

2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE WAGON LITS

Parcela 1.B del Ámbito 2.2.03 del P.G.O.U.
IRÚN (GUIPUZCOA)



2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE WAGON LITS

Parcela 1.B del Ámbito 2.2.03 del P.G.O.U.
IRÚN (GUIPUZCOA)

INDICE

DOCUMENTOS de la 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL P.E.R.I. en ÁMBITO 2.2.03.

- 1. MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

II. MODIFICACION DE ORDENANZAS PARCELA IP-1.B

III. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

- 2. PLANOS

- I.01 : LOCALIZACIÓN. SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO
- I.02 : SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE PARCELA OBJETO
- I.03 : ESTADO INICIAL: PARCELA 1B: TAQUIMÉTRICO DE PARCELA.
- I.04 : ESTADO INICIAL: PARCELA 1B: FICHA URBANÍSTICA
- I.05 : ESTADO INICIAL: ZONIFICACIÓN Y USOS PROMENORIZADOS
- I.06 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES TERRESTRES
- I.07 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES AÉREAS
- M.01 : MODIFICADO: PARCELA 1B: FICHA URBANÍSTICA
- M.02 : MODIFICADO: ÁREA DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA
- M.03 : MODIFICADO: ALINEACIONES, RASANTES y PERFILES
- M.04 : MODIFICADO: ORDENACIÓN EN PARCELA 1B. ÁREA DE IMPLANTACIÓN Y SERVIDUMBRES
- M.05 : MODIFICADO: AFECCIONES: SERVIDUMBRES AÉREAS
- M.06 : MODIFICADO: SUBDIVISIÓN DE USOS PROMENORIZADOS

MEMORIA

INDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

**I.1. ANTECEDENTES y DESARROLLO URBANISTICO.
CONDICIONANTES PREVIOS**

**I.2.- OBJETO DE LA PRESENTE REDACCION DE LA MODIFICACION
PUNTUAL DE P.E.R.I “WAGON-LITS”**

**I.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de la PRESENTE
MODIFICACION**

I.4.- INICIATIVA de la ACTUACION

I.5.- DESCRIPCION DEL AMBITO DE ACTUACION

I.6.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

**I.7.- PROPUESTA DE MODIFICACION Y/O COMPLEMENTACION DE
LA CALIFICACION ACTUAL DE LA PARCELA IP-1.B.**

II. MODIFICACION DE ORDENANZAS PARCELA IP-1.B

**II. 1 ORDENACION ACTUAL DE LOS ARTS. 14,15,19,22 y 42 DE LAS
ORDENANZAS DEL PERI.**

**II. 2 ORDENACION PROPUESTA DE LOS ARTS. 14,15,19,22 y 42 DE
LAS ORDENANZAS DEL PERI PARCELA IP-1.B.**

II. 3 DETERMINACIONES IMPUESTAS A LOS USOS TERCARIOS

III. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.1. ANTECEDENTES y DESARROLLO URBANISTICO. CONDICIONANTES PREVIOS

Los antecedentes urbanísticos de relevancia de la presente Modificación de PERI dentro del ámbito de Wagon-Lits son los siguientes:

El Plan General de Irún- cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Diputados, de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 13 de julio de 1999- tenía previsto para el ámbito 2.2.03 denominado “Wagon-Lits” la clasificación de Suelo Urbano y la calificación de Industrial.

El criterio previsto en el P.G.O.U de Irún para el área en cuestión era la ordenación y desarrollo de un programa industrial en las antiguas parcelas de “Wagon Lits” y RENFE, como prolongación de la zona industrial colindante 2.2.01 “Eskortza-Txumarraga” y la definición de los accesos desde la Avenida de Letxumborro.

El desarrollo urbanístico del referido ámbito quedaba por tanto supeditado a la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I).

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General vigente para el ámbito de intervención urbanística 2.2.03 se tramitó el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha de 31 de Octubre de 2001.

Posteriormente y motivada con el objeto de establecer nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada, en cuanto a la calificación de usos del dominio público y la división de la parcela edificable I del ámbito en dos nuevas parcelas con accesos independientes IA y IB, promovido por los propietarios del área, se formula una 1ª MODIFICACION del preceptivo P.E.R.I. del ámbito 2.2.03 WAGON-LITS que, tras los trámites legales pertinentes y previa exposición a información pública, contó con la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el 30 de Marzo de 2005, así como publicado en el correspondiente Boletín Oficial de Gipuzkoa de 25 de Abril de 2005.

El P.E.R.I. WAGON –LITS define una única Unidad de Ejecución para su desarrollo urbanístico, la cual así figura en el Plano de Ordenación y delimitación de la unidad de Ejecución que se acompaña al presente documento.

Dicha Unidad de Ejecución, que tiene una superficie de 33.120 m2, corresponde con un terreno sensiblemente horizontal, situado en al zona de Ventas de Irún y a cota de la red viaria del ferrocarril, existiendo en su zona oeste una formación de rellenos que corresponden al antiguo vertido de material procedentes de la empresa “Porcelanas Bidasoa”.

