediante el software de modelización acústica CADNA A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para ello, se han caracterizado acústicamente los elementos cartográficos y se han definido los siguientes parámetros de cálculo:

- Método de cálculo: CNOSSOS -EU.
- Propiedades de absorción del aire: por defecto.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Propiedades de absorción del terreno: 0,5.
- Número de reflexiones consideradas: 2.



Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 2 y 4 metros de altura sobre el nivel del suelo que se emplearán para generar las curvas isófonas que representen la situación acústica de la zona de estudio. El paso de malla utilizado es 1x1.

#### 4.4. CÁLCULO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual.

Para ello, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche. El cálculo de los indicadores se ha realizado a 2 metros y a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo, tal y como se especifica en el Decreto 213/2012.

Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche). En el Anexo I del presente documento se recogen los 3 planos mencionados anteriormente.

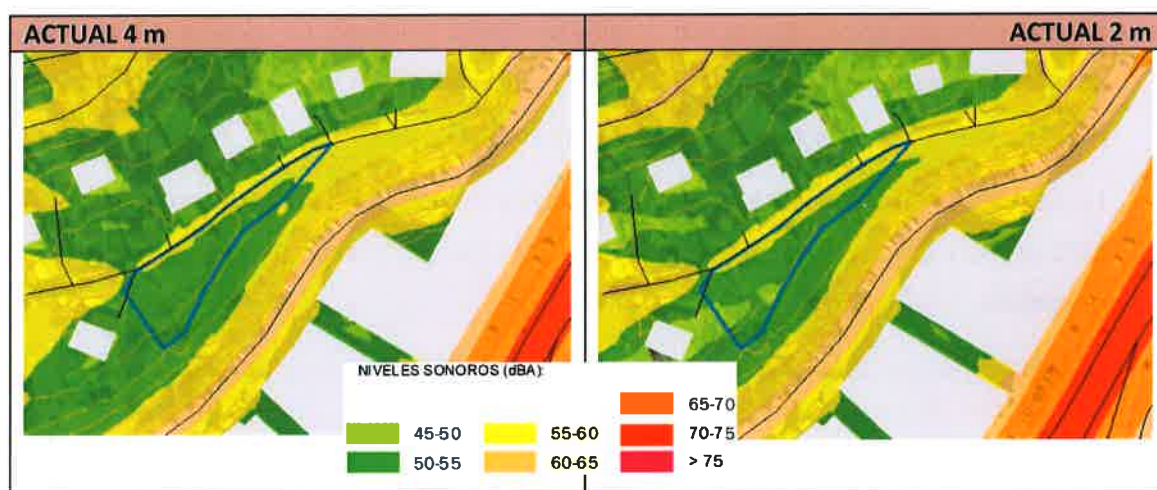
En base a los resultados obtenidos, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas, para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

#### 4.4.1. Análisis de resultados.

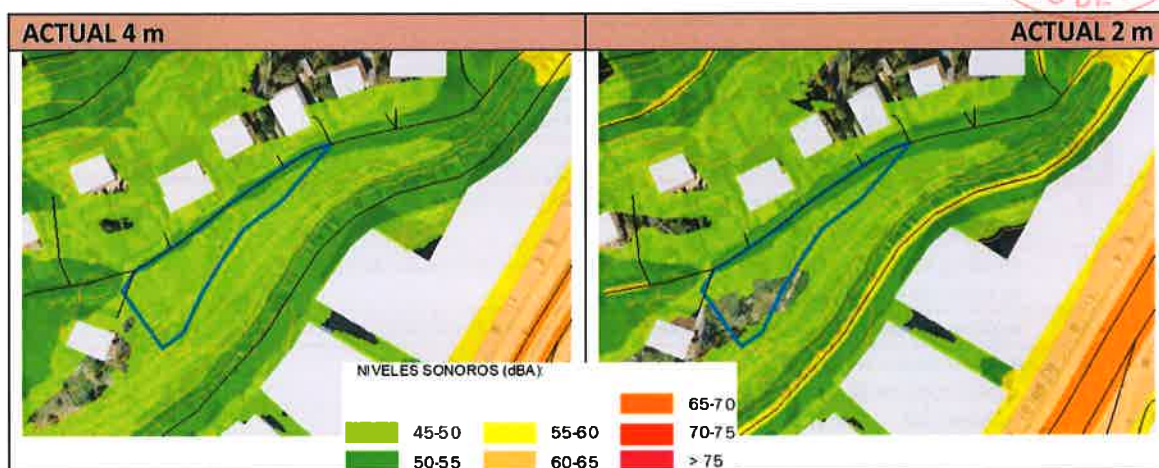
Niveles sonoros en período día (Ld)



Niveles sonoros en período tarde (Le)

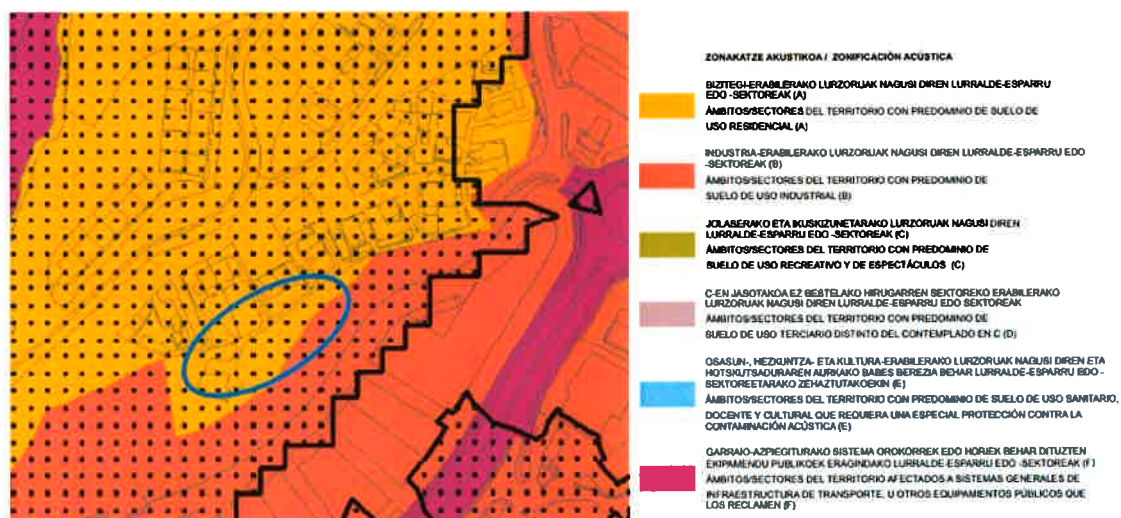


## Niveles sonoros en período noche (Ln)



Los niveles de ruido llegan en día hasta los 50-55 dBA en las zonas donde se prevé el desarrollo, y en el periodo noche llegan hasta los 45-50 dBA.

