1. DOKUMENTUA - MEMORIA

DOCUMENTO 1 - MEMORIA

ÍNDICE

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

1. A.- Objeto
1. B.- Encargo y redacción
1. C.- Ordenación urbanística aplicable
1. D.- Descripción del ámbito afectado
1. E.- Necesidad y conveniencia de la modificación que se propone
1. F.- Contenido y alcance de la ordenación propuesta
1. G.- Cumplimiento de condicionantes legales

1A.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Sector Araso, en concreto del uso previsto para dos de las parcelas edificables, sin alterar la calificación global del suelo ni la edificabilidad y ocupación de las mismas.

Concretamente el ámbito de la presente modificación abarca las siguientes dos parcelas:

- PARCELA 1, destinada a usos Terciarios, calificada dentro de ellos como Terciario Oficinas (TO), que se calificaría con el uso Terciario Comercial (TC).

- PARCELA 6, destinada a usos Terciarios, calificada dentro de ellos como Terciario Hostelería (TH), que se calificaría como Industrial de Servicio Pública, destinada en concreto a posibilitar el uso de servicios funerarios, tanatorio y crematorio.

La finalidad de la presente modificación se circunscribe por ello exclusivamente a una modificación puntual de la ordenación pormenorizada para modificar el régimen de usos implantables en dos de las parcelas edificables, tanto característicos, como los autorizados con especificación de las edificabilidad máximas y mínimas de cada uno de ellos, sin alterar los parámetros de edificación de las propias parcelas, tales como, edificabilidad, ocupación, perfil, etc… salvedad hecha de la altura máxima de la Parcela 6 que al cambiar de un uso Terciario a un uso Industrial adoptará la altura máxima establecida al nuevo uso (10m), al igual que las parcelas industriales del resto del polígono.

1B.- ENCARGO Y REDACCION

La presente Modificación de Plan Parcial se redacta por el equipo técnico jurídico compuesto por el estudio SESTRA Ingeniería y Arquitectura, S.L. y el despacho Pérez-Sasía Abogados Asociados, por encargo de Sprilur, S.A., titular de las parcelas objeto de recalificación.

1C.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

El Plan General de Ordenación Urbana de Irun se aprobó por Acuerdo de Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 13 de julio de 1999, acuerdo publicado, junto con la normativa del Plan General, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 198, de 15 de octubre de 1999.

Con objeto de configurar el nuevo Sector Araso Norte (1.1.02.1), con la clasificación de suelo urbanizable y la calificación de suelo industrial, el Plan General fue modificado por acuerdo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 11 de noviembre de 2003, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 227 del día 27 del mismo mes y año.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General, el Pleno del Ayuntamiento de Irun, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial, recogiéndose dicha aprobación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 156, del día 18 de agosto del mismo año.

Con posterioridad, el 26 de noviembre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Irun acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial con objeto de dividir y ajustar la configuración de las parcelas edificables para posibilitar la implantación de los usos previstos y adecuar la ordenación definida a las necesidades surgidas durante el proceso de urbanización del Sector, publicándose la normativa en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 11 de 19 de enero de 2009.

Conforme a esta ordenación, las parcelas 1 y 6 tienen asignado el siguiente régimen de usos que es el afectado por la presente Modificación:

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1

PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTREPLS. Ó PLANTAS (m^2)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TO	2.979	86,7	2.583	1,495	3.862,24	1.279 (49,5%)	S + IV	15	30

TO TERCIARIO OFICINAS	PARCELA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON ESTA ACTIVIDAD INDUSTRIAL TIPO ESCAPARATE	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	OFICINAS, INDUSTRIAS (1º Y 2º CATEGORIAS), COMERCIAL
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIALES DE 1º CATEGORÍA CON M. CORRECTORAS HOSTELEROS, RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (COMERCIALES, CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º)
	USOS PROHIBIDOS:	LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO CAP. 3.7 –P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 2.979 M^2	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3 M SÓTANOS SEMISÓTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6

PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTREPLS. Ó PLANTAS (m^2)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	TH	2.818	42,6	1.200	1,40	1.680	480 (40%)	S + II	7	-

TH TERCIARIO HOSTELERÍA	INSTALACIONES DE USOS HOSTELEROS EN TODAS SUS CATEGORÍAS BAR, RESTAURANTE, ETC	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	HOSTELERO (EN TODAS SUS MODALIDADES)
	USOS AUTORIZADOS:	VIVIENDA, COMERCIAL (2º, 3º Y 4º CATEGORÍAS) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (OTRAS MODALIDADES) GARAJES
	USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL (SALVO CATEGORÍAS ASIMILADAS A USOS COMERCIALES)
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO CAP. 3.7 –P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA ÚNICA	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3 M SÓTANOS SEMISÓTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

En lo que se refiere a los instrumentos de gestión urbanística de este Sector, por un lado, el Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia de 22 de marzo de 2007, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 78 de 23 de abril del mismo año y el Proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia de 12 de febrero de 2009, publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 41 de 3 de marzo del mismo año.

1D.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

D.1.- Situación

El suelo objeto de esta Modificación se ubica en el término municipal de Irun en la parte Oeste, delimitado al Norte por el trazado ferroviario, al Este por el viario de acceso a la Autopista, al Sur, por el suelo no urbanizable y al Oeste, por el nuevo ámbito de suelo urbanizable sectorizado.

D.2.- Descripción de las parcelas afectadas por esta Modificación

El ámbito objeto de modificación tiene por objeto las parcelas 1 y 6, que tienen en el planeamiento vigente las siguientes características:

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	N° PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TO	2.979	86,7	2.583	1,495	3.862,24	1.279(49,5%)	S + IV	15	30

	LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

TO TERCIARIO OFICINAS	PARCELA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON ESTA ACTIVIDAD INDUSTRIAL TIPO ESCAPARATE	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	OFICINAS, INDUSTRIAS (1º Y 2º CATERGORIAS), COMERCIAL
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIALES DE 1º CATEGORÍA CON M. CORRECTORAS HOSTELEROS, RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (COMERCIALES, CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º)
	USOS PROHIBIDOS:	LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITADIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 2.979 M2	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M. MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

FICHA Nº 1	**PARCELA 1**	**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE**

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	TH	2,818	42,6	1,200	1,40	1,680	480 (40%)	S + II	7	-

LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

TH TERCIARIO HOSTELERÍA	INSTALACIONES DE USOS HOSTELEROS EN TODAS SUS CATEGORIAS BAR, RESTAURANTE, ETC	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	HOSTELERO (EN TODAS SUS MODALIDADES)
	USOS AUTORIZADOS:	VIVIENDA, COMERCIAL (2º,3º Y 4º CATEGORÍAS) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (OTRAS MODALIDADES) GARAJES
	USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL (SALVO CATEGORIAS ASIMILADAS A USOS COMERCIALES)
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA ÚNICA	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

FICHA Nº 11	**PARCELA 6**	**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE**

La titularidad de la parcela ha sido en todo momento de Sprilur, S.A., desde su configuración en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia de 12 de febrero de 2009.

1E.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

Se pretende llevar a cabo una modificación del régimen de usos asignado a las parcelas 1 y 6 del Sector Araso Norte, posibilitando nuevas actividades que se puedan desarrollar en estas parcelas.

Dicha modificación o recalificación de usos se precisa a efectos habilitar el marco normativa que permita posteriormente otorgar las correspondientes licencias de estas actividades.

La ordenación pormenorizada del Sector Araso Norte se aprobó en el año 2008, ejecutándose a continuación sus determinaciones. El tiempo transcurrido desde la puesta en funcionamiento del Sector ha evidenciado la necesidad de modificar el régimen de usos inicialmente limitado al objeto de permitir la introducción de otros compatibles con los existentes que posibiliten desarrollar parcelas a día de hoy vacantes.

