

Hondarribia

Mayo de 2017

Aprobación definitiva

Plan Especial de Ordenación Urbana

Barrio de Ventas nº 903 y nº 12, Irún

Promotor: Garayar Berri, S.L.

Arquitecto: Borja Espinosa Faci (colegiado en el C.O.A.V.N. nº 517348)

Índice

Documento A. Memoria	4
A.1. Introducción	4
A.1.1. Antecedentes y objeto del Plan especial de Ordenación Urbana	4
A.1.2. Justificación del Plan Especial de Ordenación Urbana como figura urbanística	7
A.1.3. Promotor y Autor del Plan	9
A.1.4. Área de Ordenación	9
A.2. Información urbanística	9
A.2.1. Situación, delimitación del ámbito de actuación y superficie.....	9
A.2.2. Estructura de la propiedad del suelo	9
A.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	10
A.2.4. Servidumbres aeronáuticas	10
A.2.5. Régimen urbanístico vigente	10
A.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del PEOU.	12
A.4. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana	12
A.4.1. Edificios fuera de ordenación	12
A.4.2. Delimitación del área de planeamiento	12
A.4.3. Ordenación general	13
A.4.4. Condiciones de la edificación	13
A.4.5. Calificación pormenorizada	13
A.4.6. Infraestructuras	14
A.4.7. Servidumbres Aeronáuticas	14
A.4.7.1. Disposiciones generales.....	14
A.4.7.2. Disposiciones particulares.....	16
A.4.8. Otras servidumbres.....	17
A.4.8.1. Servidumbres en la Parcela 01	17
A.4.8.2. Servidumbres en la Parcela 02	17
A.4.9. Condiciones de ejecución y gestión	17
A.4.9.1. Estándares dotacionales locales.....	17
A.4.9.2. Cesiones	18
A.4.10. Medidas para evitar o reducir los efectos negativos del PEOU.....	19
A.4.10.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles	19
A.4.10.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos	19
A.4.10.2.1. Afección a cauces fluviales	19
A.4.10.2.2. Afección al Dominio Público Marítimo Terrestre	19
A.4.10.2.3. Afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario	19
A.4.10.2.4. Afección a fauna de interés	19
A.4.10.2.5. Afección a la conectividad ecológica	19
A.4.10.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo	19
A.4.10.3.1. Artificialización del suelo	19
A.4.10.4. Medidas para disminuir la afección a los recursos estético culturales.....	20
A.4.10.4.1. Afección al paisaje	20
A.4.10.4.2. Afección al Patrimonio	20
A.4.10.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación	20
A.4.10.5.1. Balance de tierras	20
A.4.10.5.2. Generación de residuos.....	21
A.4.10.5.3. Contaminación atmosférica.....	21
A.4.10.5.4. Contaminación de las aguas	21
A.4.10.6. Medidas sobre el agua como recurso natural	22
A.4.10.7. Medidas para el medio ambiente urbano	22
A.4.10.7.1. Contaminación acústica y generación de vibraciones.....	22
A.4.10.7.2. Afección al tráfico motorizado.....	23
A.4.10.7.3. Mejora de la movilidad intermodal.....	23
A.4.10.8. Medidas para el medio socioeconómico	23
A.4.10.8.1. Pérdida de la productividad agraria.....	23
A.4.10.8.2. Desalojos	23
A.4.10.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales.....	23
A.4.10.9.1. Riesgos geotécnicos	23
A.4.10.9.2. Inundabilidad.....	23

A.4.10.9.3. Suelos potencialmente contaminados	23
A.4.10.9.4. Riesgos tecnológicos	23
A.5. Adecuación al planeamiento de ámbito superior	23
A.6. Documentos del Plan Especial de Ordenación Urbana	24
Documento B. Ordenanzas Reguladoras	25
Título preliminar: Disposiciones de carácter general	25
Título primero: Régimen urbanístico general	26
Título segundo: Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento	27
Título tercero: Ordenanzas de edificación y uso	28
Ficha resumen de normativa del PEOU	30
Documento C. Estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución	31
Documento D. Informe de sostenibilidad económica	34
Documento E. Estudio de impacto acústico.....	37
Documento F. Informe de la Dirección General de Aviación Civil	63
Documento G. Planos de Información	
Documento H. Planos de Ordenación	

Aprobación definitiva

Plan Especial de Ordenación Urbana

Barrio de Ventas nº 903 y nº 12, Irún

Documento A. Memoria

A.1. Introducción

A.1.1. Antecedentes y objeto del Plan especial de Ordenación Urbana

Las fincas que constituyen el área del presente Plan Especial son la finca circundante al caserío Antzolaran-Berri, y la parcela en la que dicho edificio se encuentra.

La finca principal, de 4.012 m², se ubica según el catastro de Gipuzkoa en el nº 903 de la calle Ventas, y se identifica con la referencia catastral nº 9597039.

La segunda finca, de 109,61 m², se ubica según el catastro de Gipuzkoa en el nº 12 de la calle Ventas, y se identifica con la referencia catastral nº 9697032.

Ambas están en el barrio de Ventas de Irún.

El municipio de Irún cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general, con el Plan General de Ordenación Urbana de Irún (PGOUI), aprobado definitivamente en enero de 2015.

En dicho Plan las fincas objeto del Plan Especial se clasifican como Suelo Urbano en el plano E-1.

En el plano E-3 se indica que tienen ordenación pormenorizada definida.

En el plano O-2 de Calificación Pormenorizada, se designa a las parcelas como suelo Residencial.

En el plano 7-5 del Documento E, Ordenación Pormenorizada, se indica que la parcela nº 903 tiene la calificación pormenorizada RU-2, Unifamiliar Aislada grado 2.

En la parcela nº 12 hay una pequeña edificación en mal estado, destinada anteriormente a vivienda, cuya superficie en planta es de 68 m², y que se encuentra consolidada según el PGOU.

En julio de 2012, el promotor realizó una solicitud de información urbanística en los siguientes términos:

CONSULTA URBANÍSTICA

DATOS PERSONALES

ENRIQUE ANDRADE DASSE

DNI 15240910Y

En representación de la mercantil

“GARAYAR BERRI, S.L.”

Pº Colón, 32 - 2º Izda.

20301 IRÚN

NIF B20470449

ALEGACIONES

1. *GARAYAR BERRI, S.L. es propietaria de la finca 6.032 del Registro de la Propiedad de Irún.*

Dicha finca es un terreno urbano de 4.012 m², sito en el Bº Ventas de Irún. Trasera cuartel de Ventas.

2. *El PGOU de Irún prevé la edificación unifamiliar aislada grado 2º RU2, siendo la parcela mínima de 2.000 m².*

3. *Estamos estudiando un proyecto de cambiar la tipología de las viviendas a construir, pasando a “residencial unifamiliar adosada” RD: construyendo dos bloques de 4 viviendas.*

El resto de todas las determinaciones del PG se mantienen (edificabilidad, alineaciones, etc.)

