

**LKS**

**LKS INGENIERÍA, S.COOP.**  
Parque Tecnológico de Alava  
C/Albert Einstein 46, E7- 2º  
01510 VITORIA-GASTEIZ (Araba)  
T: 902 03 04 88  
F: 945 29 69 21  
www.lks.es

**MIGUEL IMAZ S.A.**



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.03. julio 2012**

Autores

Marta DÍAZ DE CERIO GASTÓN, Arquitecta

<b>DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	3
1. OBJETO.....	4
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.....	4
3. ANTECEDENTES.....	4
4. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS G Y H.....	6
5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS G Y H.....	8
6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	10
7. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	10
8. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL QUE SE MODIFICAN.....	11
9. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	12
<b>DOCUMENTO 2. PUNTO 3.3 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN VIGENTE Y NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (A SUSTITUIR)</b> .....	13
PUNTO 3.3 DE MEMORIA DE ORDENACIÓN VIGENTE.....	15
NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (ARTÍCULOS 9.3.3, 12).....	16
ARTÍCULO 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	16
ARTÍCULO 12. PARCELACIÓN.....	16
<b>DOCUMENTO 3. PUNTO 3.3 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN MODIFICADA Y NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (SUSTITUYEN A LAS VIGENTES)</b> .....	19
PUNTO 3.3 DE MEMORIA DE ORDENACIÓN MODIFICADA.....	21
NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (ARTÍCULOS 9.3.3 Y 12).....	22
ARTÍCULO 9.3.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	22
ARTÍCULO 12. PARCELACIÓN.....	22
<b>ANEXO 1. AUTORIZACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE GOBIERNO VASCO A LA UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS BAJO RASANTE</b> .....	25
<b>ANEXO 2. INFORME MUNICIPAL A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL</b> .....	27
<b>DOCUMENTO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA VIGENTE (A SUSTITUIR)</b> .....	29
<b>DOCUMENTO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA (SUSTITUYE A LA VIGENTE)</b> .....	31



## 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.

## 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.

Con fecha 25 de abril de 2012 se presentó ante el Ayuntamiento de Irún el documento de 1ª Modificación de Plan Especial, dictándose mediante Resolución nº 869 de Alcaldía-Presidencia de 1 de junio de 2012 su Aprobación Inicial.

En esta resolución, se aprueba inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu, con las siguientes condiciones expuestas en escrito emitido (y adjunto en ANEXO 2) que deberán cumplirse y recogerse en el documento refundido para la aprobación definitiva:

1. El documento debe establecer el límite de propiedad de cada parcela (G y H) y/o en su caso definir una nueva parcela para el bajo rasante de la unión de ambas.
2. En el documento de aprobación definitiva deberá mantener la superficie de las parcelas G y H tal y como fueron inscritas en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado, si bien se podrán redefinir alineaciones que afecten a la ocupación de la edificación dentro de las parcelas afectadas.
3. Si bien las modificaciones que se proponen son recogidas tanto en los artículos de las normas y los planos afectados, el documento de aprobación definitiva deberá incorporarlos también en el epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, cumpliendo lo descrito en los dos puntos anteriores, puesto que configura contenido normativo del documento.
4. Una vez aprobado el Plan Especial deberá aprobarse una modificación del proyecto de reparcelación que recoja las nuevas determinaciones en la descripción de las parcelas. A su vez, el proyecto de urbanización actualmente en tramitación deberá recoger en su caso las determinaciones que afecten a la construcción del espacio público. Esta circunstancia se hará constar en el documento de aprobación definitiva.

Finalizado el proceso de exposición pública, sin haberse presentado alegación alguna, y con el objeto de incluir en el documento las condiciones señaladas, se redacta la versión v03 de julio de 2012 de la 1ª Modificación del Plan Especial del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU de Irún para su aprobación definitiva.

#### 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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante (*)	1 plaza / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

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

Superficie:	986 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500 m <sup>2</sup>
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.



## 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.

Así, se propone que el dominio y uso bajo rasante del espacio entre las parcelas G y H 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 170 m2 y se reasigna a la parcela H.

