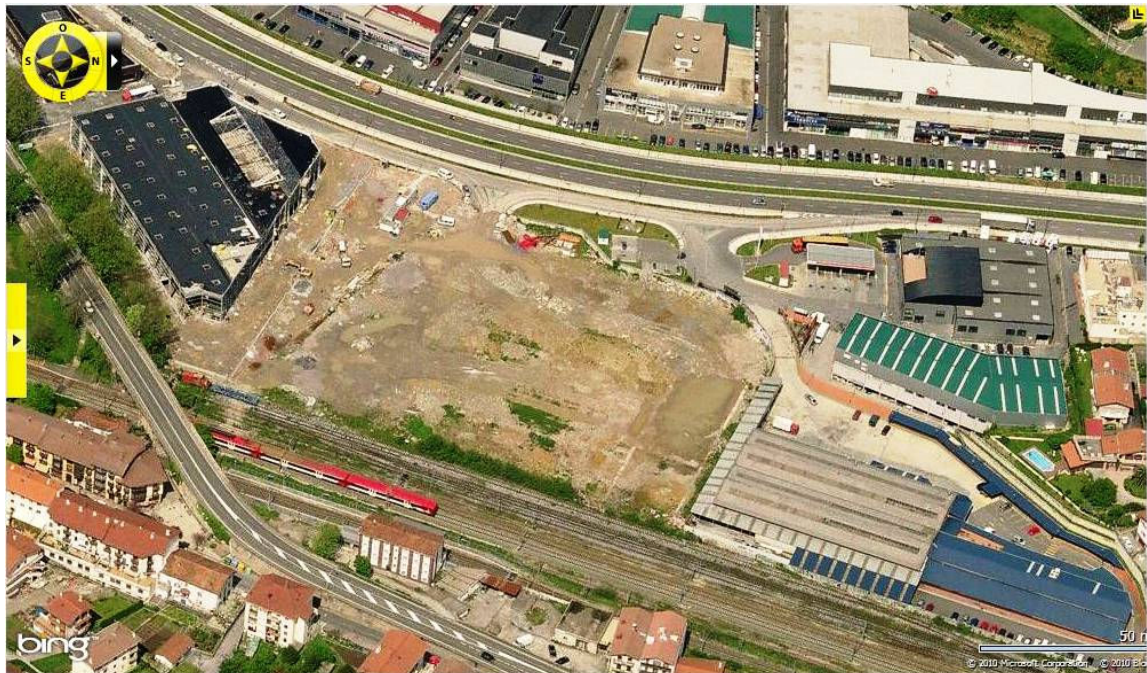


2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE WAGON LITS

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. NORMATIVA

III. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

- 2. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 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 PORMENORIZADOS
- I.06 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES TERRESTRES
- I.07 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES AÉREAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- M.01 : PARCELA 1B: FICHA URBANÍSTICA (Plano explicativo, no normativo, no vinculante)
- M.02 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: AINEACIONES (Plano normativo, vinculante)
- M.03 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: RASANTES Y PERFILES (Plano normativo, vinculante)
- M.04 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: SERVIDUMBRES (Plano normativo, vinculante)
- M.04 BIS : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: SERVIDUMBRES – DETALLE SERVIDUMBRES FERROVIARIAS (Plano normativo, vinculante)
- M.05 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: CESIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA CESIÓN (Plano normativo, vinculante)

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. NORMATIVA

III. CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

**ANEXO.- ALTERACIONES DEL DOCUMENTO TRAS EL
PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

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 Letxumorro.

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”.

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

Limita al Norte, con la Avenida de Letxumorro 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 Letxumorro.

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.

A todo lo anterior hay que añadirle que, durante el proceso de tramitación de la presente modificación puntual, se han introducido algunas modificaciones derivadas de los informes técnicos municipales, de los informes sectoriales, o del mayor y mejor conocimiento de la propuesta realizada y/o mejora documental. Por ello, al final del presente documento se incluye un anexo justificativo de los cambios introducidos tras el periodo de información pública correspondiente a la aprobación inicial del documento.

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

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

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 Letxumbo.

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 cómo 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 cómo se ha dicho va dirigido a mujeres, jóvenes ó de mediana edad y con la posibilidad de acogerse a fórmulas cómo la de tiempo parcial, lo que lleva a ayudar la conciliación de la vida familiar y laboral.

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 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

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

INDUSTRIAL en PARCELA (IP)

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

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.