Limita al Norte, con la Avenida de Letxumborro A.I.1 y parcelas V y VI del ámbito “Eskortza-Txumarraga”, al Sur con el vial de Diputación GI-2134 y red viaria de RENFE; al Este, con zona residencial de Eskortza; al Oeste, con parcela IV del ámbito “Eskortza-Txumarraga”.

La titularidad del terreno es mayoritariamente privada, incorporándose al mismo el suelo ya cedido al Ayuntamiento de Irún, destinado a sistema general viario de servicio a este ámbito y a las parcelas IV- V y VI del ámbito colindante “Eskortza-Txumarraga” con el fin de resolver los accesos a uno y otro desde la Avenida de Letxumborro.

Entre otros, el sistema de actuación previsto en el P.E.R.I. para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución del ámbito 2.2.03 WAGON-LITS- conforme lo dispuesto al efecto en el P.G.O.U. de Irún, era el de Compensación.

Estableciéndose como Sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución el de Compensación, según las determinaciones del P.E.R.I. definitivamente aprobado, ha sido formulado por la totalidad de propietarios del Área el preceptivo Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, así como el correspondiente Proyecto de Compensación y de Urbanización.

Con respecto a el Área 2.2.03 WAGON-LIST, al Ayuntamiento de Irún le correspondió al margen de los suelos de dominio público grafiados en el presente documento, el 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución, el cual se cedió de forma anticipada a la aprobación del proyecto de Compensación, sustituyéndose por una compensación en metálico, a favor del Ayuntamiento de Irún. En su consecuencia, los propietarios patrimonializaron el 100% del aprovechamiento previsto y reconocido para el Área 2.2.03 WAGON-LIST.

Los gastos de urbanización, derivados de las determinaciones del P.E.R.I. “WAGON-LIST”, obedecieron al siguiente desglose contabilizado en Euros:

• Obras de Urbanización	136.750.
• Plan Especial de Reforma Interior	9.917
• Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra	9.015
• Estatutos, Bases de Actuación y Proyecto de Compensación.	6.915
• Estudio Geotécnico.	3.000
• Generales, Secretaría y Administración	7.515
• Varios, Notaria y Registros	4.810

TOTAL	177.922 Euros
--------------	----------------------

Al margen de la Normativa Urbanística que le es de aplicación, la aprobación del Plan Especial establecía como requisitos adicionales los siguientes:

- Aprobación por el Ministerio de Fomento de la reducción de la línea de edificación según los parámetros recogidos en el Plan especial vigente, para que pueda edificarse de acuerdo con el mismo y su modificación.

- Las empresas promotoras que vayan a realizar obras dentro de la zona de protección deberán solicitar ante el Administrador de Infraestructuras Viarias la correspondiente autorización (Artículo 15 de la Ley 39/2003).
- Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de la misma.

En la parcela IP I-B se deberá establecer una superficie de servidumbre de paso permitiendo el acceso a la parcela industrial II, servidumbre que podrá ser compatible con la ordenación que finalmente se establezca y conforme a los criterios aquí establecidos.

Así mismo, indicar que la parcela queda afectada por servidumbres aéreas en los términos reflejados en los planos de la presente modificación.

La parcela está incluida en el inventariado de IHOBE de suelos potencialmente contaminados, circunstancia que habrá que tener en cuenta en la tramitación de las correspondientes licencias de obras y actividad.

I.2.- OBJETO DE LA PRESENTE REDACCION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE P.E.R.I “WAGON-LITS”

Es objeto de la presente modificación del PERI” Wagon-Lits” el adaptar los usos pormenorizados y tipología de la parcela resultante aún sin edificar denominada IP-1.B, a las características de los ámbitos que se apoyan en la Avda de Letxumorro y que, aun siendo industriales, tienen una clara vocación de usos terciarios comerciales.

Desde la reapertura de la Avenida Letxumorro ha supuesto un acceso al Oeste de la ciudad, que favorece y posibilita la creación de usos compatibles con los industriales como son los usos terciarios.

En el Plan Especial de Reforma Interior de WAGON LITS, aprobado definitivamente el 30 de Marzo de 2005, se planteaba la tipología de las parcelas del citado ámbito bajo la denominación **“IP” Industrial en parcela**.

El ámbito de la presente modificación puntual del PERI afecta únicamente a 14.284 m2 correspondiente a la parcela IP-1.B con terreno de orografía sensiblemente horizontal, situado en la zona de Ventas de Irún y a cota de la red viaria del ferrocarril y que atienden a terrenos de titularidad privada de acuerdo a lo siguiente:

- **PARCELA I.P-1.B:** Con una superficie de 14.284 m2 y un aprovechamiento adjudicado de 10.020,30 m2.

En dicha parcela se pretende por tanto compatibilizar los usos terciarios, no sólo permitiéndose los vinculados directamente con la producción o uso industrial de la parcela, sino que se permiten como usos compatibles los comerciales, oficinas y garajes.