Acompañamos:

Documento 1 Plano de situación

Documento 2 Plano de ordenación de la parcela

PETICIÓN

Tenga por formulada Consulta Urbanística sobre la posibilidad de cambio de tipología de vivienda en la citada parcela, en los términos expuestos.

En Irún, a 9 de julio de 2012.

El Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Irún, con fecha de 14 de agosto de 2012, respondió al interesado lo siguiente:

Con relación al escrito presentado por D. Enrique ANDRADE DASSE, con fecha de 10 de julio de 2012 (Registro de entrada nº 17.303), en el cual se solicita información sobre la posibilidad de cambiar la tipología de las viviendas a construir en la parcela sita en el barrio de Ventas, al respecto, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos Municipales en los siguientes términos:

“Enrique ANDRADE DASSE, en representación de GARAYAR BERRI, S.L., expone que dicha entidad es propietaria de la finca 6032 del Registro de la propiedad de Irún, constituida por un terreno

urbano de 4012 m² en el barrio de Ventas. Que el PGOU de Irún prevé edificación unifamiliar aislada de grado 2, con parcela mínima de 2.000 m² y que resulta de su interés el cambio de esta calificación pormenorizada a la de “residencial unifamiliar adosada” RD construyendo dos bloques de 4 viviendas cada uno.

Solicita información sobre si tal modificación resulta posible y sobre cuál debe ser el procedimiento para materializarla.

Al respecto se informa que la parcela que nos ocupa plantea ya en la actualidad algún problema para la materialización de sus aprovechamientos por cuanto no dispone de suficiente frente al vial como para poder ser dividida en dos lotes con frente al mismo, y debe construir un nuevo vial perpendicular al actual para poder llevar a cabo la división. Sin que por ello resulte especialmente problemático, no deja de constituir la única excepción en todo lo construido hasta el presente en la zona en base a las premisas establecidas en el Plan General Vigente.

La propuesta de que la edificación resultante tenga condición de vivienda adosada pasando de dos a cuatro viviendas por edificio resulta comprensible a la vista de las exigencias de mercado, por cuanto se trata de viviendas que disponen de 250 m² construidos pasen a poder serlo de 125 m² construidos, lo que sin duda resulta más realista para las posibilidades del ciudadano medio.

El procedimiento para la modificación del planeamiento no es otro que la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana, en el marco del cual pueda hacerse el cambio de la calificación pormenorizada así como la definición de las características de la ordenación en base al vial de nueva creación.

La propuesta implica un incremento de la plusvalía existente en la actualidad y en el marco de la tramitación del P.E.O.U. deberá acordarse con el Ayuntamiento el porcentaje de la participación municipal en dicho incremento.”

Con lo descrito, se presentó, con fecha de Noviembre de 2015, el Documento de Avance para su aprobación inicial, recogiendo lo planteado por el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Irún.

Mediante la Resolución nº 27 de la Alcaldía-Presidencia, con fecha 18 de enero de 2016, el Ayuntamiento solicita la compleción del documento incluyendo los siguientes requerimientos:

- *1. Se deberá definir la servidumbre del nuevo vial para garantizar la accesibilidad a las parcelas.*
- *2. La nueva ordenanza deberá recoger la definición de las parcelas definitivas, las condiciones de edificación de cada una de ellas y aclarar la tipología en función de su calificación.*
- *3. Se definirá el mismo polígono de movimiento para bajo y sobre rasante, que deberá ser de siete metros respecto al límite del ámbito. Se estima que la separación entre la edificación Este deberá guardar un retiro mínimo hacia el caserío Antzolaran-Berri de 10.00 metros, de acuerdo con la ordenanza de origen RU-2. Se deberá corregir la ordenación según estos retiros.*

- 4. *Se deberá corregir la edificabilidad bajo rasante asignada a la parcela, de acuerdo con la edificabilidad máxima establecida por el Plan General.*
- 5. *El documento no recoge el cumplimiento de los estándares dotacionales locales, por lo que se deberán calcular u justificar cómo se van a cumplir. Se deberá considerar la posible cesión de una franja en el frente del vial, para ordenar la calle.*
- 6. *El documento no recoge el cumplimiento de la cesión legal del 15 % del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada. Se deberá justificar cómo se va a cumplir.*
- 7. *Atendiendo al Plan General y la correspondiente normativa, el PEOU deberá incorporar un estudio de Impacto Acústico que no ha sido entregado.*
- 8. *El documento deberá recoger tanto en la memoria como en los planos la justificación del cumplimiento de la normativa de seguridad aeronáutica y la no vulneración de las servidumbres que le afectan. El PE deberá recoger y justificar las condiciones derivadas de los estudios de AENA referidos al ámbito “Trasera de Ventas” de Irún y a las disposiciones a incluir en el planeamiento en relación con las servidumbres aeronáuticas.*
- 9. *El documento deberá atender a las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se incluyen en el punto 8.3 del ISA.*
- 10. *Atendiendo al artículo 15 de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Ley del Suelo, se deberá incorporar un informe o memoria de sostenibilidad económica.*

Además, de acuerdo con lo solicitado por los servicios técnicos del Ayuntamiento, se ha decidido incorporar al ámbito la parcela del nº 12, forzados por la conveniencia de regularizar el contorno de dicho ámbito, y de uniformizar las edificaciones de la zona, ya que el edificio preexistente se encuentra en un estado precario y resulta discordante con el entorno, dada su escasa entidad, la alineación a un metro escaso de la calzada, y la inadecuación de su saneamiento mediante una fosa séptica situada en la parcela del nº 903.

El 11 de noviembre de 2016 se presentó el PEOU en el Ayuntamiento para su aprobación inicial, lo que se produjo el día 16 de febrero de 2016 por medio de la Resolución nº 157 de la Alcaldía-Presidencia, para posteriormente someterlo al período de exposición pública, que finalizó el día 30 de marzo de 2017.

Con fecha de 24 de febrero de 2017 se remitió copia del PEOU a la Dirección General de Aviación Civil, para someterla al informe preceptivo en estos casos respecto a las servidumbres aeronáuticas. Dicho informe, de carácter favorable, fue recibido por el Ayuntamiento de Irún con registro de entrada del día 2 de mayo de 2017.

Es objeto del presente PEOU concretar y establecer las condiciones de ordenación y gestión del área dentro del marco de actuación establecido en el PGOUI.

A.1.2. Justificación del Plan Especial de Ordenación Urbana como figura urbanística

La necesidad del presente PEOU está justificada en el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, donde se dice que:

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

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente, en tanto pretende modificar la ordenación pormenorizada el área, establecida en el PGOU de Irún.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria a su propio objeto, según lo requerido en el artículo 69 de la citada Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

De este modo, entre las determinaciones de ordenación pormenorizada que la Ley establece para los Planes Especiales de Ordenación Urbana están:

- La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general.
- La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.
- En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- El establecimiento de las edificabilidades físicas.
- La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La identificación individual de las construcciones y edificaciones que deban quedar fuera de ordenación.
- Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

Por otra parte, el contenido se ajusta a lo detallado en el artículo 68 de la Ley e incluye:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.