La tipología acústica para el ámbito, sería tipo terciario para la zona de ocupación prevista. Según la zonificación acústica del municipio, nos encontramos con que en el área de estudio sería tipo a:





Por lo que según el Anexo I, Parte 1, Tabla 1, los límites que se deben tener en cuenta son los de la siguiente tabla:

	Tipo de área acústica Áreas urbanizadas	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo sanitario, docente y cultural que requiera protección contra la contaminación acústica	55	55	45
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(1)	(1)	(1)

(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden  
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.  
En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los valores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.

Por lo tanto, no se superan los valores durante los períodos día, tarde y noche para 2 y 4 m de altura.

## 4.5. CÁLCULO DE LA SITUACIÓN FUTURA

Una vez validado el modelo, y con las mismas características de cálculo, se procede a la simulación acústica de la situación futura.

Siguiendo la misma metodología y atributos empleados para el cálculo de la situación actual y utilizando también el método CNOSSOS (método de cálculo vigente) y considerando los cambios estimados que podrían darse en el escenario futuro a 20 años vista, se ha procedido al cálculo de la situación futura.

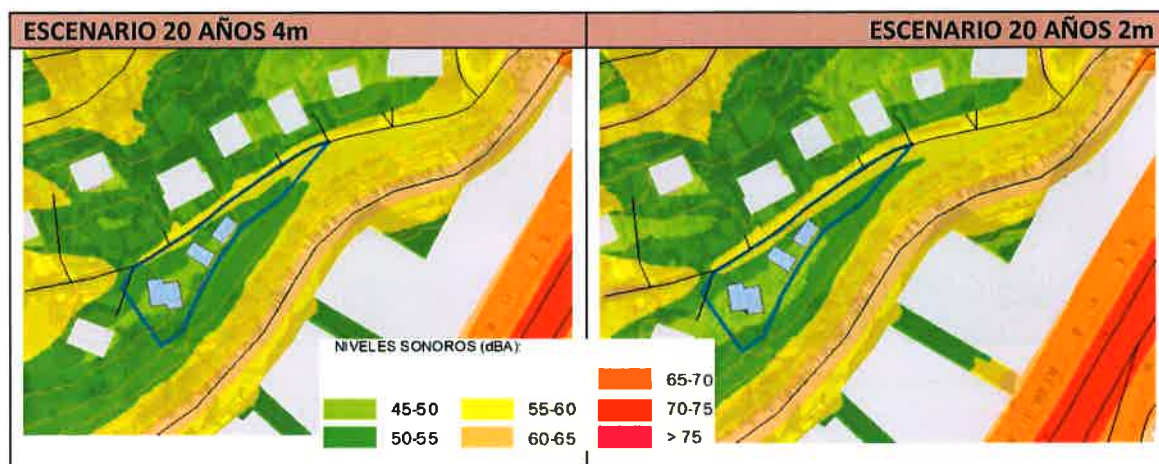
Se han tenido en cuenta los cambios que introducirán los nuevos edificios.

En el caso del tráfico rodado, se ha considerado un aumento del 20% en la BI-636 y BI-2134 y del 3,5% en las vías próximas.

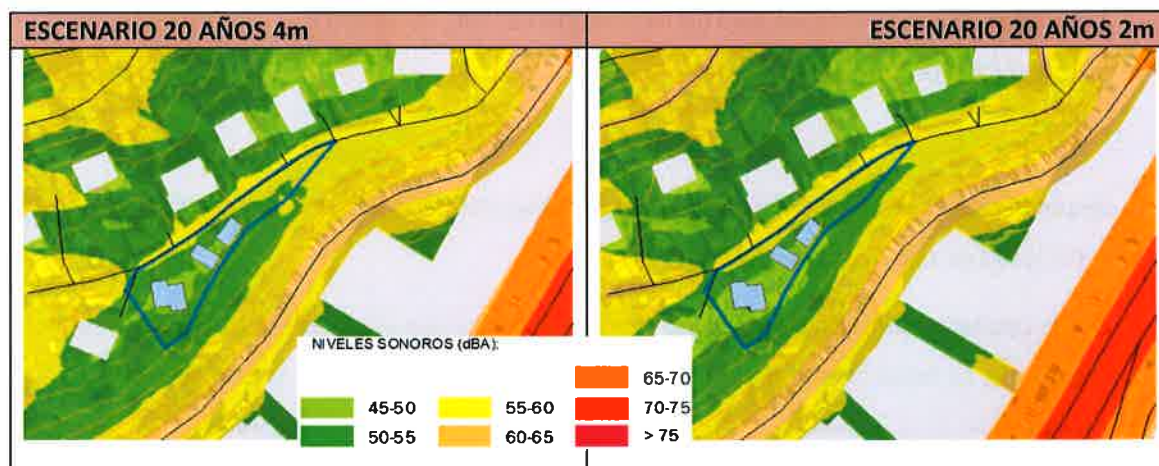
Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche. Los mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) se encuentran en el *Anexo II* del presente documento.

