



ÁMBITO 6.2.06 Equipamiento de Servicios Txenperenea__

PLAN PARCIAL

JULIO 2012

A. MEMORIA DE ORDENACIÓN

0 ESTADO TRAMITACION DEL EXPEDIENTE

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de mayo de 2012 se acordó, simultáneamente, aceptar la formulación de Plan Parcial del ámbito 6.2.06: TXENPERENEA y su aprobación inicial.

Del mismo modo, en el marco del procedimiento, se determinó la difusión de la propuesta de modificación de ordenación pormenorizada mediante:

"Divulgación en la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial."

Documento que, hasta el momento de la aprobación definitiva, estará disponible en la página web cuando será sustituido por el que sea aprobado definitivamente.

Asimismo, se acordó someter el expediente a exposición pública por plazo de 20 días, mediante los correspondientes anuncios. Así, se publicó el anuncio en el BOG del 4 de junio y en el Diario Vasco del 7 de junio, habiendo presentado en plazo y forma un único escrito de alegaciones, cuyo contenido ha sido objeto de análisis y del cual derivan las modificaciones referidas a la inclusión de dos nuevos apartados con contenido referido al "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y al "Estudio de viabilidad económico-financiera".

0.1. INFORMES SECTORIALES VINCULANTES

Este planeamiento no ha requerido de informes sectoriales añadidos.

0.2. CAMBIOS DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

El documento amplía la información urbanística de las determinaciones cuya ordenación pormenorizada resulta modificada, con el objeto de clarificar que se mantienen las determinaciones de carácter estructural (clasificación y calificación global del suelo y edificabilidad).

Por tanto, se propone para aprobación definitiva el presente documento sin que los cambios contenidos en relación al documento aprobado inicialmente supongan modificación sustancial, sino cambios puntuales respecto a lo siguiente:

- 1.- Información sobre las determinaciones estructurales del suelo objeto de esta nueva ordenación pormenorizada.
- 2.- Inclusión de cuatro nuevos epígrafes para mejor definir la actuación propuesta:
 - 3.4. Adecuación a la legislación urbanística.
 - 3.5. Adecuación a otras normativas sectoriales.
 - 4.2. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
 - 4.3. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 CONCEPTOS PRELIMINARES

1.1.1 Antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2 Justificación y Objeto de tramitación del Plan Parcial

El objeto del presente Plan Parcial es la reordenación pormenorizada de la parcela de Equipamiento de Servicios (ES) y de su entorno, para ajustarla a la propuesta edificatoria presentada por *Iberdrola Distribución eléctrica SAU* el pasado 17 de abril de 2012.

Esta nueva ordenación pormenorizada propone modificar la contenida en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 19 de junio de 2009.

Se justifica la tramitación del presente Plan Parcial con el citado objetivo dado que como instrumento de ordenación pormenorizada que es, es el competente para establecer las nuevas determinaciones parcelarias y de usos pormenorizados en el ámbito Txenperenea.

1.1.3 Ámbito del Plan Parcial

El área afectada por el presente Plan Parcial ocupa una superficie de 2.287 m²s, es parte del Area de Actuación Integrada (AAI) del ámbito 6.2.06: Txenperenea definida por el Plan de Sectorización, se sitúa en el límite sur-este de dicha Area de Actuación y se refiere al conjunto de dos porciones de suelo creadas por la ordenación pormenorizada, uno calificado pormenorizadamente como espacios libres (LJ) y el otro el referido a la parcela de equipamientos de servicios (ES).

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

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL

2.1.1 Situación.....

El ámbito del presente Plan Parcial, se sitúa en el extremo sur-este del ámbito ordenado por el Plan de Sectorización de Txenperenea, colindante a la parcela del Convento Hijas de la Cruz.

*** VER PLANO I.01 PLANO DE SITUACIÓN

2.1.2 Topografía

La parte del territorio afectada se sitúa en la parte alta de la ladera orientada hacia el Norte y que partiendo de una cota +48,00 metros, baja hasta la cota +34,00 metros en una distancia máxima de 60 metros en planta, por lo que se trata de una superficie de gran pendiente.

*** VER PLANO I.02 TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

2.1.3 Edificaciones y Usos actuales. Estructura de la Propiedad.....

Aún respondiendo actualmente la estructura de la propiedad al estado original de los suelos de la UE, dado que simultáneamente al presente documento se está tramitando el Proyecto de Reparcelación, procede incorporar al presente documento el parcelario que maneja dicho proyecto reparcelatorio:

*** VER PLANO I.03 PARCELARIO ESTADO ACTUAL

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general al que se somete el presente documento es el contenido en la *Modificación nº 12 de Plan General relativa al ámbito 6.2.06: Txenperenea* y como complemento del mismo el *Plan de Sectorización del ámbito 6.2.06: Txenperenea*.