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

- 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. NORMATIVA

La propuesta de modificación puntual aprobada inicialmente planteaba ciertas variaciones en las ordenanzas del PERI, con el objeto principal de permitir una mayor compatibilidad de usos. Éstas, unidas a las derivadas del informe técnico municipal de aprobación inicial, los informes sectoriales, y otras detectadas durante el proceso de elaboración y tramitación del presente documento, llevan a tener que adaptar los siguientes artículos del Plan Especial:

Artículo 13	- Artículo 21	- Artículo 30
Artículo 14	- Artículo 22	- Artículo 32
Artículo 15	- Artículo 24	- Artículo 34
Artículo 16	- Artículo 27	- Artículo 42
Artículo 19	- Artículo 29	

La justificación de dichas modificaciones se encuentra recogidas en el anexo al presente documento, y se complementan con determinados planos, en concreto los señalados como normativos y referidos expresamente en el articulado propuesto.

ARTÍCULOS MODIFICADOS

Artículo 13.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan tiene la clasificación de suelo urbano.

En el marco de la presente modificación, la parcela IP-1B se categoriza como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística ponderada con respecto a la previamente materializada, según decreto 123/2012 de estándares urbanísticos de gobierno Vasco.

La restantes parcelas 1ª y 2 mantienen su condición de suelo urbano consolidado.

El cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización de la parcela 1B se realizará como actuación asistemática sin necesidad de acudir a procesos de equidistribución.

La edificabilidad y ocupación de la parcela 1B resultante tras la cesión señalada, será la misma que la otorgada por el proyecto de compensación que en su momento desarrollo al Plan Especial, esto es una edificabilidad de 10.020,30 m² y una ocupación máxima del 65% respecto de 14.284,00 m², esto es de 9.284,60 m².

La superficie de cesión se representa con carácter vinculante en los planos de ordenación, y su delimitación y calificación pormenorizada, con igual carácter, en el plano M.05. Esta superficie se establece sin perjuicio de la precisión topográfica que proceda.

La actuación de dotación de la parcela 1B conlleva el necesario cumplimiento de los estándares urbanísticos requeridos normativamente, en particular deberá atender a los siguientes:

- a) la superficie dotacional señalada en el plano M.05, con la que se garantiza la cesión para espacios libres públicos del 6% de la parcela, esto es de 857,04 m² de suelo

b) arbolado en parcela privada, por lo que, en la parcela resultante tras la formalización de la cesión anterior se deberá incorporar la plantación de al menos un árbol por cada 100 m² construidos, aspecto que deberá ser incluido en los proyectos de obras de la parcela

Para la parcela 1B, y en cumplimiento de los artículos 25 y 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV y en relación a la parcela 1B como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se monetizará a favor del ayuntamiento la cantidad económica correspondiente al 15% del incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada.

Artículo 14.- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN 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
- LJ- Jardines urbanos

La utilización del suelo deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1/2005, de 4 de Febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En particular, para la parcela 1B, el otorgamiento de las licencias, autorizaciones y demás resoluciones que habiliten para la instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras queda supeditado a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano ambiental, para lo cual quien se proponga solicitar dichas licencias, autorizaciones o resoluciones comunicará su intención al órgano ambiental.

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.

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

- Fabricación y elaboración de productos alimenticios, con o sin venta directa, e incluyendo los negocios de hostelería con servicio de comidas o bebidas
- Reparación, servicio, venta o mantenimiento de vehículos o maquinaria.
- Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en la normativa en vigor, 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.

LJ-JARDINES URBANOS

DOMINIO: Público

USO URBANÍSTICO: parque, espacios libres, jardines, áreas recreativas o espacios libres peatonales

EDIFICACIÓN: Terciarios provisionales o de concesión; equipamientos

Artículo 16.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Ya se ha indicado que el ámbito se encuentra ya urbanizado al asociarse a la ejecución de la prolongación de la Avda. de Letxumorro y a la urbanización del ámbito contiguo de Eskortza-Txumarraga, sin perjuicio de las obras de urbanización necesarias para adquirir condición de solar, y, en particular de las derivadas de la actuación de dotación contemplada en el artículo 13 del presente Plan Especial.

Artículo 19. – TIPOLOGIA DE PARCELAS

Parcela Industrial en parcela “IP”:

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

La parcela IP-1B a los efectos de la presente modificación se considera parcela única, en caso de subdivisión se realizará mediante Estudio de Detalle.

Artículo 21.- SEVIDUMBRES

Las parcelas fijadas en este PERI, así como las que resulten de posibles agrupaciones y segregaciones posteriores, tendrán servidumbres recíprocas, de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarias para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por el presente documento.

La parcela 1B está gravada por la servidumbre de acueducto, generada por el sistema general consistente en el colector de aguas pluviales y fecales proveniente del Barrio de Ventas. Se limita una zona de 10,00 metros de anchura y un mínimo de 3,00 metros desde los bordes de las canalizaciones. Esta banda está definida en el plano “OP11: Redes de servicio – Redes de saneamiento” y en el plano M.04 “Servidumbres”, y está prohibida cualquier tipo de edificación sobre la misma.

La parcela 1B incorpora una superficie de servidumbre de paso permitiendo el acceso a la parcela industrial 2. Esta servidumbre se refleja en el Plano de Ordenación M.04 y podrá ser adecuada mediante Estudio de Detalle a la urbanización resultante sin que con ello se altere su funcionalidad. La servidumbre final deberá formalizarse jurídicamente como mejor proceda en Derecho.

La totalidad de la parcela 1B se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano I.07 y M.04 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito (y que se establecen a la cota 46 desde el nivel del mar), las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea. En el plano I.07 se representan mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En relación con las servidumbres aeronáuticas que afectan a la parcela 1B el informe sectorial en esta materia emitido durante la tramitación del presente Plan Especial (modificación puntual nº 2) recomienda que mediante la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad se haga constar la siguiente determinación:

“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, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o

plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.

Las construcciones, usos e instalaciones que se ubiquen en la parcela 1B no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Asimismo, se deberán tener en cuenta y evitar las posibles reflexiones de luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Por otro lado, cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo a ubicar en la parcela 1B que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, no generándose de su resolución ningún tipo de derecho indemnizatorio.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) por encontrarse el ámbito del Plan Especial incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián.

La parcela 1B está afectada por las servidumbres ferroviarias legales, por lo que las construcciones, instalaciones u obras a desarrollar dentro de las zonas de servidumbres legales deberán poseer la correspondiente autorización conforme a lo establecido en los artículos 13,14 y 15 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y concordantes de su desarrollo reglamentario.

Artículo 22. – USOS PARCELA IP-1B

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:

- Los vinculados directamente con la producción o uso industrial de la parcela.

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

- La categoría 3ª, 4ª y 5ª con carácter general, con independencia de que sean alimentarios o no.

Para la parcela 1.B, se limita el uso comercial 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 o comerciales 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).

Se podrán constituir complejos inmobiliarios o agrupaciones sujetas a división horizontal y vertical dentro de la parcela, en todo caso los usos comerciales compatibles de 3ª, 4ª y 5ª categoría deberán instalarse en edificio independiente al uso industrial.

A estos efectos, e independientemente del uso de las mismas, las edificaciones podrán adosarse entre sí, a uno, dos, o tres lados.

Artículo 24. – ALINEACIONES Y RASANTES

Son “alineaciones” que actúan como límite de la edificación y se señalan en los planos del documento. Para la parcela 1B, el plano de referencia a este respecto es el plano M.02.

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

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

Las alineaciones que adopten las plantas de sótano no sobrepasarán las alineaciones que actúan como límite de la edificación fijadas en los planos correspondientes.

Para la parcela 1B además de las alineaciones se establece un “área de ocupación máxima” definida en el plano normativo M.02. Las alineaciones son vinculantes y el área de ocupación máxima sólo podrá modificarse mediante Estudio de Detalle y, en todo caso, sin sobrepasar las alineaciones máximas de la parcela. Los elementos volados y marquesinas podrán sobresalir del área de ocupación máxima definida pero no de las alineaciones máximas.

Las rasantes se fijarán para cada parcela, con carácter general, mediante Estudio de Detalle. En el caso de la parcela 1B, las rasantes son las establecidas en el plano normativo M.03, sin perjuicio de la posibilidad de modificación mediante Estudio de Detalle.

De forma previa a la solicitud de licencias de edificación de la parcela 1B deberá tramitarse un Estudio de Detalle con las siguientes finalidades:

- a) Establecer de forma definitiva las rasantes resultantes
- b) Ajustar el área de ocupación máxima, cuando procediese, en los términos del artículo 24
- c) Asignar a la parcela los usos pormenorizados derivados de la ordenación de volúmenes (industrial, usos compatibles, zona de aparcamiento, vialidad, etc)
- d) Ajustar el trazado de la servidumbre de paso señalada en el plano M.04
- e) Cualesquiera otras ajustadas a la naturaleza de este instrumento de planeamiento

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

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

- Altura máxima de sótano: 5 metros
- Altura máxima de planta baja: 8 metros
- Altura máxima de planta primera: 4 metros
- Altura máxima de la edificación: 12 metros. Esta altura máxima podrá ser sobrepasada por aquellas instalaciones que requieran el proceso industrial o la actividad compatible de que se trate, tales como casetones, aparatos de climatización, aljibes, chimeneas, u otros; cuya altura final no podrá superar en ningún caso las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.
- Plantas máximas: sótano + PB + Entreplanta + P1 + (instalaciones, si procediese)

Artículo 29.- PERFIL DE A 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.

En el caso de cubiertas planas, éstas podrán ser visitables y transitables, a los efectos de poder acoger instalaciones y servicios como casetones, estacionamiento, espacios libres, u otros.

En cualquier caso se tendrán en consideración los límites establecidos por las servidumbres aéreas.

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. máx.
- Elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan inevitable podrán sobresalir del perfil de la cubierta
- Elementos e instalaciones asociada directamente con el uso del edificio de las cubiertas planas en los términos establecidos en el artículo 29 del presente Plan Especial
- Aleros con un vuelo máximo de 1,20 m. sobre la superficie de fachada
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales que no sobresalgan 5 cm. sobre la superficie de fachada
- Rótulos, anuncios o motivos publicitarios que se desarrollen paralelamente a la fachada, y, en general, cuyo saliente no supere los 15 cm. y situados, al menos, a 3,50 m. sobre la rasante de la urbanización. Asimismo, con carácter general, no podrán sobresalir de la línea de cumbrera de la cubierta, ni del remate del peto en las cubiertas planas. Se podrán autorizar mayores salientes y elevación respecto de la cumbrera de cubierta o peto de protección cuando se trate de rótulos de denominación del establecimiento que responda a una imagen corporativa determinada, en particular, en el caso de que se asocien a usos comerciales compatibles pertenecientes a cadenas comerciales o franquicias.

Artículo 32.- PLANTAS SOBRE RASANTE

Se dedicarán exclusivamente al uso industrial y usos compatibles establecidos 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.

Sobre rasante podrá desarrollarse uno o varios edificios. En caso de varios edificios la distancia mínima entre edificaciones será de 5 metros

Artículo 34.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etc.

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.

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 industriales o 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 a continuación:

- Espacios de carga y descarga

Toda parcela ocupada por actividades o agrupación de las mismas industriales de 3ª y 5ª categorías, comerciales de 3ª, 4ª, y 5ª categorías, y si el Ayuntamiento lo considera necesario, deberá disponer, en el interior de la edificación o en sus espacios no edificados de titularidad privada, 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 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)

2ª MODIFICACION PUNTUAL de P.E.R.I PARCELA IP-1B de “WAGON-LITS”

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)

Las dimensiones mínimas de cada plaza abierta será de 2,20 x 4,50 m.

En el caso de coexistir uso industrial y comercial, el estacionamiento requerido por el primero deberá proveerse en la parcela privativa o edificio afecto a dicho uso, y no en las zonas comunes.

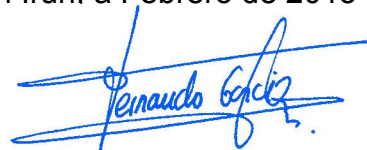
En todo caso, se destinarán aparcamientos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, destinándose para tal fin un mínimo de 1 plaza por cada 40 o fracción. Sus dimensiones mínimas serán de 5 x 3,60 m.

III. – CONCLUSIONES DE LA PRESENTE MODIFICACION

La presente Modificación del PERI "Wagon-Lits" 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 Avenida de Letxumorro 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.

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 Febrero de 2013



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

**ANEXO.- ALTERACIONES DEL DOCUMENTO TRAS EL
PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

Con fecha 17 de Octubre de 2012 se dicta resolución nº 1684 de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Irún aprobando inicialmente la modificación puntual propuesta para el Plan Especial Wagon Lits, en relación a su parcela 1B-1P, y acordando su sometimiento a información pública.

Además, se establecen ciertas condiciones a incorporar en la modificación puntual, que junto con el resultado de la información pública (que en este caso no ha producido alegaciones al documento) y los informes sectoriales recibidos, darán lugar al texto refundido de aprobación definitiva.

A continuación se describen y justifican las modificaciones introducidas.

I.- INFORME MUNICIPAL

El conjunto de las observaciones planteadas en el acuerdo de aprobación inicial son 7, cuyo cumplimiento queda recogido en el documento de aprobación definitiva del modo siguiente:

1.-Categorización del suelo como suelo urbano no consolidado en su condición de actuación de dotación. Inclusión de un plano con la delimitación de la actuación de dotación

Conforme a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ya adaptada al Texto Refundido 2/2008 de Suelo, el suelo urbano no consolidado se divide en aquél pendiente de obras de urbanización y en aquél para el que, aun estando ya urbanizado, se prevea un “incremento de la edificabilidad urbanística ponderada”, suelos englobados en las denominadas “actuaciones de dotación”.

Por ello la parcela se clasifica como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, lo que en primera instancia provoca la modificación del régimen urbanístico del suelo en el Plan Especial, y en particular de sus artículos 13 y 16.

2.-Cumplimiento de los estándares dotacionales y representación gráfica.

La condición de suelo urbano no consolidado conlleva el necesario cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en los artículos 24 y 25 de la Ley 2/2006 del País Vasco y en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Dichos estándares son los siguientes:

- el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior”, que podrá ser monetizado
- la correspondiente al “levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se

determine. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística...”, que se corresponden con:

- Espacios libres públicos: un 6% del suelo de la parcela
- Árboles: 1 por cada 100 m² construidos

El cumplimiento de estos estándares debe garantizarse desde el Plan Especial por lo que se modifica el artículo 13.

A este respecto cabe hacer algunas aclaraciones. La cesión del suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada depende de la estimación de la edificabilidad ponderada, la cual determinará en el momento procedimental oportuno el Ayuntamiento de Irún. Sin embargo, el 15% de dicho incremento nunca va a dar como resultado una parcela superior a la parcela mínima exigida (3.000 m²) por lo que necesariamente deben acudir a procedimientos de monetización. Por este motivo, en el artículo 13 se alude directamente a este planteamiento.

Otra aclaración es la relativa a la superficie de cesión. Su ubicación se realiza al Norte de la parcela 1B, anexa a suelos de dominio público y, por tanto, de acceso libre y sencillo por parte de la población. Además es una cesión compacta, pese a que esté atravesada por dos viarios públicos que también serían objeto de cesión; esta compactidad garantiza una perfecta delimitación entre el espacio público y privado, de cara a determinar un fácil uso, mantenimiento, y en su caso, cerramiento. Finalmente, y como no puede ser de otro modo, es una cesión que cumple la exigencia del Decreto 123/2012, al tener zonas calificadas como LJ (jardines urbanos – dominio público) en una superficie de 857,09 m², igual-superior a los 857,04 m² requeridos, y pese a que el total de la cesión asciende a 1.063,03 m² de superficie.

En último lugar, aclarar que el estándar de aparcamiento regulado en el artículo 6.2.b) del Decreto 123/2012 se refiere a espacios de uso predominante terciario, sendo el uso predominante de la parcela 1B de industrial, y por tanto, no siendo de aplicación. Sin perjuicio de ello, la dotación de aparcamiento requerida por el artículo 42 del presente Plan Especial es superior a la que resultaría del citado Decreto.

3.- Cesión al Ayuntamiento de las obras de urbanización y de la participación de las plusvalías

Estas cuestiones se recogen en el artículo 13 modificado, en los términos del mismo, y conforme a las explicaciones realizadas en el apartado anterior.

4.-Incorporación de los planos M-02, M-03 y M-06 como vinculantes por remisión del artículo 24, M-04 por remisión del artículo 15, condiciones del informe de aviación civil, condiciones establecidas por Ley del deber de proceder a la declaración de calidad de los suelos de forma previa a la obtención de la licencia y conveniencia de aumentar la distancia de la parcela 2

Todas las cuestiones aludidas en el informe se incorporan del modo siguiente:

- Incorporación de los Planos M-02, M-03 y M-06 como vinculantes por remisión del artículo 24.
Los dos primeros se incorporan por remisión directa, realizando algún tipo de adecuación textual y gráfica que discrimine de una forma clara los aspectos vinculantes de los mismos y los aspectos explicativos u orientativos, en definitiva, los no vinculantes.
En relación al plano M-06 se opta por su supresión, puesto que una graffa de las zonas asignadas a cada uso es un procedimiento rígido que puede dar lugar a una norma inaplicable o con poco sentido, puesto que, además, no se trata de dos calificaciones de suelo distintas, sino de una compatibilidad de uso en una parcela, entera ella, industrial. Sin perjuicio de ello, tampoco parece razonable dejar la futura implantación al azar, lo que podría provocar una constante relegación de unos usos respecto de otros; por ello, y como mecanismo para regular esta cuestión se evita la representación gráfica y se recurre a su regulación textual, remitiendo la asignación de usos a un Estudio de Detalle posterior. Las atribuciones de los Estudios de Detalle son fijar alineaciones, rasantes y volúmenes, debiéndose dentro de este último supuesto establecer la zonas asociadas a cada uso.
- Incorporación del Plano M-04 como vinculante por remisión del artículo 15 (ahora artículo 21).
Se incorpora la remisión, si bien la servidumbre definitiva podrá adecuarse mediante Estudio de Detalle siempre que conserve su funcionalidad, es decir, siempre que conecte el acceso desde la Avenida de Letxomborro con la parcela 2, y con un trazado similar. Pese a la claridad del concepto, parece oportuno dar cierta flexibilidad a la norma con la finalidad de permitir ajustar su trazado final a la distribución del espacio libre de parcela, y en particular con la modulación del previsible aparcamiento en superficie. Por ello se acude al Estudio de Detalle, instrumento éste que permite ajustar el trazado como si de alineaciones se tratase independientemente de la condición de privado de los suelos.
- Incorporación de las condiciones del informe de aviación civil.
Se incorporan en os términos que se justifican en el apartado II del presente anexo.
- Incorporación de las condiciones establecidas por Ley del deber de proceder a la declaración de calidad de los suelos de forma previa a la obtención de la licencia
Se incorpora una referencia expresa en el artículo 14.
- Aumentar la distancia al lindero de la parcela 2.
Se aumenta la distancia solicitada a unos 10,5 metros, con la finalidad de, además de cumplir con la sugerencia del informe municipal, establece la posterior incorporación de un vial interior que permita la circulación rodada perimetral en la parcela. Este aumento de distancia que se refleja en los planos de ordenación, y, en particular, en el plano M.02, no conlleva sin embargo un nuevo retranqueo de la planta primera, manteniéndola con los límites sometidos a información pública, puesto que en caso contrario, supondría una penalización a las posibles ordenaciones futuras y a la materialización de la edificabilidad, lo que no

es razonable asumir cuando la mayor distancia a lindero asumida se realiza de forma voluntaria y a mayores sobre la normativa de la parcela.

5.- Incorporar la condición de Estudio de Detalle en el artículo 24 para ordenar los terrenos no edificados de parcela

Se incorpora el requisito del Estudio de Detalle solicitado en el artículo 24 de la normativa del Plan Especial.

6.- Solicitar el informe relativo a servidumbres ferroviarias

El informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento relativo a la modificación puntual ha sido recibido por el Ayuntamiento en fecha 4 de Enero de 2013, abordándose su cumplimiento en el apartado II del presente anexo, relativo a las materias sectoriales.

7.- Se deberá modificar el proyecto de compensación incorporando “El establecimiento de una servidumbre de paso a favor del ámbito 2.2.03 Wagon Lits para garantizar a la parcela resultante II el acceso a un vial público”.

Esta cuestión deberá ser abordada en fases posteriores a la aprobación de la modificación puntual, considerando además que el proyecto de compensación no puede alterarse en estos momentos por haber cumplido ya su finalidad última, la de la equidistribución. Esto no quita para que proceda la formalización de la servidumbre mediante otros mecanismos como su inscripción en la escritura de la nueva parcela resultante tras la formalización de la cesión de espacios libres. Sin perjuicio del mecanismo por el que finalmente se opte, se incorpora una cautela en el artículo 15 (ahora artículo 21) relativa a la necesidad de formalización de la servidumbre de la forma que proceda en Derecho.

II- INFORMES SECTORIALES

En relación con la modificación puntual se han recibido dos informes sectoriales, ambos del Ministerio de Fomento, y que son el de Ferrocarriles y el de Aviación Civil.

Informe de Aviación Civil

Este informe fue recibido por el Ayuntamiento de Irún en fecha 28 de Agosto de 2012. Se compone de cinco apartados y un anexo, siendo sus determinaciones en relación a la modificación puntual las siguientes:

- a) Sustituir el plano de servidumbres aeronáuticas de la modificación puntual por el aportado en el informe del Ministerio de Fomento en su anexo I, al observarse ligeras discrepancias.
- b) Incorporar un párrafo explicativo en la normativo sobre la interpretación de dicho plano, el cual señala el propio Ministerio en su informe.
- c) Modificar el artículo 27 para incluir referencia expresa a que las alturas que requieran las instalaciones del proceso industrial no podrán superar en ningún caso las Servidumbres Aeronáuticas.

- d) Se recomienda se haga constar mediante anotación en el registro de la propiedad una cautela relativa a la afección por Servidumbres Aeronáuticas, indicada expresamente en el informe.
- e) Se requiere la necesidad de establecer ciertas cautelas en la normativa sobre las emisiones de humo, polvo u otros y sobre la instalación de elementos que pudiesen interferir en el funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.
- f) Inclusión de la obligación de que las construcciones y medios auxiliares requieren resolución favorable de AESA.

Todas las cuestiones anteriores son atendidas de la forma siguiente:

- a) Se sustituye el plano I.07 por el aportado en el informe del Ministerio de Fomento. Asimismo, se elimina el plano M.05 y se incorporan las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas en el plano M.04, junto con las restantes servidumbres que afectan a la parcela.
- b) Se incorpora el párrafo solicitado en el artículo 21 “Servidumbres” de la normativa del Plan Especial.
- c) Se incorpora la cautela señalada por el informe en el artículo 7. Además se modifica su contenido con la finalidad de hacer coherente la norma con la representación gráfica sometida a información pública, ajustando la altura de los sótanos y la definición de los elementos que pueden sobresalir respecto de la altura máxima que serán no sólo de tipo industrial sino también de los vinculados a los usos compatibles de la parcela. Hay que tener en cuenta que en caso de contradicción priman las ordenanzas sobre la documentación gráfica, debiendo por ello garantizar que los parámetros requeridos por la edificación de uso industrial y de sus usos compatibles queden reflejada en la normativa del Plan Especial.
- d) Se incorpora la cautela señalada con su mismo carácter, el de recomendación, en el artículo 21 “Servidumbres” del Plan Especial.
- e) Se incluyen las determinaciones solicitadas en el artículo 21 “Servidumbres” del Plan Especial.
- f) Se incluyen las determinaciones solicitadas en el artículo 21 “Servidumbres” del Plan Especial.

Informe de Ferrocarriles

Este informe fue recibido por el Ayuntamiento de Irún el 4 de Enero de 2013, estableciendo las siguientes consideraciones:

- a) El retranqueo de 5 metros establecido en el Plan Especial para la parcela 1B unido al espacio ocupado por el apartadero de tren suman una distancia de 19 metros inferior a la línea límite de edificación establecida en 20 metros desde la plataforma ferroviaria, debiéndose por tanto modificar dicho retranqueo o solicitándose a ADIF su reducción.
- b) Deberán tenerse en cuenta los artículos 13 y 14 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario referentes a la zona de dominio público y la zona de protección, en lo tocante a autorizaciones para obras y ocupaciones en dichas zonas.
- c) El informe dice que se considera muy conveniente que en los terrenos contiguos a la zona de protección del ferrocarril las calificaciones de suelo sean compatibles con la explotación ferroviaria.

Las cuestiones anteriores se abordan en el presente documento de modificación puntual del modo siguiente:

- a) Se aumenta la distancia de retranqueo de la edificación hacia el ferrocarril, ubicándose la nueva alineación en la línea límite de edificación para suelos urbanos (20 metros desde la plataforma de las vías). Con esta modificación se dan totales garantías al cumplimiento del informe sectorial, sin perjuicio de que el documento sometido a información pública sólo ubicaba en el metros ahora retranqueado plantas de sótano. Esto se modifica en los planos de ordenación, en particular en el M.02 “Alineaciones” con carácter normativo por remisión del artículo 24 del Plan Especial.
- b) Se incorporan en el artículo 21 “Servidumbres” las cautelas necesarias en relación a la necesidad de solicitar las correspondientes autorizaciones para actuar en la zona de dominio público y servidumbre de protección, si bien, estas líneas no se grafían por la dificultad de determinar con precisión la línea límite de explanación, aspecto éste que no ha sido solicitado por el propio informe de la Dirección General de Ferrocarriles.
- c) En relación a la compatibilidad de los usos contiguos a la zona de protección no caben observaciones que realizar, quedando a lo dispuesto en la normativa en vigor.

III.- MEJORAS DOCUMENTALES Y ADECUACIONES

El conjunto de modificaciones anteriores hace necesaria una relectura de la norma en su conjunto introduciendo algunas matizaciones que aporten mayor coherencia a la modificación puntual. Estas adecuaciones son las siguientes:

- El título del capítulo II se modifica, tomando la nomenclatura de “Normativa” en contraposición con el capítulo I “Memoria informativa y justifica”, conforme a lo dispuesto con carácter general en la ley del suelo.
- El título del apartado II.1 se suprime, no reproduciendo los artículos incluidos en el Plan Especial ahora vigente, evitando con ello la confección de un documento muy extenso y con ello, de peor lectura. Hay que tener en cuenta que, en relación con el documento de aprobación inicial, los artículos a matizar, aunque sea ligeramente, son más en número, lo que llevaría a reproducir gran parte de una normativa vigente que es pública y de fácil acceso.
- El artículo 14 se completa incorporando los usos-calificaciones asignados a los suelos de cesión. En consecuencia también se completa el artículo 15.
- En el artículo 15 modificado se suprime la alusión al Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (2414/1961), ya que se encuentra derogado, sustituyéndose por una remisión genérica a la normativa en vigor. Además se completa la definición de los usos incluyendo aquellos que, relacionados con la alimentación y la hostelería, pueden formar parte de la actividad industrial, facilitando con ello una recualificación de este tipo de usos y su flexibilización.

Los aspectos relativos a la servidumbre de paso se trasladan al artículo 21 (“Servidumbres”) para mayor coherencia del texto; además, se retoca la redacción relacionada con la servidumbre para que ésta se pueda

adecuar a la ordenación final de los espacios no edificados de la parcela, mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando no se altere la funcionalidad de la misma, esto es, los puntos que conecta y a los que da servicio.

- En el artículo 22 se incluye la compatibilidad del uso comercial vinculado directamente con la producción o uso industrial de la parcela, compatibilidad ya prevista en el Plan Especial y cuya supresión mediante la presente modificación puntual podría dejar fuera de ordenanza a las actividades implantadas en las parcelas colindantes a la IP-1B. Además, se realizan algunas precisiones sobre la posibilidad de desarrollar los usos compatibles y dominantes en régimen de división horizontal o complejo inmobiliario, y de adosamiento de las edificaciones de distinto uso. Estas cuestiones, aunque puedan deducirse de la norma general, se aclaran para evitar posteriores imprecisiones.
- El artículo 24 modifica su redacción, manteniendo las determinaciones del Plan Especial para las parcelas restantes, pero modificando en similares términos a los sometidos a información pública las determinaciones para la parcela 1B. Además se modifican los planos asociados.
- El artículo 29 se completa con la posibilidad de utilizar las cubiertas planas como jardines, estacionamiento, u otros, permitiendo que sean visitables y transitables. Esto garantiza un mejor tratamiento de estos espacios, residuales de otro modo, una optimización del uso del suelo, y posibilita la implantación de soluciones que en el momento de elaborar el Plan Especial podían no estar suficientemente contrastadas. En los mismos términos se adapta el artículo 30.
- En el artículo 30 se modifican las condiciones de publicidad para permitir la implantación de rótulos asociados a la imagen corporativa de las distintas industrias o comercios. Con ello se flexibiliza la norma de modo que los nuevos usos permitidos por la modificación puntual se puedan instalar en condiciones adecuadas, manteniendo su imagen de marca.
- El artículo 32 se matiza aludiendo no sólo al uso dominante sino también a los compatibles, para garantizar la coherencia de la norma. Asimismo se eliminan las referencias a los usos compatibles de vivienda, ahora regulados en el artículo 22.
- El artículo 42 se completa con las dimensiones de plaza y el requisito de plazas para personas con movilidad reducida en los mismos términos que los del Plan Especial que se modifica mediante el presente documento. Por otro lado, se incluye el requisito de que cuando coexistan usos comerciales e industriales las plazas de estacionamiento de estos últimos se deban proveer dentro de la parcela privativa o edificio asociado a dicho uso, con la finalidad de evitar conflictos de uso de las zonas comunes, las cuales al ser de libre acceso podrían ocasionar que, en periodos puntuales, los usuarios de los comercios desplazaran a los trabajadores o usuarios del uso industrial, o que por el contrario, estos pudieran entorpecer el normal funcionamiento de la actividad comercial.
- Se suprime el apartado II.3.1, redundante con el contenido del artículo 22.
- Se suprime el apartado II.3.2 como apartado independiente, incorporando las determinaciones del mismo en el artículo 34 modificado “calidad constructiva de las edificaciones”.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 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 PORMENORIZADOS
- I.06 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES TERRESTRES
- I.07 : ESTADO INICIAL: AFECCIONES: SERVIDUMBRES AÉREAS

PLANOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- **M.01 : PARCELA 1B: FICHA URBANÍSTICA (Plano explicativo, no normativo, no vinculante)**
- **M.02 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: AINEACIONES (Plano normativo, vinculante)**
- **M.03 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: RASANTES Y PERFILES (Plano normativo, vinculante)**
- **M.04 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: SERVIDUMBRES (Plano normativo, vinculante)**
- **M.04 BIS : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: SERVIDUMBRES – DETALLE SERVIDUMBRES FERROVIARIAS (Plano normativo, vinculante)**
- **M.05 : ORDENACIÓN EN PARCELA 1B: CESIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA CESIÓN (Plano normativo, vinculante)**