I.3- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de la PRESENTE MODIFICACION

El presente documento pretende redefinir la ordenación configurada en la parcela aun sin edificar denominada IP-1.B del citado PERI “Wagon-Lits” del PGOU de IRUN, reorganizándola para posibilitar la implantación de actividades comerciales y de servicios con las premisas que aquí se establecen.

Cabe resaltar la vocación comercial y de servicios del área donde se adscribe el ámbito objeto de actuación, con la implantación de actividades comerciales sinérgicas que se han ido instalando en las zonas adyacentes. Habida cuenta que el uso principal de muchas de estas áreas era el industrial las limitaciones para la correcta implantación de estos usos comerciales han sido evidentes, al no adoptarse medidas preventivas como las que este documento pretende normalizar y que se enumeran a continuación:

- Accesibilidad de vehículos y correcta dotación de accesos.
- Amplia dotación de aparcamientos y comodidad para su uso.
- Edificaciones permeables (reducida ocupación en planta) y con una determinada “calidad” constructiva.
- Usos pormenorizados de una mayor vocación terciaria (comercial y servicios) para dar cabida a actividades terciarias modernas y competitivas y con menor impacto medioambiental.

Cabe destacar la importante evasión de mercado desde el punto vista comercial que presenta el municipio, cuya causa no es otra que la insuficiente oferta comercial complementaria que actualmente tiene el ciudadano de Irún respecto a otros municipios como Donostia.

Por ello, los objetivos comerciales de este tipo de iniciativas deben ser:

- Reducir la evasión comercial del área primaria.
- Captar parte del mercado de las áreas próximas.
- Aumentar la fidelidad de los habitantes de Irún.

Estos objetivos son posibles conseguir a través de permitir la creación de actividades comerciales modernas y competitivas, atractivas para los ciudadanos y que sean capaces de evitar el traslado del ciudadano de Irún a otros municipios.

La propuesta de introducir usos compatibles autorizados, fundamentalmente terciarios comerciales y de equipamiento comunitario, similares a los existentes y autorizados en ámbitos contiguos, motivan la conveniencia y oportunidad de la redacción del documento de Modificación Puntual del PERI del ámbito 2.2.03 “Wagon Lits” ya que permite dar una respuesta a la configuración urbanística y

usos que existen en el lado Oeste de la ciudad, apoyados en la Avda. de Letxumborro.

Otro de los aspectos que motiva principalmente la conveniencia y oportunidad de la presente modificación es la generación de empleo principalmente.

Un nuevo establecimiento comercial tiene como efecto la creación de nuevos puestos de trabajo en la ciudad (principalmente) e incluso localidades limítrofes, con la consecuente generación de riqueza.

Se produce la creación de empleo permanente, que se complementará con empleo indirecto, por la contratación de servicios al comercio correspondiente. A estos nuevos puestos de trabajo hay que añadir, durante el periodo que dure la construcción, el montaje y acondicionamiento del comercio correspondiente, la contratación de otras personas.

Así como criterio general tendremos:

1º Durante la fase de ejecución de la obra

En la fase de ejecución de la obra con una duración estimada de 9 meses, se prevé una media de **25 trabajadores en obra al mes por cada 1.500 m2 construidos de uso comercial.**

2º Relación puestos trabajo directos que se prevén crear

En la fase de explotación, se prevé una media de **20 empleos directos al mes por cada 1.500 m2 construidos de uso comercial.**

Aunque inicialmente y dada la coyuntura económica, la proporción de empleo eventual será superior en un inicio, lo habitual en el plazo máximo de un año, es consolidar la mayoría de la plantilla con contrato indefinido.

3º Relación de puestos trabajo indirectos que se prevén crear

En la fase de explotación, se prevé una media de **20 empleos indirectos al mes por cada 1.500 m2 construidos de uso comercial.**

Los principales perfiles de contratación indirecta son generalmente los siguientes:

Personal de limpieza externa
Personal de seguridad
Transportista
Personal de montaje
Mantenimiento
Vending
Merchandising externos
Reformas continuadas
Retirada de residuos
Retirada de fondos

a) Dotación empleo en el Comercial alimentario (superficie construida con módulo de 1.500 m2)

La creación de puestos de trabajo de un establecimiento comercial alimentario con las dimensiones, ubicación y clientela potencial como es la del caso concreto de situarse en la parcela IB del P.E.R.I. “Wagons-Lits” se puede estimar entre **20** (veinte) y **25** (veinticinco) puestos directos por cada 1.500 m2 construidos.

El perfil del empleado es de una persona **residente en el municipio**, por lógicas cuestiones relacionadas tanto con la implicación de la empresa con el sector dónde se haya enclavada, como por la proximidad y comodidad de los trabajadores en llegar a su puesto de trabajo, lo que redundará en beneficio de todos; trabajadores y empresa.

El perfil del puesto en función de la actividad a desarrollar es normalmente de **mujer joven ó de mediana edad**, pudiendo ser **a tiempo parcial ó total**.

