



ÁMBITO 6.2.06 Equipamiento de Servicios Txenperenea__

PLAN PARCIAL

MAYO 2012

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 INTRODUCCIÓN

1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes.....

El 19 de junio de 2.009 se aprobó definitivamente el Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06 Txenperenea.

Dicho Plan de Sectorización incluyó la ordenación pormenorizada, calificando como Equipamiento privado de Servicios (ES) una parcela de 1.657 m²s. Asimismo, reguló las condiciones de edificación de la edificabilidad lucrativa atribuida (351 m²c en el sobrerasante y el total de la superficie delimitada por las alineaciones máximas del área de movimiento en el bajasante).

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de abril de 2011, acordó aprobar el Convenio sobre *permuta de parcelas y aportaciones económicas en relación con el traslado de la subestación de Reparto (STR) situada en Larreaundi al ámbito 6.2.06 Txenperenea.*

El objetivo es la puesta en servicio de una nueva Subestación de Reparto en el ámbito Txenperenea, dado los nuevos desarrollos urbanísticos que se proponen en el entorno y el desmantelamiento de la actual subestación de Larreaundi.

En el convenio quedan recogidos los compromisos de las partes en cuanto al traslado y financiación en la que participan además de Iberdrola Distribución, el Ayuntamiento por el interés público de liberar de infraestructuras aquella parte de la ciudad y los nuevos desarrollos residenciales a los que también dará servicio.

Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU, en escrito registrado en fecha 17 de abril de 2012, ha planteado al Ayuntamiento su posicionamiento sobre la viabilidad urbanística de la STR LARREAUNDI BERRIA, nueva subestación en sustitución de la existente en Larreaundi y sita en el ámbito Txenperenea, según descripción de plano que adjunta al citado escrito.

La propuesta ahora presentada por Iberdrola para la implantación de la nueva Subestación de Reparto (STR), presenta diferentes características a las recogidas en el planeamiento aprobado (menor superficie de parcela e irremediablemente, con diferente forma que la fijada en el planeamiento aprobado en correspondencia con la validada por Iberdrola en el año 2.008.)

Esta nueva propuesta de parcela se justifica por ser el resultado de un trabajo más concienzudo con el objetivo de optimizar el espacio disponible en el sitio y mejor adaptarse a la topografía de esta parte alta de la ladera.

Aunque la propuesta de implantación ahora presentada requiere la modificación de algunas determinaciones urbanísticas vigentes, se considera favorable por cuanto las modificaciones están justificadas en base a una mayor rentabilidad del suelo y eficacia en el servicio, dentro de la necesidad de la construcción de dicha STR para hacer frente a las nuevas peticiones de suministro previstas en el municipio de Irun.

Así a ejecución de la propuesta obliga a que de forma previa se tramite la correspondiente modificación de las determinaciones pormenorizadas de la parcela y de la parte que corresponda del Programa de Actuación Urbanizadora, lo cual, teniendo en cuenta los criterios de oportunidad de estar en elaboración el Proyecto de Reparcelación de Txenperenea, obliga a que deba ser formulado dicho planeamiento en breve.

Por último, dado que el Ayuntamiento ha sido el impulsor de este emplazamiento en Txenperenea es el Ayuntamiento el que elabora los documentos de planeamiento requeridos, todo ello en coherencia con el espíritu de colaboración que rige el Convenio firmado con Iberdrola el 28 de abril de 2011.

1.1.2 Justificación y Objeto de tramitación del Plan Parcial.....

El objeto del presente Plan Parcial es ordenar la parcela de Equipamiento de Servicios ajustada a la propuesta edificatoria presentada por *Iberdrola Distribución eléctrica SAU* el pasado 17 de abril de 2012.

Se justifica la tramitación del presente Plan Parcial con el citado objetivo dado que como instrumento de ordenación pormenorizada, es el competente para establecer las nuevas determinaciones parcelarias y de usos pormenorizados en suelo urbanizable sectorizado según la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo 2/2006.

1.1.3 Ámbito del Plan Parcial.....

El ámbito del presente Plan Parcial tiene una superficie de 2.287 m²s y se configura como suma de las parcelas de espacios libres y equipamientos y servicios ordenados por el Plan de Sectorización en el límite sur-este del ámbito 6.2.06 Txenperenea.

El ámbito de ordenación incluye superficie de espacios libres públicos puesto que la nueva forma de la parcela de equipamientos y servicios requiere reconfigurar parte de la misma.

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1 Situación

El ámbito del presente Plan Parcial, se sitúa en el extremo sur-este del ámbito del Plan de Sectorización de Txenperenea, y queda delimitado por el propio límite del sector colindante al convento Hijas de la Cruz.

*** VER PLANO I.01 PLANO DE SITUACIÓN

2.1.2 Topografía

Se trata de una porción de la parte alta de la ladera orientada hacia el Norte que parte de una cota +48,00 metros, baja hasta la cota +34,00 metros en una distancia máxima de 60 metros en planta, por lo que se trata de una superficie de gran pendiente.

*** VER PLANO I.02 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad

El presente documento pretende su tramitación simultáneamente a la tramitación del Proyecto de Reparcelación (actualmente en elaboración).

Por lo tanto, se acompaña el parcelario que en dicho proyecto reparcelatorio se maneja:

*** VER PLANO I.03 PARCELARIO ESTADO ACTUAL

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones del planeamiento vigente, con respecto al ámbito del presente Plan Parcial, se refieren a lo aprobado por el Plan de Sectorización el 19 de junio de 2009.

Ámbito	Calificación Pormenorizada
2.287	Equipamiento de Servicios (ES) 1.657 m ² s
	Jardines (LJ) 630 m ² s

Edificabilidad

Sobre Rasante 351 m²tc

Bajo Rasante la totalidad del perímetro edificable

*** VER PLANO I.04 PLANEAMIENTO VIGENTE

3 ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1 Objetivos y criterios de la Ordenación

El objeto del presente Plan Parcial es ajustar la calificación pormenorizada respetando la edificabilidad urbanística.

El criterio seguido es delimitar únicamente la superficie necesaria para la construcción de la subestación calificándola como ES Equipamiento de Servicios y establecer el resto como dominio público de espacios libres:

- Se configura la nueva parcela con diferente superficie, delimitación y forma. **1.460 m²s**
- Se redefine el suelo público que lo rodea como espacios libres jardines. **827 m²s**

3.2 ORDENACIÓN GENERAL

Se trata de una nueva configuración de dos parcelas; una privada de equipamiento y otra pública de espacios libres.

Siendo así, la parcela de espacios libres, se ordena de forma que acompaña al viario, configura el perímetro norte y oeste, y aleja la subestación eléctrica de las parcelas residenciales al oeste y del parque público que se inicia al otro lado del viario al norte.

La ordenación no afecta a la ordenación general del ámbito Txenperenea.

*** VER PLANO P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.3 CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial recalifica una superficie de 2.287 m², que según lo ahora propuesto, se concreta de la siguiente manera:

3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
ES Equipamiento de Servicios	1.460 m ² s	63.80%
LJ Espacios Libres Jardines.....	827 m ² s	36.20%
TOTAL SUPERFICIE P.P.	2.287 m²s	100.00%

*** VER PLANO P.02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

3.3.2 Tabla de Uso y Dominio del Suelo

USO Y DOMINIO PRIVADO	1.460 m ² s	63.80%
ES Equipamiento de Servicios	1.460 m ² s	
USO Y DOMINIO PÚBLICO	827 m ² s	36.20%
LJ Espacios Libres Jardines.....	827 m ² s	
TOTAL SUPERFICIE P.P.	2.287 m²s	100.00%

*** VER PLANO P.03 USO Y DOMINIO DEL SUELO

3.3.3 Parcelas Ordenadas y Aprovechamientos Propuestos

Tal y como se ha adelantado en el documento, las parcelas ordenadas son dos:

PARCELAS	SUPERFICIE	%
ES Equipamiento de Servicios	1.460 m ² s	63.80%
LJ Espacios Libres Jardines.....	827 m ² s	36.20%

De ellas, únicamente una es edificable y mantiene la edificabilidad urbanística que le atribuye el Plan de Sectorización aprobado.

CONCEPTO	SUP. PARCELA	SUP.MAX. OCUPADA	EDIFIC. URBANÍSTICA S/R	PERFIL EDIFIC
EE EQUIP. SERVICIOS ...	1.460 m ² s	1.200 m ² s.....	351 m ² t.....	
P.1 Equip de Servicios	1.200 m ² s		351 m ² t.....	SS+PB
TOTAL	1.460 m²s	1.200 m²s	351 m²t	

*** VER PLANO P.04 PARCELA EDIFICABLE

4 REGIMEN DEL SUELO

4.1 REGIMEN DEL SUELO

4.1.1 Categorización del Suelo

De conformidad con lo dispuesto en el **Artículo 14** de la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo**, el suelo se categoriza como urbanizable sectorizado.