- Planos de ordenación pormenorizada.
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.

A.1.3. Promotor y Autor del Plan

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la mercantil GARAYAR BERRI, S.L. con NIF B20470449 y domicilio en paseo Ramón Iribarren nº 23, Bajo 2, de Hondarribia, representada por Enrique Andrade Dasse, con DNI 15240910Y.

Antes de la redacción del presente PEOU, y durante la redacción del mismo, se han ido realizando consultas al promotor y a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose la directrices establecidas.

El autor del Plan es Borja Espinosa Faci, arquitecto colegiado en el COAVN, nº 517348.

A.1.4. Área de Ordenación

El área cuya modificación es el objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana coincide con las parcelas situadas en el nº 903 y en el nº 12 del barrio de Ventas de Irún, con las referencias catastrales nº 9597039 y nº 9697032 respectivamente.

Según medición reciente aportada por el promotor, el área de la intervención tiene una superficie de 4.121,61 m².

A.2. Información urbanística

A.2.1. Situación, delimitación del ámbito de actuación y superficie

El ámbito de actuación objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, está situado en el barrio de Ventas. Se trata de las parcelas situadas en el nº 903 y en el nº 12 del barrio de Ventas de Irún, con las referencias catastrales nº 9597039 y nº 9697032 respectivamente.

Las fincas tienen una superficie de 4.012 m² la nº 903 y de 109,61 m² la nº 12.

Las dos fincas originales conforman un ámbito de 4.1021,61 m² que linda al Norte y al Sur con parcelas urbanas edificadas, al Este con un camino público, y al Oeste con un parque que da a la calle Errotazar.

Geométricamente, su contorno es a grandes rasgos un pentágono irregular alargado en sentido Este-Oeste con dos de sus lados orientados hacia el Norte, y los otros tres hacia el Este, Sur y Oeste respectivamente.

La parcela presenta una pendiente aproximada del 10 % descendente en sentido Este-Oeste.

A.2.2. Estructura de la propiedad del suelo

La parcela nº 903 tiene como único propietario a GARAYAR BERRI, S.L., mientras que la parcela nº 12 tiene como propietario a Dña. Maribel Méndez Susperregui.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
903	GARAYAR BERRI, S.L. NIF B20470449 Paseo Ramón Iribarren nº 23, Bajo 2, Hondarribia	4.012 m ²
12	Dña. Maribel Méndez Susperregui	109,61 m ²

A.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

En la actualidad la parcela nº 903 se destina a huertas y pastos. No existen en la parcela edificaciones ni se halla afectada por servidumbres de infraestructuras generales. En la parcela nº 12 hay una pequeña edificación en mal estado, anteriormente destinada a vivienda.

Esta vivienda se encuentra muy deteriorada y su estado es precario dada la inadecuación de sus instalaciones, la evacuación de aguas a una fosa séptica situada fuera de su propiedad, y su configuración dentro de una parcela que ocupa prácticamente en su totalidad.

El ámbito cuenta con acceso a las acometidas a las redes de distribución de agua, gas, telefonía y electricidad que discurren por el vial con el que linda por el Este, y deberá conectarse a la red de saneamiento.

A.2.4. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. Las líneas de nivel de las superficies delimitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, delimitan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En particular, el ámbito de ordenación del Plan Especial se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, Superficie Horizontal Interna, Superficie de Aproximación y por la Superficie de Subida de Despegue, que se encuentran vulneradas por el propio terreno en la totalidad del ámbito. Por lo tanto cualquier construcción que se pretenda construir en esta zona donde el terreno vulnera las mencionadas Superficies incidiría a su vez en dicha vulneración influyendo posiblemente en el efecto sobre las áreas protegidas.

Como consecuencia de lo anterior, se deberán hacer constar las limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas en las determinaciones del Plan Especial.

A.2.5. Régimen urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico que rige actualmente en Irún es el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, aprobado definitivamente en enero de 2015.

El Plan General clasifica los terrenos afectados por el presente Plan Especial como Suelo Urbano y los califica pormenorizadamente como Residencial Unifamiliar Aislada, grado 2, RU-2, de acuerdo con la siguiente ordenanza:

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 2

RU-2

DEFINICION:

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

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- **Sobre rasante:**

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,25 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	500 m ²
- **Bajo rasante:** Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

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

CONDICIONES DE EDIFICACION:

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

OBSERVACIONES:

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

A.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del PEOU.

El objetivo del presente Plan es posibilitar la modificación de la ordenación pormenorizada de la parcelas de terreno del entorno del caserío Antzolaran-Berri, de manera que la configuración final del ámbito permita consolidar los aprovechamientos residenciales permitidos por el planeamiento, pero que dadas las condiciones de entorno de las parcelas, resultan en la práctica imposibles de llevar a cabo.

Se pretende mediante el presente documento, cambiar la calificación pormenorizada y definir las características de la nueva ordenación en base a nuevos viales planteados dentro del ámbito.

A la vista de las condiciones que actualmente impone el Plan General, la superficie media resultante para la parcela sería de 250 m² por vivienda, lo que dadas las circunstancias actuales del mercado resulta excesivo. Se considera por ello más adecuado permitir una superficie media de 125 m² por vivienda, lo que posibilita construir con un tamaño más acorde con las posibilidades y necesidades del ciudadano medio, y más que suficiente para cumplir con los requisitos que se debe exigir a las viviendas.

Además, dado que a ambos lados del ámbito se ha ido consolidando la ordenación, el cumplimiento de las determinaciones del presente PEOU representa una oportunidad para regularizar el ámbito, y para desarrollar la zona de manera adecuada al entorno y al momento actual.

Por lo expuesto, y al objeto de establecer el límite real del ámbito, la parcelación, la calificación pormenorizada, el nº máximo de viviendas en las parcelas resultantes y las condiciones de ejecución y gestión del ámbito, se entiende conveniente y oportuna la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

A.4. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana

A.4.1. Edificios fuera de ordenación

El caserío Antzolaranberri se declara fuera de ordenación, por ser su mantenimiento incompatible con la ejecución de la ordenación propuesta en el presente documento.

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en el caserío Antzolaranberri.

En el tiempo inmediatamente anterior a la redacción de este documento, así como en la fecha de la presentación del mismo, el edificio se encuentra deshabitado y desocupado.

Los edificios fuera de ordenación se reflejan en el plano O-01.

A.4.2. Delimitación del área de planeamiento

El ámbito de actuación objeto del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, está situado en el barrio de Ventas. Se trata de la superficie ocupada por las parcelas situadas en el nº 903 y en el nº

12 del barrio de Ventas de Irún, con las referencias catastrales nº 9597039 y nº 9697032 respectivamente.

La fincas tienen una superficie de 4.012 m² la nº 903 y de 109,61 m² la nº 12.

Las dos fincas originales conforman un ámbito con una superficie de 4.1021,61 m² que linda al Norte y al Sur con parcelas urbanas edificadas, al Este con un camino público, y al Oeste con un parque que da a la calle Errotazar.