Lo cual es importante dado que mitiga ó palia tres problemas a los que se enfrentan diversos segmentos de la población. Así tal y como se ha dicho va dirigido a mujeres, jóvenes ó de mediana edad y con la posibilidad de acogerse a fórmulas como la de tiempo parcial, lo que lleva a ayudar la conciliación de la vida familiar y laboral.

b) Dotación empleo en el Comercial no alimentario (superficie construida con 1.500 m2)

La creación de puestos de trabajo de los establecimientos comerciales dependerá de las dimensiones. Así a título de ejemplo para un establecimiento de unos **1.500 m2 construidos** se puede estimar en **20** (veinte) puestos directos durante la explotación de la tienda.

El perfil del empleado suele ser también de una persona **residente en el municipio**, por lógicas cuestiones relacionadas tanto con la implicación de la empresa con el sector dónde se haya enclavada, como por la proximidad y

comodidad de los trabajadores en llegar a su puesto de trabajo, lo que redunda en beneficio de todos; trabajadores y empresa.

I.4- INICIATIVA de la ACTUACION

La compañía mercantil que ha encargado el presente documento es la titular de los terrenos de la parcela IB sita en el ámbito de la presente modificación . Se trata de la mercantil GETRASA, Gestión e Inversión de Transportes S.L. C.I.F. B78784907 con domicilio en c/ Emeterio Castaños 1. 3EF 28033 Madrid

I.5- DESCRIPCION DEL AMBITO DE ACTUACION

Las fincas resultantes que componen el ámbito 2.2.03 WAGON-LITS resultaron ser en el Proyecto de Compensación definitivamente aprobado las siguientes:

ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	1.622,00 m2s
ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	1.357,00 m2s
ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	367,00 m2s
INDUSTRIAL en PARCELA (IP)	
IP-1.A	7.250,00 m2s
IP-1.B	14.284,00 m2s
IP- 2	8.240,00 m2s
Superficie total ámbito Wagon Lits	33.120,00 m2s

De las cuales sólo resulta ser objeto de la presente modificación la parcela IP - 1.B, única parcela industrial actualmente sin edificar, cuya descripción es la siguiente:

PARCELA “IP- 1.B”

Finca Urbana señalada con la referencia Parcela IP–1.B de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la U.E. 2.2.03 “Wagon-List” del P.G.O.U. de Irún.

Tiene una superficie de CATORCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO m2 (14.284,00 m2) destinados a uso industrial y compatibles, con un aprovechamiento adjudicado de 10.020,30 m2.

Presenta un perfil regular, cuyos linderos son: NORTE, límite del ámbito-colindante con parcelas de la U.E. A.I.2. “Eskortza-Txumarraga” y del viario de servicio; SUR: límite del ámbito y zona de vías de RENFE; ESTE: Parcela – II- de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la U.E.

2.2.03 “Wagon-List” del P.G.O.U. de Irún y zona de vías de RENFE; y OESTE: Parcela I.A. de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la U.E. 2.2.03. “Wagon-Lits” del P.G.O.U. de Irún.

DERECHOS DE SERVIDUMBRE: soporta una servidumbre de acueducto permanente de 1.115,00 m², en una franja de terreno de seis metros de ancho, tres a cada lado del eje de conducción, por donde discurre una tubería para el saneamiento a favor de Aguas del Txingudi generada por el Sistema General, consistente en el colector de aguas pluviales y fecales provenientes del barrio de Ventas. Se limita una zona de 10 metros de anchura y un mínimo de tres metros desde los bordes de las canalizaciones ejecutadas, estando prohibida cualquier tipo de edificación sobre la referida zona y conforme a lo grafiado en los planos de la presente Modificación.

I.6- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento que regula el área de Wagon Lits es el Plan Especial aprobado en el año 2001 con las modificaciones introducidas en el año 2005 (donde únicamente se modificaron las condiciones de aprovechamiento y parcelación manteniendo expresamente las condiciones de uso establecidas por el primer planeamiento).

La ordenación del PERI vigente establece la siguiente **ordenación pormenorizada**:

ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	1.622,00 m ² s
ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	1.357,00 m ² s
ESPACIOS LIBRES VIARIO LOCAL (VL)	367,00 m ² s
INDUSTRIAL en PARCELA (IP)	
IP-1.A	7.250,00 m ² s
IP-1.B (*)	14.284,00 m²s
IP- 2	8.240,00 m ² s

Superficie total ámbito Wagon Lits 33.120,00 m²s

En lo relativo con la distribución de las **edificabilidades urbanísticas**:

INDUSTRIAL en PARCELA (IP)

IP-1.A	4.400,00 m ² c
IP-1.B (*)	10.020,30 m²c
IP- 2	4.383,10 m ² c

Edificabilidad total ámbito Wagon Lits 18.803,40 m²c

En relación con **el régimen urbanístico del suelo:**

(*) La parcela IP-1.B está calificada como **IP Industrial en Parcela**, con las siguientes condiciones de **Uso y Parcelación** (PE 2001):

Uso urbanístico: Industrial

Art. 15 PERI

- Obtención, transformación o montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Almacenamiento, depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicios de venta directa.
- Reparación, servicio, venta o mantenimiento de vehículos o maquinaria.
- Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (2414/1961), solo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorables.