Hasta la fecha no se ha ejecutado las determinaciones del planeamiento de estas parcelas, lo que aconseja buscar otras alternativas, acordes con los usos industriales y terciarios del Sector, que favorezcan su desarrollo, evitando la situación de falta de actividad que a día de hoy se produce.

Los cambios en las parcelas 1 y 6 que se proponen son los siguientes:

- La Parcela 1 actualmente está calificada con el uso Terciario Oficinas (TO), pretendiéndose su calificación como Terciario Comercial (TC).

- La Parcela 6 tiene asignado el uso Terciario Hostelero (TH), y se calificaría como Industrial de Servicio Público (IS), destinada en concreto a posibilitar la implantación del uso de servicios funerarios, tanatorio y crematorio.

En ambas parcelas se concretan igualmente los usos autorizados, especificando las edificabilidades máximas y mínimas permitidas para los mismos.

Las actividades o usos que se proponen resultan por ello compatibles con las características del Sector, por lo que, no se produce así ninguna alteración sustancial en diseño u ordenación proyectada en el Plan Parcial vigente.

Y al mismo tiempo, esta Modificación permitirá desarrollar estas parcelas vacantes y sin actividad desde hace tiempo, ofreciendo además la posibilidad de dotar al municipio en el caso de la parcela 6 de un uso no disponible actualmente en el mismo como es de servicios de tanatorio-crematorio.

La actuación posibilita así no solo habilitar unos usos que permitan no solo viabilizar el desarrollo del Sector, sino además dotar de un uso de interés público no existente en la actualidad.

Para ello se precisa llevar a cabo una Modificación Puntual del Plan Parcial, ya que la acción que se pretende se encuadra dentro de la alteración de la ordenación pormenorizada.

Se mantienen así las determinaciones básicas de ordenación estructural del Sector, sin alterar ningún parámetro contenido en el Plan General, así como los parámetros edificatorios de las parcelas 1 y 6, que tampoco se alteran en cuanto a edificabilidad, ocupación, perfil,…

El alcance es, por tanto, muy limitado, y reservado exclusivamente a una recalificación de estas dos parcelas, alterando el régimen de usos previsto.

En definitiva, no alterándose ordenación estructural, la Ley 2/2006 permite que los usos pormenorizados se definan a través de los instrumentos de ordenación pormenorizada como es en este caso, sin que resulte obligatorio modificarlo desde el planeamiento general.

Atendiendo por tanto, al contenido de esta Modificación y dada la condición de parámetro no estructurante, cabe su modificación a través de la tramitación de una Modificación del Plan Parcial de este Sector.

Esta posibilidad se encuentra recogida en el artículo 104 de la Ley 2/2006 en el que se establece:

> ***"La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:***
>
> *a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.*
>
> *b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.*
> *c) Las modificaciones del planeamiento general, en las que la tramitación del avance será optativa.*
> *d) La modificación que el plan de sectorización o el plan de compatibilización realicen, en la ordenación estructural establecida en el plan general.*

1F.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los objetivos del presente documento se circunscriben únicamente a la modificación de los usos pormenorizados de las parcelas 1 y 6 del Sector, fijando los característicos en cada parcela, así como los permitidos con especificación de las edificabilidad máximas y mínimas de cada uno de ellos, sin que ello conlleve alteración alguna de la ordenación estructural, ni del resto de parámetros de ordenación pormenorizada.

La ordenación de la parcela cumple las condiciones edificatorias establecidas en el Sector, así como las servidumbres aeronáuticas aplicables, tal y como se justifica en la documentación gráfica que se acompaña.

A efectos de concretar la ordenación de estos usos en las parcelas 1 y 6, se establecen los siguientes condicionantes en la ordenación, que deberán acreditarse en el proyecto constructivo que se presente para la obtención de la correspondiente licencia de obras:

- El proyecto deberá habilitar en el interior de cada parcela, 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, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

- Deberá justificarse en el proyecto el cumplimiento de una dotación de aparcamiento y garajes equivalente a 4 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos del uso característico, para la parcela 6.

- Cumplimentar en el proyecto el resto de condicionantes derivados de la normativa de ventilación, prevención de incendios, etc…, aplicables.

- En la documentación gráfica del planeamiento modificado se dibujan soluciones meramente representativas al objeto de comprobar la capacidad de las parcelas, sin ningún tipo de vinculación con su futuro desarrollo.

De acuerdo con esta modificación de los usos pormenorizados, la ordenación de las dos parcelas quedaría de la siguiente manera:

Ordenación Vigente - Parcela 1

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	N° PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TO	2.979	86,7	2.583	1,495	3.862,24	1.279(49,5%)	S + IV	15	30

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

TO TERCIARIO OFICINAS	PARCELA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON ESTA ACTIVIDAD INDUSTRIAL TIPO ESCAPARATE	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	OFICINAS, INDUSTRIAS (1º Y 2º CATERGORIAS), COMERCIAL
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIALES DE 1º CATEGORÍA CON M. CORRECTORAS HOSTELEROS, RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (COMERCIALES, CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º)
	USOS PROHIBIDOS:	LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITADIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 2.979 M2	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

FICHA Nº 1	**PARCELA 1**	**PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE**

Ordenación Modificada - Parcela 1

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 1										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	N° PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
1	TC	2.979	86,7	2.583	1,495	3.862,24	1.279(49,5%)	S + IV	15	30

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

TC TERCIARIO COMERCIAL	PARCELA DESTINADA A USOS COMERCIALES DIVERSOS Y OTROS USOS COMPATIBLES CON DICHA ACTIVIDAD	
RÉGIMEN DE USO:	USOS CARACTERÍSTICOS:	COMERCIAL (En todas sus modalidades)
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIALES (1ª y 2ª) , TERCIARIOS, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA
	USOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIALES, INDUSTRIALES (No autorizados), RURALES, EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y GASOLINERAS
	PORCENTAJE MÁXIMO:	USOS AUTORIZADOS SOBRE RASANTE < 40%
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITADIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 2.979 M2	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

Ordenación Vigente - Parcela 6

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	TH	2.818	42,6	1.200	1,40	1.680	480 (40%)	S + II	7	-

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

TH TERCIARIO HOSTELERÍA	INSTALACIONES DE USOS HOSTELEROS EN TODAS SUS CATEGORIAS BAR, RESTAURANTE, ETC	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	HOSTELERO (EN TODAS SUS MODALIDADES)
	USOS AUTORIZADOS:	VIVIENDA, COMERCIAL (2º,3º Y 4º CATEGORÍAS) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO TERCIARIOS (OTRAS MODALIDADES) GARAJES
	USOS PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL (SALVO CATEGORIAS ASIMILADAS A USOS COMERCIALES)
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA ÚNICA	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

FICHA Nº 11	PARCELA 6	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE

Ordenación Modificada - Parcela 6

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 6										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m^2)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2/m^2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m^2)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m^2)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	IS	2.818	42,6	1.200	1,40	1.680	480 (40%)	S + II	10	25

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

IS INDUSTRIA DE SERVICIO PÚBLICO	EDIFICACIÓN DE USO INDUSTRIAL DE SERVICIO PÚBLICO EN PARCELA AISLADA DONDE SE DISPONEN LOS USOS DE TANATORIO Y CREMATORIO.	
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO:	TANATORIO Y CREMATORIO
	USOS AUTORIZADOS:	TERCIARIO COMERCIAL (1ª, 2ª, 3ª Y 4ª), RELIGIOSO, GARAJE, OFICINAS VINCULADAS A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	USOS PROHIBIDOS:	LOS QUE SEAN NO COMPATIBLES Y DISTORSIONEN EL USO FUNERARIO Y LAS GASOLINERAS
	PORCENTAJE MÁXIMO:	USOS AUTORIZADOS SOBRE RASANTE < 40%
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)	
PARCELACIÓN:	PARCELA ÚNICA	
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN Nº APARCAMIENTOS > 4 cada100 m2 del USO CARACTERÍSTICO	

1.G.- CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES LEGALES.

Como se ha descrito en los apartados anteriores, la propuesta que se formula no conlleva incremento edificatorio alguno, teniendo por objeto únicamente modificar el uso de las parcelas 1 y 6 del Plan Parcial, así como concretar la relación de porcentajes máximos y mínimos de los usos autorizados.

Por tanto, la modificación no incrementa la edificabilidad física del ámbito.

La actuación en todo caso cabe calificarla en cada solar como actuación de dotación, con objeto de que en la licencia de obras se regularice la cesión del 15% de aprovechamiento de cesión por el posible incremento de aprovechamiento urbanístico ponderado derivado de la modificación del uso propuesta.

Debe precisarse que dicha actuación de dotación solo afecta a esta cesión de aprovechamiento respecto al incremento de valor, y no a otras obligaciones como el levantamiento de carga dotacional pues no se precisa el cumplimiento de estándares urbanísticos nuevamente puesto que nos encontramos con un suelo urbano derivado de una transformación urbanística del suelo urbanizable, que ha sido urbanizado y ha cumplido las obligaciones de cesión correspondientes con arreglo a la normativa aplicable.

El artículo 11 de la Ley 2/2006 establece que se considera suelo urbano sobrevenido a aquellos suelos urbanizables cuya urbanización ha sido debidamente ejecutada y recepcionada:

> *2.– Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley.*

En estos casos no se precisa realizar una distinción en el planeamiento entre suelo urbano consolidado y no consolidado, puesto que tal distinción solo es exigible a los suelos urbanos clasificados como tales en el planeamiento, pero no a aquellos que, como ocurre en este caso, devienen en urbanos por gestión y urbanización.

El apartado 3 de este artículo 11 regula la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado y cómo podemos observar se refiere a suelos urbanos “clasificados”, no a aquellos “clasificados como urbanizables” que derivan en urbano por transformación urbanística.

De hecho, si observamos el apartado 3.a) que define el suelo urbano consolidado, solo se puede calificar como tal el del apartado 1, es decir, suelos urbanos clasificados por el planeamiento como tal o que reúnen las características del apartado 1.

> *3.– Los terrenos **clasificados como suelo urbano** conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:*
>
> *a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el **apartado 1 del presente artículo**, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.*
>
> *b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:*

Mantener una tesis distinta a ésta y considerar que el suelo clasificado como urbanizable que deviene en urbano debe también encuadrarse en la situación de consolidado o no consolidado nos llevaría al absurdo de considerar que nunca un suelo clasificado como urbanizable podrá ser suelo urbano consolidado, puesto que el apartado 3.a) solo permite esta consideración a los suelos urbanos del apartado 1, pero no a los urbanizables del apartado 2.

La interpretación lógica de este artículo lleva a concluir que la distinción entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado solo es exigible a los suelos que se clasifiquen en el Plan General como suelos urbanos, pero no a aquellos, como es este caso, cuya clasificación original es urbanizable.

Y no puede ser de otra manera puesto que la clasificación inicial de suelo urbanizable provoca que estos suelos deban cumplir unas obligaciones urbanísticas propias diferenciadas del suelo urbano no consolidado.

Una vez cumplidos dichos deberes propios de suelo urbanizable, no cabe reiterar los mismos para idéntico aprovechamiento sobre la base de pretender su incorporación a otra clasificación de suelo distinta, en este caso suelo urbano no consolidado.

El suelo urbanizable ya gestionado y cuya urbanización ha sido recepcionada se convierte así en un suelo urbano urbanizado, que no precisa de nuevas obligaciones urbanísticas, salvo la referida a la cesión del 15% en caso de mayor valor urbanístico del nuevo uso respecto al anterior.