### 4.5.1. Análisis de resultados.

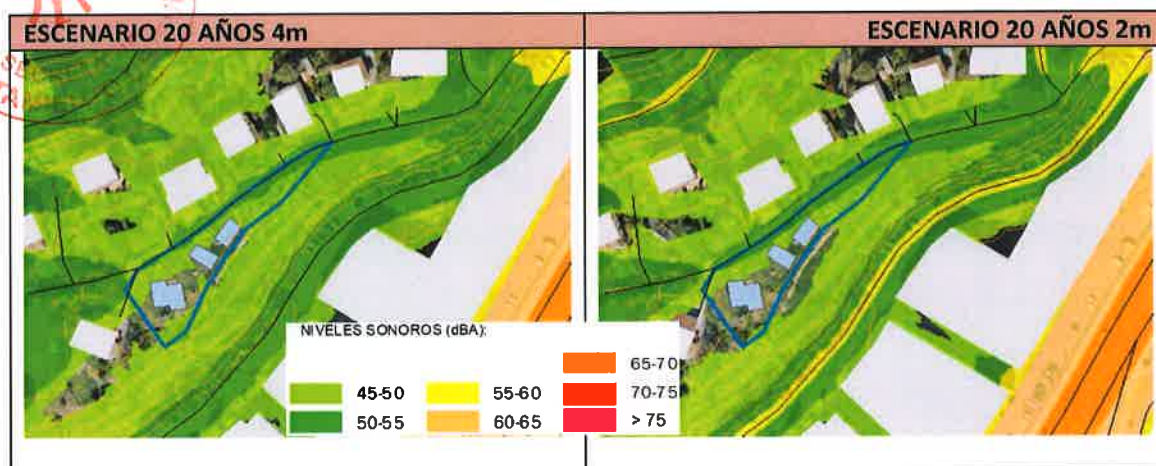
Niveles sonoros en período día (Ld)



Niveles sonoros en período tarde (Le)



Niveles sonoros en período noche (Ln)



Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 50-55 dBA en las zonas de desarrollo, y en el periodo noche llegan hasta los 45-50 dBA.

Los mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) se encuentran en el Anexo II del presente documento.

Según el plan especial de ordenación urbana, el área donde se prevé la construcción de los nuevos edificios es de tipo A, uso residencial.

Así, la tipología acústica para el ámbito residencial, por lo que según el Anexo I, Parte 1, Tabla 1, los límites que se deben tener en cuenta son los de la siguiente tabla, para nuevos desarrollos:

	Tipo de área acústica Áreas urbanizadas	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo sanitario, docente y cultural que requiera protección contra la contaminación acústica	55	55	45
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(1)	(1)	(1)

- (2) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden  
 Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.  
 En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los calores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.