Art. 19 PERI

Las parcelas resultantes quedan reflejadas en la documentación de planos, quedando establecida la parcela mínima en las superficies siguientes:

- Parcela mínima industrial aislada.....3.000 m²
- Superficies mínima locales..... 500 m²

Art. 22 PERI

No se autorizan usos terciarios, con excepción a aquellos vinculados directamente con la producción o uso industrial de la parcela.

El uso de vivienda queda excluido, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que se cumplan las condiciones del art. 32 de las Ordenanzas.

Art. 31 PERI

Las plantas de sótano se utilizarán como aparcamientos de vehículos, zonas de almacenamiento de mercancías o para servicios complementarios de la actividad que se desarrolle en el pabellón correspondiente. Usos auxiliares que no exijan estancia prolongada de personas y constituyendo una unidad registral con el edificio superior.

Art. 32 PERI

Las plantas sobre rasante se dedicarán exclusivamente al uso industrial con las especificaciones fijadas en el artículo 22. Podrán permitirse usos no especificados siempre que se justifique y demuestre su conveniencia e idoneidad y sujeto a la conformidad y ponderación del Ayuntamiento.

I.7.– PROPUESTA DE MODIFICACION Y/O COMPLEMENTACION DE LA CALIFICACION ACTUAL de la PARCELA IP-1.B.

El Ámbito 2.2.03 “Wagon-Lits” está calificado como industrial en parcela “IP”.

Para la parcela objeto de modificación IP-1.B se amplían los usos pormenorizados permitidos en la calificación actual de “IP” Industrial en parcela”.

Se modifica la tipología de las parcelas a lo previsto en el PGOU, autorizándose locales de superficie mínima de 750,00 m2, las dotaciones de aparcamiento, autorizándose usos compatibles terciarios comerciales, oficinas y garajes, así como usos de equipamiento comunitario.

Así mismo se regularán las condiciones de implantación de los edificios, los accesos de vehículos, los aparcamientos comunes, la composición de fachadas, localización de publicidad y todos aquellos aspectos que sirvan para definir un edificio contenedor que debe contemplar usos en su interior.

La solución de ordenación adoptada atiende a la regulación de usos que se pretende, habida cuenta que se permitirán actividades comerciales y de servicios que requerirán de una correcta accesibilidad y aparcamientos, así como de la integración edificatoria en el entorno del área global existente.

Esta ordenación pretende por tanto:

- Dotar de una amplia superficie de aparcamientos a la Unidad, con una dotación mínima de aparcamiento. Dichos aparcamientos serán de propiedad privada, siendo la conservación y el mantenimiento por cuenta de la propiedad de la misma.
- Acceso principal desde la Avenida de Letxumborro que permita un fácil y cómodo acceso desde esta vía principal.
- Minimizar el impacto visual proponiendo para las actividades terciarias que en su caso se instalen en la parcela IP-1.B, que las edificaciones se sitúen lo más adosadas posibles a los linderos traseros.
- Calidad constructiva en fachadas y cubiertas para las edificaciones comerciales que se propongan.

En la parcela IP-1.B se deberá establecer una superficie de servidumbre de paso permitiendo el acceso a la parcela industrial II, servidumbre que podrá ser compatible con la ordenación que finalmente se establezca y conforme a los criterios aquí establecidos.

II. MODIFICACION DE ORDENANZAS PARCELA I.P-1.B

II.1.– ORDENACION ACTUAL DE LOS ARTICULOS 14, 15, 19, 22 Y 42 DE LAS ORDENANZAS DEL PERI.

La redacción de los artículos 14, 15, 19, 22 y 42 actualmente es como sigue:

Artículo 14. – CALIFICACIÓN Y REGULACION DE USOS DEL SUELO

El Planeamiento General, P.G.O.U, establece la calificación global de uso industrial. Siguiendo las instrucciones que figuran en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, además del uso característico, se establece otros usos auxiliares que se regulan siguiendo la siguiente relación:

- IP- Industrial en parcela
- VJ- Espacio libre ajardinado asociado a viario
- VL- Viario urbano local
- LL- Espacios libres peatonales

Artículo 15- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO Y EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

IP- INDUSTRIAL EN PARCELA

DOMINIO: Privado
USO URBANISTICO: Industrial
EDIFICACION: Regulada en el Capítulo 4.3 de las Ordenanzas del PGOU.

En el uso industrial se incluyen las siguientes actividades:

- Obtención, transformación o montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Almacenamiento, depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicios de venta directa.
- Reparación, servicio, venta o mantenimiento de vehículos o maquinaria.
- Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (2414/1961), solo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorables.