Según se indica en el artículo 12 PARCELACIÓN de la Normas Urbanísticas del Plan Especial, 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 170 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.

En el caso concreto de las parcelas G y H, dado que el destino es diferente, viviendas VPO para la parcela G y viviendas libres para la parcela H, no se conformará agrupación de parcelas en el proyecto de reparcelación sino que se asignará la superficie bajo rasante a la parcela H de vivienda libre.

Así las parcelas G y H mantienen sus superficies sobre rasante:

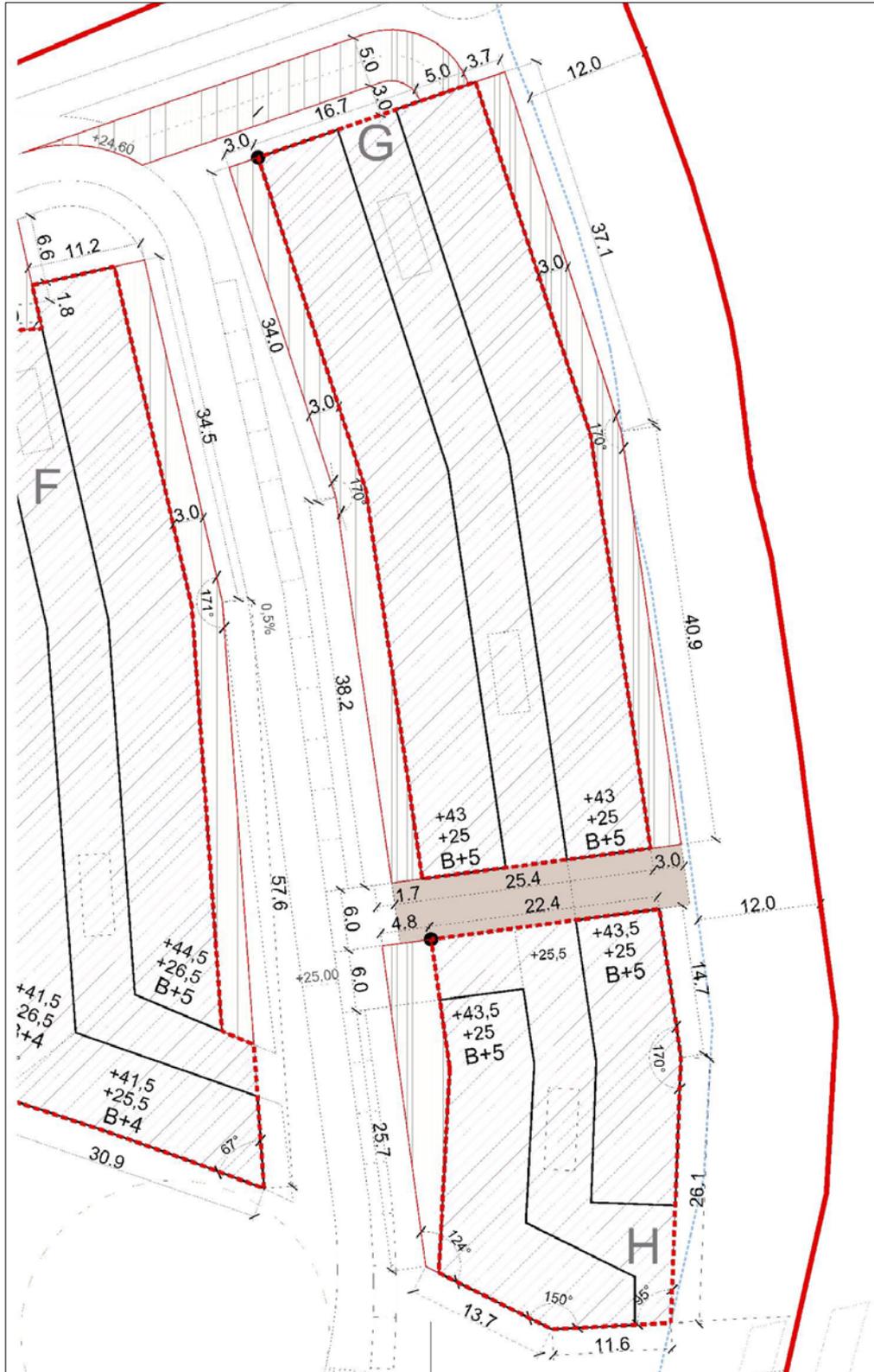
Parcela G, destinada a la construcción de 90 viviendas de Protección Oficial:

