



1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU)

del ámbito 1.3.01 "PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU" en Irun

referente a las parcelas G y H

Código
12624001.4

Promotor
MIGUEL IMAZ S.A.

Fecha
V.01. abril 2012

Autores

Marta DÍAZ DE CERIO GASTÓN, Arquitecta

DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1. OBJETO	4
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.....	4
3. ANTECEDENTES	4
4. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS G Y H	5
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS G Y H.....	7
6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	9
7. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL QUE SE MODIFICAN	10
8. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	11
DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (A SUSTITUIR)	13
ARTÍCULO 8. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	15
ARTÍCULO 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	15
ARTÍCULO 12. PARCELACIÓN.....	15
DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (SUSTITUYEN A LAS VIGENTES)	17
ARTÍCULO 8. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	19
ARTÍCULO 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	19
ARTÍCULO 12. PARCELACIÓN.....	19
ANEXO 1. AUTORIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE GOBIERNO VASCO A LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS BAJO RASANTE	23
DOCUMENTO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA VIGENTE (A SUSTITUIR)	25
DOCUMENTO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA (SUSTITUYE A LA VIGENTE)	27

1. OBJETO

El documento de "1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU en Irun", tiene por objeto modificar el régimen de dominio y titularidad del subsuelo localizado entre las parcelas G y H y adecuar mínimamente la geometría de dichas parcelas.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de este documento es:

Miguel Imaz S.A.
Avda. Tolosa nº21-4ª planta
20018 Donostia-San Sebastián.

Y la redactora de la "1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU en Irun" es Marta Díaz de Cerio Gastón, arquitecta superior colegiada nº 2.294 del COAVN, con domicilio a efectos de notificaciones en:

LKS Ingeniería S.Coop.
Parque Tecnológico de Alava
C/ Avenida Albert Einstein 46, E7-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ (Alava)
T: 902 03 04 88
F: 945 29 69 21

3. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de septiembre de 2010, acordó aprobar definitivamente el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA en el ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU" promovido por ELIZATXO S.A.

Mediante Resolución de Alcaldía nº 1.967 de 5 de octubre de 2010, se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y mediante Resolución de Alcaldía nº 854 de 18 de mayo de 2011 se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito, siendo el Ayuntamiento de Irun adjudicatario de las parcelas resultantes G, destinada a la construcción de viviendas de protección oficial y H, destinada a la construcción de viviendas libres.

En BOG nº 215, de 14 de noviembre de 2011, se anuncia la convocatoria de la contratación de enajenación mediante concurso público de las parcelas resultantes G destinada a la construcción de viviendas de protección oficial, y H destinada a la construcción de viviendas concertadas a precio limitado, del Proyecto de Reparcelación del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu.

La empresa Miguel Imaz S.A. resulta adjudicataria de dicho concurso, según anuncio de 3 de enero de 2012 en la página del Perfil del contratante del Ayuntamiento de Irun.

En este contexto dicha empresa solicita la Modificación de Plan Especial, al ser adjudicataria de las dos parcelas y plantear su ocupación edificatoria según proyecto unitario.

4. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS G Y H

En el artículo 12 "Parcelación" del Documento D. Normas Urbanísticas del Plan Especial vigente se definen 8 parcelas identificadas como A, B, C, D, E, F, G y H con una calificación pormenorizada de RB (Residencial Colectiva en Bloque) y RL (Residencial libre privado).

Se indica en dicho artículo que las viviendas de Protección Oficial se ubican íntegramente en la parcela G.

Se describen dichas parcelas:

Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

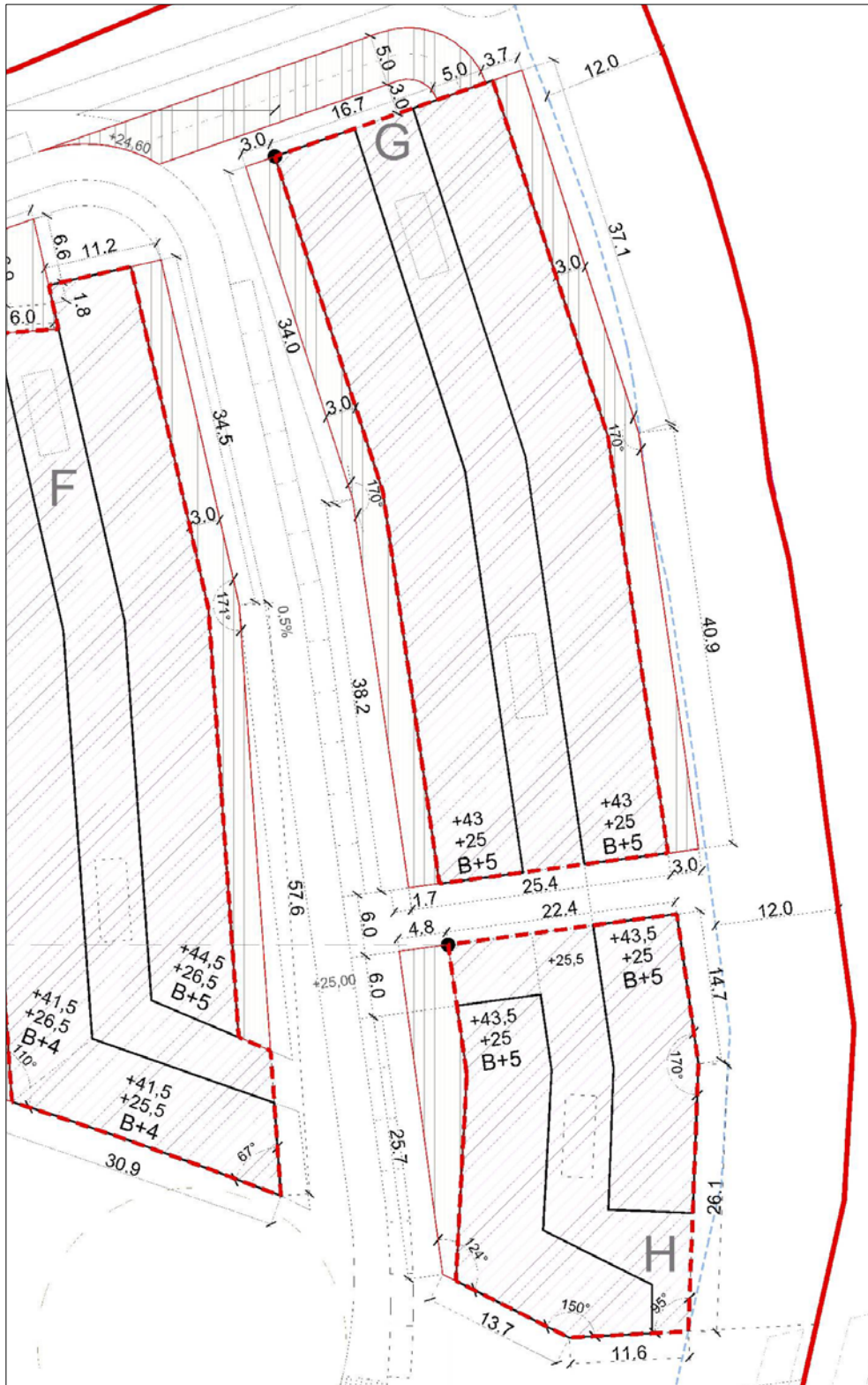
Superficie:	2.313 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.000 m ²
Aprovechamiento bajo rasante (*)	1 plaza / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

Parcela H, destinada a la construcción de 35 viviendas libres:

Superficie:	986 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.200 m ²
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500 m ²
Aprovechamiento bajo rasante (*)	2 plazas / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

(*) La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

El espacio entre las parcelas G y H se encuentra calificado como LL (Espacio Libre Peatonal) según Plano P.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA y es de Dominio y Uso Público según Plano P.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO.



ESTADO ACTUAL. PARCELAS G Y H

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS G Y H

La 1ª Modificación del Plan Especial tiene por objeto modificar el régimen de dominio y titularidad del subsuelo localizado entre las parcelas G y H y adecuar mínimamente la geometría de dichas parcelas.

Así se propone que las parcelas G y H tengan las siguientes superficies:

Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

Superficie:	2.312 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.000 m ²
Aprovechamiento bajo rasante (*)	1 plaza / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

Parcela H, destinada a la construcción de 35 viviendas libres:

Superficie:	974 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.200 m ²
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500 m ²
Aprovechamiento bajo rasante (*)	2 plazas / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

(*) La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

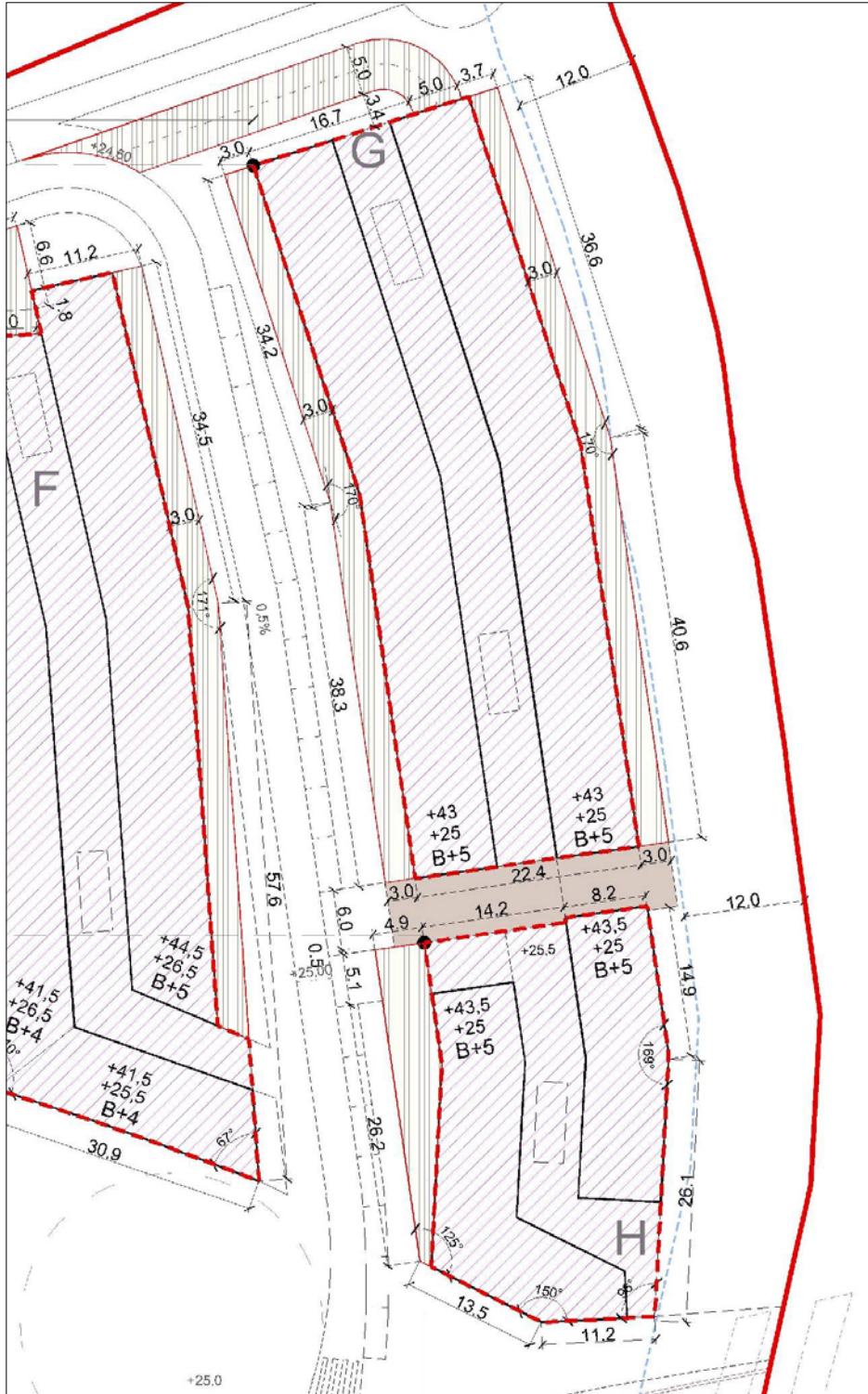
Es decir, únicamente se propone que las parcelas, por razones de ajuste del proyecto constructivo, minoren su superficie en:

	SUPERFICIE ESTADO ACTUAL	SUPERFICIE MODIFICADA	INCREMENTO ESPACIO LIBRE PÚBLICO
PARCELA G	2.313	2.312	+ 1 m ²
PARCELA H	986	974	+ 12 m ²

Por lo que el espacio libre público se incrementa en 13 m².

Respecto al espacio entre las parcelas G y H se propone que el dominio y uso bajo rasante sea privado, manteniendo el dominio y uso público sobre rasante, de tal forma que las plantas sótanos de las parcela G y H se puedan unir permitiendo una optimización del uso de aparcamiento en dichas plantas. Esta misma condición ya queda establecida entre las parcelas A y B y las parcelas C y D.

La nueva franja con dominio y uso privado bajo rasante entre las parcelas G y H tiene una superficie de 179 m².



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. PARCELAS G Y H

6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Por iniciativa de la empresa Miguel Imaz S.A. se ha redactado la Modificación de Plan Especial de acuerdo a los técnicos municipales, originada por la afección al subsuelo de un espacio libre público y a la modificación de los límites entre el dominio público y el privado.

Estas modificaciones se justifican por la optimización del uso de las plantas sótanos, ya que las parcelas G y H conllevan proyecto edificatorio único, aún siendo el destino de la parcela G la localización de viviendas de protección oficial y la parcela H la localización de viviendas concertadas municipales.

Se adjunta escrito del Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco, en el que se confirma la autorización a la unificación de plantas sótanos de ambas parcelas, y por lo tanto la generación de servidumbre de paso entre ambas y utilización de acceso común. (ANEXO 1).

La definición del proyecto edificatorio y su pormenorización conlleva a su vez, la ligera modificación de las parcelas G y H, adecuándose a geometrías más regulares (ejemplo: ángulo de 90° en lugar de 91° en el extremo superior izquierda de la parcela G) que dan como resultado la merma en 13 m² de su propia superficie, garantizando la ganancia de dicha superficie en espacio libre público.

La presente modificación no afecta a determinaciones de rango estructural. Se mantiene la superficie de uso público (incluso se incrementa en 13 m²), si bien el uso bajo rasante en una franja de 179 m² modifica su dominio, no afectando tal cambio al cómputo de dotaciones públicas. Se considera, por tanto, que la modificación afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada.

El Plan Especial debe señalar el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos, es por ello, que se modifica.

Así mismo, los artículos 17.4 y 17.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, consideran que cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo y vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y esta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Siempre con la autorización de la Administración competente.

Por todo ello, se justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción de la "1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU en Irun referente a las parcelas G y H".

7. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL QUE SE MODIFICAN

El Plan Especial vigente está constituido por 5 documentos:

DOCUMENTO A. Memoria de Ordenación.

DOCUMENTO B. Memoria de Gestión.

DOCUMENTO C. Estudio Económico-Financiero.

DOCUMENTO D. Normas Urbanísticas.

DOCUMENTO E: Documentación Gráfica.

I. Planos de Información

II. Planos de Proyecto

La 1ª Modificación del Plan Especial modifica, de ellos los siguientes:

DOCUMENTO D. Normas Urbanísticas:

Artículo 8. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. Se adecúan las superficies de Uso Residencial y Espacios Libres públicos a la propuesta.

Artículo 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD (de Parques y Areas Recreativas, de Espacios Libres Peatonales y de Jardines Urbanos). Se incluye la tercera franja con titularidad privada bajo rasante.

Artículo 12. PARCELACIÓN. Se adecúan las superficies de las parcelas G y H y se describe la asignación de la nueva superficie privada bajo rasante a dichas parcelas.

DOCUMENTO E. Documentación Gráfica:

P.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

P.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO

P.4. ALINEACIONES Y RASANTES. AREAS DE MOVIMIENTO.

P.5. USOS EN PLANTA BAJA

P.6. OCUPACIÓN BAJO RASANTE

P.7. PARCELACIÓN

P.8. PLANO DE IMAGEN URBANA

8. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La 1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01.PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU referente a las parcelas G y H queda constituida por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1. Memoria Justificativa.

DOCUMENTO 2. Normas Urbanísticas Vigentes (a sustituir) *Código de identificación de modificaciones: Se señala en rojo el texto a sustituir.*

DOCUMENTO 3. Normas Urbanísticas Modificadas (sustituyen a las vigentes) *Código de identificación de modificaciones: Se señala en azul el texto modificado y sustituido.*

DOCUMENTO 4. Documentación Gráfica VIGENTE (a sustituir)

DOCUMENTO 5. Documentación Gráfica MODIFICADA (sustituyen a las vigentes)

25 de abril de 2012

EQUIPO REDACTOR LKS INGENIERÍA S.COOP:

Marta Díaz de Cerio Gastón
Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294



LKS Ingeniería S. Coop.
Parque Tecnológico de Alava
Avenida Albert Einstein 46- E7-2º
01510 Miñano-Alava
T: 902 03 04 88
F: 945 29 69 21
vitoria-gasteiz@lksingenieria.es
www.lks.es

DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (A SUSTITUIR)

Artículo 8. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

La calificación pormenorizada se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por la Modificación nº 15 del Plan General.

Calificación Pormenorizada definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu":

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RB	Residencial Colectiva en Bloque:	9.734 m ²
RL	Residencial Libre Privado:	3.294 m ²

ESPACIOS LIBRES

LP	Parques y áreas recreativas:	7.206 m ²
LL	Espacios Libres Peatonales:	6.456 m ²
LJ	Jardines Urbanos:	1.228 m ²

COMUNICACIONES VIARIAS

VL	Viarío Urbano Local:	1.955 m ²
----	----------------------	----------------------

CAUCES FLUVIALES

CR	Regatas:	38 m ²
----	----------	-------------------

Artículo 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún).

En los Parques y Áreas Recreativas (LP), toda la superficie definida en el plano de Calificación Pormenorizada es de dominio público, a excepción de dos franjas cuya titularidad bajo rasante es de dominio privado. En estas franjas, se prevé la existencia de pasos viarios de titularidad privada bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes (ver plano P.3), que permitan una mejor distribución de este espacio.

Artículo 12. PARCELACIÓN

Se definen 8 parcelas identificadas como A, B, C, D, E, F, G y H de Oeste a Este de la Ordenación, con una calificación pormenorizada de RB y RL. Las parcelas residenciales contemplan la edificación prevista con una superficie total de 40.000 m², más los 400 m² de uso terciario y los 500 m² de uso sociocultural.

Las viviendas de Protección Oficial se ubican íntegramente en la parcela G.

Parcela A, destinada a la construcción de 41 viviendas:

Superficie:	1.372 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.717 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 y B+4 (s/plano)

Parcela B, destinada a la construcción de 17 viviendas:

Superficie:	736 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	1.768 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 53 viviendas:

Superficie:	1.593 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	4.594 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela D, destinada a la construcción de 40 viviendas:

Superficie:	1.384 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.735 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 y B+4 (s/plano)

Parcela E, destinada a la construcción de 69 viviendas:

Superficie:	1.981 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	5.987 m ²
Superficie en planta baja destinada a terciario:	220 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela F, destinada a la construcción de 100 viviendas:

Superficie:	2.663 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.999 m ²
Superficie en planta baja destinada a terciario:	180 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 y B+5 (s/plano)

Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

Superficie:	2.313 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.000 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	1 plaza / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

Parcela H, destinada a la construcción de 35 viviendas libres:

Superficie:	986 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.200 m ²
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural:	500 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

* La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

La superficie bajo rasante grafiada en el plano P.7 sita entre las parcelas A y B de 274 m² y entre las parcelas C y D de 249 m², se asignará proporcionalmente a cada una de las parcelas en el futuro proyecto de reparcelación, que deberá prever igualmente las correspondientes servidumbres recíprocas y su régimen de mantenimiento privado, tanto bajo rasante como en cuanto a la superficie pública bajo la que se encuentran. Con objeto de su mejor funcionalidad, las parcelas que compartan sótano, podrán agruparse en el proyecto de reparcelación, conformando parcelas resultantes de mayor superficie, incorporando asimismo las indicadas superficies en que coexiste el régimen de dominio público sobre rasante, sin edificabilidad alguna, y el régimen privado del subsuelo.

DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
(SUSTITUYEN A LAS VIGENTES)

Artículo 8. CÓDIGO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

La calificación pormenorizada se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por la Modificación nº 15 del Plan General.

Calificación Pormenorizada definida en el Ámbito de Intervención Urbanística 1.3.01 "Porcelanas Bidasoa-Zubelzu":

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

RB	Residencial Colectiva en Bloque:	9.721 m ²
RL	Residencial Libre Privado:	3.295 m ²

ESPACIOS LIBRES

LP	Parques y áreas recreativas:	7.206 m ²
LL	Espacios Libres Peatonales:	6.469 m ²
LJ	Jardines Urbanos:	1.228 m ²

COMUNICACIONES VIARIAS

VL	Viarío Urbano Local:	1.955 m ²
----	----------------------	----------------------

CAUCES FLUVIALES

CR	Regatas:	38 m ²
----	----------	-------------------

Artículo 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

Dominio público. (Ayuntamiento de Irún).

En los Parques y Áreas Recreativas (LP) y en los Espacios Libres Peatonales (LL), toda la superficie definida en el plano de Calificación Pormenorizada es de dominio público, a excepción de tres franjas cuya titularidad bajo rasante es de dominio privado. En estas franjas, se prevé la existencia de pasos viarios de titularidad privada bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes (ver plano P.3), que permitan una mejor distribución de este espacio.

Artículo 12. PARCELACIÓN

Se definen 8 parcelas identificadas como A, B, C, D, E, F, G y H de Oeste a Este de la Ordenación, con una calificación pormenorizada de RB y RL. Las parcelas residenciales contemplan la edificación prevista con una superficie total de 40.000 m², más los 400 m² de uso terciario y los 500 m² de uso sociocultural.

Las viviendas de Protección Oficial se ubican íntegramente en la parcela G.

Parcela A, destinada a la construcción de 41 viviendas:

Superficie:	1.372 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.717 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 y B+4 (s/plano)

Parcela B, destinada a la construcción de 17 viviendas:

Superficie:	736 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	1.768 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 53 viviendas:

Superficie:	1.593 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	4.594 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela D, destinada a la construcción de 40 viviendas:

Superficie:	1.384 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.735 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 y B+4 (s/plano)

Parcela E, destinada a la construcción de 69 viviendas:

Superficie:	1.981 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	5.987 m ²
Superficie en planta baja destinada a terciario:	220 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela F, destinada a la construcción de 100 viviendas:

Superficie:	2.663 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.999 m ²
Superficie en planta baja destinada a terciario:	180 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 y B+5 (s/plano)

Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

Superficie:	2.312 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.000 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	1 plaza / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

Parcela H, destinada a la construcción de 35 viviendas libres:

Superficie:	974 m ²
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.200 m ²
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural:	500 m ²
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

* La superficie bajo rasante será la necesaria para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento, en un máximo de 3 plantas bajo rasante.

La superficie bajo rasante grafiada en el plano P.7 sita entre las parcelas A y B de 274 m², entre las parcelas C y D de 249 m² y entre las parcelas G y H de 179 m², se asignará proporcionalmente a cada una de las parcelas en el futuro proyecto de reparcelación, que deberá prever igualmente las correspondientes servidumbres recíprocas y su régimen de mantenimiento privado, tanto bajo rasante como en cuanto a la superficie pública bajo la que se encuentran. Con objeto de su mejor funcionalidad, las parcelas que compartan sótano, podrán agruparse en el proyecto de reparcelación, conformando parcelas resultantes de mayor superficie, incorporando asimismo las indicadas superficies en que coexiste el régimen de dominio público sobre rasante, sin edificabilidad alguna, y el régimen privado del subsuelo.

25 de abril de 2012

EQUIPO REDACTOR LKS INGENIERÍA S.COOP:

Marta Díaz de Cerio Gastón

Arquitecta urbanista

COAVN nº 2.294



LKS Ingeniería S. Coop.

Parque Tecnológico de Alava
Avenida Albert Einstein 46- E7-2º

01510 Miñano-Alava

T: 902 03 04 88

F: 945 29 69 21

vitoria-gasteiz@lksingenieria.es

www.lks.es



ANEXO 1. AUTORIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE GOBIERNO
VASCO A LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS BAJO RASANTE





MIGUEL IMAZ S.A.
Avda Tolosa, 21-4º
20018 Donostia

ASUNTO: SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE PARCELAS BAJO RASANTE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN LAS PARCELAS RESULTANTES "G" Y "H" DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁMBITO 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA – ZUBELZU, DE IRÚN (GUIPÚZCOA).

2012ko apirilaren 10eko sarrerako datarekin, Miguel Imaz S.A. enpresak aurkeztu zuen idatzi bat dokumentazio grafikoa erantsita, non eskatzen du Eusko Jaurlaritzaren idatzi formala esaten dena erregimen ezberdinetako, boe eta tasatuko, goiko lurzoruak lur-arrasean batu daitezkeen proposamena onartzen dela, ondoren, area horretarako izapidetzen ari den Hiritar Berritzeren Aldaketa Bereziaren dokumentuan jasotzeko, Iruneko udaletxeko arkitektoak, Mikel Gargallok, eskatu bait die.

Con fecha de registro de entrada de 10 de abril de 2012 la empresa Miguel Imaz S.A. presentó un escrito junto con una documentación gráfica en la que solicita un escrito formal del Gobierno Vasco en la que se manifieste que se admite la propuesta de unificar bajo rasante de las parcelas arriba indicadas, de distinto régimen, vpo y tasada, con el fin de incorporarlo, posteriormente, al documento de Modificación del Plan Especial de Reforma Urbana que se está tramitando para esa área y que les ha requerido el arquitecto municipal de Irun, Mikel Gargallo.

Dokumentazio aztertuta jakinarazten da 39/2008 Dekretuko, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa, 9. artikulua 1 puntuko hirugarren paragrafoak dioela:

Ez da onartuko erregistro-finka bereko erregimen desberdinetako sustapen bateraturik, honakoak izan ezik: mankomunatutako aparkalekuen eremuak eta erregistro-finka berean sartutako gizarte-ekipamenduak.

Horrela, informatzen da ez daudela oztoporik Babes Ofizialeko Etxebizitzaren araudi aldetik proposamen hori egiteko.

Analizada la documentación presentada se comunica que en el en el tercer párrafo del punto 1 del artículo 9 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, se indica que:

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

Por lo tanto, se informa que no existen impedimentos por parte de la normativa vigente de Viviendas de Protección Oficial para realizar dicha propuesta.

Donostian, 2012ko apirilaren 20ean.

En San Sebastián, a 20 de abril de 2012.

Myriam



María Caballero Arrieta

Fdo.: Myriam Aranzadi Lozano, Izta OBRA ETA ERAIKUNTZETAKO ARKITEKTOA Fdo.: María Caballero Arrieta, Izta OBRA ETA ERAIKUNTZEN AREAKO ARDURADUNA

EUSKO JAURLARITZA




GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA
Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Territorial de Gipuzkoa

MIGUEL IMAZ S.A.
Avda Tolosa, 21-4º
20018 Donostia

 EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

2012 A.P.I. 23
ABR. 23

Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzaren Erregistro Laguntzailea
Registro Auxiliar de la Delegación Territorial de Gipuzkoa

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 167788

Iruneko A.1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzuko G eta H lurzoruak batu ahal izateko eskatu den idatzia eranstsi eta bidaltzen zaizue.

Se adjunta y remite escrito solicitado para poder unificar las parcelas G y H del A.1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu en Irun.

Donostian, 2012ko apirilaren 21ean.

En San Sebastián, a 21 de abril de 2012.

El Delegado Territorial de Gipuzkoa



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA
Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Delegación Territorial de Gipuzkoa

Izta: Pablo Peñacoba Alamo, Edo

DOCUMENTO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA VIGENTE (A SUSTITUIR)

	PLANOS DE ESTADO ACTUAL	
01.EA.P.2 (sustituido)	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1:500
02.EA.P.3 (sustituido)	RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	1:500
03.EA.P.4 (sustituido)	ALINEACIONES Y RASANTES. AREAS DE MOVIMIENTO	1:500
04.EA.P.5 (sustituido)	USOS EN PLANTA BAJA	1:500
05.EA.P.6 (sustituido)	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1:1.000
06.EA.P.7 (sustituido)	PARCELACIÓN	1:1.000
07.EA.P.8 (sustituido)	PLANO DE IMAGEN URBANA	1:500

DOCUMENTO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA
(SUSTITUYE A LA VIGENTE)

	PLANOS MODIFICADOS	
08.MOD.P.2 (sustituye al vigente)	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1:500
09.MOD.P.3 (sustituye al vigente)	RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	1:500
10.MOD.P.4 (sustituye al vigente)	ALINEACIONES Y RASANTES. AREAS DE MOVIMIENTO	1:500
11.MOD.P.5 (sustituye al vigente)	USOS EN PLANTA BAJA	1:500
12.MOD.P.6 (sustituye al vigente)	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1:1.000
13.MOD.P.7 (sustituye al vigente)	PARCELACIÓN	1:1.000
14.MOD.P.8 (sustituye al vigente)	PLANO DE IMAGEN URBANA	1:500

25 de abril de 2012

EQUIPO REDACTOR LKS INGENIERÍA S.COOP:

Marta Díaz de Cerio Gastón

Arquitecta urbanista

COAVN nº 2.294



LKS Ingeniería S. Coop.

Parque Tecnológico de Alava

Avenida Albert Einstein 46- E7-2º

01510 Miñano-Alava

T: 902 03 04 88

F: 945 29 69 21

vitoria-gasteiz@lksingenieria.es

www.lks.es