VL- SISTEMA DE COMUNICACIÓN, VIARIO LOCAL

DOMINIO: Público
USO URBANISTICO: Circulación rodada, aparcamientos
EDIFICACIÓN: Excluida

LL- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES

DOMINIO: Público

USO URBANISTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones.

EDIFICACION: Excluida, excepto la edificación ornamental, la destinada a usos de servicios (urinario, kiosco de prensa...), y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras...).

VJ- ESPACIO LIBRE AJARDINADO ASOCIADO A VIARIO

DOMINIO: Público

USO URBANISTICO: Reserva de suelo afectado por el vial GI-2134 y el vial de servicio.

EDIFICACION: Excluida, excepto la destinada a servicios de carretera.

Artículo 19. – TIPOLOGIA DE PARCELAS

Las parcelas resultantes quedan reflejadas en la documentación de planos, quedando establecida la parcela mínima en las superficies siguientes:

- Parcela mínima industrial aislada.....3.000 m²
- *Superficies mínima locales..... 500 m²*

Artículo 22. - USOS COMPATIBLES

No se autorizan usos terciarios, con excepción a aquellos vinculados directamente con la producción o uso industrial de la parcela.

El uso de vivienda queda excluido, excepto las destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que se cumplan las condiciones del art. 32 de las Ordenanzas.

Artículo 42. – APARCAMIENTO

Las parcelas quedan afectadas al cumplimiento del standard de aparcamiento de 1 plaza/75 m² construidos, en el interior de ellas dentro del suelo no edificable, el cual deberá plasmarse en el proyecto de edificación o en el interior de la edificación siempre que se justifique la utilización de las mismas, siendo el número total de 251 plazas.

Las dimensiones mínimas de cada plaza abierta será de 2.20 x 4.50 m.

Se destinarán aparcamientos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, destinándose para tal fin un mínimo de 1 plaza por cada 40 o fracción. El número total de plazas adaptadas será de 7 plazas, de dimensiones mínimas 5 x 3,60 m.

Capítulo 4.3. Condiciones de la edificación

Artículo 23- APROVECHAMIENTOS Y CÓMPUTO

En la medición de la superficie construida se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1- Quedan incluidas dentro del cómputo:

- Superficies pisables de todas las plantas del edificio.
- Entreplantas, altillos
- Vuelos cerrados y abiertos.

2 – Quedan excluidas dentro del cómputo:

- Superficies construidas en sótano.
- Patios interiores
- Elementos sobre el perfil de cubierta
- Marquesinas de protección.

Artículo 24. – ALINEACIONES

Son alineaciones que actúan como limite de la edificación y se señalan en los planos del documento.

En caso de agrupación o segregación de parcelas ordenadas regirán los criterios señalados en el Estudio de Detalle que se tramite.

Las alineaciones que adopten las plantas de sótano no sobrepasarán los límites de alineaciones admitidas en planta baja.

Artículo 25. – FONDOS DE EDIFICACION

Es la distancia comprendida entre las líneas finas de dos fachadas opuestas.

En todas las parcelas, los fondos edificatorios son libres, sin más limitación que las alineaciones expuestas en el Artículo anterior.

Artículo 26. – FRENTE MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN

El frente mínimo exigible en cada fase independiente de construcción no será inferior a diez metros medida en cualquiera de sus fachadas o de sus espacios interiores.

Artículo 27. – ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura máxima de la cornisa en fachada de la edificación y el número de plantas susceptibles de ser edificadas en cada parcela son las siguientes:

- Altura de sótano: 4m

- Altura máxima de cornisa: 8,00 m.
- Altura máxima de la edificación 12,00 m sin perjuicio de la mayor altura que exijan aquellas instalaciones que requieran el proceso industrial.
- Plantas: Sótano + PB+ Entreplanta + 1

Artículo 28. – MEDICION DE ALTURA CORNISA

La medición se hará verticalmente desde el punto medio del desarrollo frontal de la fachada del edificio y desde la rasante de la acera o espacio libre colindante, hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha si la hubiere.

Artículo 29. – PERFIL DE CUBIERTA

A partir del plano de cornisa se desarrollarán los faldones de cubierta, quedando el espacio comprendido entre esta línea y la fachada de la planta alta como espacio no visitable.

Artículo 30. – CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Se autorizan los siguientes elementos salientes con respecto a la línea fina de fachada y el perfil de la cubierta.

- Vuelos abiertos o cerrados de 1,50 m, max.
- Elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable podrán sobresalir del perfil de la cubierta.
- Aleros con un vuelo máximo de 1,20 m sobre la superficie de la fachada.
- Zócalos, pilastres y otros motivos publicitarios que no sobresalgan 5 cm sobre la superficie de la fachada.
- Rótulos, anuncios o motivos publicitarios que se desarrollen paralelamente a la fachada, con un saliente no superior a 15 cm, y situados al menos a 3,50 m, sobre la rasante de la urbanización. Así mismo no podrán sobresalir de la línea de cumbrera de la cubierta, ni del remate del peto de cubierta en las cubiertas planas.

