

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR
DEL ÁMBITO 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA**



IRÚN

SEPTIEMBRE 2007

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL de REFORMA INTERIOR
DEL ÁMBITO 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA**

ÍNDICE

- DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO C: PLANOS DE INFORMACION Y PROPUESTA

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0.- ANTECEDENTES Y ESTADO DE LA TRAMITACION

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PRIMAUTEKO ERROTA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.2.- ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

1.3.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

1.3.1.- Plan Especial de Reforma Interior Primauteko Errota 1.998

1.3.2.- Proyecto de Compensación de 1.999 Aprobado e Inscrito.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1.- Situación

2.1.2.- Topografía

2.1.3.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.4.- Estructura de la propiedad

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1.- Tabla de Calificación Pormenorizada Propuesta

3.1.2.- Tabla de Dominio y Usos del Suelo Propuesta

3.1.3.- Resumen de Aprovechamientos Propuestas y justificación del cumplimiento de los estándares exigibles

3.1.4.- Justificación del cumplimiento de los estándares

3.1.5.- Condiciones de gestión y ejecución

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0- ANTECEDENTES Y ESTADO DE LA TRAMITACION

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de mayo de 2007 se acordó aprobar inicialmente la *2ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 1.1.08: PRIMAUTEKO ERROTA*.

Asimismo, se acordó someter el expediente a exposición pública mediante los correspondientes anuncios, periodo durante el cual se presentó una única alegación por parte de D. Joaquín Arruabarrena Martiarena como propietario de la finca de Primauteko Errota (RU). En el citado escrito observa errores en la cuantía de la superficie de parcela calificada como RU y en el aprovechamiento edificable máximo que le corresponde a la citada parcela.

Analizado el contenido de lo solicitado, sí se observa necesario un ajuste en el parámetro del aprovechamiento edificable, de tal forma que la estimación de la alegación supone una pequeña modificación de parte del contenido de lo aprobado inicialmente, por lo que se procede a la elaboración de un Texto Refundido que subsane las confusiones y permita la tramitación para aprobación definitiva de la presente *Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 1.1.08: PRIMAUTEKO ERROTA*.

Por otra parte, dada la ubicación del ámbito de ordenación se han emitido informes por parte de las siguientes administraciones sectoriales:

— Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Se ha informado favorablemente (29/5/2007) por parte de la Dirección General de Transportes y Planificación de Carreteras, informe preceptivo al ser el ámbito colindante a un viario de titularidad y competencia de la Diputación Foral (carretera GI-2134).

— Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

Se ha informado favorablemente (19/7/2007) por ADIF, informe necesario al incorporarse dentro del ámbito de ordenación suelos que tienen la condición de dominio público adscritos al servicio ferroviario, además de limitar al sur con el trazado ferroviario de ADIF, quedando sujeta la línea límite de las edificaciones del ámbito a la legislación sectorial competente.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I. PRIMAUTEKO ERROTA

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento se realiza con el objetivo de modificar la vigente calificación pormenorizada y repartir diferentemente el aprovechamiento edificable entre dos parcelas, tal y como fueron determinados estos parámetros urbanísticos en el *Plan Especial de Reforma Interior de "Primauteko Errota"* aprobado definitivamente el 28 de enero de 1.998.

Las citadas determinaciones urbanísticas del planeamiento anteriormente citado son las vigentes por cuanto que la *Modificación de Plan Especial Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 1.1.08 Primauteko Errota*, aprobada definitivamente el 25 de febrero de 2.004, sólo afecta a condiciones de uso de las parcelas industriales, más en concreto al artículo 23 de las Ordenanzas de dicho *Plan Especial*, artículo que en la *Modificación* quedó redactado con otro contenido.

Por otra parte, las determinaciones urbanísticas que en el presente documento se modifican son las que están recogidas en el *Proyecto de Compensación* aprobado definitivamente el 24 de febrero de 1.999 y que después fueron inscritas en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, el parcelario reflejado en los planos y que sirvió de base para la redacción del *Proyecto de Compensación* aprobado, no reflejaba la realidad de dos parcelas, una de Renfe y otra de los propietarios del Molino Primaut, y aunque esta circunstancia no ha impedido que el ámbito haya sido ejecutado, si imposibilita la regularización del estado actual de las parcelas e impide que la parcela residencial de "Primauteko Errota" pueda acceder a sus derechos edificatorios.

Por lo que debe procederse a la regulación de las parcelas, ajustando a la realidad física la calificación pormenorizada, las superficies y los repartos de aprovechamientos del mencionado *Plan Especial*. Igualmente, el presente documento servirá de base para la tramitación de la correspondiente *Modificación del Proyecto de Compensación* y que permitirá subsanar los errores de las dobles inmatriculaciones que ahora aparecen en el Registro.

1.2.- ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

El área objeto de este documento, se sitúa en el ámbito 1.1.08 Primauteko Errota del Plan General de Ordenación Urbana, de forma sensiblemente rectangular, se halla incluida en la zona industrial de Ventas, al norte del trazado ferroviario de Renfe y junto a la carretera GI-2134.

Es una zona que se apoya en el eje de la calle Primautzar, con las parcelas que se identifican con los números impares, hasta el 15.

Linda por el Este con un vial peatonal que acompaña a la regata canalizada en este punto de territorio (Errotazarko Erreka), por el Oeste con el número 17 de la citada calle Primautzar, por el Norte con este viario y por el Sur con el trazado del ferrocarril.

El Ámbito descrito en la presente Modificación tiene una superficie de 14.660 m²s, frente a los 14.469 m²s del vigente PERI, ya que se ajusta además a la realidad física los lindes del ámbito.

1.3.- ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

1.3.1.- Plan Especial de Reforma Interior Primauteko Errota 1.998.-

El *Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 1.1.08: Primauteko Errota* se aprobó definitivamente el 28 de enero de 1.998.