Geométricamente, su contorno es a grandes rasgos un pentágono irregular alargado en sentido Este-Oeste con dos de sus lados orientados hacia el Norte, y los otros tres hacia el Este, Sur y Oeste respectivamente.

Los límites del ámbito y de las parcelas originales, así como sus superficies, se reflejan en el plano O-02.

A.4.3. Ordenación general

Se definen dos parcelas edificables de uso residencial, y cuyas superficies son superiores a 1.500 m² y una parcela de cesión al Ayuntamiento, destinada a viario, de 41,08 m².

En este documento, las dos parcelas propuestas residenciales se denominarán Parcela 01 y Parcela 02 y la destinada a cesión se denominará Parcela de Cesión.

En cada parcela residencial habrá una única edificación que podrá albergar cuatro viviendas, adosadas por las medianeras en dos lados contiguos en cada vivienda.

Bajo rasante, las viviendas podrán compartir el acceso a los garajes y su vial de rodadura.

Se establece la rasante de los accesos rodados a cada parcela, la rasante de la superficie no edificada de cada parcela (jardines privados) y la de la planta baja de cada una de las edificaciones, que estará como máximo a 1,20 m de la rasante exterior, siendo por lo tanto 1,20 m la altura máxima en fachada de la planta de sótano.

Las alineaciones quedan definidas en el plano O-03 y las rasantes quedan definidas en el plano O-05.

La Parcela de Cesión tendrá la calificación pormenorizada VL, Viario Urbano Local.

A.4.4. Condiciones de la edificación

En lo relativo a las condiciones reguladoras de la forma de la edificación, se estará a lo expuesto en el artículo 4.6.1.2 del PGOU, con la particularidad de que la tipología edificatoria corresponde en este caso, a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente por medianeras contiguas, en lugar de opuestas.

A.4.5. Calificación pormenorizada

La casi totalidad del suelo comprendido en el ámbito se califica como Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar Adosada (RD), y se desarrolla en particular un nuevo grado RD-21.

Se mantiene el índice de edificabilidad sobre parcela neta en 0,25 m²/m² y la superficie máxima construida por parcela en 500 m², por lo que para las dos parcelas resultantes se obtiene un

aprovechamiento edificatorio de 1.000 m². Con la superficie promedio de 125 m² por vivienda, se permite un máximo de 4 viviendas por parcela, 8 en total.

El régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las parcelas edificables definidas, será el establecido en el Documento B, Ordenanzas Reguladoras, del presente PEOU.

Se conforma además la Parcela de Cesión, con la calificación pormenorizada VL, Viario Urbano Local.

En lo que no se recoge en este PEOU se estará a lo establecido en el PGOU para las calificaciones pormenorizadas RD y VL respectivamente.

A.4.6. Infraestructuras

El presente Plan no altera las características de la red viaria pública existente, salvo en lo referente a la definición de los nuevos accesos rodados y peatonales a las parcelas.

En lo relativo a las infraestructuras de servicios, las ya existentes en los ámbitos contiguos abastecen a un entramado urbano ya consolidado, por lo que resultan adecuadas para dar servicio a la edificación de la ordenación propuesta.

Las conexiones a las distintas redes quedan garantizadas, y únicamente será preciso definir las nuevas acometidas a los edificios planteados en la ordenación propuesta. En el diseño de las conexiones y los nuevos tramos que puedan ser necesarios, se seguirán las normativas municipales y las establecidas por las diferentes compañías suministradoras.

Dado lo reducido del ámbito, no se considera necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización, por estimarse que las obras de infraestructura necesarias pueden considerarse como obras complementarias a las de la edificación.

A.4.7. Servidumbres Aeronáuticas

A.4.7.1. Disposiciones generales

Al encontrarse el ámbito de ordenación del Plan Especial incluido en las zonas y espacios por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72, modificado por el 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.

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 delimitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho a la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/72, modificado por el Real Decreto 297/2013, se podrán autorizar con carácter excepcional la construcción de edificaciones o instalaciones en aquellos casos en que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio del órgano competente, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.

A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar estudio aeronáutico de seguridad en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo

significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

A.4.7.2. Disposiciones particulares

En enero de 2013 se redactó el documento titulado “Estudio de Apantallamiento y de Seguridad Aeronáutica para la Modificación del Plan General en el Área de Ventas (Irún) a las Servidumbres del Aeropuerto de San Sebastián”. Dicho documento fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil, al objeto de someter a su aprobación la propuesta de modificación del ámbito objeto del presente Plan Especial.

En octubre de 2013, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe favorable, y tras la redacción y presentación en el Ayuntamiento del presente PEOU para su aprobación provisional, volvió a emitir informe favorable en abril de 2017, con la imposición de las condiciones que a continuación se detallan:

- La altura máxima de las edificaciones o construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) no podrán superar las siguientes cotas sobre el nivel del mar:
 - Edificio Oeste: cota de 64,50 metros sobre el nivel del mar
 - Edificio Este: cota de 68,50 metros sobre el nivel del mar

En caso de modificarse la altura máxima de las construcciones propuestas en el Plan Especial, será necesario un nuevo estudio aeronáutico.

- En relación a la maquinaria u otros medios auxiliares para la construcción de las edificaciones, a efectos de compatibilizar su presencia con la operación segura en el aeropuerto de San Sebastián, deberá cumplirse lo siguiente:
 - No sobrepasarán en más de 7 metros la altura máxima propuesta por el Plan Especial para los edificios. En dicho caso, además se deberán balizar de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo 6 “Ayudas Visuales Indicadoras de Obstáculos” del Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y el Reglamento de certificación y verificación de aeropuertos y otros aeródromos de uso público.
 - Se publicará un NOTAM a través de la Dirección del Aeropuerto de San Sebastián especificando el periodo durante el cual los medios auxiliares estarán ubicados en la localización correspondiente, sus coordenadas de emplazamiento y la altitud máxima (cota MSL máxima) así como su brazo o radio de giro. El periodo de permanencia de los mismos será el menor posible.

Las limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas se reflejan en el plano O-07.

A.4.8. Otras servidumbres

A.4.8.1. Servidumbres en la Parcela 01

Se deberá permitir el paso de las instalaciones que den servicio a la parcela 02 para su conexión con las redes municipales, según se determinará en el proyecto de edificación, en su apartado relativo a la urbanización.

A.4.8.2. Servidumbres en la Parcela 02

Dentro de la parcela 02 se constituye en favor de la parcela 01, una servidumbre de paso destinada paso de vehículos y peatones para el acceso a la parcela 01, así como a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento.

La superficie afectada por dicha servidumbre es de 345,67 m² y la conforma una banda de 5,30 m de anchura por el límite Norte de la parcela, incluyendo además un ensanchamiento de 5 m más, destinado a albergar plazas de aparcamiento junto al límite común de ambas parcelas.

La superficie afectada por esta servidumbre se refleja en el plano O-06.

Además se deberá permitir el paso de las instalaciones que den servicio a la parcela 01 para su conexión con las redes municipales, según se determinará en el proyecto de edificación, en su apartado relativo a la urbanización.