En caso contrario, se estaría produciendo una duplicidad de estándares y de cesiones de aprovechamiento para la misma edificabilidad urbanística ya patrimonializada por el propietario en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

El objetivo de la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado es poder exigir el cumplimiento de estándares, cesiones de aprovechamiento y demás obligaciones urbanísticas a suelos urbanos de origen que no los cumplieron en su momento, pero no a aquellos suelos urbanizables debidamente gestionados y urbanizados que han cumplido sus obligaciones correctamente, puesto que se estarían duplicando los deberes urbanísticos.

El artículo 25 de la Ley 2/2006 establece para el suelo urbanizable y para el suelo urbano no consolidado las mismas obligaciones urbanísticas:

> *Artículo 25.– Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.*
>
> *1.– En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:…*

Por tanto, una vez cumplidas estas obligaciones para un suelo urbanizable, no pueden volver a exigirse para el mismo suelo pretendiendo catalogarlo como suelo urbano no consolidado. Los deberes urbanísticos deben cumplirse para el mismo aprovechamiento una sola vez, no de manera reiterada y sucesiva.

En definitiva, el suelo objeto del presente documento no precisa ser calificado como suelo urbano consolidado o no consolidado, puesto que su clasificación en el Plan General es suelo urbanizable, y dicha exigencia del artículo 11 se aplica a los suelos que el planeamiento general clasifica de origen como suelos urbanos.

Además, el estándar de equipamiento comercial previsto para el Sector se sigue cumpliendo con la modificación propuesta, puesto que la Parcela 1 sustituiría en dicho cumplimiento a la función que cumplía la Parcela 6, siendo además de mayor dimensión que esta última.

Tampoco se precisa alterar el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, ya que la modificación no conlleva alteración de la equidistribución, al suponer única y exclusivamente un reajuste de usos afectante a un ámbito ya gestionado y ejecutado, tratándose de Actuaciones de Dotación.

Finalmente, la Modificación no conlleva alteración alguna de la viabilidad económico-financiera del Plan Parcial vigente, al constituir únicamente una modificación del uso pormenorizado de dos parcelas, sin relevancia desde la perspectiva global del planeamiento del Sector.

Por tanto, no se alteran elementos estructurales del Sector cuya ejecución requiera formular una reevaluación de su viabilidad económico-financiera. Los cambios no introducen variables que exijan revaluar la viabilidad. No obstante, cabe destacar que la actuación resulta en cualquier caso plenamente viable desde un punto de vista económico, ya que la ordenación no requiere asumir costos de urbanización asociados que precisen justificar su viabilidad, al encuadrarse la actuación en un ámbito plenamente urbanizado y consolidado, sin que el cambio genere nuevas cargas.

La Modificación tampoco conlleva impacto alguno sobre la Hacienda Pública, ya que, como venimos diciendo, no altera la urbanización ya ejecutada. En este caso, la alteración, dada su naturaleza de mera modificación del uso admitido, no genera impacto alguno en las infraestructuras y servicios públicos existentes.

Debe tenerse en cuenta que la Modificación únicamente tiene por objeto la alteración del régimen de usos de dos parcelas insertadas en un Sector ya urbanizado y con desarrollo urbano plenamente consolidado, por lo que se integra perfectamente en las redes de infraestructuras y servicios preexistentes. De hecho no se requiere actuación de urbanización pública alguna, más allá del ajuste de las nuevas edificaciones con las vías rodadas y peatonales existentes.

Finalmente señalar, que los usos que se proponen no alteran las condiciones de ordenación inicialmente contempladas al integrarse en el diseño inicial del Sector en condiciones de uso similar a las anteriores, sin que la habilitación de usos como el tanatorio-crematorio, conlleve una alteración o incremento de la intensidad de tráfico en comparación con la situación anterior.

Donostia, febrero de 2014

Fdo.: Juan M. de Sosa
Abogado urbanista
Colegiado Nº 5406

Fdo.: Jaime Carretero Sánchez
Arquitecto
Colegiado Nº 2170