SUP. TOT. DEL AMBITO	14.469 m ² s
APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL AMBITO.....	9.350 m ² c

El citado *Plan Especial de Reforma Interior* definió para la ejecución dos áreas de desarrollo independientes:

AREA 1 Desarrollo mediante Licencia Directa. (Primauteko Errota)

Suelo de licencia directa: que corresponde con la parcela residencial consolidada (parcela D) con un techo máximo construido de 206 m²c. En consecuencia, se establece para su desarrollo una actuación directa al consolidar el documento la parcelación y edificación existente, si bien le permite un pequeño incremento del aprovechamiento urbanístico que podrá materializarse mediante la solicitud de la preceptiva licencia de obras.

AREA 2 Unidad de Ejecución.

Sistema de actuación Compensación

Esta Unidad de Ejecución se desarrolló en una única actuación, comprendiendo la citada superficie de 13.696 m², e incluyendo las parcelas edificables con aprovechamiento industrial privado, así como los espacios destinados a viales y espacios libres ajardinados.

Por tanto, excluyó expresamente de la Unidad de Ejecución la parcela residencial existente (Primauteko Errota o parcela D).

Y así, la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del citado *Plan Especial*, a excepción de la parcela residencial a consolidar (Caserío Primauteko Errota o parcela D) constituyeron una única Unidad de Ejecución que se desarrolló mediante el Sistema de Compensación.

El correspondiente *Proyecto de Compensación*, que fue aprobado en fecha 24 de febrero de 1.999, incluyó los derechos, deberes de cesión y equidistribución, cargas e indemnizaciones de todos los afectados por la Unidad de Ejecución, de conformidad con la legislación vigente y con el contenido del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las características de la Unidad de Ejecución del ámbito 1.1.08 aprobadas son las que a continuación se exponen:

SUP. TOT. DE LA UNIDAD DE EJECUCION	13.696 m2s
APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LA UE	9.144 m2c
SUP. DE PARCELAS EDIFICABLES.....	10.763 m2s

PARCELA A INDUSTRIA COLECTIVA (IC) 2.103 m2s

Superficie Construida Existente.....2.208 m2c (IC)

Superficie máxima construida..... 1.829 m2c (IP)

La parcela A se encontraba ya edificada y conforme al planeamiento por lo que no fue objeto de nueva adjudicación, estando exenta de la obligación de contribuir en los gastos urbanísticos de la Unidad de Ejecución, si bien se planteó una regularización de cabidas y linderos

PARCELA B INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) 4.544 m2s

Superficie máxima construida..... 3.415 m2c

PARCELA C INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) 4.116 m2s

Superficie máxima construida..... 3.900 m2c

SUP. DE CESION..... 2.933 m2s

Viario urbano local (VL) 2.054 m2s

Jardines Urbanos (LJ) 879 m2s

En el ámbito del *Plan Especial* se entendieron correspondientes al Ayuntamiento 10.588 m2s como patrimonio municipal del suelo, otros 598 m2s como dominio y uso público, y los restantes de titularidad privada.

En el extremo oeste del ámbito se ubicaba y ubica una nave industrial con una superficie construida de 2.208 m2c, no correspondiéndose entonces la estructura de la propiedad con la parcela física sobre la que se localizaba la misma. Asimismo, y en el extremo este del ámbito, existía y existe una edificación residencial (Primauteko Errota) con una superficie construida de 178,50 m2c. El *Plan Especial* consolidaba ambas edificaciones.

Tabla de Calificación Pormenorizada Plan Especial

CONCEPTO	SUP. M2
LJ_ Jardines Urbanos	879
VL_ Viario Local	2.054
SUPERFICIE DE CESION 2.933	
IC_ Industrial Colectiva	2.103
IP_ Industrial en Parcela	8.660
SUP. PARCELAS EDIFICABLES UNIDAD DE EJECUCION 10.763	
SUPERFICIE CALIFICADA TOTALU.E.	13.696
RU_ Residencial Unifamiliar Aislada (Primauteko Errota)	773
SUPERFICIE CALIFICADA TOTAL AMBITO	14.469

Tabla parcelas y aprovechamientos Plan Especial

Parcelas Resultantes	SUP. m2s	Aprovechamiento PERI m2c IP calificación asignada		Aprovechamiento materializado Enero 2007
PARCELA LJ	879	----	----	
PARCELA VL	2.054	----	----	
Subtotal	2.933	----	----	
PARCELA A	2.103	1.829	IC ... 2.208	2.208 (IC) Aprovechamiento agotado
PARCELA B	4.544	3.415	IP ... 3.415	2.562 (IP) Aprovechamiento pendiente
PARCELA C	4.116	3.900	IP ... 3.900	3.900 (IP) Aprovechamiento agotado
Subtotal	10.763	9.144		
TOTAL U.E.	13.696	9.144		
Primauteko Errota	773	Consolidado	RU ... 206	178,50 (RU) Aprovechamiento pendiente
TOTAL Ambito	14.469	9.350		

1.3.2.- Proyecto de compensación de 1.999. Aprobado e Inscrito.

Según lo ya expuesto, el *Proyecto de Compensación* aprobado se corresponde con la única unidad de ejecución definida conforme al *Plan Especial* aprobado.

Sin embargo, con posterioridad a la aprobación definitiva del *Plan Especial* y a la inscripción registral de las correspondientes fincas resultantes del *Proyecto de Compensación*, se detectaron una serie de circunstancias no contempladas a lo largo de sus tramitaciones y que son las que hacen necesaria la tramitación de la presente *Modificación del Plan Especial*:

- La Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura de Renfe, denunció una incorrección en la definición del parcelario, de lo que se concluye la necesaria inclusión de terrenos propiedad de ADIF en el ámbito de planeamiento.
- La existencia de una superficie de 547 m²s, identificada como parcela aportada 4 y considerada en el planeamiento como de dominio público, y que sus propietarios demostraron el carácter privado del mismo.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1.- Situación

El área objeto de la *Modificación del Plan Especial* está situada al borde del polígono industrial de Ventas, al sur-oeste del término municipal.