4.1.2 Edificabilidad Física

La edificabilidad física ordenada por el ámbito es la referida a la parcela de Equipamiento de Servicios con un total de 351 m²c sobre rasante y el la ocupación del perímetro edificable bajo rasante, manteniendo lo establecido por el planeamiento aprobado.

5 EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

5.1 TIPO DE ACTUACIÓN

La superficie de ordenación del presente Plan Parcial se incluye dentro del área de Actuación Integrada del ámbito 6.2.06 y así el Programa de Actuación Urbanizadora deberá ser modificado incorporando las determinaciones que con el presente documento se aprueban.

Siendo así, también se incluye en la Unidad de Ejecución aprobada por el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.06 Txenperenea.

Irún, Mayo de 2012

B. NORMAS URBANÍSTICAS

Documento C

Normas Urbanísticas

Titulo preliminar:

Generalidades	2
Artículo 1.- Ambito	2
Artículo 2.- Entrada en Vigor	2
Artículo 3.- Condiciones de Vigencia	2
Artículo 4.- Obligatoriedad.....	2
Artículo 5.- Terminología de Conceptos.....	2
Artículo 6.- Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance de los mismos.	2

Titulo primero:

Régimen urbanístico del suelo	4
--	---

Capítulo 1.1.- Régimen de Calificación	4
---	---

Artículo 7.- Código de Calificación	4
--	---

Capítulo 1.2.- Régimen jurídico para el Desarrollo y Ejecución del Plan de Sectorización	4
---	---

Artículo 8.- Régimen de Actuación Urbanística	4
--	---

Artículo 9.- Unidades de Edificación.....	4
--	---

Titulo segundo:

Normas aplicables a la parcela edificable	5
--	---

Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables a la parcela edificable

Artículo 10.- Generalidades.....	5
---	---

Artículo 11.- Criterios de Cómputo de Edificabilidad Urbanística.....	5
--	---

Artículo 12.- Parcelación.....	5
---------------------------------------	---

Capítulo 2.2.- Condiciones particulares aplicables a la Parcela Edificable

Artículo 13.- Parcela ES (equipamiento Servicios Privado).....	6
---	---

Titulo tercero:

Servidumbres Aeronáuticas

Artículo 14.- Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas.....	8
---	---

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1. Ambito

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificadora, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Parcial.

Artículo 2. Entrada en Vigor

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, en los términos establecidos por la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 3. Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del proyecto 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 Proyecto 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 4. Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso de suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Parcial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Normas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento de Irún, o en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5. Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Normas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo 2/2006.

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

Artículo 6. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance de los mismos.

El presente documento de Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

- **Documento A:** Memoria
- **Documento B:** Normas Urbanísticas
- **Documento D:** Planos de Información y Propuesta

Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son **el Documento A, Memoria, el Documento B- Normas Urbanísticas**, y los planos de Propuesta, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

TITULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPITULO 1.1.- Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 7.- Código de Calificación Pormenorizada

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan Parcial, hay 2 calificaciones:

Equipamiento de Servicios (ES).....	1.460 m ² s
Espacios Libres Jardines (LJ).....	827 m ² s

CAPÍTULO 1.2.- Régimen jurídico para el desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

Artículo 8.- Régimen de Actuación Urbanística

El presente documento describe la situación del ámbito con respecto al régimen de actuación urbanística, de forma que manteniendo la situación vigente aprobada por el anterior planeamiento, este se incluye dentro del Área de Actuación Integrada del ámbito 6.2.06 Txenperenea.

A su vez según el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, el ámbito se incluye en la Unidad de Ejecución delimitada.

Artículo 9.- Unidades de Edificación

La parcela edificable definida constituye una Unidad de Edificación independientes a efectos de la elaboración y tramitación de los correspondientes Proyectos de Edificación y Licencia Municipal.

TITULO SEGUNDO: NORMAS APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE

CAPÍTULO 2.1.- Condiciones generales aplicables a la parcela edificable

Artículo 10.-Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características en las cuales las superficies construidas asignadas a la misma, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 11.- Criterios de cómputo de Edificabilidad Urbanística

El cómputo de la edificabilidad urbanística se regirá por los criterios establecidos en el PGOU de Irún.

1. Aprovechamiento sobre rasante

La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante destinada a usos lucrativos en la parcela de Equipamiento de Servicios es de 351 m²(t). Las condiciones particulares de ocupación y superficie construida en la parcela edificable se refleja en el apartado 3.3 Determinaciones del Plan Parcial del Documento A- Memoria del presente planeamiento.

2. Aprovechamiento bajo rasante

La edificabilidad física máxima bajo rasante se establece según la ocupación máxima delimitada por el perímetro edificable.

Artículo 12.- Parcelación

En el apartado 3.3 Determinaciones del Plan Parcial del Documento A- Memoria del presente planeamiento y en los planos correspondientes, se definen las parcelas, con las superficies y configuración correspondientes.

La parcela de equipamiento definida tiene la consideración de parcela edificable independiente y se considera indivisible a los efectos de solicitud y concesión de licencias de edificación. La superficie de espacios libres se corresponde con una porción de la parcela global de espacios libres definida para todo el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

CAPÍTULO 2.2.- Condiciones particulares aplicables a la parcela edificable

Artículo 13.- Parcela ES (Equipamiento Servicios Privado)

1.- Calificación Pormenorizada

Parcela de reserva de Sistema General Equipamiento Privado destinada a la ubicación de una subestación eléctrica. (ES)

2.- Parcelas Y Superficies

La superficie total de la parcela definida con esta calificación es la siguiente:

- Parcela Equipamiento Servicios Privado.....1.460 m²s

3.- Condiciones De Edificacion

- Condiciones Generales:

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

- **Edificabilidad:**

- ES351 m²(t)

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante.

- **Alineaciones:**

En el plano P.04 se definen las alineaciones máximas sobre rasante y áreas de movimiento de las edificaciones.

- **Rasantes:**

Las rasantes de urbanización de las parcelas destinadas a equipamiento se ajustarán a lo establecido en los planos del presente planeamiento, con las precisiones que se establezcan en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

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

- **Perfiles y Alturas:**

Con carácter general el perfil de la edificación a localizar en la parcela destinada a equipamiento es de **planta baja**.

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

No se permiten vuelos sobre el área de movimiento señalada en el plano P.04.

- Cierres de Parcela:

Se define una altura máxima de 1,00 metros para los tramos ciegos realizados en obra de los cierres de parcela relacionados con el espacio público, pudiendo combinarse con tramos ligeros hasta una altura máxima total de 1,80 metros.

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

Para la parcela de equipamiento comunitario se establece como uso característico la modalidad del equipamiento definido. Podrá implantarse en la parcela destinada a equipamiento otra modalidad diferente si se comprobara el suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas y además lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.

- Dominio:

- El-Infraestructuras Privado Privado

5.- Edificabilidad Urbanística

La edificabilidad urbanística de la parcela calificada como ES coincide con la edificabilidad física definida = 351 m²t

- Plazas de garaje:

Para las parcelas edificable y destinada a equipamiento público se deberá considerar un estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Por lo tanto, el número de plazas previsto para la parcela edificable destinada a equipamiento público es el siguiente:

- ES -Equipamiento de Servicios.....4 plazas

TITULO TERCERO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Artículo 14.- Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas

CAPÍTULO 1.1.

1. Ninguna construcción *-incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.)-* o cualquier añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos para su construcción (*grúas, etc.*), ni la modificación de las existentes, del terreno, u, objetos fijos (*postes, antenas, carteles, etc.*), ni el gálibo de los vehículos, sobrepasarán las alturas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, que están representadas en el plano "**II.3.4.1. Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián (Decreto 792/1976) (Superposición sobre la Cartografía Municipal. 2.006)**" del presente "Plan de Sectorización".
2. La realización de cualquier construcción o estructura (*postes, antenas, etc.*), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (*incluidas las grúas de construcción y similares*) en el Ambito de Equipamiento de Servicios de Txenperenea, requerirá resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto "792/1976".
3. Las construcciones que se realicen en el Sector "Txenperenea" no emitirán humo ni polvo en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, el desarrollo previsto no producirá reflexiones de la luz solar, ni otras emisiones lumínicas que puedan molestar a las tripulaciones de las aeronaves.
4. La declaración registral de "obra nueva" de las edificaciones que se desarrollen en el Sector "Txenperenea" hará constar la afección a las mismas por las "servidumbres aeronáuticas" del Aeropuerto de San Sebastián, en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto".

Irún, Mayo de 2012