A.4.9. Condiciones de ejecución y gestión

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del Plan General, limitándose a modificar las determinaciones de rango pormenorizado.

El promotor o los promotores del ámbito sufragarán los gastos correspondientes a las obras de infraestructuras generales necesarias para dotar de servicios a las parcelas.

La delimitación de las parcelas se refleja en el plano O-02.

Conforme al artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, lo contenido en el presente documento constituye una Actuación de Dotación, dirigida al levantamiento de las cargas dotacionales, al incrementarse la edificabilidad respecto de la anterior.

A.4.9.1. Estándares dotacionales locales

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece para los propietarios del suelo urbano no consolidado, la obligación del levantamiento de la carga dotacional, dependiendo del tipo de actuación.

En el Decreto 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos se establece la carga dotacional en proporción al aumento de edificabilidad. Teniendo en cuenta que la edificabilidad previamente existente es de 68 m² y la propuesta es de 1.000 m², el aumento de la edificabilidad es de 932 m², que representan el 93,2 % del total propuesto.

Para las actuaciones de dotación en suelo de uso predominantemente residencial, la carga dotacional queda fijada como sigue:

- a) Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas, el 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales.

Para 4.121,61 m² de superficie del ámbito y aplicando un coeficiente de 0,932 por el aumento de la edificabilidad, resulta un total de $4.121,61 \times 0,15 \times 0,932 = 576,20$ m².

- b) Para otras dotaciones públicas locales, 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

Para un aumento de la edificabilidad total sobre rasante de 932 m², resulta un total de $5 \times (932 / 25) = 186,40$ m².

- c) 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Para 932 m² de techo, resulta un total de $0,35 \times (932 / 25) = 13$ plazas de aparcamiento.

- d) Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.

Para 8 viviendas, resulta un total de 8 árboles.

Se cede al Ayuntamiento una cuña de terreno junto al vial preexistente para regularizar su alineación. Esta superficie, de 41,08 m², se refleja en el plano O-08.

En la ordenación propuesta en los planos del presente PEOU existen 16 plazas de aparcamiento, y actualmente hay en el ámbito dos árboles, de manera que las dotaciones insatisfechas son $576,20 - 41,08 = 535,12$ m² para zonas verdes, espacios libres y zonas peatonales, 186,40 m² para otras dotaciones públicas locales, y la plantación de 6 árboles.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas del cumplimiento de los estándares urbanísticos imposibilita el desarrollo del ámbito, por lo que de acuerdo con el artículo 7 del Decreto 123/2012, se propone la compensación, que será concretada en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

A.4.9.2. Cesiones

Según el Plan General de Ordenación Urbana, y según la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los propietarios del suelo viene obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los espacios destinados por el planeamiento al uso y dominio públicos, y el 15 % del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Respecto de los espacios destinados a uso y dominio públicos, no hay actualmente ninguna previsión en este sentido, si bien se cede la cuña mencionada en el apartado anterior.

En cuanto al 15 % del incremento del aprovechamiento lucrativo, la cesión será sustituida por una compensación económica que se concretará en el momento de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

A.4.10. Medidas para evitar o reducir los efectos negativos del PEOU

El PGOU de Irún, en su Informe de Sostenibilidad Ambiental (Documento F), establece unas medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU, y las desarrolla en el artículo 8.3, conforme a los apartados siguientes.

A.4.10.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles

No hay ocupación directa de zonas ambientalmente sensibles por lo que no son necesarias medidas correctoras al respecto.

A.4.10.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos

A.4.10.2.1. Afección a cauces fluviales

No se afecta a ningún cauce fluvial.

A.4.10.2.2. Afección al Dominio Público Marítimo Terrestre

El ámbito no pertenece al Dominio Público Marítimo-Terrestre.

A.4.10.2.3. Afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario

No se han detectado en el ámbito especies de interés, ni especies invasoras.

Los ejemplares que resulten compatibles con la actuación propuesta serán conservados.

A.4.10.2.4. Afección a fauna de interés

No se ha detectado la presencia de fauna de interés en el ámbito, ni ninguna relación particular de alguna especie animal con la parcela original, por lo que no se prevé que la transformación del ámbito afecte a la fauna.

A.4.10.2.5. Afección a la conectividad ecológica

La transformación del ámbito no compromete la funcionalidad del corredor entre Jaizkibel y Aiako Harria.

A.4.10.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo

A.4.10.3.1. Artificialización del suelo

Los proyectos de urbanización procurarán limitar la ocupación del suelo en cada ámbito, impermeabilizando la menor superficie posible y empleando materiales permeables siempre que sea factible en viarios, estacionamientos, etc.

Los proyectos propondrán llevar a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal, de forma progresiva de acuerdo al avance de la ejecución de las obras. Asimismo, estas actuaciones se repetirán en las áreas de ubicación de instalaciones temporales de obras, caminos auxiliares o zonas de acopios.

Los excedentes de suelos o tierra vegetal se valorizarán al máximo, reutilizándolos en las labores de restauración o ajardinamiento del ámbito, o destinándolos a mejora de explotaciones agrarias o en la restauración de obras cercanas. Se intentará evitar su traslado a vertedero o relleno.

Los proyectos establecerán las medidas para la protección de los suelos fértiles: se acopiarán en montones de altura no superior a 2 m y serán empleados en las actuaciones de restauración de los propios ámbitos. Si este empleo se demora, las tierras se protegerán para evitar su erosión o pérdida de materia orgánica. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y no se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno. Una vez que la obra esté en condiciones de ir admitiendo la tierra vegetal, ésta comenzará a disponerse en las zonas que se vayan a restaurar. Se prohibirá la circulación de maquinaria sobre los acopios de tierra vegetal. Si se detectase algún riesgo de afección, la zona de acopio se protegerá mediante vallado o jalonado.

A.4.10.4. Medidas para disminuir la afección a los recursos estético culturales

A.4.10.4.1. Afección al paisaje

La propuesta de ordenación no implica un gran impacto sobre el paisaje, y la limitación de altura impuesta por diversas determinaciones, acota aún más las posibilidades de alteración del paisaje.

A.4.10.4.2. Afección al Patrimonio

No se actúa sobre el patrimonio arquitectónico o arqueológico.

A.4.10.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación

A.4.10.5.1. Balance de tierras

Los proyectos deberán diseñar los movimientos de tierra necesarios para evitar en la medida de lo posible la generación de sobrantes y la necesidad de préstamos.

Los proyectos cuantificarán y caracterizarán el volumen de tierras sobrantes de una operación y su tratamiento o destino conforme a las condiciones señaladas en 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.

El ámbito no se encuentra incluido entre los suelos potencialmente contaminados.