Superficie:	2.313 m2
Aprovechamiento residencial computable S/R	8.000 m2
Aprovechamiento bajo rasante (*)	1 plaza / vivienda
Alturas	B+5 (s/plano)

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

Superficie:	986 m2
Aprovechamiento residencial computable S/R	3.200 m2
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural	500 m2
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.



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.

Esta modificación se justifica 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 presente modificación no afecta a determinaciones de rango estructural. Se mantiene la superficie de uso público, si bien el uso bajo rasante en una franja de 170 m<sup>2</sup> 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. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Una vez aprobada la Modificación de Plan Especial deberá aprobarse una modificación del proyecto de reparcelación que recoja las nuevas determinaciones en la descripción de las parcelas.

A su vez, el proyecto de urbanización actualmente en tramitación deberá recoger en su caso las determinaciones que afecten a la construcción del espacio público.

## 8. 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 A. Memoria de Ordenación:**

3.3. CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO

### **DOCUMENTO D. Normas Urbanísticas:**

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.3. RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO

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

P.6. OCUPACIÓN BAJO RASANTE

P.7. PARCELACIÓN

## 9. 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. Punto 3.3 de la Memoria de Ordenación vigente y Normas Urbanísticas Vigentes (a sustituir)

*Código de identificación de modificaciones: Se señala en rojo el texto a sustituir.*

DOCUMENTO 3. Punto 3.3 de la Memoria de Ordenación modificado y 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)

13 de julio 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](http://www.lks.es)

DOCUMENTO 2. PUNTO 3.3 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN VIGENTE Y  
NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (A SUSTITUIR)



### PUNTO 3.3 DE MEMORIA DE ORDENACIÓN VIGENTE

#### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO

El presente P.E.O.U. ordena una superficie de 29.911 m<sup>2</sup>, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera:

1.- La tabla comparativa entre los parámetros urbanísticos vigentes y los obtenidos en la nueva ordenación se resumen a continuación:

	P.E.O.U.	MODIF. nº15 P.G.O.U.
Superficie del ámbito	29.911 m <sup>2</sup> s	29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total	40.400 m <sup>2</sup> c	43.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas	445 viv.	400 viv.
Superficie edificable viviendas libres	28.800 m <sup>2</sup> c	35.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres	320 viv.	320 viv.
Superficie edificable VPO	8.000 m <sup>2</sup> c	8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO	90 viv.	80 viv.
Superficie edificable viviendas libres Municipal	3.200 m <sup>2</sup> c	---
Nº de viviendas libres Municipal	35 viv.	--
Superficie edificable comercial	400 m <sup>2</sup> c	400 m <sup>2</sup> c

2.- La siguiente tabla compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
- DOMINIO Y USO PÚBLICO	16.353 m <sup>2</sup> s	54,67 %
- DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUPERFICIE.		
DOMINIO Y USO PRIVADO EN BAJO RASANTE	530 m <sup>2</sup> s	1,77%
- DOMINIO Y USO PRIVADO*	13.028 m <sup>2</sup> s	43,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

\* El equipamiento socio cultural ocupa 500 m<sup>2</sup> de la planta baja en el bloque residencial destinado al Ayuntamiento de Irún (ver Bloque H en plano P.5).