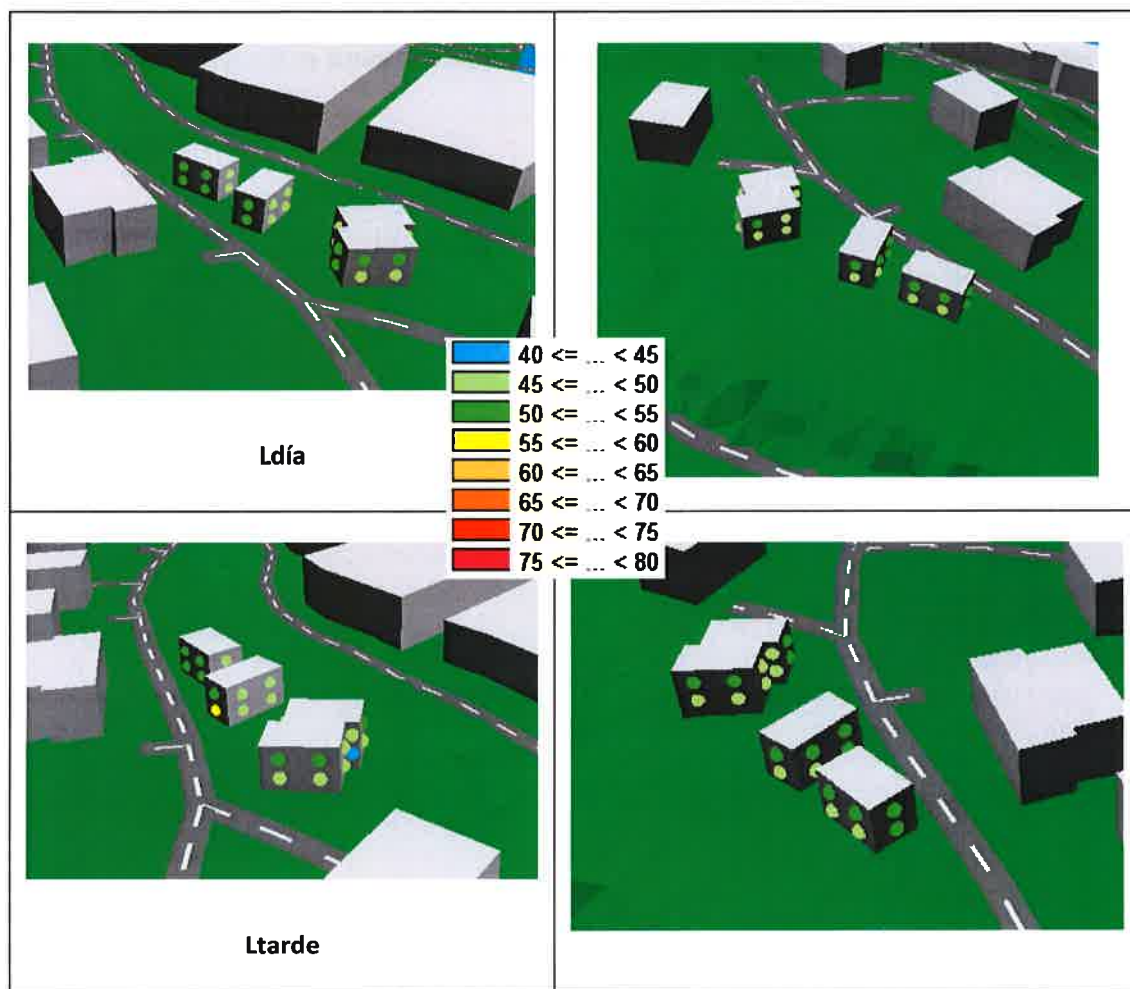


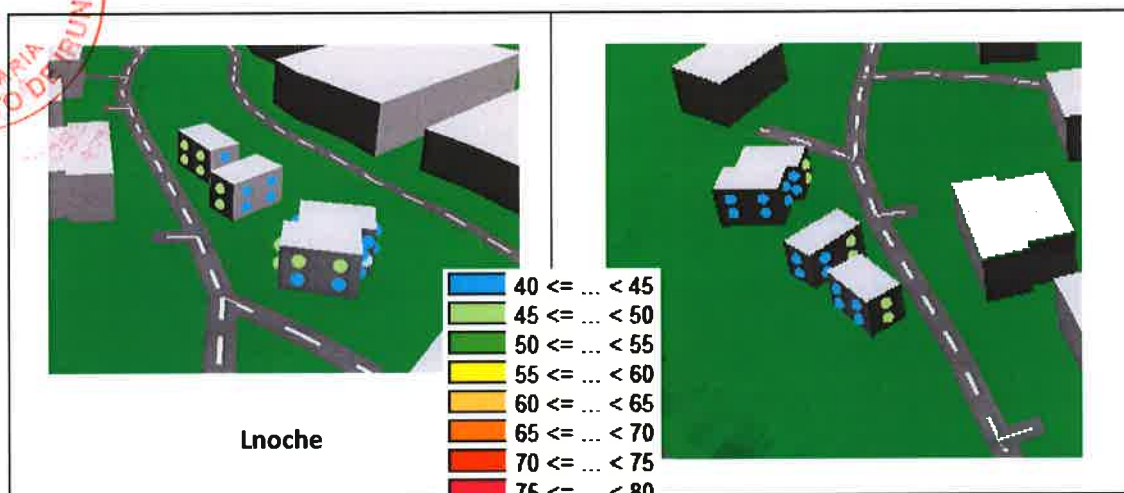
Por lo tanto, los niveles de ruido ambiental estimados en los futuros edificios para los indicadores Ld, Le y Ln no están por encima de los valores límite que establece el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADA:

Para analizar el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación, además de examinar los mapas de curvas isófonas a 4 y 2 m de altura sobre el nivel del suelo, en el modelo predictivo se han insertado en los nuevos edificios con su altura correspondiente y se han dispuesto receptores en fachada a todas las alturas de las edificaciones para la situación futura.

En la figura siguiente se pueden comprobar estos puntos receptores de la fachada más expuesta con su nivel sonoro asociado según la escala de colores:





La **evaluación de los resultados obtenidos** en fachada, en situación futura, tanto en los mapas de niveles sonoros como en los puntos receptores **evidencia la no superación de los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior para la situación futura en las fachadas de los nuevos edificios.**

## 5.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

En el artículo 39 del Decreto 312/2012, se establece la necesidad de incorporar el en Estudio de Impacto Acústico de alternativas de diseño de las áreas como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En este caso, se trata de la disposición facilitada por el cliente y no hay alternativas posibles respecto a la disposición de los edificios que mejore la afección por ruido.



## 6.- DEFINICIÓN DE MEDIDAS

El artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece que en los estudios de impacto acústico sobre futuros desarrollos urbanísticos se definirán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica y que resulten técnica y económicamente proporcionadas, las cuales se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas.

La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma. Además, en dicho artículo se establece que en el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

En este caso, tanto en la situación actual como en los escenarios futuros en un plazo de 20 años, **no se superan los objetivos de calidad acústica de aplicación.**

En este caso, el índice  $L_d$  más desfavorable de las fachadas de las viviendas es inferior a 60 dBA; por tanto, según la tabla 2.1 del DB HR, en las fachadas más expuestas al ruido es necesario el siguiente aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m,nT,Atr}$ :

Ld dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
<b>Ld ≤ 60</b>	30	30	30	30
<b>60 &lt; Ld ≤ 65</b>	32	30	32	30
<b>65 &lt; Ld ≤ 70</b>	37	32	37	32
<b>70 &lt; Ld ≤ 75</b>	42	37	42	37
<b>Ld &gt; 75</b>	47	42	47	42

(1) En edificios de uso no hospitalario, es decir; en edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Tabla del DB-HR Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo,  $D_{2m, nT, Atr}$ , en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$

A partir de este valor, se aplica lo dispuesto en la siguiente tabla del DB HR para calcular el  $R_{A, tr}$  mínimo de la parte ciega y de los huecos, en función del % de huecos frente a parte ciega.

Nivel límite exigido (Tabla 2.1) $D_{2m, nT, Atr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> 100% $R_{A, tr}$ dBA	Parte ciega <sup>(1)</sup> ≠100% $R_{A, tr}$ dBA	Huecos Porcentaje de huecos $R_{A, tr}$ de los componentes del hueco <sup>(2)</sup> dBA				
			Hasta 15%	De 16 a 30%	De 31 a 60%	De 61 a 80%	De 81% a 100%
<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 30</math></b>	33	35	26	28	31	32	33
		40	25	29	30	31	
		45	25	29	30	31	
<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 32</math></b>	35	35	30	32	34	34	35
		40	27	30	32	34	
		45	26	29	32	33	
<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 34</math> <sup>(1)</sup></b>	36	40	30	33	35	36	36
		45	29	32	34	36	
		50	28	31	34	35	
<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 36</math> <sup>(1)</sup></b>	38	40	33	35	37	38	38
		45	31	34	36	37	
		50	30	33	36	37	
<b><math>D_{2m, nT, Atr} = 37</math></b>	39	40	35	37	39	39	39
		45	32	35	37	38	
		50	31	34	37	38	

(1) Los valores de estos niveles límite se refieren a los que resultan de incrementar 4 dBA los exigidos en la tabla 2.1, cuando el ruido exterior dominante es el de aeronaves.

(2) El índice  $R_{A, tr}$  de los componentes del hueco expresado en la tabla 3.4 se aplica a las ventanas que dispongan de aireadores, sistemas de microventilación o cualquier otro sistema de abertura de admisión de aire con dispositivos de cierre en posición cerrada.

Tabla del DB-HR Parámetros acústicos de fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior de recintos protegidos

Por último, una vez desarrollados los edificios, éstos deberán ser objeto de control específico por parte del Ayuntamiento. Para ello, se demanda que una vez construido y previa a la concesión de la licencia de primera ocupación, el promotor entregue al Ayuntamiento un **Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación**. A tal efecto se exigirá que se hayan efectuado ensayos de aislamiento en la edificación que cumplan lo determinado en la ORDEN de 15 de junio de 2016, del Consejero de Empleo y Políticas Sociales, sobre Control Acústico de la Edificación.