En caso de ser necesarios préstamos de material, los proyectos de urbanización deberán indicar que cumplirán con las especificaciones geotécnicas establecidas en los correspondientes estudios específicos, así como con los valores VIE-A del Anexo I de la Ley 1, de 4 febrero de 2005, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Su origen podrá ser: materiales procedentes de excavación de la propia obra o de otras obras legalmente autorizadas; áridos naturales procedentes de explotaciones legalmente autorizadas; áridos secundarios procedentes de la valorización de residuos de construcción y demolición; otros asimilables como escorias negras procedentes de la fabricación de acero convenientemente tratadas con arreglo a lo establecido en el Decreto 34/2003, de 18 de febrero, por el que se regula la valorización y posterior utilización de escorias procedentes de la fabricación de acero en hornos de arco eléctrico, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A.4.10.5.2. Generación de residuos

Los residuos que se pueden generar en el ámbito son los procedentes de las obras de urbanización y de edificación, así como los generados por las obras de demolición y de construcción de las viviendas.

En los proyectos se incluirán los correspondientes estudios de gestión de residuos y materiales de construcción conforme al Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

La gestión de los residuos se realizará conforme al citado Decreto 112/2012.

A.4.10.5.3. Contaminación atmosférica

Con carácter general, las obras se realizarán con el cuidado suficiente para minimizar la emisión de partículas en suspensión a la atmósfera. Se indican algunas medidas específicas que deben incluirse en los proyectos, tanto para la fase de obras como para la fase de explotación:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

A.4.10.5.4. Contaminación de las aguas

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. Además, se indican algunas medidas específicas que deben en los proyectos, tanto para la fase de obras como para la fase de explotación:

- No se localizarán acopios de tierra en zonas en las que por arrastre o escorrentía se pudiese llegar a afectar por aporte de sólidos a los cauces.
- Se hidrosembrará de forma inmediata las superficies desnudas para evitar el arrastre de sólidos por escorrentía.
- 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.).
- Se adoptarán las medidas oportunas para la recogida de vertidos accidentales.
- Se propondrá la impermeabilización de parque de maquinaria y se diseñará recogida y tratamiento de sus efluentes.
- Se deberán incorporar 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.
- Las empresas que puedan generar vertidos tóxicos dispondrán de las mejores tecnologías para minimizarlos, tratarlos y/o gestionarlos.
- Los proyectos de urbanización y edificación garantizarán 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 Atallerreka. 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.

A.4.10.6. Medidas sobre el agua como recurso natural

Los proyectos garantizarán 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.

Los proyectos incluirán en sus determinaciones la necesidad de que los parques y espacios libres se diseñen con el mínimo consumo de agua de riego y mantenimiento.

A.4.10.7. Medidas para el medio ambiente urbano

A.4.10.7.1. Contaminación acústica y generación de vibraciones

Los proyectos garantizarán 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, etc.

La maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Se ha realizado, y se aporta en el Documento E, un estudio acústico.

Los proyectos que desarrollen el ámbito, incorporarán las protecciones frente al ruido que se derivan de dicho estudio.

A.4.10.7.2. Afección al tráfico motorizado

Los proyectos 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.

A.4.10.7.3. Mejora de la movilidad intermodal

En aras de la mejora de la movilidad intermodal, los viales propuestos en el ámbito serán mixtos, lo que favorece la peatonalidad. No se altera la movilidad fuera del ámbito.

A.4.10.8. Medidas para el medio socioeconómico

A.4.10.8.1. Pérdida de la productividad agraria

En el ámbito no hay ninguna explotación agropecuaria estratégica.

A.4.10.8.2. Desalojos

En la actuación prevista no será necesario ningún desalojo.

A.4.10.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales

A.4.10.9.1. Riesgos geotécnicos

Los proyectos incorporarán los preceptivos estudios geotécnicos.

Las obras se realizarán de acuerdo con las recomendaciones de estos estudios geotécnicos.

Se incluirá la posibilidad del empleo de técnicas de bioingeniería entre las soluciones barajadas.

A.4.10.9.2. Inundabilidad

El ámbito no está en una zona inundable ni próximo a ella, y las actuaciones previstas no tienen ningún efecto sobre la inundabilidad de ningún ámbito.

A.4.10.9.3. Suelos potencialmente contaminados

El ámbito no se encuentra incluido, ni siquiera en parte, en el inventario de suelos potencialmente contaminados.

Si durante la realización de las obras se encuentran suelos contaminados no identificados previamente, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

A.4.10.9.4. Riesgos tecnológicos

La actuación prevista no influye en este apartado.

A.5. Adecuación al planeamiento de ámbito superior

Las determinaciones del presente Plan Especial se adecuan a los criterios de ordenación y régimen urbanístico general establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

A.6. Documentos del Plan Especial de Ordenación Urbana

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana comprende los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Ordenanzas Reguladoras
- Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Documento D. Informe de sostenibilidad económica
- Documento E. Estudio de impacto acústico
- Documento F. Informe de la Dirección General de Aviación Civil
- Documento G. Planos de información
- Documento H. Planos de ordenación

En Hondarribia. Mayo de 2017

Borja Espinosa Faci, Arquitecto.



Documento B. Ordenanzas Reguladoras

El presente documento tiene por objeto resumir las principales determinaciones de la normativa urbanística aplicable, que es la del Plan General de ordenación Urbana de Irún actualmente vigente.

Título preliminar: Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención propio de este Plan Especial de Ordenación Urbana es del definido en los planos de los documentos E y F, y comprende una superficie de 4.121,61 m².

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y regirán hasta que sean derogados.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por razones de interrelación o dependencia.

Artículo 3. Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana

Constituye el marco normativo de este Plan Especial, el Plan General de Ordenación Urbana de Irún, vigente desde enero de 2015.

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del área que comprende este Plan Especial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas, que son las del Plan General, o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 4. 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. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

Artículo 5. Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana comprende los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria
- Documento B. Ordenanzas Reguladoras
- Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Documento D. Informe de sostenibilidad económica
- Documento E. Estudio de impacto acústico
- Documento F. Informe de la Dirección General de Aviación Civil

- Documento G. Planos de información
- Documento H. Planos de ordenación

Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos en él incluidos, son los documentos “B. Ordenanzas Reguladoras” y “H. Planos de ordenación” los que poseen en mayor medida el carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y por lo tanto, ésta se deberá ajustar a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción de su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos dibujados a una escala mayor, salvo que la discrepancia se deba a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

Título primero: Régimen urbanístico general

Artículo 6. Clasificación del suelo

De conformidad con las determinaciones del Plan general, los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano.

Artículo 7. Parcelación

Se establecen dos parcelas edificables denominadas Parcela 01 y Parcela 02, que se consideran únicas e indivisibles a los efectos de formulación y elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y urbanización complementaria, y de la concesión de las preceptivas licencias de edificación.

La Parcela 01 tiene 2.062,47 m² y queda situada al Oeste del ámbito, mientras que la Parcela 02 tiene 2.018,06 m² y se ubica al Este, junto al vial preexistente.

El resto del suelo es suelo de cesión al dominio público, con 41,08 m².

La parcelación queda definida en el plano O-02.

Artículo 8. Calificación del suelo

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial mantienen la calificación global de “Uso Residencial” (R), según la calificación global asignada por el Plan General, y su calificación pormenorizada es de “Residencial Unifamiliar Adosada” (RD).

El área objeto del presente Plan Especial queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en éste Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano de Ordenación O-02.

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

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

Parcelas de Uso Residencial (R).

RD. Residencial Unifamiliar Adosada (RD).

- Dominio: Privado
- Uso Urbanístico: Viviendas y usos autorizados.
- Edificación: Vivienda adosada regulada en las presentes Ordenanzas.

La calificación pormenorizada del área del presente Plan Especial no se ajusta a ninguno de los grados de Ordenanza RD, Residencial Unifamiliar Adosada, definidos en el Plan General. Por este motivo, se define un nuevo grado RD-21, que se regula en el presente documento.

Título segundo: Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento

Artículo 10. Asignación del aprovechamiento urbanístico

Las condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico son las fijadas en el Plan General vigente. El aprovechamiento edificatorio sobre rasante fijado para el área es de 1.000 m² construidos en total, 500 m² por parcela, con 4 viviendas en cada una de las dos parcelas, lo que supone un total de 8 viviendas de 125 m² cada una.

Se fija un aprovechamiento bajo rasante del 60 % del aprovechamiento sobre rasante, resultando 300 m² de aprovechamiento bajo rasante por cada parcela, 600 m² en total.

Artículo 11. Régimen de desarrollo del planeamiento

El desarrollo previsto en este Plan Especial se llevará a cabo mediante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, sin que resulte precisa la previa formulación o tramitación de proyectos de urbanización.

Artículo 12. Ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización a ejecutar se desarrollarán como obras complementarias a la edificación. Dichas obras serán las necesarias para dotar a las nuevas edificaciones de las infraestructuras de servicio necesarias.

Dado lo reducido del ámbito, y que la urbanización por ejecutar dará servicio exclusivamente a las edificaciones del área objeto de este Plan Especial, no se considera necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización, por estimarse que las obras de infraestructura que se precisen pueden considerarse como obras complementarias a las de la edificación.

Artículo 13. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación cuantas instalaciones, edificaciones y usos existentes no se adecuen al régimen de uso y edificación que se establece en el presente Plan Especial.

El caserío Antzolaranberri se declara fuera de ordenación, por ser su mantenimiento incompatible con la ejecución de la ordenación propuesta en el presente documento.

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en el caserío Antzolaranberri.

Los edificios fuera de ordenación se reflejan en el plano O-01.

Título tercero: Ordenanzas de edificación y uso

Artículo 14. Régimen de edificación y uso aplicable a las parcelas edificables

Las construcciones que se materialicen en las parcelas edificables y que se corresponden con las parcela RD, Residencial Unifamiliar Adosada, definidas conforme al Plan General, se ajustarán al régimen general de la edificación y uso establecido en el Plan General para las parcelas residenciales, así como a las determinaciones específicas definidas para el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar Adosada en dicho Plan General, y a las Ordenanzas de edificación y uso del presente Plan Especial.

Artículo 15. Condiciones generales, terminología de conceptos y criterios de cómputo

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas definidas por este Plan Especial se ajustarán, en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y forma, a lo especificado en el cuadro de características de la memoria, en estas Ordenanzas y en los Planos de Ordenación.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el significado de los conceptos que se relacionen, se ajustará en todo caso a las definiciones contenidas en el capítulo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio, determinación del perfil, altura de la edificación y altura en fachada de las distintas plantas, serán los establecidos en el capítulo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 16. Condiciones particulares de parcelación

Las parcelas resultantes son las reflejadas en el plano O-02.

Se obtienen dos parcelas y se establece una parcela mínima de 1.500 m².

Artículo 17. Condiciones particulares de regulación de la forma de la edificación

- Alineaciones: Polígono de movimiento definido en el plano O-03.
- Retiros: Mínimo de 4 m a lindero de parcela. Definidos en O-03.
- Separación mínima entre edificaciones: 6 m.

- Rasantes y accesos rodados: Definidas para cada parcela en el plano O-05.
- Ocupación máxima en parcela: 15 %.
- Perfil: 1 planta bajo rasante, 2 plantas altas y bajocubierta.
- Altura de la edificación: 6 m.
- Vuelos y retranqueos: Disposición libre respetando las condiciones de retiro.
- Cubiertas: Sin condiciones de forma. Pendiente máxima del 40 %.
- Construcciones auxiliares: Edificación única en parcela. No se permiten construcciones auxiliares exentas.
- Porches: Dentro de la alineación definida en plano. Si se construyen, todos deberán tener el mismo diseño. La cobertura será del mismo material que la cubierta.

Artículo 18. Condiciones particulares de uso

El uso característico de la edificación es el Residencial Unifamiliar.

El régimen de uso y las condiciones de implantación de los mismos, se ajusta a las determinaciones establecidas en el Plan General.

Artículo 19. Condiciones de habitabilidad

Serán de aplicación las determinaciones que correspondan, de las establecidas en el Capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 20. Condiciones generales de tratamiento estético

Serán de aplicación con carácter general las determinaciones que correspondan, de las establecidas en el Capítulo 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Para la separación de la parcela 02 con el camino público preexistente al Este se construirá 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.

Para el resto de los cierres se admite además de la solución anterior, la de verja desde el suelo con una altura máxima de 2,00 m.

En Hondarribia. Mayo de 2017

Borja Espinosa Faci, Arquitecto.



Ficha resumen de normativa del PEOU

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 21

RD-21

DEFINICION:

Viviendas adosadas en edificación aislada sobre parcelas de utilización independiente con uso característico de residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en la trasera del caserío Antzolaran-Berri.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,25 m ² /m ²
Superficie máxima construida por parcela:	500 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:		1.500 m ²
Frente máximo:	- - - -	mínimo: 10 m
Fondo máximo:	- - - -	mínimo: 25 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

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

OBSERVACIONES:

- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas que alojan los edificios residenciales.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irún a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Documento C. Estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución

C.1. Clasificación y calificación urbanística

De conformidad con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irún, los terrenos incluidos en el ámbito del entorno del caserío Antzolaran-Berri, objeto del presente Plan Especial, tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado y la calificación de suelo de uso residencial.

C.2. Tipo de actuación

Se trata de una Actuación de Dotación, y requerirá un Proyecto de Reparcelación para materializar la configuración final de las parcelas propuestas y para concretar la cesión legal del aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el Artículo 42 de la ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Dado que se estima que la cuantía destinada a las obras de urbanización no alcanzará el 5 % del total, no se considera como Actuación Integrada, y no se precisa un proyecto de urbanización independiente, sino que se incluirá en el proyecto de edificación.

La actuación es de carácter privado, e incluye suelo de dos propietarios. Cada uno de ellos aporta una parcela, cuyas superficies son 4.012 m² y 109,61 m², que representan, respectivamente, el 97,34 % y el 2,66 % de la superficie total del ámbito.

La relación de propietarios, sus parcelas aportadas y sus superficies se resumen en el siguiente cuadro:

Parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
Nº 12	Dña. Maribel Méndez Susperregui	109,61 m ²	2,66 %
Nº 903	Garayar Berri, S.L.	4.012 m ²	97,34 %
Total ámbito		4.121,61 m²	100 %

El propietario mayoritario es quien asume la iniciativa de la promoción.

C.3. Condiciones generales de edificabilidad

El ámbito objeto del presente Plan Especial tendrá las siguientes características de ordenación y edificabilidad:

- Categorización del suelo: Suelo Urbano Consolidado
- Superficie de parcelas privadas: 4.080,53 m²
- Superficie de ocupación en planta de la edificación: máximo 15 %
- Superficie construida total edificable sobre rasante: máximo 1.000 m²
- Superficie construida total edificable bajo rasante: máximo 600 m²
- Número de viviendas: Máximo 8
- Superficie construida anteriormente al presente Plan: 68 m²
- Incremento de la edificabilidad: 932 m²

La edificabilidad se materializará en 2 etapas, una por cada una de las dos parcelas definidas en el ámbito.

C.4. Parcela mínima

Cada una de las parcelas resultantes definidas en el ámbito obedecerá a las siguientes condiciones:

- Superficie de parcela privada: mínimo 1.500 m²
- Superficie de ocupación en planta de la edificación: máximo 15 %
- Superficie construida total edificable sobre rasante: máximo 500 m²
- Superficie construida total edificable bajo rasante: máximo 300 m²
- Número de viviendas: Máximo 4

C.5. Edificabilidad física y ponderada. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad urbanística media.

El presente Plan Especial define un único uso, el Residencial, en todas y cada una de las parcelas lucrativas, por lo que coincidirá con el uso característico, y por lo tanto el coeficiente de Ponderación será la unidad.

De esta forma, la edificabilidad ponderada coincidirá con la edificabilidad urbanística, y entendiendo ésta como la edificabilidad física o superficie edificable total del uso y actividad de carácter lucrativo, su valor será de 500 m² de techo de uso característico.

La edificabilidad urbanística media es la relación entre la edificabilidad ponderada del ámbito y la superficie total del mismo, excluyéndose la superficie correspondiente a los Sistemas Generales, si los hubiese.

Por lo tanto, para una superficie de parcela en torno a los 2.000 m² la edificabilidad urbanística media será: $500 \text{ m}^2(t) / 2.000 \text{ m}^2 = 0,25 \text{ m}^2(t)/\text{m}^2$

C.6. Plan de etapas

La ordenación del ámbito objeto del presente Plan Especial no genera nuevo suelo público, y las obras de urbanización general a ejecutar se consideran complementarias a las de edificación, no siendo necesaria la formulación y tramitación de un proyecto de urbanización.

Las obras de infraestructuras generales a ejecutar, necesarias para dotar de servicios a las parcelas edificables, se realizarán conjuntamente con las de edificación, siendo objeto de licencia de obras.

Se establece un plazo de cuatro años, contados a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, para el desarrollo conjunto de sus determinaciones, así como para la obtención de las correspondientes licencias de edificación.

En Hondarribia. Mayo de 2017

Borja Espinosa Faci, Arquitecto.



Documento D. Informe de sostenibilidad económica

D.1. Datos de partida

En la propuesta, la superficie construida de vivienda es de 1.000 m² sobre rasante. Bajo rasante se pueden construir hasta 600 m² de garajes.

La superficie de viales mixtos, incluyendo las plazas de aparcamiento, es de 695 m², la de viales peatonales es de 309 m² y la superficie de zonas verdes es de aproximadamente 3.380 m².

D.2. Gastos de gestión urbanística

Se plantean los costes aproximados de los gastos encaminados al cambio de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Redacción del PEOU:	18.000 €
Estudio de afecciones aeronáuticas:	7.500 €
Total Gastos de gestión:	23.500 €

D.3. Coste de los derribos

Se estima un coste para el derribo de 60 €/m², y de 1.200 € para la gestión de residuos, de manera que los costes quedarían como sigue:

Demoliciones:	4.560 €
Gestión de residuos:	1.200 €
Gastos generales (13 %)	749 €
Beneficio Industrial (6%)	346 €
Honorarios facultativos	1.250 €
Licencias	115 €
Total Gastos de derribo:	8.220 €

D.4. Coste de la urbanización

Se propone para el ámbito una urbanización de baja densidad, con un coste estimado de 20 €/m² referidos a la totalidad.

Los principales costes que se han estimado para la propuesta son los siguientes:

Movimientos de tierras:	12.000 €
Instalaciones y conexiones con las redes generales:	7.000 €
Viales mixtos:	19.000 €
Viales peatonales:	17000 €
Gastos generales (13 %)	7150 €

Beneficio Industrial (6%)	3.300 €
Honorarios facultativos	8.350 €
Licencias	1.100 €
Total Gastos de urbanización:	74.900 €

D.5. Coste de la edificación

Para los trabajos de edificación y urbanización, se estima un coste medio de ejecución material para la edificación residencial de promoción privada sobre rasante de 920 €/m², y de 400 €/m² para los garajes de promoción privada bajo rasante.

Teniendo en cuenta la edificabilidad propuesta y la superficie de la parcela, se obtienen los siguientes costes:

Vivienda	1.000 m ² x 920 €/m ² =	920.000 €
Garajes	600 m ² x 400 €/m ² =	240.000 €
Gastos generales (13 %)		150.800 €
Beneficio Industrial (6%)		69.600 €
Honorarios facultativos		116.000 €
Licencias		23.200 €
Total coste de edificación		1.519.600 €

D.6. Precios de venta

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

Vivienda unifamiliar de promoción privada	2.705 €/m ² (útil)
Garaje en unifamiliar de promoción privada	40.000 €/ud

Estimando que la superficie útil es un 15 % menor que la superficie construida, obtenemos que el precio de venta basado en la superficie construida tiene un valor de $2.800 \times 0,85 = 2.300$ €/m².

Con estos precios, se obtiene un valor de venta de la promoción de:

Vivienda	1.000 m ² x 2.300 €/m ² =	2.300.000 €
Garajes	8 Ud x 40.000 €/Ud =	320.000 €
Total precio de venta estimado		2.620.000 €

D.7. Valor residual del suelo

El valor residual del suelo de los aprovechamientos de vivienda libre se obtiene de la fórmula del Reglamento de Valoraciones de la Ley 2/2008.

$$V_r = V_v / 1,4 - (C_c + C_u)$$

El precio de venta Vv tiene un valor de 2.620.000 €.

El valor del coste de construcción más del de urbanización (Cc + Cu) es $1.519.600 + 25.500 + 8.220 + 74.900 = 1.628.220$ €

Con estos datos, el valor residual del suelo queda en:

$$Vr = 2.620.000 \text{ €} / 1,4 - 1.628.220 = 243.209 \text{ €}.$$

Con estos datos y una edificabilidad de 1.000 m², obtenemos un valor de repercusión de la parcela sobre la edificación de $243.209 / 1.000 = 243,21$ €/m², y un valor residual unitario de $243.209 / 4.121,61 = 59,01$ €/m² para cada m² de parcela.

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

En Hondarribia. Mayo de 2017

Borja Espinosa Faci, Arquitecto.