II.2. – ORDENACION PROPUESTA DE LOS ARTICULOS 14, 15, 19, 22 Y 42 DE LAS ORDENANZAS DEL PERI para la PARCELA I.B.

Los nuevos textos quedarían así:

Artículo 14. – CALIFICACION Y REGULACION DE USOS DEL SUELO

El Planeamiento General P.G.O.U establece la calificación global de uso industrial. Siguiendo las instrucciones que figuran en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, además del uso característico, se establecen otros usos auxiliares que se regulan siguiendo la siguiente relación:

- IP- Industrial en parcela.
- VJ- Espacio libre ajardinado asociado a viario

VL- Viario urbano local

LL- Espacios libres peatonales

Artículo 15- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO Y EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

IP- INDUSTRIAL en parcela.

DOMINIO: Privado

USO URBANISTICO: Industrial

EDIFICACION: Regulada en el Capítulo 4.3 de las presentes Ordenanzas.

En el uso industrial se incluyen las siguientes actividades:

- Obtención, transformación o montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Almacenamiento, depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicios de venta directa.
- Reparación, servicio, venta o mantenimiento de vehículos o maquinaria.
- Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (2414/1961), solo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorables.

VL- SISTEMA DE COMUNICACIÓN, VIARIO LOCAL

DOMINIO: Público

USO URBANISTICO: Circulación rodada, aparcamientos

EDIFICACIÓN: Excluida

LL- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES PEATONALES

DOMINIO: Público

USO URBANISTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones.

EDIFICACION: Excluida, excepto la edificación ornamental, la destinada a usos de servicios (urinario, kiosco de prensa...), y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras...).

VJ- ESPACIO LIBRE AJARDINADO ASOCIADO A VIARIO

DOMINIO: Público

USO URBANISTICO: Reserva de suelo afectado por el vial GI-2134 y el vial de servicio.

EDIFICACION: Excluida, excepto la destinada a servicios de carretera.

En la parcela IP I-B se deberá establecer una superficie de servidumbre de paso permitiendo el acceso a la parcela industrial II, servidumbre que podrá ser

compatible con la ordenación que finalmente se establezca y conforme a los criterios aquí establecidos.

Artículo 19. – TIPOLOGIA DE PARCELAS

Parcela Industrial en parcela “IP”:

- Parcela mínima industrial aislada.....3.000 m2
- Superficies mínima locales..... 750 m2

Artículo 22. – USOS COMPATIBLES

Usos autorizados:

- Vivienda:

Exclusivamente como uso auxiliar de la industrial que ocupe la parcela de la que constituirá parte registralmente inseparable con un máximo de 2 viviendas por parcela.

- Terciarios:

Comerciales:

- La categoría 3ª y 4ª con carácter general, con independencia de que sean alimentarios o no.

- La categoría 5ª se permite para comercial no alimentario, pudiendo permitirse el comercial alimentario en categoría 5ª siempre que se justifique y demuestre su conveniencia e idoneidad y sujeto a la conformidad y ponderación del Ayuntamiento.

En cualquier caso, se limita el uso comercial dentro de la parcela industrial IP-1.B a un máximo de 5.000 m2 edificables de uso comercial superficie inferior al 50% de la edificabilidad total de la parcela ordenada.

Se permitirá el uso Hostelero, en sus grupos 1 y 2.

Oficinas (Se exceptúan las que no estando relacionada con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa)

Garaje: (En todas sus categorías y variantes)

- Equipamiento comunitario:
(En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Usos prohibidos

- Residenciales (Los que no se autorizan expresamente).
- Terciarios (Los que no se autorizan expresamente)
 - Hotelero
 - Recreativo
 - Gasolineras
- Equipamiento comunitario. (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Artículo 24. – ALINEACIONES

Son alineaciones que actúan como límite de la edificación y se señalan en los planos del documento. Dichas alineaciones podrán modificarse en caso necesario a través de un Estudio de Detalle, pero en ningún caso podrán sobrepasar la línea máxima de edificación fijada en el plano M.01.

Se permiten elementos volados y marquesinas en el exterior de las zonas edificadas siempre que no sobrepase la línea máxima de edificación fijada en el plano M.01.

Las alineaciones que adopten las plantas de sótano no podrán sobrepasar la línea máxima de edificación fijada en el plano M.01.

Artículo 42. – APARCAMIENTOS

La dotación de aparcamientos a disponer en el interior de las parcelas, es de 1 plaza/75 m²c. No obstante, si fueran a implantarse actividades terciarias que impliquen gran afluencia de vehículos, se deberán cumplir los estándares mínimos de espacios de carga y descarga, así como dotación de aparcamientos y garajes establecidos.

- Espacios de carga y descarga

Todo edificio ocupado por actividades o agrupación de las mismas industriales de 3ª Y 5ª categorías: comerciales de 3ª y 4ª categorías y si el Ayuntamiento lo considera necesario deberá disponer en su interior o en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos de una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales del mismo, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública en el caso de parcelas ocupadas por actividades industriales con una superficie de techo mayor de 1.500 m²(t). La capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos (2) plazas.