## 7. CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis realizado para la situación acústica actual y futura en escenario a 20 años, y con el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye que el plan especial de ordenación urbana de las parcelas de Oilakineta Kalea en Irún (Gipuzkoa), el cual se ve afectado por los niveles sonoros generados por el tráfico rodado, **cumple con los Objetivos de Calidad Acústica en el exterior** que se establecen en el Anexo I Parte 1, Tabla A del mismo.

En definitiva, el presente estudio acústico recoge todo lo exigido por el artículo 37 del Decreto 213/2012. Esto es:

- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.



## ANEXOS



## **ANEXO I**

# **PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL**

### **A 2 m**

PARA EL PERÍODO DÍA (Ld)

PARA EL PERÍODO TARDE (Le)

PARA EL PERÍODO NOCHE (Ln)

### **A 4 m**

PARA EL PERÍODO DÍA (Ld)

PARA EL PERÍODO TARDE (Le)

PARA EL PERÍODO NOCHE (Ln)



**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Oñakineteta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID/200057\_Estudio Acústico\_PE Oñakineteta kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DÍA (Ld).  
SITUACIÓN ACTUAL  
2 m

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Olakineta Kalea  
en Irún. (Gipuzkoa)

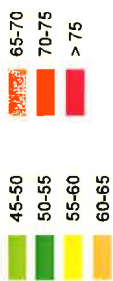
**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID200057\_Estudio Acústico\_PE Olakineta Kalea

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le).  
SITUACIÓN ACTUAL**  
2 m



**NIVELES SONOROS (dBA)**



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

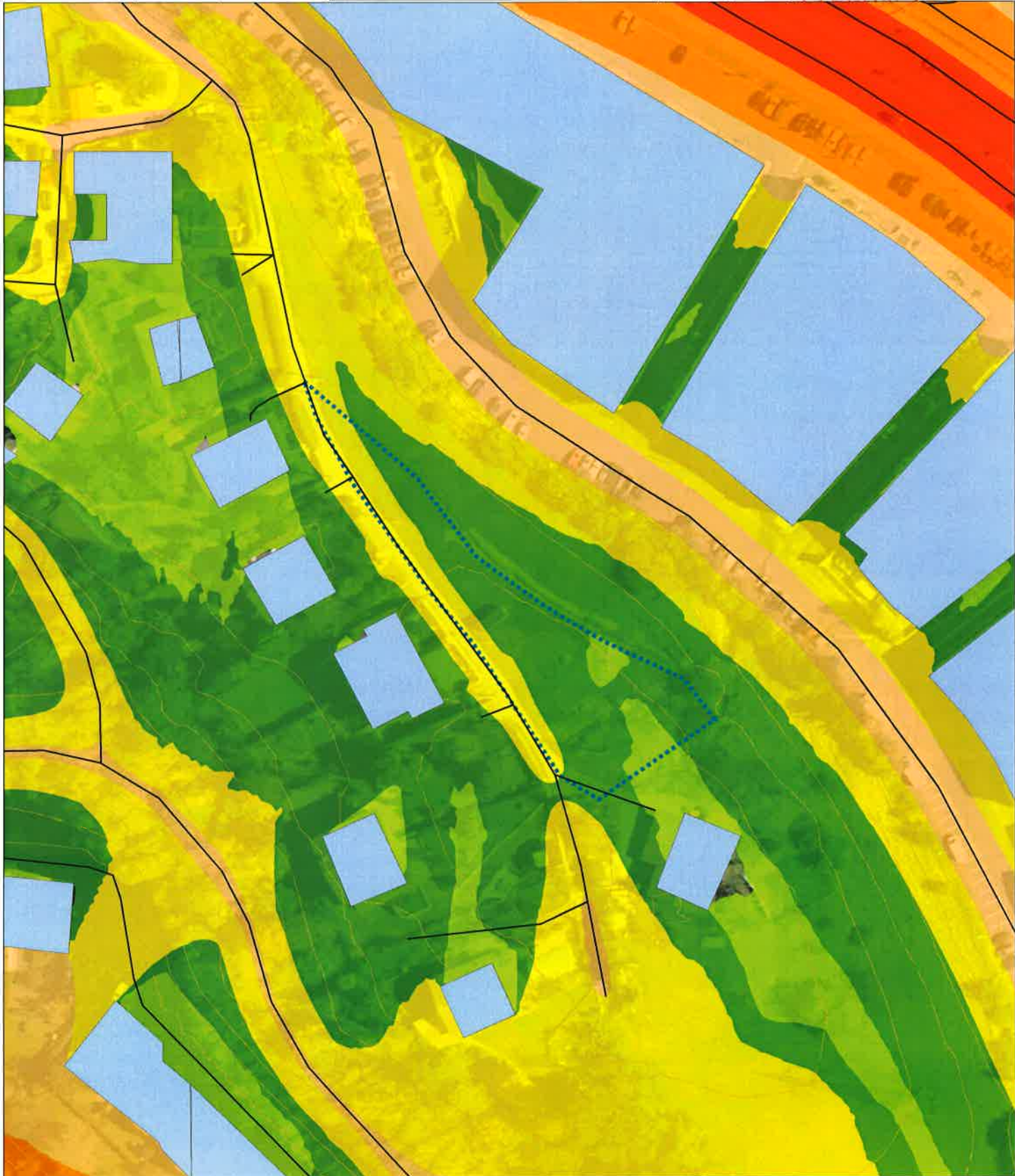
CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecuaga

CONSULTORA:





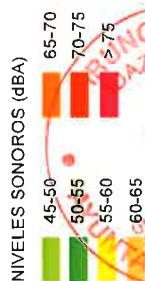
**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Olakineteta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID200057\_Estudio Acustico\_PE Olakineteta kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERÍODO NOCHE (Ln),  
SITUACIÓN ACTUAL  
2 m



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azurena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Oliakineta Kalea  
en Iruin. (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID0200057\_Estudio Acústico\_PE Oliakineta Kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DIA (Ld).  
SITUACIÓN ACTUAL  
4 m

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

IRUNGO UDALA  
IDAZARITZA  
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

ESCALA: 1:750

FECHA: JUNIO 2020

0 20 40 m

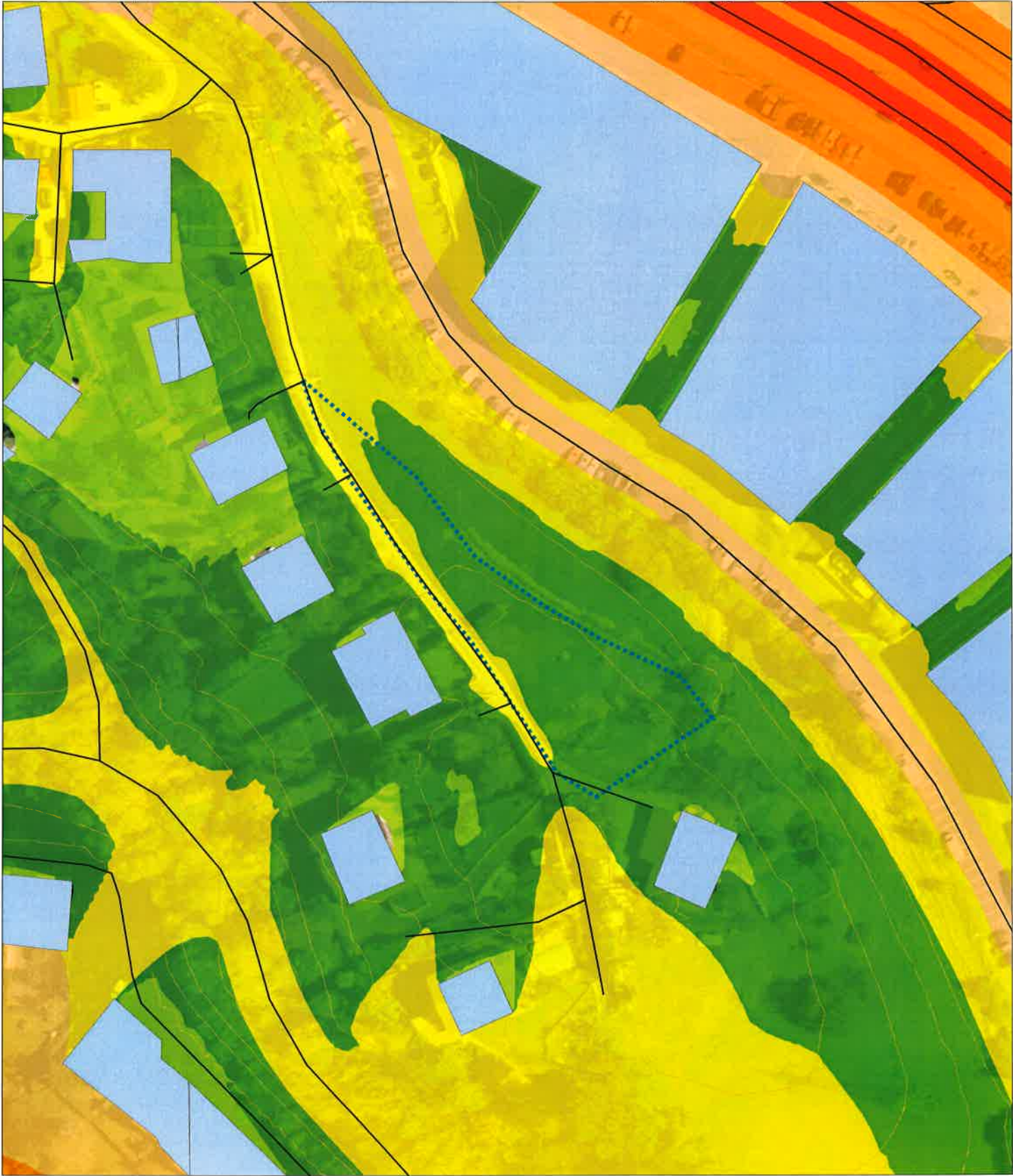
**CLIENTE:**

KETARIA HOMES SLU

**AUTOR DEL ESTUDIO:**

Azucena de la Cruz Lecanda

**CONSULTORA:**





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakireta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

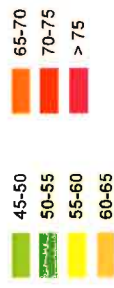
**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakireta kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le).  
SITUACIÓN ACTUAL  
4 m



**NIVELES SONOROS (dBA)**



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

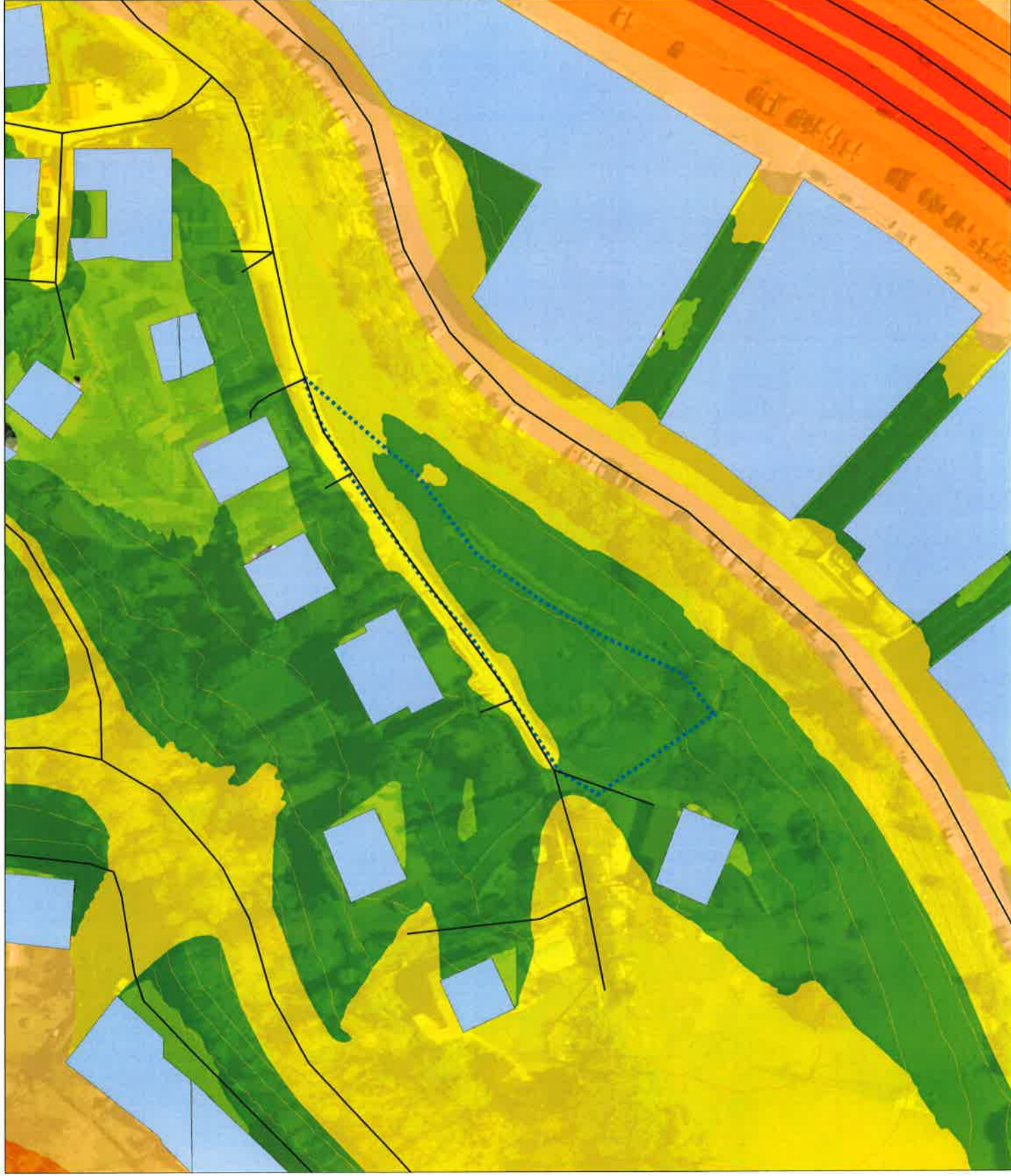
CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakineta kalea