Al respecto, el presente documento no modifica determinaciones de carácter estructural:

— Respetar la edificabilidad y usos ahora ordenados. Se mantiene igual la edificabilidad lucrativa de la parcela ES.

Edificabilidad Sobre Rasante 351 m²tc
 Bajo Rasante la totalidad del perímetro edificable

— Respetar la vigente clasificación del suelo de los 2.287 m²s.

Dicho lo anterior, mencionar las circunstancias específicas que concurren en esta parte del sector. Esto es, de los 2.287 m²s, 856 m²s corresponden al suelo urbano adscrito al sector y el resto es suelo urbanizable sectorizado.

— Respetar la vigente calificación global de los 2.287 m²s de suelo.

Dicho lo anterior, mencionar las circunstancias específicas que concurren en esta parte del sector. Esto es, de los 2.287 m²s, 1.657 m²s están calificados como Sistema General de Equipamiento (E) y el resto como Residencial (R).

El presente documento modifica en 2.287 m²s de suelo, determinaciones de carácter pormenorizado incluidas en el citado Plan de Sectorización.

Así, la vigente calificación pormenorizada que se verá modificada es:

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

*** VER PLANO I.04 PLANEAMIENTO VIGENTE

3 ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.1 Objetivos y criterios de la Ordenación

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

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

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

3.2 ORDENACIÓN GENERAL

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

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

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

*** VER PLANO P.01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.3 CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL

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

3.3.1 Tabla de Calificación Pormenorizada

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

*** VER PLANO P.02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



3.3.2 Tabla de Uso y Dominio del Suelo

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

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

3.3.3 Parcelas Ordenadas y Aprovechamientos Propuestos

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

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

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

CONCEPTO	SUP. PARCELA	SUP.MAX. OCUPADA	EDIFIC. URBANÍSTICA S/R	PERFIL EDIFIC
EE EQUIP. SERVICIOS....	1.460 m ² s	1.200 m ² s	351 m ² tc	
P.1 Equip de Servicios.....	1.200 m ² s	351 m ² tc	SS+PB
TOTAL	1.460 m²s	1.200 m²s	351 m²tc	

*** VER PLANO P.04 PARCELA EDIFICABLE

3.4. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Este documento propone establecer una nueva calificación pormenorizada para la parcela ES y su entorno de espacios libres (2.287 m²s), siendo el objeto del Plan Parcial:

- Distinta disposición en el sitio de la parcela ES modificando su forma y lindes y disminuyendo su superficie, lo que conlleva un incremento en la superficie de Espacios Libres destinada a zona verde y jardines,
- Nuevas condiciones de edificación, alineaciones y rasantes, manteniendo la edificabilidad ahora atribuida.

Este Plan Parcial incluye todas las determinaciones pormenorizadas necesarias para el objeto que persigue, sin que se vean modificada ninguna otra determinación pormenorizada que no sea la referente a la formalización de la parcela ES y su entorno

inmediato y a las condiciones de implantación de la edificabilidad atribuida a ese uso urbanístico en la misma.

Con relación al objeto, determinaciones y contenido del presente Plan Parcial, señalar que éste se formula mediante un planeamiento de rango normativo adecuado y de acuerdo con la regulación establecida por el planeamiento general vigente.

El área que se ve afectada tiene doble clasificación, tal y como se ha explicado en el epígrafe 2.2; parte de suelo es urbanizable sectorizado y parte es suelo urbano (adscrito al sector).

3.5. ADECUACIÓN A OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES

La parcela ES, al igual que el resto de las parcelas edificables en Txenperenea, está afectada por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.

A este respecto el informe favorable emitido por la Dirección General de Aviación Civil (10/4/2007, en el expediente de Modificación de Plan General nº12) estableció, para la totalidad del ámbito, la cota 80,50 m. como altura máxima respecto del nivel del mar, cota máxima limitadora sin que por encima de ella sobrepase ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.

En todo caso, aunque el presente Plan Parcial no modifica las cotas de coronación de la futura edificación/instalación eléctrica, ni, por tanto, superará la cota + 80,50 m, se incluye en las ordenanzas un artículo específico referido a las servidumbres aeronáuticas, al objeto de tener presente que la ejecución de la cualquier construcción y/o instalación en la parcela ES, precisa autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

4 REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

4.1 TIPO DE ACTUACIÓN

El ámbito de ordenación objeto del presente Plan Parcial está incluido dentro del Area de Actuación Integrada del ámbito 6.2.06 contenida en el Plan de Sectorización, sin que la misma se vea afectada en ningún aspecto por el presente expediente urbanístico.