2.1.2.- Topografía

El ámbito objeto de planeamiento, se asienta sobre un terreno que se sitúa en torno a la cota +22,00 en la parte alta, y presenta un descenso ataluzado paralelo a la calle Primautzar (aprox.). +16,00). Esta situación topográfica característica ha sido utilizada por las edificaciones industriales existentes y facilita el funcionamiento de naves superpuestas con dos fachadas a diferentes alturas.

2.1.3.- Edificaciones y Usos actuales..

Derivado del planeamiento aprobado se han edificado en dos de las parcelas industriales resultantes (B y C), estando ya otra edificada con anterioridad (A). Así, en la actualidad existen 4 edificios, 3 industriales y uno residencial dentro del ámbito de actuación.

Sobre lo ya expuesto y siendo motivo de esta *Modificación*, las fincas que componen este ámbito, fueron inscritas en el Registro de la Propiedad las edificaciones conforme a las "Declaraciones de Obra Nueva" ubicadas en las parcelas tal y como fueron descritas en el *Proyecto de Compensación Primauteko Errota*.

2.1.4.- Estructura de la propiedad

Con todo, la situación actual de la estructura de la propiedad se define según la siguiente tabla:

Parcela	Nº de finca	Propiedad	Sup.parcela m2s	Doble inmatriculación con terrenos ADIF	Doble inmatriculación Fca. nº1.478
LJ	46.127	Ayuntamiento de Irun	879	107	404
VL	46.126	Ayuntamiento de Irun	2.054		54
Subtotal Dominio Público 2.933				107	458
A	38.765 40.411 24.683	GAES, S.A. 19 copropietarios en participaciones indivisas *anteriores al 50%	2.103		
B	46.124	Ayuntamiento de Irun	4.544	222	
C	46.125	Lamdec, S.L.	4.116	374	89
"D" Primauteko Errota	1.478	Jose Maria Arruabarrena Goñi Leona Martiarena Beloqui	1.351		
Subtotal Dominio Privado 12.114				596	89
FV		ADIF	863		
Subtotal Dominio Ferroviario 863					
TOTAL			15.910	703	547

Tal y como se observa existen fincas con terrenos doblemente inmatriculados que el correspondiente documento de *Modificación del Proyecto de Compensación* tendrá que corregir. Así, de la superficie total registrada (15.910 m2s), 1.250 m2 de suelo (703+547) están doblemente inmatriculados, por lo que la cabida real del ámbito de ordenación de la presente *Modificación del Plan Especial* es de 14.660 m2s.

Por otra parte, al recogerse la totalidad de la superficie privada de Primauteko Errota (Parcela D), la *Modificación* ajusta la delimitación del ámbito. En consecuencia, hay un incremento de 191 m2s con relación al *Plan Especial* vigente (14.660-14.469).

2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones urbanísticas que afectan al ámbito objeto de este documento son las especificadas por el *Plan Especial de Reforma Interior* aprobado que determina lo siguiente:

_Aprovechamiento neto del ámbito	0,81 m ² /m ²
_Aprovechamiento bruto del ámbito	0,64 m ² /m ²
_Volumen máximo construido	69.288 m ³ (5m ³ /m ²)
_Parcela A	12.420 m ³
_Parcela B	26.260 m ³
_Parcela C	29.990 m ³
_Parcela D	618 m ³
_Edificabilidad bruta (Volumen)	4,995 m ³ /m ²

Criterios del cómputo de aprovechamiento edificable**1 Espacios computables**

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

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80m de altura libre (computará parte de los mismos que supere dicha altura).
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro menor de 1,50metros.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso pública (se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En los bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

2_ Espacios no computables

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de aprovechamiento los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 metros de altura libre.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro mayor de 1,50 metros.
- Los porches de uso público.
- Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.

3_ Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regularización del aprovechamiento se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas(incluidos áticos), la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura de fachada mayor de 1,20 metros.

Al efecto de la consideración del perímetro de la planta, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, pero sí se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos con terraplenes de pendiente superior al 100%.

__Aprovechamientos por parcelas edificables:

PARCELA A	INDUSTRIAL COLECTIVA (IC)
Superficie de Parcela	2.103 m2s
Ocupación	1.104 m2
Superficie máxima Construida	1.829 m2c
Volumen Construido	12.420 m3
PARCELA B	INDUSTRIA EN PARCELA (IP)
Superficie de Parcela	4.544 m2s
Ocupación Máxima de la Parcela	65%
Superficie máxima Construida	3.415 m2c
Volumen Construido	26.260 m3
PARCELA C	INDUSTRIA EN PARCELA (IP)
Superficie de Parcela	4.116 m2s
Ocupación Máxima de la Parcela	65%
Superficie máxima Construida	3.900 m2c
Volumen Construido	29.990 m3
PARCELA D	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)
Superficie de Parcela	773 m2s
Ocupación Máxima de la Parcela	La existente 114 m2
Superficie máxima Construida	206 m2c
Volumen Construido	618 m3

_Condiciones de desarrollo y gestión:

Las características del ámbito 1.1.08, vienen definidas en el *Plan Especial* antes referido y son las que a continuación se exponen:

- Area 1: Desarrollo mediante Licencia Directa.
Comprende una superficie de 773 m², e incluye la parcela D (Primauteko Errota).

PARCELA D RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) 773 m²s

- Area 2: Unidad de Ejecución.

Desarrollo mediante un *Proyecto de Compensación* que establezca el reparto de beneficios y cargas. Esta Unidad de Ejecución se desarrollará en una única actuación. (*Proyecto de Compensación* aprobado definitivamente e inscrito)

Comprende una superficie de 13.696 m², e incluye las parcelas edificables con aprovechamiento industrial privado, así como los espacios destinados a viales y espacios libres ajardinados. Se excluye de la Unidad de Ejecución la parcela residencial existente (Parcela D).

SUP. TOT. DE LA UNIDAD DE EJECUCION	13.696 m ² s
APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LA UE	9.144 m ² c

SUP. DE PARCELAS EDIFICABLES..... 10.763 m²s

PARCELA A INDUSTRIA COLECTIVA (IC) 2.103 m²s

PARCELA B INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) 4.544 m²s

PARCELA C INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) 4.116 m²s

SUP. DE CESION..... 2.933 m²s

Viaro urbano local (VL) 2.054 m²s

Jardines Urbanos (LJ) 879 m²s

3.-MEMORIA DE ORDENACION

3.1.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA NUEVA ORDENACION PROPUESTA.

EL objetivo de esta *Modificación* es como ya se ha apuntado modificar la calificación pormenorizada, las superficies y la asignación de aprovechamientos en las parcelas del *PERI* aprobado para permitir la regularización de la situación real de las mismas.

Se parte de reconocer la parcela propiedad de ADIF (FV) que se desarrolla a lo largo del límite sur del ámbito en una franja sensiblemente paralela a la explanación del actual trazado ferroviario. Su título deriva de las expropiaciones que se hicieron a lo largo de la década de los sesenta del siglo XIX (1.860 y ss.), con el objeto de llevar a cabo la explanación del ferrocarril

Comprende una superficie de 863 m²s, 703 m²s pertenecientes a la Unidad de Ejecución tal y como fue delimitada por el vigente *Plan Especial* y 160 m²s ubicados sobre la parcela residencial RU (Primauteko Errota) tal y como fue consolidada:

Parcela	Titularidad actual	Sup.parcela m2s PERI	Doble "inmatriculación" con ADIF
B	Ayuntamiento de Irun	4.544	222
C	Lamdec, S.L.	4.116	374
LJ	Ayuntamiento de Irun	879	107
Sup subtotal afectada UE			703
Primauteko Errota	Jose Maria Arruabarrena Goñi Leona Martiarena Beloqui	773	160
Sup. TOTAL afectada ----- AMBITO			863

La finca de Primauteko Errota cuenta con 613 m²s netos fuera de la UE ejecutada.

Además, en el extremo este de la Unidad de Ejecución del ámbito, existe una superficie de 598 m²s, que fue considerada erróneamente en el planeamiento como de dominio público, ya que posteriormente a la tramitación del *Plan Especial* de 1998, sus propietarios demostraron el carácter privado del mismo.

Parcela	Titularidad actual	Sup.parcela m2s PERI	Doble "inmatriculación" con Primauteko Errota
C	Lamdec, S.L.	4.116	89
LJ	Ayuntamiento de Irun	879	404
VL	Ayuntamiento de Irun	2.054	54
Sup subtotal afectada UE			547
Sup. TOTAL afectada ----- AMBITO			547

Con la finalidad de corregir los errores que aquí se apuntan, esta *Modificación* redefine las parcelas incluidas en el ámbito. En consecuencia, la "Parcela A" no se ha visto afectada por los errores por lo que, aunque se haya incluido dentro del ámbito de la presente *Modificación*, no altera ni su forma ni características, por lo que siguen siendo vigentes las determinaciones que para ésta se fijaron en el *Plan Especial* aprobado en 1998.

El resto de parcelas y respondiendo a los motivos ya expuestos, verán modificados sus límites, aunque si bien la definición de las parcelas dio lugar a las doble inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad, es cierto que la realidad física en el caso de la línea límite de propiedad de ADIF se respeta y las parcelas B y C fijaron los bordes de su ocupación reconociendo la presencia de la parcela ferroviaria.

Por lo tanto, la nueva ordenación recoge la ocupación física actual de las parcelas edificables dando una nueva forma a la parcela residencial, ajustándose a los límites de las propiedades de ADIF y Lamdec S.L. linda al norte con la parcela municipal de jardines y al este con el camino peatonal que acompaña a la regata Errotazar.

Al modificar la parcela residencial en función de sus aportaciones, la nueva ordenación reajusta la parcela municipal destinada a zonas verdes y jardines que al ser colindante necesariamente se modifica. De forma que ahora se configura en tres, siendo las que actualmente ocupa y mantiene el Ayuntamiento, respetando como ya se ha dicho los límites físicos de las parcelas industriales.

Por lo tanto, el presente documento de *Modificación del Plan Especial*:

- **Modifica la calificación pormenorizada.**
- **Subsana errores para definir las parcelas conforme a los límites reales actuales.**
- **Modifica los aprovechamientos edificables de dos parcelas: reduce los de la Parcela industrial B e incrementa los de la Parcela residencial D.**

Todo esto se define gráficamente en los planos adjuntos y en las tablas que a continuación se exponen.

3.1.1.- Tabla de Calificación Pormenorizada Modificación propuesta

Concepto	Sup.m2	%
IC_ Industrial Colectiva	2.103	14,35
IP_ Industrial en Parcela	7.649	52,18
RU_ Residencial Unifamiliar Aislada	1.112	7,59
LJ_ Jardines Urbanos	1.011	6,89
VL_ Viario Local	1.922	13,11
FV_ Ferroviario	863	5,88
SUPERFICIE TOTAL CALIFICADA	14.660	100

A continuación la tabla comparativa entre la asignación de superficies del *Plan Especial* en vigor y las superficies propuestas en la *Modificación*:

CALIFICACION PARCELAS	PARCELA	SUP. INICIAL	SUP. FINAL	DIFERENCIA CALIF	SUP.RESTADA A LA INICIAL	SUP. AÑADIDA A LA INICIAL
PRIVADAS		11.536	10.864	- 672		
IC_ Industrial Colectiva	A	2.103	2.103	0		
IP_ Industrial en Parcela	B	4.544	3.794	- 750	FV	- 175
					LJ	- 369
					LJ	- 206
	C	4.116	3.855	- 261	FV	- 374
					IP	113
RU_ Residencial Unif	D	773	1.112	339	FV	- 160
					RU	79
					RU	420
PUBLICAS		2.933	3.796	863		
LJ_ Jardines Urbanos	LJ	879	1.011	132	IP	- 113
					RU	- 420
					FV	- 154
					LJ	369
					LJ	206
					LJ	112
	LJ	132				
VL_ Viario Local	VL	2.054	1.922	- 132	LJ	- 132
FV_ Ferroviario	FV	0	863	863	FV	175
					FV	374
					FV	154
					FV	160
		14.469	14.660	191	- 2.103	2.294

3.1.2.- Tabla de Dominio y Usos del Suelo Modificación propuesta

Concepto	Sup.m2	%
Suelo de Uso y Dominio Público	3.796	25,89
Suelo de Uso y Dominio Privado	10.864	74,11

Tabla comparativa entre los regímenes de dominio y uso del *Plan Especial* en vigor y los que propone la *Modificación*:

Concepto	Sup.m2 PERI	%	Sup.m2 Modificación	%
Suelo de Domino y uso Público adscrito al uso de Viales y Jardines	2.933	20,27	2.933	20,00
Suelo de Dominio Público adscrito al uso Ferroviario			863	5,88
Suelo de Uso y Dominio Privado	11.536	79,73	10.864	74,12
SUPERFICIE TOTAL	14.469	100	14.660	100

3.1.3.- Aprovechamientos propuestos. Parcelas edificables-

La *Modificación* mantiene íntegramente la forma, la superficie y los parámetros de aprovechamiento industrial de la Parcela A, propiedad de los Copropietarios Primautzar 17, por lo que la presente *Modificación* no afecta a ninguna de sus determinaciones, siendo vigente lo definido por el Plan Especial aprobado en 1998.

Dado que las parcelas industriales restantes (Parcelas B y C) han sido ejecutadas conforme al citado planeamiento, se recogen a continuación los aprovechamientos ya edificados, destacando que en el caso particular de la Parcela C, propiedad de Lamdec S.A., se respeta el aprovechamiento lucrativo vigente, toda vez que éste ha sido ya ejecutado. En todo caso, los reajustes en la calificación pormenorizada de la parcela obligan a una nueva definición de su superficie y forma.

Parcelas	SUP. m2s	Aprovechamiento PERI m2c	Aprovechamiento materializado	Aprovechamiento pendiente
P-A	2.103	IC 2.208	IC 2.208	IC 0
P B	4.544	IP 3.415	IP 2.562	IP 853
P C	4.116	IP 3.900	IP 3.900	IP 0
P D	773	RU 206	RU 178,5	RU 27,50
TOTAL	14.469	IC 2.208+IP 3.415+RU 206	IC 2.208+IP 7.315+RU 178,5	IC 0 + IP 853 + RU 27,50

En lo referente a las Parcelas B y D, en la *Modificación* se reparte nuevamente y redistribuye el aprovechamiento entre las dos parcelas, respetando el aprovechamiento total final, que en ningún caso supera el techo máximo permitido para la totalidad del ámbito.

Así, se redistribuye el aprovechamiento rectificando los errores de las parcelas iniciales. Por una parte, se subsanan los errores en la identificación de la finca propiedad de Primauteko Errota (Parcela D). Así se reconoce con derecho a provechamiento urbanístico la parte de la Parcela 4 que con una cabida de superficie de 547 m2s se interpretó erróneamente como de dominio público en la UE. Dentro de la parcela 4, Adif es propietario de 44 m2s por lo que se reconocen los derechos por el incremento de superficie de 503 m2s.

Así se produce un trasvase de aprovechamientos entre la parcela B y D, reduciéndose el parámetro del techo máximo edificable para la B e incrementándose en la misma proporción para la D.

Justificación incremento aprovechamiento Parcela D

El *Plan Especial* aprobado consideró que la finca de Primauteko Errota contaba con muy poca superficie de parcela privada siendo colindante con suelos de dominio público. Así, atendiendo a criterios de encaje urbano de la edificación conforme al tamaño y escala de la parcela privada, se fijaron unos parámetros del aprovechamiento máximo casi coincidentes con los que ya contaba la edificación (206 m2c).

Sin embargo, estas circunstancias que marcaron los criterios de ordenación del vigente *Plan Especial* han variado al descubrir que la parcela privada realmente es mayor. Pero, no sólo cuenta con una superficie mayor, sino que además su uso residencial no ha impedido la ejecución de los aprovechamientos industriales ordenados por el *Plan Especial*.

Por tanto, la presente *Modificación* ajusta las determinaciones urbanísticas de calificación pormenorizada de la parcela a la realidad actual, respetando la ya ejecutada ordenación industrial colindante y haciendo coincidir el límite de la parcela residencial con la industrial. El arbolado con el que cuenta la parcela y que posee un porte considerable favorece la coexistencia entre ambos usos.



Del mismo modo, la parcela residencial, ahora con mayor superficie, permite alojar en la misma una edificación con mayor superficie de techo. En todo caso, el aprovechamiento ahora asignado deberá materializarse conformando una única edificación, como ampliación de la actualmente existente (Primauteko Errota) o bien, si ésta se derriba, con una única nueva edificación.

En todo caso, los errores cometidos en el *Plan Especial* no suponen necesariamente la modificación de las condiciones de gestión ya que la Unidad de Ejecución ha sido ejecutada. Sólo implican el reconocimiento de una parcela residencial dentro de la Unidad de Ejecución y el trasvase a ésta de aprovechamientos de la parcela industrial B, que aún no lo ha agotado. Así se produce un nuevo reparto, de forma que se reconocen los derechos que en su momento fueron omitidos. Por tanto, la Unidad de Ejecución no varía sus parámetros de superficie y aprovechamiento:

La cuantía de la superficie de techo máximo que se determina para la parcela residencial que resultará en la Unidad de Ejecución responde a los siguientes criterios:

- a) Reconocimiento de derechos de la superficie de suelo que no fue identificada como de Primauteko Errota 503 m²s.
- b) capacidad y cabida del conjunto de la parcela residencial D que, ahora con mayor dimensión permite alojar un edificio de mayor empaque y volumen.

En lo referente a la cuantía de derechos que se derivan de la parcela inicial, ésta se analiza en la siguiente tabla:

PARCELA*	SUPERFICIE* con APROVE- CHAMIENTO	% DERECHOS APORTADOS	% PATRIMO- NIALIZABLE	APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (IP)
Parcela P-2	7.813	72,48	65,23	4.771,57
Parcela P-3	2.123	19,70	17,73	1.296,95
<i>Parcela P-4</i>	503	4,67	4,20	307,23
Parcela P-5	340	3,15	2,84	207,75
Aymto Irun			10,00	731,50
TOTAL	10.779	100,00	100,00	7.315,00

* Excluida la Parcela edificada y consolidada P-1.

El incremento de aprovechamiento que ha de reconocerse es de 307,23 m²c y se corresponde con el uso característico de industrial en parcela (IP). Se aplica el coeficiente de homogeneización del Plan General vigente para convertirlo en uso residencial unifamiliar (RU):

$$307,23 \times 0,413 = 126,89 \text{ m}^2\text{c (RU)}.$$

Hacen un total para la parcela residencial en uso de residencial unifamiliar en parcela de:

$$206 + 126,89 = 332,89 \text{ m}^2\text{c (RU)}.$$

La parcela D final resulta:

Superficie parcela D:	1.112 m ² s
Aprovechamiento:	333 m ² c (RU) = 806,30 m ² c (IP)

3.1.4.- Justificación del cumplimiento de los estándares

Se crea la parcela FV (ferroviario) recogiendo la superficie de terreno reclamada por ADIF.

De mismo modo se corrige la superficie y calificación pormenorizada de la parcela de dominio público sin que se produzca una reducción de la misma.

Y todo ello según lo dispuesto en la siguiente tabla:

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m2S	TITULAR ACTUAL	APROVECHAMIENTO PERI vigente	APROVECHAMIENTO MODIF. propuesta	DIFERENCIA
PARCELA A	2.103	Coprop. Primautzar 17	-----	-----	-----
PARCELA B	3.794	Ayto Irun	3.415 m2tc (IP)	3.108 (IP)	-307 (IP)
PARCELA C	3.855	Lamdec, SA	-----	-----	-----
PARCELA D	1.112	Arruabarrena Martiarena	499 m2tc (IP) 206 m2tc (RU)	806 (IP) 333 (RU)	+307 (IP) +127 (RU)
	10.864				
LJ	1.011	Ayto Irun	-----	-----	--
VL	1.922	Ayto Irun	-----	-----	--
FV	863	ADIF	-----	-----	--
	3.636				
	14.660		3.914,00m2tc (IP)	3.914 m2tc(IP)	

3.1.5.- Condiciones de gestión y ejecución-

El ámbito ha sido urbanizado y ejecutado conforme el planeamiento aprobado.

Por otra parte, teniendo en cuenta que la presente *Modificación* se refiere a la redefinición de parámetros urbanísticos que no interfieren con la urbanización ejecutada, ni con la disposición real y actual de las parcelas privadas, para desarrollar el presente documento sólo será necesario que se rectifiquen las descripciones registrales de las fincas resultantes de la Unidad de Ejecución y que resultan afectadas por la presente *Modificación*, por lo que deberá tramitarse una *Modificación del Proyecto de Compensación*.

Por tanto, siguen vigentes las características esenciales de gestión del ámbito 1.1.08.

Asimismo, por la parcela residencial que resulte tras la *Modificación del Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución* habrá de conformar en conjunto con la Parcela D del área 1 Primauteko Errota, una única parcela mínima e indivisible.

Irun, Septiembre 2007
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

Fdo: Rosa Umaran Castaños
Arquitecto de Planeamiento

Fdo: Marisa Ferrando
Asesora Jurídica de Planeamiento

DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES.

Artículo 1.- Ámbito.

Artículo 2.- Entrada en vigor.

Artículo 3.- Condiciones de vigencia.

Artículo 4.- Obligatoriedad.

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

Artículo 6.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.

TITULO SEGUNDO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION

CAPITULO 2.1. PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

SECCION 2.1.1. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 14. Aprovechamiento Edificable.

SECCION 2.1.3 CONDICIONES DE USO

Artículo 23. Régimen General de Usos.

CAPITULO 2.2. PARCELA DE USO RESIDENCIAL

SECCION 2.2.1. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 28. Generalidades.

Artículo 29. Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 31. Condiciones de parcela.

Artículo 33. Condiciones de edificación.

Artículo 34.- Condiciones de uso.-

TITULO TERCERO CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION

Artículo 35. Régimen de Actuación Urbanística.-

Artículo 36. Proyectos de Urbanización.-

Artículo 37. Adquisición de las Facultades Urbanísticas de las parcelas con aprovechamiento pendiente.

DOCUMENTO B: ORDENANZAS

Las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 02/02/1998, seguirán vigentes exceptuando las que a continuación se describen (se incluye el artículo 23 tal y como se determinó en la *Modificación del PERI* del 2.004) y afectan a las modificaciones objeto de este documento.

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1.- Ámbito.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito de la presente modificación del *Plan Especial Primauteko Errota*.

Artículo 2.- Entrada en vigor.

Las determinaciones del presente proyecto entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de 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 del suelo previstos en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que se realicen dentro del territorio que comprende esta Modificación de Plan Especial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o Construcción del Ayuntamiento de Irun, así como a la ordenanza municipal de Ruidos y Vibraciones; o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.- 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 artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.

Los documentos de que consta el presente proyecto son los siguientes:

Documento A: Memoria Informativa y Justificativa.

Documento B: Ordenanzas Reguladoras.