3.- Tabla de calificación pormenorizada:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
LJ- JARDINES URBANOS	1.228 m <sup>2</sup> s	4,11 %
LL- ESPACIOS LIBRES PEATONALES	6.456 m <sup>2</sup> s	21,58 %
LP- PARQUES Y ÁREAS RECREATIVAS	7.206 m <sup>2</sup> s	24,09 %
RB- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	9.734 m <sup>2</sup> s	32,54 %
RL- RESIDENCIAL LIBRE PRIVADO	3.294 m <sup>2</sup> s	11,01 %
VL- VIARIO URBANO LOCAL	1.955 m <sup>2</sup> s	6,54 %
CR- REGATAS	38 m <sup>2</sup> s	0,13 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

## NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES (artículos 9.3.3, 12)

### **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 m<sup>2</sup>, más los 400 m<sup>2</sup> de uso terciario y los 500 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.717 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	1.768 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 53 viviendas:

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

Parcela D, destinada a la construcción de 40 viviendas:

Superficie:	1.384 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.735 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	5.987 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario:	220 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela F, destinada a la construcción de 100 viviendas:

Superficie:	2.663 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.999 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario:	180 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	1 plaza / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

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

Superficie:	986 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural:	500 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> y entre las parcelas C y D de 249 m<sup>2</sup>, 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. PUNTO 3.3 DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN MODIFICADA Y  
NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS  
(SUSTITUYEN A LAS VIGENTES)



### PUNTO 3.3 DE MEMORIA DE ORDENACIÓN MODIFICADA

#### 3.3. CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO

El presente P.E.O.U. ordena una superficie de 29.911 m<sup>2</sup>, que según la calificación propuesta, se distribuye de la siguiente manera:

1.- La tabla comparativa entre los parámetros urbanísticos vigentes y los obtenidos en la nueva ordenación se resumen a continuación:

	P.E.O.U.	MODIF. nº15	P.G.O.U.
Superficie del ámbito	29.911 m <sup>2</sup> s		29.911 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad urbanística total	40.400 m <sup>2</sup> c		43.400 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas	445 viv.		400 viv.
Superficie edificable viviendas libres	28.800 m <sup>2</sup> c		35.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas libres	320 viv.		320 viv.
Superficie edificable VPO	8.000 m <sup>2</sup> c		8.000 m <sup>2</sup> c
Nº de viviendas VPO	90 viv.		80 viv.
Superficie edificable viviendas libres Municipal	3.200 m <sup>2</sup> c		---
Nº de viviendas libres Municipal	35 viv.		--
Superficie edificable comercial	400 m <sup>2</sup> c		400 m <sup>2</sup> c

2.- La siguiente tabla compara las superficies de dominio y uso público (espacio libre destinado a cesión) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcela edificable residencial).

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
- DOMINIO Y USO PÚBLICO	16.183 m <sup>2</sup> s	54,10 %
- DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUPERFICIE.		
DOMINIO Y USO PRIVADO EN BAJO RASANTE	700 m <sup>2</sup> s	2,34 %
- DOMINIO Y USO PRIVADO*	13.028 m <sup>2</sup> s	43,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

\* El equipamiento socio cultural ocupa 500 m<sup>2</sup> de la planta baja en el bloque residencial destinado al Ayuntamiento de Irún (ver Bloque H en plano P.5).

3.- Tabla de calificación pormenorizada:

	SUPERFICIE	PORCENTAJE
LJ- JARDINES URBANOS	1.228 m <sup>2</sup> s	4,11 %
LL- ESPACIOS LIBRES PEATONALES	6.456 m <sup>2</sup> s	21,58 %
LP- PARQUES Y ÁREAS RECREATIVAS	7.206 m <sup>2</sup> s	24,09 %
RB- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE	9.734 m <sup>2</sup> s	32,54 %
RL- RESIDENCIAL LIBRE PRIVADO	3.294 m <sup>2</sup> s	11,01 %
VL- VIARIO URBANO LOCAL	1.955 m <sup>2</sup> s	6,54 %
CR- REGATAS	38 m <sup>2</sup> s	0,13 %
<b>TOTAL</b>	<b>29.911 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100 %</b>

## NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (artículos 9.3.3 y 12)

### **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 m<sup>2</sup>, más los 400 m<sup>2</sup> de uso terciario y los 500 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.717 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	1.768 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+3 (s/plano)

Parcela C, destinada a la construcción de 53 viviendas:

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

Parcela D, destinada a la construcción de 40 viviendas:

Superficie:	1.384 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.735 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	5.987 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario:	220 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	2 plazas / vivienda
Alturas:	B+4 (s/plano)

Parcela F, destinada a la construcción de 100 viviendas:

Superficie:	2.663 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.999 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a terciario:	180 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	8.000 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento bajo rasante *:	1 plaza / vivienda
Alturas:	B+5 (s/plano)

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

Superficie:	986 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento residencial computable S/R:	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie en planta baja destinada a equipamiento socio-cultural:	500 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> y entre las parcelas C y D de 249 m<sup>2</sup>, 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.

En el caso de las parcelas G y H, dado que el destino es diferente, viviendas VPO para la parcela G y viviendas libres para la parcela H, no se conformará agrupación de parcelas en el proyecto de reparcelación sino que se asignará la superficie bajo rasante a la parcela H de vivienda libre.

13 de julio 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**



EUSKO JAURLARITZA

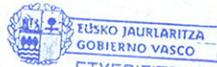


GOBIERNO VASCO

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

Izta: Pablo Peñacoba Alamo, Edo  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,  
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
Delegación Territorial de Gipuzkoa



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-neurri 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

ANEXO 2. INFORME MUNICIPAL A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL





CERT 05 JUN. 2012

AYUNTAMIENTO UDALA IRUN

IRUN

- 1 JUN. 2012

DIRIGINTZA ETA INGURU GIROA  
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Nº 1647 ZK.

EXPEDIENTE: 2012PLES0004  
Nº REGISTRO: 10738

Con fecha 1 de junio de 2012 por la Alcaldía-Presidencia, ha sido dictada la siguiente Resolución nº 869, que convenientemente firmada y sellada obra en estas dependencias. Dice así:

**“En relación con el expediente nº 2012PLES0004 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU**

**Resultando los siguientes hechos:**

El planeamiento vigente está constituido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2010.

Mediante Resolución de Alcaldía nº 1.967 de 5 de octubre de 2010, se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y también mediante Resolución de Alcaldía nº 854 de 18 de mayo de 2011, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito.

En este Proyecto el Ayuntamiento de Irun resulta adjudicatario de las parcelas G, destinada a la construcción de viviendas de protección oficial y la parcela H, destinada a la construcción de viviendas libres.(con precio limitado)

El Ayuntamiento convocó concurso público para la enajenación de las citadas parcelas, resultando adjudicatario del mismo la empresa Miguel Imaz S.A. que presenta la Modificación de Plan Especial.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-El documento de la “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 ajustar la superficie de dichas parcelas en función del proyecto de ejecución de la edificación.

Se pretende, por una parte, la optimización del uso de aparcamiento en las plantas de sótanos de dichas parcelas que ahora son independientes registralmente.

Se plantea la misma solución que la recogida en el Plan Especial vigente entre las parcelas A y B y las parcelas C y D.

Los espacios entre esas parcelas sobre rasante son de dominio y uso público (LP-Parques y Areas Recreativas) y bajo rasante de dominio y uso privado (pasos viarios para unión de los aparcamientos)

Respecto del espacio entre las parcelas G y H calificados de LL (Espacios Libres Peatonales) se propone igualmente que el dominio y uso bajo rasante sea privado, manteniendo el dominio y uso público sobre rasante, de tal forma que las plantas de sótanos de las parcelas G y H se puedan unir.

La diferencia estriba en que las parcelas A, B, C y D se destinan a viviendas de Régimen libre, por lo que se crearon en el Proyecto de Reparcelación los oportunos complejos inmobiliarios mediante el régimen de Propiedad Horizontal.

En tanto que las parcelas G y H son de diferente régimen: la parcela G (vivienda pública) y la parcela H (vivienda libre aunque de precio limitado).

Y si bien la normativa reguladora de las viviendas de protección pública no admite promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, si excepciona los aparcamientos que estén mancomunados.