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO NOCHE (Ln).  
SITUACIÓN ACTUAL**  
4 m

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:







## **ANEXO II**

# **PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA**

### **A 2 m**

PARA EL PERÍODO DÍA (Ld)

PARA EL PERÍODO TARDE (Le)

PARA EL PERÍODO NOCHE (Ln)

### **A 4 m**

PARA EL PERÍODO DÍA (Ld)

PARA EL PERÍODO TARDE (Le)

PARA EL PERÍODO NOCHE (Ln)

**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakineta Kalea  
en Irún. (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakineta Kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO DÍA (Ld).  
SITUACIÓN FUTURA  
2 m



**NIVELES SONOROS (dBA)**



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakineta kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le).  
SITUACIÓN FUTURA  
2 m



**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	50-55	55-60	60-65	65-70	70-75	> 75
Green	Light Green	Yellow	Orange	Dark Orange	Red	Dark Red

**ESCALA:** 1:750

0 20 40 m

**FECHA:** JUNIO 2020

**CLIENTE:** KETARIA HOMES SLU

**AUTOR DEL ESTUDIO:**  
Azucena de la Cruz Lecanda

**CONSULTORA:**  
Audiotec





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

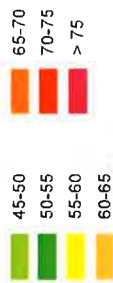
**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakineta Kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO NOCHE (Ln),  
SITUACIÓN FUTURA  
2 m



**NIVELES SONOROS (dBA)**



ESCALA: 1:750



FECHA: JUNIO 2020

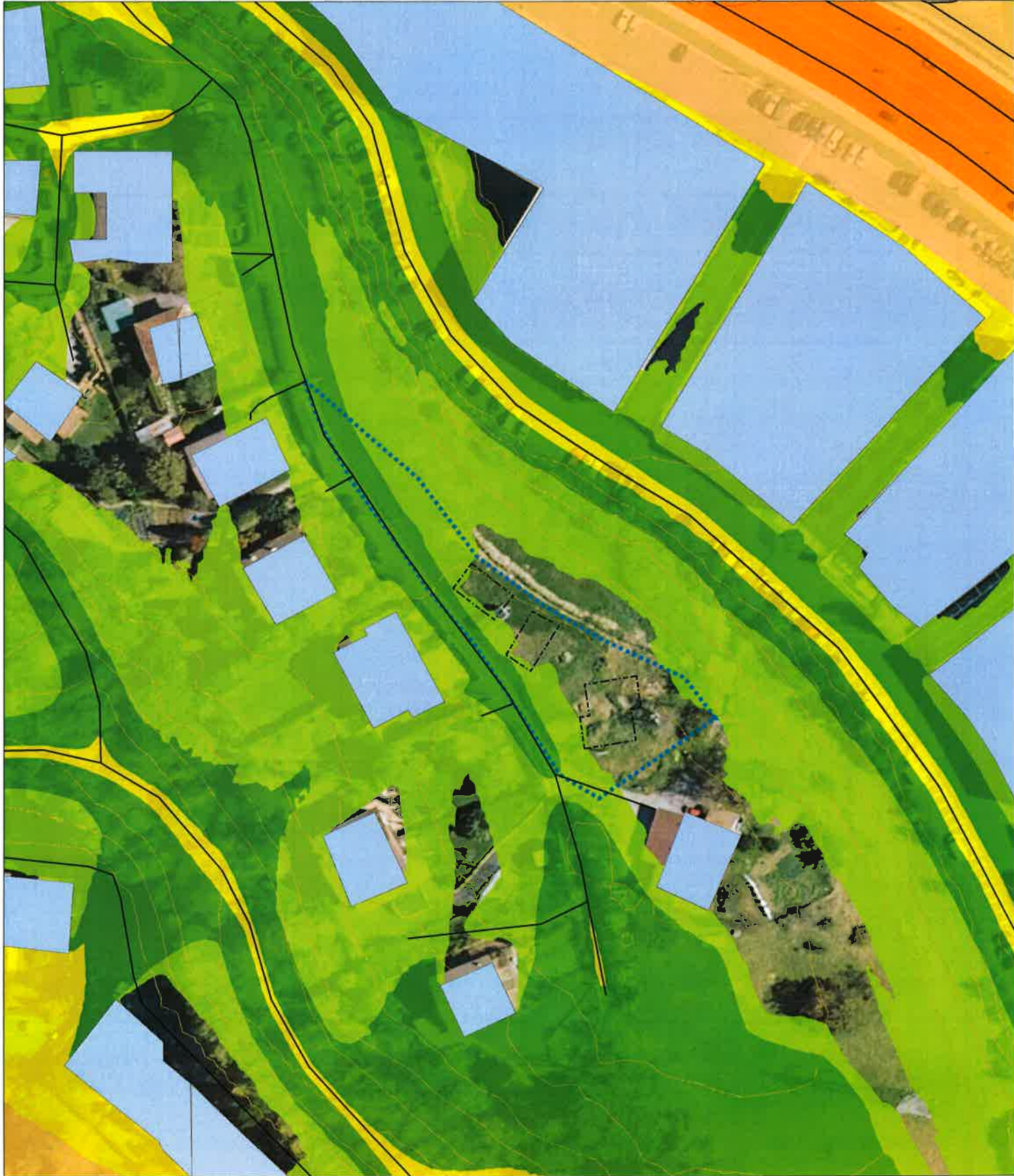
CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





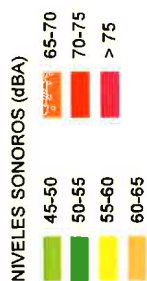
**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Oitakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID1200057\_Estudio Acústico\_PE Oitakineta Kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERÍODO DÍA (Ld).  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

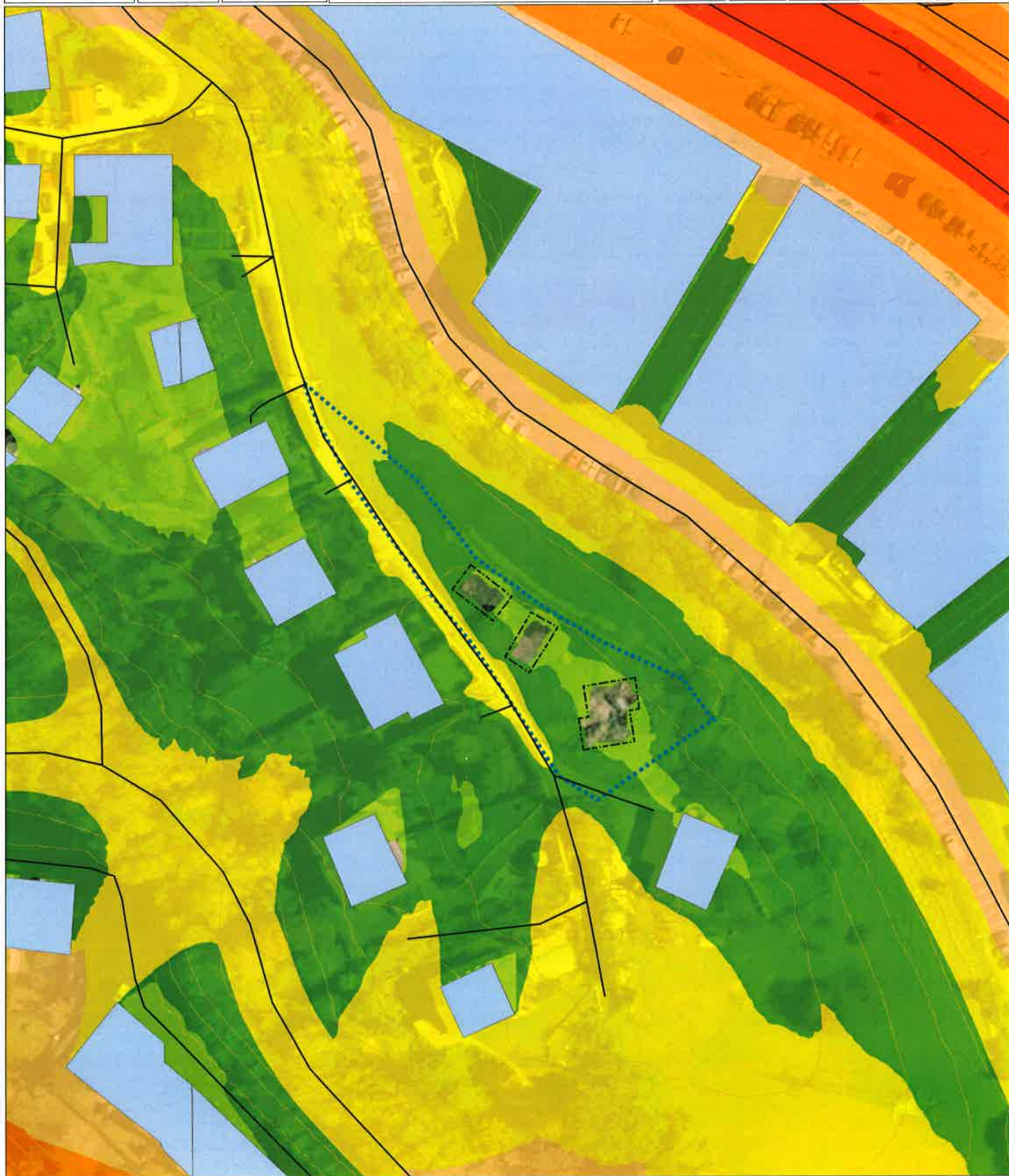
CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azulcena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Ollakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

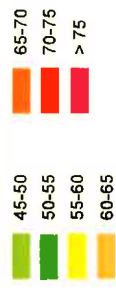
**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID200057\_Estudio Acústico\_PE Ollakineta Kalea

**PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERIODO TARDE (Le).  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m**



**NIVELES SONOROS (dBA)**



ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLD

AUTOR DEL ESTUDIO:

Audiotec de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





**PROYECTO:**

Estudio de Impacto Acústico  
del plan especial de ordenación  
urbana de las parcelas urbanas  
de Oñakineta Kalea  
en Irún, (Gipuzkoa)

**CÓDIGO DE PROYECTO:**

ID020057 - Estudio Acústico - PE Oñakineta Kalea

PLANO DE NIVELES SONOROS  
EN PERÍODO NOCHE (Ln).  
SITUACIÓN FUTURA  
4 m

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

**NIVELES SONOROS (dBA)**

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:750



FECHA:

JUNIO 2020

CLIENTE:

KETARIA HOMES SLU

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azuena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:





902 37 37 99  
[www.audiotec.es](http://www.audiotec.es)  
[info@audiotec.es](mailto:info@audiotec.es)