4.2 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

La programación del desarrollo y ejecución del Area de Actuación Integrada está definida en el vigente Programa de Actuación Urbanizadora (11/10/2011 apr. def.) dónde los suelos que nos ocupan forman parte de la Unidad de Ejecución Txenperenea.

Igualmente, dicho PAU estableció como sistema de actuación el de cooperación. Y programó y faseó tanto el proceso de desarrollo como el de ejecución.

La ejecución del objeto de este Plan Parcial está programada en la fase 1.a, sin que la modificación de la ordenación pormenorizada que nos ocupa interfiera en la definición de las fases tal y como se reflejan en el vigente PAU. Así, la construcción de la parcela ES conlleva la ejecución de la nueva rotonda y del nuevo vial de acceso a la parcela Egiluze.

En todo caso, dado que el presente Plan Parcial configura diferentemente la parcela ES incrementando la superficie de espacios libres, se requiere la Modificación Puntual de dicho PAU en lo referente a la correcta descripción de la parcela que nos ocupa y de la referente al dominio público.

Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los cambios en la configuración de la parcela ES. Al respecto, observar que está en elaboración el Proyecto de las obras de urbanización incluidas en la fase 1.a, documento que deberá adaptarse a la nueva disposición de la parcela. Igualmente, el Proyecto de Reparcelación en elaboración deberá recoger las correspondientes modificaciones.

4.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO

El vigente Programa de Actuación Urbanizadora incluye un Estudio de Viabilidad Económico-Financiero al que el objeto del presente Plan Parcial no altera en ninguna de sus previsiones.

En todo caso, dado que es precisa la Modificación Puntual de dicho PAU, en la misma se incluirán, si procede, las conclusiones que sobre las valoraciones está realizando el Proyecto de Reparcelación en elaboración.

Irun, Julio de 2012

B. NORMAS URBANÍSTICAS

Documento C

Normas Urbanísticas

Titulo preliminar:

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

Titulo primero:

Régimen urbanístico del suelo	4
--	---

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

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

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

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

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

Titulo segundo:

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

Capítulo 2.1.- Condiciones Generales aplicables a la parcela edificable

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

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

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

Capítulo 2.2.- Condiciones particulares aplicables a la Parcela Edificable

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

Titulo tercero:

Servidumbres Aeronáuticas

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

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1. Ambito

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

Artículo 2. Entrada en Vigor

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

Artículo 3. Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del proyecto mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4. Obligatoriedad

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

Artículo 5. Terminología de Conceptos

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

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

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

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

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

Carácter Normativo de los Documentos

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

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

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

TITULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPITULO 1.1.- Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 7.- Código de Calificación Pormenorizada

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

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

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

Artículo 8.- Régimen de Actuación Urbanística

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

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

Artículo 9.- Unidades de Edificación

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

TITULO SEGUNDO: NORMAS APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE

CAPÍTULO 2.1.- Condiciones generales aplicables a la parcela edificable

Artículo 10.-Generalidades

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

Artículo 11.- Criterios de cómputo de Edificabilidad Urbanística

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

1. Aprovechamiento sobre rasante

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

2. Aprovechamiento bajo rasante

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

Artículo 12.- Parcelación

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

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

CAPÍTULO 2.2.- Condiciones particulares aplicables a la parcela edificable

Artículo 13.- Parcela ES (Equipamiento Servicios Público)

1.- Calificación Pormenorizada

Parcela de Equipamiento Privado en la que prima el interés público, destinada a la ubicación de una subestación eléctrica. (ES)

2.- Parcelas Y Superficies

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

- Parcela Equipamiento Privado de Servicios de interés Público.....1.460 m²s

3.- Condiciones De Edificación

- Condiciones Generales:

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

- Edificabilidad:

- ES351 m²(t)

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

- Alineaciones:

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

- Rasantes:

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

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

- Perfiles y Alturas:

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

- Cubiertas:

Podrá adoptarse indistintamente soluciones de cubierta plana o inclinada.

- Vuelos:

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

- Cierres de Parcela:

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

4.- Condiciones De Uso Y Dominio

- Condiciones de Uso:

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

- Dominio:

- Privado..... Privado

5.- Edificabilidad Urbanística

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

- Plazas de garaje:

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

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

TITULO TERCERO SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Artículo 14.- Condiciones relativas a las servidumbres aeronáuticas

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

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

Irun, Julio de 2012