En estos términos, acompañan informe del Gobierno Vasco, sobre consulta realizada relativa a unificación de parcelas bajo rasante, haciendo mención el mismo al artículo 9.1 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, en el que se señala 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.*

-En cuanto al otro objetivo de la Modificación que afectaría a la geometría de las mismas parcelas, se justifica desde el Informe técnico que consta en el expediente su innecesariedad ya que por su escasa entidad no justifica la modificación de la configuración de las parcelas, *pudiendo realizarse o conseguirse el objetivo simplemente con una redefinición de las alineaciones que afecten a la ocupación de la edificación dentro de las parcelas afectadas*

-La modificación afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada: régimen de uso y dominio y redefinición de alineaciones.

Por su parte, el artículo 9.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan Especial establece que en los espacios LP, LL y LJ, se prevé *la existencia de pasos viarios bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes.*

Se trata por tanto de dar el mismo tratamiento al ya previsto entre las parcelas A y B y las parcelas C y D, modificando los correspondientes artículos de las Ordenanzas y ajustando su configuración jurídica al régimen específico de las parcelas G y H.

El artículo 48 .2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico señala que deberá expresarse en el Plan Parcial- aplicable a los planes Especiales-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.

El artículo 18.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala que la ordenación urbanística puede determinar además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo

y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y vuelo para fines de uso o servicio público así como de utilidad pública o interés social.....

-Finalmente señalar que de acuerdo con el artículo 104 de la misma Ley cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento.

El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

El artículo 95 de la Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

-El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

## HE RESUELTO

*“1º.-Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu. Estableciendo el siguiente programa de participación:*

*En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:*

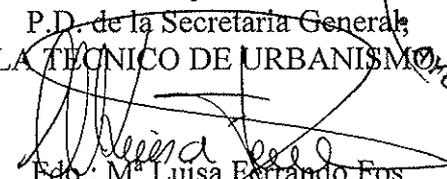
- *Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.*

*Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.*

*2º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.*

*3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.*

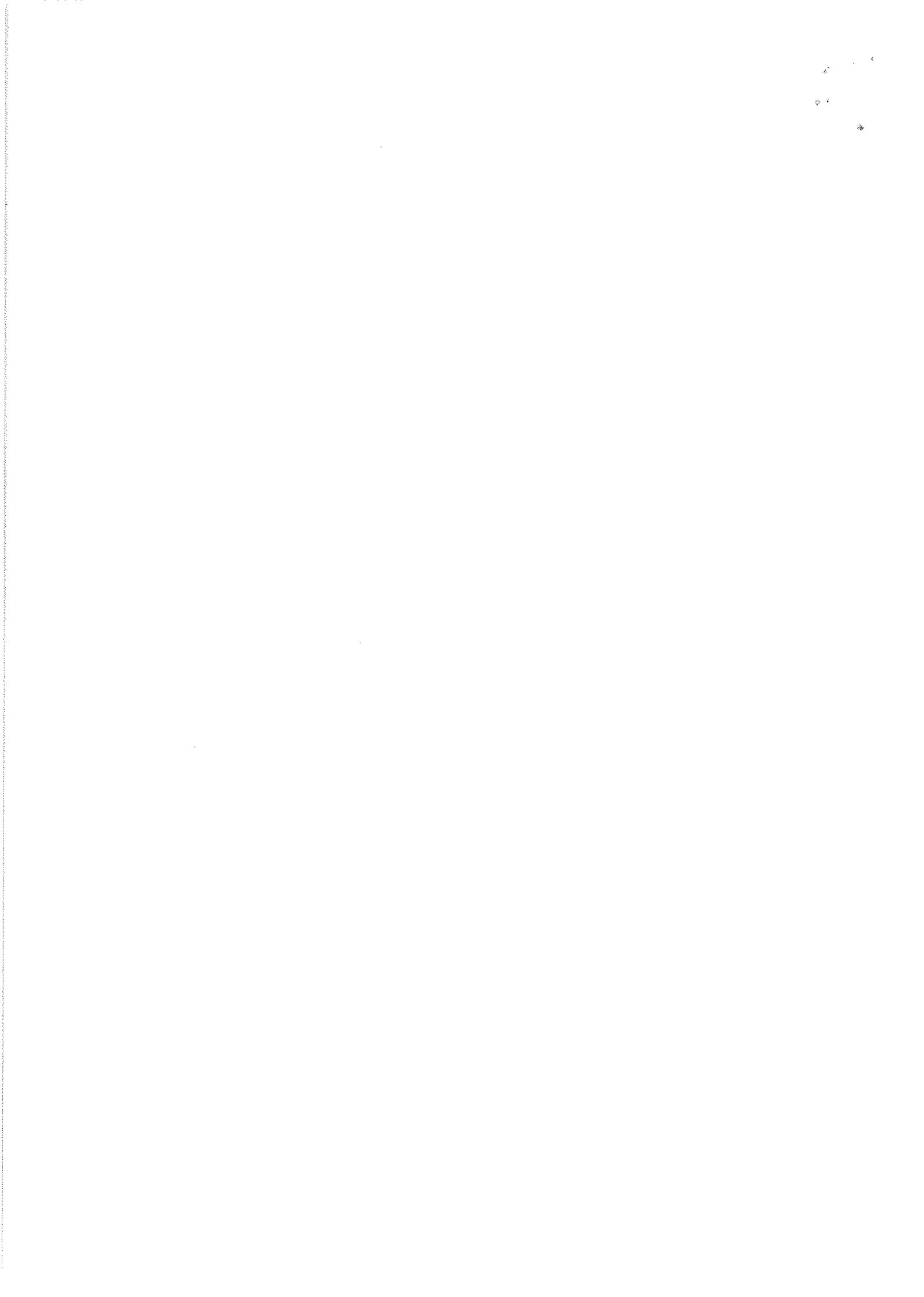
Lo que se traslada a Ud. para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun, 1 de junio de 2012  
P.D. de la Secretaría General,  
LA TÉCNICO DE URBANISMO  
  
Fdo.: M.ª Luisa Ferrando Fos



## ANEXO

- 1. El documento debe establecer el límite de propiedad de cada parcela (G y H) y/o en su caso definir una nueva parcela para el bajo rasante de la unión de ambas.*
- 2. En el documento de aprobación definitiva deberá mantener la superficie de las parcelas G y H tal y como fueron inscritas en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado, si bien se podrán redefinir alineaciones que afecten a la ocupación de la edificación dentro de las parcelas afectadas.*
- 3. Si bien las modificaciones que se proponen son recogidas tanto en los artículos de las normas y los planos afectados, el documento de aprobación definitiva deberá incorporarlos también en el epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, cumpliendo lo descrito en los dos puntos anteriores, puesto que configura contenido normativo del documento.*
- 4. Una vez aprobado el Plan Especial deberá aprobarse una modificación del proyecto de reparcelación que recoja las nuevas determinaciones en la descripción de las parcelas. A su vez, el proyecto de urbanización actualmente en tramitación deberá recoger en su caso las determinaciones que afecten a la construcción del espacio público. Esta circunstancia se hará constar en el documento de aprobación definitiva.*



DOCUMENTO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA VIGENTE (A SUSTITUIR)

	<b>PLANOS DE ESTADO ACTUAL</b>	
01.EA.P.3 (sustituido)	RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	1:500
02.EA.P.4 (sustituido)	ALINEACIONES Y RASANTES. AREAS DE MOVIMIENTO	1:500
03.EA.P.6 (sustituido)	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1:1.000
04.EA.P.7 (sustituido)	PARCELACIÓN	1:1.000



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

	<b>PLANOS MODIFICADOS</b>	
05.MOD.P.3 (sustituye al vigente)	RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO	1:500
06.MOD.P.4 (sustituye al vigente)	ALINEACIONES Y RASANTES. AREAS DE MOVIMIENTO	1:500
07.MOD.P.6 (sustituye al vigente)	OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1:1.000
08.MOD.P.7 (sustituye al vigente)	PARCELACIÓN	1:1.000



13 de julio 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