Documento C: Planos de Información y Propuesta.

La Memoria de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras, los Planos de Propuesta y el Plan de etapas son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística. Y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

TITULO SEGUNDO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION

CAPITULO 2.1. PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

SECCION 2.1.1. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 14. Aprovechamiento Edificable.

La Unidad de Ejecución que se definió en el documento de Plan Especial aprobado en 1998, ha sido ejecutada y urbanizada. Las parcelas resultantes del correspondiente Proyecto de Compensación han sido objeto de licencia, estando ya edificado gran parte del aprovechamiento total de la UE.

Así, el aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos permitido por el citado Plan Especial ha sido consumido ya por las parcelas A y C; no así para la parcela B, aún con aprovechamiento pendiente y cuyos parámetros urbanísticos se relacionan a continuación:

PARCELA B INDUSTRIAL COLECTIVA (IP)

Superficie de Parcela _____ **3.794 m2s**

(La superficie de parcela definida incluye la superficie correspondiente a la parte de parcela privada con servidumbre de la parcela C)

Ocupación Máxima de Parcela _____ **65%**

Superficie Máxima Construida _____ **3.108 m2tc**

Con lo dicho, y manteniendo el aprovechamiento adjudicado a la parcela C por el planeamiento vigente esta modificación afecta a la superficie de la parcela tal y como se especifica en la memoria del proyecto, resultando los siguientes parámetros urbanísticos:

PARCELA C INDUSTRIAL EN PARCELA (IP)

Superficie de Parcela _____ **3.855 m2s**

(La superficie de parcela definida incluye la superficie correspondiente a la parte de parcela privada con servidumbre de la parcela B)

Ocupación Máxima de Parcela _____ **65%**

Superficie Máxima Construida _____ **3.900 m2tc**

SECCION 2.1.3 CONDICIONES DE USO

Artículo 23. Régimen General de Usos.

El 14.04.2004 se aprueba definitivamente la *Modificación de PERI del ámbito 1.1.08 Primauteko Errota* el cual afecta directamente a éste artículo de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial en Vigor.

Dicho documento aprueba la modificación del artículo 23 para permitir la implantación de una tienda, de tal forma que dentro de los usos autorizados se le añade un párrafo que a continuación y reescribiendo el artículo completo se recoge:

El régimen general de usos permitido para las parcelas calificadas como IC e IP en el área de la presente *Modificación de Plan Especial de Reforma Interior*, coincide con el definido por el Plan General y será el siguiente:

1. Uso característico: INDUSTRIAL.

2. Usos autorizados:

– Naves de fabricación, instalaciones de montaje, garajes-guarderías de vehículos, talleres de reparación, talleres artesanales, administración de transportes, centros de investigación, almacenes y centros de distribución, industrias de transformación, industrias-escaparates, servicios auxiliares, comercios de venta mayorista y demás usos industriales de análogas características.

– Usos auxiliares como oficinas, laboratorios, centros de cálculo, centros de infraestructuras de servicios urbanos, relacionados con las actividades señaladas en el apartado anterior.

– Comercio al detalle ligado a la actividad productiva de las Empresas que se encuentran ubicadas en el ámbito.

3. Usos Prohibidos:

– Industriales, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con los usos existentes debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar.

– Residenciales, en todas sus categorías a excepción de viviendas auxiliares a la industria (como viviendas para guarda).

– Terciarios, la hostelería en general, el comercio al detalle no vinculado a actividades productivas.

– Equipamiento Comunitario.

CAPITULO 2.2. PARCELA DE USO RESIDENCIAL

SECCION 2.2.1. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 28. Generalidades.

Las construcciones que se desarrollan en la parcela de uso residencial (Parcela D) se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a esta parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 29. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela residencial, así como la superficie ocupada son los siguientes:

<u>PARCELA D</u>	<u>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU)</u>
Superficie de Parcela _____	1.112 m2s
Ocupación Máxima de Parcela _____	25 %
Superficie Máxima Construida _____	333 m2tc

El aprovechamiento definido incluye el aprovechamiento existente de 178,50 m2, distribuido en dos plantas.

El aprovechamiento es el finalmente atribuido a la parcela D en su conjunto, siendo 127 m2tc (RU) los que resultan de la parcela ubicada en la Unidad de Ejecución y 206 m2tc (RU) los que derivan de la parcela RU consolidada.

La superficie de la parcela es la final de la parte resultante de la Unidad de Ejecución () y de la parceal consolidada ().

Artículo 30. Condiciones de parcela.

La parcela tiene la consideración de parcela mínima.

Se respetará el arbolado existente en la parcela.

Artículo 31.- Condiciones de Edificación:

- Alineaciones: Como alineaciones de la parcela se respetarán las de la edificación existente, mientras esta no sea derribada en favor de una nueva construcción o una ampliación de la misma. En este caso se fijan los siguientes retiros mínimos: no admitiéndose que sobresalgan ningún elemento constructivo a excepción de vuelos, cornisas, vierteaguas, bajantes, letreros, etc.

Retiros mínimos;

- A edificación: 6 m.
 - A Vial público: 4 m.
 - A trazado ferroviario: 20 m. de la arista exterior plataforma más próxima.
 - A parcela de jardines públicos: 5 m.
- Ocupación máxima de parcela: 25 %.
 - Ocupación adicional Usos Complementarios: 30 m2.
 - Altura máxima: La altura máxima de la edificación residencial será de **7,50** metros contados a partir de la rasante de referencia, con un perfil de **dos plantas y bajo cubierta (2+BC)**
 - Vuelos: Sí.
 - Pendiente cubiertas: No se regulan las pendientes de la cubierta permitiéndose el uso de cubiertas planas.
 - Sótanos: Sí; Semisótanos: Sí.
 - Observaciones
 - ♦ El edificio deberá tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas a la misma.
 - ♦ No se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura máxima.
 - ♦ Las construcciones auxiliares se adaptarán al lateral del cuerpo principal, y/o al lindero lateral de parcela, previo acuerdo con el propietario colindante.
 - ♦ La presente ordenación prevé la posible ampliación del edificio actualmente existente adaptándose a la tipología original del molino.
 - ♦ Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

Artículo 32.- Condiciones de Uso:

1. Uso característico: Vivienda.

2. Usos autorizados:

- El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, trasteros, locales de uso común, terrazas privativas de la vivienda y otros.
- Residencia Comunitaria. Ocupando la totalidad de la edificación residencial.
- Terciarios. En las mismas condiciones que la residencia comunitaria, ocupando la totalidad de la parcela. El uso de garaje se permite exclusivamente como auxiliar de los usos autorizados, pudiendo localizarse en planta baja o bajo rasante, debiendo disponer un mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 100 m2 construidos de otros usos.
- Equipamiento Comunitario. Igualmente ocupando la totalidad de la parcela.

3. Usos Prohibidos:

- Quedan prohibidos todos los usos no autorizados de forma expresa.

CAPITULO 2.3. PARCELAS DE CESION

Artículo 33. Definición del Régimen de Calificación.

Las parcelas de cesión de dominio público, zonas verdes y viales, del presente ámbito *Primauteko Errota (1.1.08)* queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Capítulo, de acuerdo con la Zonificación Pormenorizada establecida en el Plano -P.2- de CALIFICACION PORMENORIZADA.

Se ajusta a la siguiente relación de zonas de uso, que coinciden en cuanto a denominación con las contenidas en las Ordenanzas del Plan General de Irún:

ZONAS DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

LJ.- JARDINES URBANOS.	LJ1:	Sp= 369 m2.
	LJ2:	Sp= 206 m2.
	LJ3:	Sp= 436 m2.
	Total SP:	1.011 m2s

SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.

VL.- VIARIO URBANO LOCAL.	Sp= 1.922m2.
---------------------------	--------------

Artículo 34. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de uso pormenorizado

ZONAS DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

LJ-JARDINES URBANOS.

-DOMINIO: Público. (Ayuntamiento de Irún).

-USO URBANÍSTICO:

Uso característico: -Espacios libres peatonales.

-Circulación peatonal.

-Carril bici.

Usos autorizados: -Terciarios:

*Usos comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).

*Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

-Equipamiento comunitario. (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Área).

- Circulación rodada y aparcamiento. (En situación de preferencia para la circulación peatonal).
- Garaje (De 3ª. Y 4ª. Categorías).
- Equipamiento de servicios públicos (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).
- Centros de infraestructuras de servicios (Implantación exclusivamente bajo rasante).
- Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, basculas de pesaje y otros similares).

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

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

SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.

VL.- VIARIO URBANO LOCAL.

-DOMINIO: Público.

-USO URBANÍSTICO:

Uso característico: Circulación rodada.

Usos autorizados: -Aparcamiento.

- Circulación peatonal.
- Garaje (De 3ª. Y 4ª. Categorías).
- Centros de infraestructuras de servicios (Implantación exclusivamente bajo rasante).
- Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, basculas de pesaje y otros similares).

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

-EDIFICACIÓN: Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

TITULO TERCERO CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION

- Artículo 35. Régimen de Actuación Urbanística:

Si bien la Unidad de Ejecución del ámbito que es objeto de *Modificación* ha sido ya as superficies calificadas supone la obligatoria revisión del *Proyecto de Compensación aprobado en 1.998*.

La *Modificación del Proyecto de Compensación* tendrá en cuenta la modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, de tal forma que sea coincidente con el ámbito ahora delimitado:

Comprende una superficie de 14.660 m², e incluye las parcelas ya ejecutadas con aprovechamiento industrial privado, que serán redefinidas en su superficie, forma y lindes al igual que los espacios destinados a viales y espacios libres ajardinados. Asimismo, se creará la parcela ferroviaria y la parcela residencial vinculada a Primauteko Errota (Parcela D).

-Artículo 36. Proyectos de Urbanización.

Como ya se ha expuesto anteriormente y debido a que el ámbito ha sido ya urbanizado y en perfecto estado de funcionamiento, no se hace necesaria la realización de ningún Proyecto de Urbanización.

No obstante lo anterior, debido a la actuación que resulte en la parcela residencial (remate de acerado existente en el extremo este del ámbito, desbroce y limpieza del espacio ajardinado definido, realización de de las acometidas a las redes de infraestructuras existentes), esta deberá ser contemplada en el correspondiente Proyecto de Urbanización Complementaria de la Edificación.

-Artículo 37. Adquisición de las facultades urbanísticas de las parcelas con aprovechamiento pendiente.

La ejecución de la edificación quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley del Suelo vigente, así como en el Reglamento de Gestión Urbanística.

El contenido urbanístico definido en el presente Documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguiente derechos:

A. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Se adquiere con la aprobación definitiva de la *Modificación del Proyecto de Compensación*.

Irun, Septiembre 2007
OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

Fdo: Rosa Umaran Castaños
Arquitecto de Planeamiento

Fdo: Marisa Ferrando Ros
Asesora Jurídica de Planeamiento

DOCUMENTO C: PLANOS DE INFORMACION Y PROPUESTA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO C PLANOS DE INFORMACION Y PROPUESTA

1.- PLANOS DE INFORMACION

- I1. PLANTA DE SITUACION
- I2. VIGENTE PERI 1998_CALIFICACION PORMENORIZADA
- I3. VIGENTE PERI 1998_USO Y DOMINIO DEL SUELO
- I4. VIGENTE PERI 1998_PARCELAS EDIFICABLES

2.- PLANOS DE PROPUESTA

- P1. PARCELARIO ESTADO ACTUAL
- P2. CALIFICACION PORMENORIZADA
- P3. REGIMEN DE USO Y DOMINIO DEL SUELO
- P4. PARCELAS EDIFICABLES