- Dotación de aparcamientos y garajes.

Se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1.0 plazas/75 m²(t).

Esta dotación se incrementará para:

- Usos comerciales (venta al detalle de productos de consumo)

3ª y 4ª categoría.....4,0 plz/100 m²(t)

5ª categoría.....6,0 plz/100 m²(t)

Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario

(Superficie de techo ocupada > 1.500 m²(t).....2,0 plz/100 m²(t)

II.3 DETERMINACIONES IMPUESTAS A LOS USOS TERCIARIOS DENTRO DE LA PARCELA IP- 1.B

II.3.1 Criterios normativos de usos terciarios para la parcela IP-1.B

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Comerciales:

Se permiten las categorías 3ª y 4ª con carácter general. Se trata de actividades comerciales (alimentarias o no) que tengan como máximo 1.500 m² de superficie de techo.

- La categoría 5ª se permite para comercial no alimentario, pudiendo permitirse el comercial alimentario en categoría 5ª siempre que se justifique y demuestre su conveniencia e idoneidad y sujeto a la conformidad y ponderación del Ayuntamiento.

El comercial alimentario se podrá adosar al resto de edificaciones comerciales.

En cualquier caso se limita el uso comercial dentro de la parcela industrial IP-1.B a un máximo de 5.000 m² edificables de uso comercial, superficie inferior al 50% de la edificabilidad total de la parcela ordenada.

b) Hostelero:

Se permitirá sólo en sus grupos 1 y 2.

c) Oficinas

Se permiten las que estén ligadas a los usos industriales o compatibles planteados. Se exceptúan las que no estando relacionada

con actividades terciarias o industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

d) Garaje

Se permite en todas sus categorías y variantes.

Usos prohibidos:

- Los que no se autorizan expresamente.

II.3.2 Criterios específicos de ORDENACION y TIPOLOGIA ARQUITECTONICA

Cuando se trate de edificaciones comerciales se procurará que los edificios contenedores se retranqueen de la Avda Letxumborro más que las alineaciones mínimas fijadas al objeto de poder dotar de aparcamiento en superficie dentro de los estándares legales aquí planteados, permitiéndose en todo caso cumplir los estándares previstos con aparcamientos subterráneos que si podrán ejecutarse en la envolvente de las alineaciones aquí definidas. La dotación de aparcamiento en superficie es necesaria para el correcto funcionamiento de la accesibilidad y circulación interior rodada.

La composición de los edificios terciarios tenderá a la unificación compositiva de los mismos, procurando la sencillez de diseño de las fachadas y que solamente la rotulación e imagen corporativa de los diferentes operadores afecte a la composición de la fachada colectiva que se realice.

Por todo ello se deberán plantear para estos usos comerciales edificaciones más permeables (menor ocupación en planta) y con una homogeneidad en la “calidad” constructiva de las mismas dentro de cada parcela y en todo caso, limitándose la superficie máxima construida para usos comerciales en la parcela IP-1.B a un máximo de 5.000 m² edificables de uso comercial, superficie inferior al 50% de la edificabilidad total de la parcela ordenada.

III. – CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

La presente Modificación del PERI "Wagon-Lits" del PGOU de IRUN pretende adaptar los usos pormenorizados y tipología de la parcela resultante aún sin edificar denominada IP-1.B, a las características de los ámbitos que se apoyan en la Avda de Letxumborro y que, aun siendo industriales, tienen una clara vocación de usos terciarios comerciales, dando cabida con ello como usos compatibles a determinadas actividades comerciales y de servicios compatibles con el entorno, aunque limitándose la superficie máxima construida para usos comerciales en la parcela IP-1.B a un máximo de 5.000 m² edificables de uso comercial, superficie inferior al 50% de la edificabilidad total de la parcela ordenada.

Así mismo, se cree justificada la conveniencia y oportunidad de la implantación de este tipo de actividades comerciales en la citada parcela sin edificar y se establecen las medidas a adoptar desde el punto de vista urbanístico para poder dar cabida a este tipo de actividades, así como la estimación de puestos de trabajo que generan este tipo de actividades comerciales durante la ejecución y explotación del comercio correspondiente.

En Irún. a Abril de 2012



Fdo. Fernando García Utrilla
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col. 12.139

PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

2. PLANOS

- M.01 : MODIFICADO: PARCELA 1B: FICHA URBANÍSTICA
- M.02 : MODIFICADO: ÁREA DE IMPLANTACIÓN PROPUESTA
- M.03 : MODIFICADO: ALINEACIONES, RASANTES y PERFILES
- M.04 : MODIFICADO: ORDENACIÓN EN PARCELA 1B. ÁREA DE IMPLANTACIÓN Y SERVIDUMBRES
- M.05 : MODIFICADO: AFECCIONES: SERVIDUMBRES AÉREAS
- M.06 : MODIFICADO: SUBDIVISIÓN DE USOS PROMENORIZADOS

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN