AURKIBIDEA / ÍNDICE

2.2.03 SEKTOREKO 1.B LURSAILAREN BARNE BERRIKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETAREN AGIRIAK / DOCUMENTOS DE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO 2.2.03.

1. DOKUMENTOA: MEMORIA / DOCUMENTO 1: MEMORIA

1. PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1.1 Egokitasuna eta aukera / Conveniencia y Oportunidad

1.2 HAPO eta Plan Bereziaren betetzea / Cumplimiento del PGOU y Plan Especial

1.3 Aldaketaren Objektu Arearen Mugaketa / Delimitación del Área Objeto de Modificación

2. HIRIGINTZA INFORMAZIOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Egoera eta 2.2.03 Sektoreko 1.B lursailaren (Wagon Lits) Ezaugarriak / Situación y Características de la parcela 1.B del Sector 2.2.03 (Wagon Lits)

2.2 Gaur egungo planeamendua / Planeamiento Vigente

2.3 Gaur egungo azpiegiturak / Infraestructuras existentes

2.4 Lursaila jabetzaren Egitura / Estructura de la propiedad del Suelo

3. ANTOLAMENDU ALDAKETAREN MEMORIA / MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 Antolamendu berriaren Irizpideak eta Helburuak / Criterios y Objetivos de la nueva ordenación.

3.2 Proposamen berriaren antolamenduaren deskribapena / Descripción de la nueva ordenación propuesta

3.2.1 Plan Bereziaren 3. aldaketaren Eremua / Ámbito de la 3ª Modificación del Plan Especial.

3.2.2 Antolamenduaren Proposamen Berria / Nueva Propuesta de ordenación

3.2.3 Erabilerak / Usos

3.2.4 Eraikuntzaren Lerrokadurak / Alineaciones de la Edificación

3.2.5 Hormikuntzak / Equipamientos

3.2.6 Eraikigarritasuna / Edificabilidad

3.3 Antolamendu berriaren Azpiegiturak / Infraestructuras de la nueva ordenación

4. LEGEZKO ETA KUDEATZEKO ASPEKTUAK / ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1 3. Aldaketaren egokitzapena gaur egungo araudira / Adecuación de la 3ª Modificación a la normativa vigente

4.2 Partzelazioa / parcelación

4.3 Lursailaren Erregimen Juridikoa / Régimen Jurídico del suelo

4.4 Lagapenak / Cesiones

4.5 Jardueraren Izaera / Tipo de actuación

4.6 Urbanizazio eraikitzearen prozedura eta bermeak / Procedimiento y garantías de ejecución de la urbanización

2. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN ORDENANTZAK / DOCUMENTO 2: ORDENANZAS DE LA PARCELA 1.B

1. XEDAPEN OROKORRAK / DISPOSICONES GENERALES

Art. 1. Objektua / Objeto

2. Eremua / Ámbito

3. Goiko mailako Planeamenduarekiko erlazioa / Relación con el Planeamiento de rango superior

4. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Iraunaldia / Vigencia de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

5. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Efektuak / Efectos de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

6. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Dokumentoak / Documentos de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

7. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Dokumentazioaren Interpretazioa eta hierarkizazioa / Interpretación y Jerarquización de la documentación de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

2. PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETAREN GARAPENA ETA EGITEA / DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA 3. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 8. Jardueraren Konpetentziak / Competencias de la Actuación

9. Jardueraren Sistema / Sistema de Actuación

10. Urbanizazio proiektuak, Oinarriak, Estatutuak eta Konpentsazio proiektua / Proyecto de urbanización, Bases, Estatutos y Proyecto de Compensación

11. Lizentziak / Licencias

3. LURSAILAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 12. Lursailaren Sailkapena / Clasificación del Suelo

13. Lursaila Erabileraren Kalifikazio eta Erregulazioa / Calificación y regulación de Usos del Suelo

14. Kalifikazio Xehatuaren Zonen Erabileraren Baldintzak, Domeinua eta Eraikuntza / Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de Calificación Pormenorizada

4. ORDENANTZAREN ZONA GUZTIEN BALDINTZA GENERAL KOMUNAK / CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.1 URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 15. Eremuaren Gaur Egungo Egoera / Situación actual del Ámbito

16. Proiektuak / Proyectos

17. Urbanizazio Lagapenaren Baldintza minimoak / Condiciones mínimas de Cesión de la Urbanización

4.2 PARTZELAZIOAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Art. 18. Partzeleen Tipología / Tipología de Parcelas

19. Partzeleen Elkartzea edo Segregazioa / Agrupación o Segregación de Parcelas

20. Mirabetzak / Servidumbres

21. Erabilera bateragarriak / Usos Compatibles

4.3 ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 22. Eraikigarritasuna eta Zenbaketa / Edificabilidad y Cómputo

23. Lerrokadurak/ Alineaciones

24. Eraikuntz fondoak / Fondos de Edificación

25. Eraikuntzaren frente Mínimoak / Frente Mínimo de Edificación

26. Eraikinen altuerak eta solairu kopurua / Altura de edificios y número de plantas

27. Erlaitzaren altueraren neurketa / Medición de Altura de Cornisa

28. Estalkiaren porfila / Perfil de cubierta

29. Gorputz eta irtendako elementuak / Cuerpos y Elementos Salientes

4.4 ERABILERAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO

Art. 30. Sotoko Solairua / Planta de Sótano

31. Sestrako Solairua / Plantas de Rasante

32. Espazio Askeak, Erabilera Pribatuak / Espacios libres, Uso Privado

4.5 BALDINTZAK ESTETIKOAK / CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 33. Eraikinen kalitate eraikitzailea / Calidad constructiva de las edificaciones

34. Lursailen Itxiturak / Cerramientos de Parcelas

35. Lursailen Lorategiak / Ajardinamiento de Parcelas

36. Eraikinen kontserbazioa / Conservación de las construcciones

4.6 SUTEAREN KONTRAKO BABES, SEGURTASUN ETA ZERBITZUA, ETA ERAIKUNTZ BALDINTZAK / CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, SEGURIDAD Y SERVICIO, Y CONSTRUCCIÓN

Art. 37. Suteen Arauak/ Normativa de Incendios

38. Arau Orokorrrak / Normas Generales

39. Zerbitzuzko Sareak / Redes de Servicio

40. Estoldaren Paso Mirabetza / Servidumbre de Paso de Alcantarilla

41. Aparkalekuak / Aparcamiento

4.7 BIZIGARRITASUN, OSASUN ETA INGURUMENAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE ETA DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 42. Lokalen Altuerak / Altura de los Locales

43. Osasunari Buruzko Arau Orokorra / Normativa General Sobre Higiene

44. Gaseodun Emisioen Controla / Control de Emisiones Gaseosas

45. Ur Zikinen Kontrola / Control de las Aguas Residuales

45.1 Antolamendu Orokorrak / Disposiciones Generales

45.2 Debekatutako Isurketak / Vertidos Prohibidos

45.3 Isurketa Jasangarriak / Vertidos Tolerados

46. Hondakin Solidoen Controla / Control de Residuos Sólidos

47.Zaraten Kontrola / Control de Ruidos

4.8 IRISGARRITASUN SUSTAPENAREN BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Art. 48. Baldintzak Teknikoak / Condiciones Técnicas

3. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN HIRIGINTZ FITXA / DOCUMENTO 3: FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 1.B

4. DOKUMENTOA; SEKTORIALEN TXOSTENAK / DOCUMENTO 4; INFORMES SECTORIALES

5. DOKUMENTOA: PLANOS / DOCUMENTO 5: PLANOS

0.1 LEKUA / SITUACIÓN

0.2 GAUR EGUNDO EGOERA / ESTADO ACTUAL

0.3 LURREKO MIRABETZEN AFEKZIOAK / AFECCIONES SERVIDUMBRES TERRESTRES

0.4 AIREKO MIRABETZEN AFEKZIOAK / AFECCIONES SERVIDUMBRES AÉREAS

ANTOLAMENDURAKO PLANOAK / PLANOS DE ORDENACIÓN

1.0 GAUR EGUNGO PLANO AZALTZAILE / PLANO EXPLICATIVO ACTUAL

1.1 BEHEKO SOLAIRUAREN PROPOSAMENA / PROPUESTA PLANTA BAJA

1.2 LEHENBIZIKO SOLAIRUAREN PROPOSAMENA / PROPUESTA PLANTA PRIMERA

1.3 BIGARREN SOLAIRUAREN PROPOSAMENA / PROPUESTA PLANTA SEGUNDA

1.4 BEHEKO SOLAIRUAREN KOTAK ETA LERROKAREAK / COTAS Y ALINEACIONES PLANTA BAJA

1.5 LEHENBIZIKO SOLAIRUAREN KOTAK ETA LERROKAREAK / COTAS Y ALINEACIONES PLANTA PRIMERA

1.6 BIGARREN SOLAIRUAREN KOTAK ETA LERROKAREAK / COTAS Y ALINEACIONES PLANTA SEGUNDA

2.1 PROPOSAMENAREN SEKZIOAK / SECCIONES DE LA PROPUESTA

2.2 PROPOSAMENAREN BOLUMETRIA / VOLUMETRÍA DE LA PROPUESTA

3.1 BARNEKALDEKO ESPAZIO HUTSEN ANTOLAMENDU PLANTA / PLANTA DE LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES INTERIORES

1. DOKUMENTOA: MEMORIA / DOCUMENTO 1: MEMORIA

1. PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA / JUSTIFICACIÓN DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1.1 Egokitasuna eta aukera / Conveniencia y Oportunidad

Es conveniente y oportuno tramitar la presente 3ª modificación del Plan Especial de Wagon Lits con objeto de ajustar definitivamente la calificación de la parcela privada, la superficie que será objeto de cesión al ayuntamiento y la superficie sujeta a una servidumbre de paso a favor de la parcela contigua.

Iniciado ya el proceso de comercialización de la parcela y con mayor información respeto a las necesidades de las operadoras que tienen prevista su implantación de la parcela objeto de la presente modificación, resulta necesario modificar ciertas determinaciones recogidas en el anterior plan aprobado.

1.2 HAPO eta Plan Bereziaren betetzea / Cumplimiento del PGOU y Plan Especial

La presente 3ª modificación sigue dando cumplimiento al PGOU vigente, puesto que cumple con el régimen urbanístico general establecido en la ficha urbanística aprobada para el ámbito 2.2.3 Wagón Lits.

Con respecto al plan especial y sus modificaciones aprobadas, esta 3ª modificación no afecta las parcelas 1.A y 2, puesto que se quedan fuera del límite de actuación del mismo, y se mantiene dentro de los parámetros aprobados por los distintos planeamientos con respecto a la parcela 1.B.

1.3 Aldaketaren Objektu Arearen Mugaketa / Delimitación del Área Objeto de Modificación

La presente 3ª Modificación limita su área de actuación a la parcela 1.B de Wagón Lits con una superficie total de 14.284,00 (m2)

2. HIRIGINTZA INFORMAZIOA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Egoera eta 2.2.03 Sektoreko 1.B lursailaren (Wagon Lits) Ezaugarriak / Situación y Características de la parcela 1.B del Sector 2.2.03 (Wagon Lits)

El área de actuación limita al Norte con la Avenida Letxunborro y con la parcela de la Estación de Servicio del Área Eskortza-Txumarra, al Este con la Parcela 2 del mismo ámbito 2.2.03, al Sur con la vías de RENFE y al Oeste con la Parcela 1ª del mismo ámbito 2.2.03.

La parcela mantiene una pequeña inclinación, desde la zona de acceso de la Avenida Letxunborro hacia las vías de RENFE, aumentándose la pendiente desde el acceso mencionado hacia la Parcela 2 del mismo ámbito.

2.2 Gaur egungo planeamendua / Planeamiento Vigente

Con la aprobación del Plan general vigente queda definido el ámbito de desarrollo urbanístico 2.2.03 Wagon Lits. Posteriormente han sido tres los planes de ordenación pormenorizada con respecto a este ámbito:

- Plan Especial de Reforma Interior aprobado el 31 de octubre de 2001.
- 1 ª Modificación del PERI aprobado el 30 de marzo de 2005. Divide la Parcela 1 en IA y IB.
- 2ª Modificación del PERI aprobado el 26 de febrero de 2013. Modifica usos de la Parcela 1B. Esta última modificación no afecta a las restantes Parcelas del mismo ámbito 2.2.03, Parcelas 1A y 2, manteniendo su condición de suelo urbano consolidado.

Por lo tanto, el Planeamiento vigente **para la Parcela IB** es el aprobado por la 2ª Modificación del PERI con arreglo a las siguientes determinaciones:

Dicha Unidad de Ejecución, que asigna el nombre de la Parcela, tiene una superficie de 14.284,00 m2, con clasificación de suelo urbano.

En el marco de la presente modificación vigente, 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.

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

La edificabilidad y ocupación de la parcela 1B resultante tras la cesión proyectada, es 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.

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

a) La superficie dotacional garantiza la cesión para espacios libres públicos del 6% de la parcela, esto es de 857,04 m² de suelo, estableciéndose finalmente una superficie de 1.063,03 m2, es decir se aumenta la superficie de espacios libres con un excedente 205,99 m2

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.

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, la ordenación pormenorizada aprobada por esta segunda modificación establece los siguientes 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.

El ámbito se encuentra ya urbanizado al asociarse a la ejecución de la prolongación de la Avda. de Letxumborro 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.

La Tipología de la Parcela Industrial en parcela «IP» podrá ser de parcela mínima industrial aislada 3.000 m². y con una 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.

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.

La parcela 1B incorpora una superficie de servidumbre de paso permitiendo el acceso a la parcela industrial 2. Esta servidumbre 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 0.4 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. Con la tramitación pertinente se obtuvo el informe favorable de esta administración, que se adjuntan posteriormente.

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. Con la tramitación pertinente se obtuvo el informe favorable de esta administración.

Los usos permitidos en la parcela IP-IB:

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 y las categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª 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 y no relacionado con las actividades industriales.

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

La altura máxima en 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.

— Plantas máximas: Sótano + PB + Entreplanta + P1 + (instalaciones, si procediese).

2.2.03 SEKTOREKO “WAGON-LITS” 1.B LURSAILAREN GAUR EGUNGO PLANEAMENDUA / PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA PARCELA 1.B DEL ÁMBITO 2.2.03 “WAGON LITS”

PARCELA 1.B DEL ÁMBITO 2.2.03 “WAGON LITS”	
	SUPERFICIES
Parcela 1.B ámbito 2.2.03	14.284,00 (m2)
Edificabilidad Parcela 1.B	10.020,30 (m2)
Ocupación máxima Parcela 1.B (65% de la superficie de la parcela)	9.284,60 (m2)
Cesión para espacios libres públicos Parcela 1.B (6% de la parcela 857,04 m2)	1.063,03 (m2) Cesión real
Arbolado en Parcela 1.B	1/100 (m2)
Parcela mínima industrial aislada en Parcela 1.B Presentación de Estudio de Detalle	3.000,00 (m2)
Superficies mínima locales en Parcela 1.B	750,00 (m2)
Servidumbre mínima de canalizaciones de la Parcela 1.B	10,00 m y 3,00 m desde los bordes de las canalizaciones
Servidumbre de paso de la Parcela 1.B con la Parcela 2	Según plano0.3
Subdivisión de la Parcela 1.B	Estudio de Detalle
	USOS
Uso principal de la Parcela 1.B Característico	IP. Industrial

Uso autorizado de la Parcela 1.B	Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industrial, máxima 2 por parcela
Uso autorizado de la Parcela 1.B	Comerciales: categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª yinculados al uso industrial de la parcela Uso comercial máximo de 5.000 m² edificable y superficie inferior al 50% de la edificabilidad total de la parcela.
Uso autorizado de la Parcela 1.B	Hostelero, grupos 1 y 2.
Uso autorizado de la Parcela 1.B	Oficinas (Se exceptúan las que no estando relacionada con actividades industriales o comerciales que puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa).
Uso autorizado de la Parcela 1.B	Garaje: (En todas sus categorías y variantes)
Uso autorizado de la Parcela 1.B	Equipamiento comunitario: En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público y no relacionado con las actividades industriales.
	ALTURAS
Altura máxima de Planta Sótano de la Parcela 1.B	5 (m)
Altura máxima de Planta Baja de la Parcela 1.B	8 (m)
Altura máxima de Planta Primera de la Parcela 1.B	4 (m)

Altura máxima de Edificación de la Parcela 1.B	12 (m)
Plantas Máximas de la Parcela 1.B	Sótano + PB + Entreplanta + P1 + (instalaciones, si procediese)

2.3 Gaur egungo azpiegiturak / Infraestructuras existentes

2.3.1 Red Viaria

El acceso de la zona de actuación se encuentra al Norte de la parcela con la Avenida Letxunborro, mediante una vía de servicio paralelo a la Avenida mencionada.

2.3.2 Red Ferroviaria

El ámbito, en su borde Sur, limita sin acceso a la red ferroviaria de doble ancho paralelo al límite de la parcela.

2.3.3 Infraestructuras de Servicios

La Avenida Letxunborro consta con las infraestructuras de servicios de agua potable, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica, gas y telefonía.

El centro de transformación soterrado se ubica en el límite Norte de la parcela, limítrofe con la Estación de Servicios situada en la Avenida Letxunborro.

A su vez, la parcela proyectada consta en su lado Noroeste de un colector soterrado que recoge las aguas pluviales y fecales de un sector del Bº de Ventas, creándose una servidumbre en la parcela.

2.4 Lursaila jabetzaren Egitura / Estructura de la propiedad del Suelo

GETRASA, Gestión e Inversión de Transportes S.L. C.I.F. B78784907, es el propietario del 100% de la parcela 1.B (Wagon Lits).

Capital Euskadi S.L, con domicilio en Polígono Agustinos (Cl) E nº 1 Oficina 1, Pamplona (Navarra), y CIF: B/71130264, a su vez firmó con los propietarios de la Parcela 1.B (Wagon List), la mercantil GETRASA, Gestión e Inversión de Transportes S.L. C.I.F. B78784907 una escritura de compraventa.

3. ANTOLAMENDU ALDAKETAREN MEMORIA / MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 Antolamendu berriaren Irizpideak eta Helburuak / Criterios y Objetivos de la nueva ordenación.

El objeto de la presente modificación del PERI de la Parcela 1B "Wagon-Lits" es modificar la condición de la tramitación del Estudio de Detalle. A su vez, se modifica la Superficie Objeto de Cesión de Espacios libres Públicos, cumpliéndose la superficie mínima establecida, y se configura definitivamente la Servidumbre de Paso hacia la Parcela adyacente número 2, que permite el funcionamiento correcto de los usos de la parcela.

La presentación de la presente modificación del Plan Especial cumple con los presentes puntos del Estudio de Detalle que había que presentar en la Segunda Modificación del Plan Especial previa a la solicitud de licencias de edificación de la parcela 1B:

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)

e) Cualesquiera otras ajustadas a la naturaleza de este instrumento de planeamiento

Esta Modificación del Plan Especial configura definitivamente el apartado D, Ajustar el trazado de la servidumbre de paso señalada en el plano M.04, del Estudio de Detalle que había que presentar en la Segunda Modificación del Plan Especial previa a la solicitud de licencias de edificación de la parcela 1B

En dicha parcela se pretende por tanto compatibilizar los usos terciarios con los industriales, manteniendo el uso comercial superficie inferior al 50% de la edificabilidad total. A su vez, se

modificarán las plantas máximas en la zona industrial, manteniendo los perfiles edificatorios actuales.

Finalmente, la Presente Modificación del Plan Especial, da cumplimiento a las directrices de Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.2 Proposamen berriaren antolamenduaren deskribapena / Descripción de la nueva ordenación propuesta

3.2.1 Plan Bereziaren 3. aldaketaren Eremua / Ámbito de la 3ª Modificación del Plan Especial.

El suelo objeto de desarrollo, la parcela 1B, por el presente Plan tiene condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada. El Planeamiento General, P.G.O.U, establece la calificación global de uso industrial.

3.2.2 Antolamenduaren Proposamen Berria / Nueva Propuesta de ordenación

La ordenación general del ámbito se mantiene por cuanto las determinaciones del presente documento exclusivamente afectan a la parcela 1.B.

Con respecto a la ordenación particular de la nombrada parcela 1B, se proponen dos accesos desde la vía de servicio existente en la Avenida Letxunborro, que permiten una correcta convivencia del uso comercial como del industrial. A su vez, alrededor de las edificaciones se proyectarán los espacios libres que permitirán configurar aparcamientos y zonas arboladas.
El presente documento, propone las siguientes modificaciones con respecto al planeamiento vigente.

- Modifica la calificación pormenorizada, manteniendo los mismos códigos de calificación (IP, VL y LJ) ajustando su delimitación.

- Modifica la determinación que obliga a un Estudio de Detalle previa obtención de licencias de edificación, sustituyéndose por la Aprobación de la 3ª Modificación del Plan Especial.
- Configura definitivamente la Servidumbre de Paso hacia la Parcela IP 2.
- Modificar las plantas en la zona industrial, que permita una tipología de planta baja, de +6.00 m de altura, y planta primera y planta segunda, de + 3.00 m de altura, no sobrepasándose la totalidad del edificio los 12.00 m de altura.

3.2.3 Erabilerak / Usos

El uso previsto en todo el ámbito, tal y como recoge el PGOU vigente, es el industrial, permitiéndose las tipologías de la edificación correspondiente al industrial en parcela (IP).

Dicho esto, en el desarrollo y ejecución del ámbito, se ha hecho uso de las compatibilidades autorizadas en los planes aprobados y hoy podemos decir que el carácter general de la actividad que se produce en Wagón Lits se asemeja más a una actividad terciaria.

En cualquier caso, la presente modificación mantiene los estándares de la 2ª modificación del Plan Especial de Wagón-Lits y sobre la base del uso industrial calificados como IP Industrial en Parcela, se aprueba una superficie autorizable máxima de usos terciarios de hasta 5.000 m2, menor en cualquier caso al 50% de la edificabilidad total de la parcela IP-1B.

3.2.4 Eraikuntzaren Lerrokadurak / Alineaciones de la Edificación

Se establece un área máxima de movimiento de la edificación según se grafía en el plano 1.4 COTAS Y ALINEACIONES PLANTA BAJA, 1.5 COTAS Y ALINEACIONES PLANTA PRIMERA, 1.6 COTAS Y ALINEACIONES PLANTA SEGUNDA.

Las alineaciones de las plantas de sótano no sobrepasarán las alineaciones que actúan como límite de la edificación fijadas en el plano 1.4 COTAS Y ALINEACIONES PLANTA BAJA.

En dichos planos se establece un “área de ocupación máxima” que no podrá ser modificada. Los futuros Anteproyectos se proyectarán dentro de las áreas de ocupación máxima sin sobrepasar las alineaciones máximas de la parcela, tanto los elementos volados como marquesinas.

En el lado sur, y en cumplimiento del informe de Dirección General de Ferrocarriles, la alineación se mantendrá a una distancia 20 metros desde la plataforma de las vías.

3.2.5 Hornikuntzak / Equipamientos

La configuración de la nueva ordenación planteada ya en la 2ª Modificación del Plan Especial establece una actuación de dotación sujeta a la cesión de estándares dotacionales con una cesión de espacios libres del 6% de la parcela.

Con el objeto de dar cumplimiento al 6% con destino a espacios libres, la 2ª Modificación califica una superficie de jardines públicos de 1.063,03 m2, superior a los 857,09 m2 establecidos por el cálculo del 6% de cesión obligatoria. La presente modificación altera la superficie anteriormente calificada debido a la necesidad detectada de relimitar la servidumbre de paso que se configura en esta parcela a favor de la parcela 2 de Wagón Lits, actualmente ocupada por la empresa Solves.

La nueva superficie con destino a espacios libres públicos es de 894,56 m2.

La reserva con destino a aparcamientos que se hereda del Plan Especial del año 2001, establece un estándar de 1 plaza/75 m2.

La 2 ª Modificación del Plan Especial establece nuevos estándares por cuanto se refiere a las dotaciones para usos comerciales:

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

5ª categoría……...6,0 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.

Por último, en cumplimiento de estándares rotacionales, se prevé ya en la 2ª Modificación del Plan Especial la plantación de 1 árbol por cada 100 m2 de incremento de construcción.

3.2.6 Eraikigarritasuna / Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela IP 1B es la siguiente:

Edificabilidad total sobre rasante: 10.020,30 m2.

Edificabilidad total bajo rasante: 10.020,30 m2. No computable.

Máxima edificabilidad usos terciarios autorizados: 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.

3.3 Antolamendu berriaren Azpiegiturak / Infraestructuras de la nueva ordenación

El ámbito se apoya en el vial de servicio que nace en la segunda rotonda de la Av. De Letxunborro. Este vial de servicio sirve, asimismo, como acceso a una zona del ámbito Eskortza-Txumarra.

La totalidad de las redes, agua potable, saneamiento de aguas pluviales y fecales, distribución de energía, telefonía y gas natural del citado ámbito, discurren por este vial y en consecuencia el ámbito objeto de estudio dispones de todos los servicio a pie de parcela.

4. LEGEZKO ETA KUDEATZEKO ASPEKTUAK / ASPECTOS LEGALES Y DE GESTIÓN

4.1 3. Aldaketaren egokitzapena gaur egungo araudira / Adecuación de la 3ª Modificación a la normativa vigente

La presente propuesta cumple las condiciones fijadas en el P.G.O.U de Irún.

4.2 Partzelazioa / parcelación

La ordenación plantea la creación de dos parcelas en la totalidad del Ámbito, atendiendo a la estructura y actividad de la propiedad actual.

En el caso de división y segregación de las parcelas actuales se establece la siguiente modulación:

- Parcela mínima aislada……3.000 m2
- Superficie construida mínima locales…….750 m2

Se podrá presentar un Anteproyecto para aumentar la definición o modificar la ordenación y características de las nuevas parcelas, siempre que se cumplan los límites edificatorios establecidos en la presente 3ª Modificación del Plan Especial.

4.3 Lursailaren Erregimen Juridikoa / Régimen Jurídico del suelo

Suelo de uso y dominio público

Constituye el suelo de dominio público los terrenos que el Plan Especial establece y que se corresponden en la parte superior de la parcela, zona de acceso, destinado al 6% de espacios libres con una superficie de 894,56 m2.

Suelo de uso y dominio privado

Constituye el suelo de dominio privado el correspondiente a las parcelas industriales.

4.4 Lagapenak / Cesiones

La configuración de la nueva ordenación planteada ya en la 2ª Modificación del Plan Especial establece una actuación de dotación sujeta a la cesión de estándares dotacionales con una cesión de espacios libres del 6% de la parcela.

Con el objeto de dar cumplimiento al 6% con destino a espacios libres, la 2ª Modificación califica una superficie de jardines públicos de 1.063,03 m2, superior a los 857,09 m2 establecidos por el cálculo del 6% de cesión obligatoria. La presente modificación altera la superficie anteriormente calificada debido a la necesidad detectada de redelimitar la servidumbre de paso que se configura en esta parcela a favor de la parcela 2 de Wagón Lits, actualmente ocupada por la empresa Solves.

La nueva superficie con destino a espacios libres públicos es de 894,56 m2.

4.5 Jardueraren Izaera / Tipo de actuación

En el marco de la presente modificación vigente, 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.

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

4.6 Urbanizazio eraikitzearen prozedura eta bermeak / Procedimiento y garantías de ejecución de la urbanización

La ejecución de la urbanización se hará a cargo de la promotora de la parcela. Tanto el vial de servidumbre como los espacios libres públicos, como las infraestructuras de la actuación en su conjunto, se realizarán una vez obtenidas la primera licencia de edificación.

La conservación y el mantenimiento de los espacios libres públicos correrán a cargo de la Promotora de la actuación, hasta que sea entregada la misma.

Los acabados urbanísticos de los espacios libres privados adyacentes a las edificaciones, se podrán ejecutar una vez otorgadas las licencias de las mismas.

2. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN ORDENANTZAK / DOCUMENTO 2: ORDENANZAS DE LA PARCELA 1.B

1. XEDAPEN OROKORRAK / DISPOSICONES GENERALES

Art. 1. Objektua / Objeto

La 3ª Modificación Plan Especial tiene como objetivo el desarrollo del Área de suelo urbano calificación de industrial, previsto en la Parcela 1.B del Ámbito 2.2.03 Wagon-Lits del P.G.O.U de Irún.

La redacción del mismo se somete a lo establecido para esta área en el P.G.O.U de Irún, al a Normativa Urbanística y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.

Art. 2. Eremua / Ámbito

El ámbito de aplicación de la normativa es la Parcela 1.B del Área 2.2.03 “Ámbito Wagon-Lits” en el P.G.O.U de Irún.

Art. 3. Goiko mailako Planeamenduarekiko erlazioa / Relación con el Planeamiento de rango superior

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa, será de obligado cumplimiento lo fijado por la normativa general del P.G.O.U de Irún y la legislación y normativa de rango superior.

Art. 4. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Iraunaldia / Vigencia de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

La 3ª Modificación del Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva en el B.O.P.V y B.O.G, y su vigencia será indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Las normas urbanísticas y ordenanzas se publicarán en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado su texto y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y 169.2 del Reglamento de organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Art. 5. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Efektuak / Efectos de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

La entrada en vigor de la 3ª Modificación del Plan especial implica el carácter de publicidad, ejecutiva y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Art. 6. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Dokumentoak / Documentos de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

La 3ª Modificación del plan Especial consta de la siguiente documentación:

- 1. DOKUMENTOA: MEMORIA / DOCUMENTO 1: MEMORIA
- 2. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN ORDENANTZAK / DOCUMENTO 2: ORDENANZAS DE LA PARCELA 1.B
- 3. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN HIRIGINTZ FITXA / DOCUMENTO 3: FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 1.B
- 4. DOKUMENTOA; SEKTORIALEN TXOSTENAK /DOCUMENTO 4: INFORMES SECTORIALES
- 5. DOKUMENTOA: PLANOAK / DOCUMENTO 5: PLANOS

Art. 7. Barruko Erreformako Plan Bereziaren 3. Aldaketaren Dokumentazioaren Interpretazioa eta hierarkizazioa / Interpretación y Jerarquización de la documentación de la 3ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior

La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en la 3ª Modificación del Plan especial, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

- 1. 1.B LURSAILAREN ORDENANTZAK / ORDENANZAS DE LA PARCELA 1.B
- 2.1.B LURSAILAREN HIRIGINTZ FITXA / FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 1.B
- 3. MEMORIA / MEMORIA
- 4. PLANOAK / PLANOS
-

2. PLAN BEREZIAREN 3. ALDAKETAREN GARAPENA ETA EGITEA / DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 8. Jardueraren Konpetentziak / Competencias de la Actuación

La redacción de la presente 3ª Modificación del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada.

La tramitación de la misma corresponde al Ayuntamiento de Irún en las aprobaciones inicial, provisional y definitiva.

Art. 9. Jardueraren Sistema / Sistema de Actuación

La 3ª Modificación del Plan especial delimita una única unidad de ejecución que se desarrollará como actuación asistemática sin necesidad de acudir a procesos de equidistribución.

Art. 10. Urbanizazio proiektuak, Oinarriak, Estatutuak eta Konpentsazio proiektua / Proyecto de urbanización, Bases, Estatutos y Proyecto de Compensación

La ejecución de la urbanización se hará a cargo de la promotora de la parcela. Tanto el vial de servidumbre como los espacios libres públicos, como las infraestructuras de la actuación en su conjunto, se realizarán una vez obtenidas la primera licencia de edificación. De esta forma no es necesaria la redacción del Proyecto Urbanización del Ámbito.

Al ser una actuación asistemática se cumplirán los deberes de Cesiones de Espacios libres Públicos, pero no se redactarán las Bases y Estatutos y el Proyecto de Compensación.

La conservación y el mantenimiento de los espacios libres públicos correrán a cargo de la Promotora de la actuación, hasta que sea entregada la misma.

Los acabados urbanísticos de los espacios libres privados adyacentes a las edificaciones, se podrán ejecutar una vez otorgadas las licencias de las mismas.

Art. 11. Lizentziak / Licencias

El procedimiento para el otorgamiento de licencias de edificación y usos del suelo se deberá presentar un proyecto donde se conformen las características urbanísticas de la edificación cumpliendo la normativa establecida en esta 3ª Modificación del Plan Especial.

3. LURSAILAREN ERREGIMEN URBANISTIKOA / RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 12. Lursailaren Sailkapena / Clasificación del Suelo

El suelo objeto de desarrollo por la presente Modificación tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Art.13. Lursaila Erabileraren Kalifikazio eta Erregulazioa / 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

Art.14. Kalifikazio Xehatuaren Zonen Erabileraren Baldintzak, Domeinua eta Eraikuntza / Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de Calificación Pormenorizada

I.P – INDUSTRIAL EN PARCELA

DOMINIO: Privado

USO URBANÍSTICO: Industrial

EDIFICACIÓN: 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.
- 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

4. ORDENANTZAREN ZONA GUZTIEN BALDINTZA GENERAL KOMUNAK / CONDICIONES GENERALES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE ORDENANZA

4.1 URBANIZAZIOAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 15. Eremuaren Gaur Egungo Egoera / 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 Letxumborro 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.

Art. 16. Proiektuak / Proyectos

No se precisa la redacción del proyecto de urbanización al estar ya ejecutada la urbanización correspondiente.

Art. 17. Urbanizazio Lagapenaren Baldintza minimoak / Condiciones mínimas de Cesión de la Urbanización

Con el objeto de dar cumplimiento al 6% con destino a espacios libres, se establece una nueva superficie de 894,56 m2, superior a los 857,09 m2 establecidos por el cálculo del 6% de cesión obligatoria.

4.2 PARTZELAZIOAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Art. 18. Partzeleen Tipología / Tipología de Parcelas

Parcela Industrial en parcela "IP":

- Parcela mínima industrial aislada.....3.000,00. m2
- Superficies mínima locales..... 750 m2

Art. 19. Partzeleen Elkartzea edo Segregazioa / Agrupación o Segregación de Parcelas

Se autoriza la agrupación y segregación de parcelas que tengan los mismos usos a los calificados. Estas agrupaciones o segregaciones se realizarán mediante la obtención de las licencias municipales de segregación o de agrupación.

Art. 20. Mirabetzak / Servidumbres

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 1.1.

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, 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 0.4 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.

Art. 21. Erabilera bateragarriak / Usos Compatibles

Usos autorizados:

• Vivienda:

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

• Terciarios:

Comerciales:

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

4.3 ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 22. Eraikigarritasuna eta Zenbaketa / Edificabilidad y Cómputo

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

1. Quedan incluidas dentro del cómputo:
   - Superficies pisables de todas las plantas del edificio.
   - Entreplantas, altillos.
   - Vuelos cerrados y abiertos
2. Quedan excluidas dentro del cómputo:
   - Superficies construidas en sótano.
   - Patios interiores.
   - Elementos sobre el perfil de cubierta
   - Marquesinas de protección

Art. 23. Lerrokadurak/ Alineaciones

Son “alineaciones” que actúan como limite de la edificación y se señalan en los planos del documento. Para la parcela 1B, los planos de referencia a este respecto son los planos 1.4, 1.5 y 1.6.

Para la parcela 1B además de las alineaciones se establece un "área de ocupación máxima" definida en el plano normativo 1.1. Los elementos volados y marquesinas podrán sobresalir del área de ocupación máxima definida pero no de las alineaciones máximas.

Art. 24. Eraikuntz fondoak / Fondos de Edificación

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

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

Art. 25. Eraikuntzaren frente Mínimoak / Frente Mínimo de Edificación

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

Art. 26. Eraikinen altuerak eta solairu kopurua / Altura de 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 en zona comercial: 8 metros
- Altura máxima de planta baja en zona industrial: 6 metros
- Altura máxima de planta primera industrial: 3 metros
- Altura máxima de planta segunda industrial: 3 metros
- Altura máxima de la edificación en comercial: 8 metros
- Altura máxima de la edificación en industrial: 12 metros.

Las alturas máximas de edificación podrán ser sobrepasadas 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 en comercial: sótano + PB (instalaciones, si procediese)
- Plantas máximas en industrial: sótano + PB + P1 + P2 (instalaciones, si procediese)

Art. 27. Erlaitzaren altueraren neurketa / Medición de Altura de Cornisa

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

Art. 28. Estalkiaren porfila / Perfil de cubierta

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

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.

Art. 29. Gorputz eta irtendako elementuak / 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.

4.4 ERABILERAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE USO

Art. 30. Sotoko Solairua / Planta de Sótano

Las plantas de sótano se utilizarán como aparcamiento de vehículos zonas de almacenamiento de mercancías o para aparcamiento de vehículos zonas de almacenamiento de mercancías o para servicios complementarios de la actividad que se desarrolle en el pabellón correspondiente. Esto es, exclusivamente a usos auxiliares (excluidos los de producción), que no exijan la estancia prolongada de personas, estando ligada a la actividad de las plantas principales, y constituyendo una unidad registral con el edificio superior.

Art. 31. Sestrako Solairua / Plantas de 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

Art.32. Espazio Askeak, Erabilera Pribatuak / Espacios libres, Uso Privado

Los espacios libres de dominio y uso privado (espacios libres de parcelas industriales) se destinaran a acceso, aparcamiento de vehículos, zonas verdes y espacios de carga y de descarga. Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

4.5 BALDINTZAK ESTETIKOAK / CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 33. Eraikinen kalitate eraikitzailea / Calidad constructiva de las edificaciones

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.

Art. 34. Lursailen Itxiturak / Cerramientos de Parcelas

Cerramientos a linderos exteriores: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite, cuando se por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 1,75 m de altura total, con una base maciza de 1,00 y el resto permeable visualmente y pudiendo combinarse con un cierre vegetal por el interior de la parcela.

Cerramientos a linderos laterales: Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales que puedan combinarse con cerramientos ligeros de verja o malla permeables visualmente.

Art. 35. Lursailen Lorategiak / Ajardinamiento de Parcelas

Todas las superficies no ocupadas por edificación, aparcamientos o zonas de circulación deberán estar ajardinadas con especies vegetales resistentes de fácil conservación y arbolado.

Art. 36. Eraikinen kontserbazioa / Conservación de las construcciones

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas; así como renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

4.6 SUTEAREN KONTRAKO BABES, SEGURTASUN ETA ZERBITZUA, ETA ERAIKUNTZ BALDINTZAK / CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS, SEGURIDAD Y SERVICIO, Y CONSTRUCCIÓN

Art. 37. Suteen Arauak/ Normativa de Incendios

Es de obligado cumplimiento la CTE-DBSI así como la normativa de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes sobre la materia.

Art. 38. Arau Orokorrrak / Normas Generales

1. Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas etc… estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m de altura.

2. Se dispondrá en cada edificio independiente, al menos de u acceso a cubierta, desde un espacio común al edificio independiente de toda dependencia cerrada.

Art. 39. Zerbitzuzko Sareak / Redes de Servicio

39.1 Toda parcela edificable deberá quedar dotada interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, de gas, si procediera y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la Normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo de ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.

39.2 Las industrias que produzcan aguas residuales de proceso, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general, o bien en el punto de acometida de la red de evacuación del local a la red interior de la parcela si hubiera

emplazadas en esta varias actividades industriales independientes, un arqueta dotada de rejillas de 12mm, de separación entre barrotes y equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con la Normativa vigente.

Dichas arquetas se ubicarán siguiendo las instrucciones de los servicio técnicos municipales, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y apoder ser en suelo de uso público. Los servicios de inspección municipal, de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

39.3 La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y al los colindantes.

39.4 El abastecimiento de aguas desde la red municipal a las industrias o locales independientes se hará exclusivamente a partir de las vertías contadores centralizados. Las acometidas, instalaciones de contadores y llaves de paso generales, se instalarán atendiendo a las normas del Servicio Municipal de Aguas.

Art. 40. Estoldaren Paso Mirabetza / Servidumbre de Paso de Alcantarilla

Los propietarios de aquellos solares o áreas industriales que, por su situación respecto de la red general de saneamiento, no puedan efectuar las conexiones debidas con los colectores primarios, sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial y resarciendo el importe de los perjuicios y molestias que origen.

Art. 41. Aparkalekuak / Aparcamiento

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)

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.

4.7 BIZIGARRITASUN, OSASUN ETA INGURUMENAREN BALDINTZAK / CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE ETA DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 42. Lokalen Altuerak / Altura de los Locales

La altura libre de cualquier local destinado a actividad productiva industrial será de 3,50 m. No obstante, las dependencias dedicadas a oficinas, exposiciones u otros usos asimilables que no sean de producción, tendrán, al menos, una altura de 2,50m.

Se autoriza a que en los espacios auxiliares dedicados a aseos, vestuarios o almacén, que no requieran la estancia prolongada de personas, la altura libre mínima sea de 2,25 m.

La planta de sótano poseerá al menos una altura libre mínima de 2,25 m y no podrá ser rebajada por salientes de conducciones o de cualquier otro elemento, emplazado a menos de 2,10 m sobre el nivel del pavimento del local.

Art. 43. Osasunari Buruzko Arau Orokorra / Normativa General Sobre Higiene

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación.

Art. 44. Gaseodun Emisioen Controla / Control de Emisiones Gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se atendrán a los establecido por la LEY 3/1998, DE 27 DE FEBRERO, GENERAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE DEL PAÍS VASCO.

Art. 45. Ur Zikinen Kontrola / Control de las Aguas Residuales

45.1 Antolamendu Orokorrak / Disposiciones Generales

Todas las industrias y actividades que se instalen en esta parcela están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este Artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre Política de aguas y Cauces y de las disposiciones legales que en futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de estas.

Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por el apartado 3 de este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc… y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados) se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuestas por la Modificación del P.E.R.I. La red denominada de pluviales, queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.

Las industrias cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento depuración y en su caso de eliminación de dichas aguas.
Serán a cargo del usuario, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar el objeto de satisfacer las exigencias de esta ordenanza.

Con la licencia de actividad de cada empresa, se solicitará al Ayuntamiento el correspondiente permiso de vertido aportando la información que el Ayuntamiento estime necesaria para poder evaluar la naturaleza de los procesos de producción y de las aguas residuales resultantes. A la vista de los cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá generar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones.

Art. 45.2 Debekatutako Isurketak / Vertidos Prohibidos

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes incluidas en el Grupo n º1 de la normativa Europea y en cualquier caso de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupadas por afinidad o similitud de elementos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si mismos o en presencia de otras sustancias de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga a la red,

deben dar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10 por 100 al citado límite.

b) Desechos sólidos o viscoso: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva; grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas sangre, plumas, cenizas, escorias , arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja , virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del proceso de combustibles o aceites lubricantes y similares y , en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, dan coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc…

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por si solos o por interacción con otros desechos puedan causar molestias pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones Depuradoras.

Art. 45.3 Isurketa Jasangarriak / Vertidos Tolerados

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en los vertidos de aguas residuales serán las siguientes:

CARACTERISTICAS	*UDS*	*LIMITE ADMISIBLE*
Caudal punta	< que 3 veces el Qm diario	
Temperatura	ºC	<40
D.B.O.5	mg/l	DB <1000; (DBQO/DBO) <3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1000
Sólidos sedimentables	mg/l	20
Aceites y grasas	mg/l	100
pH		5.5 a 9.5
CN	mg/l	0.1 a 0.5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr hexavalente	mg/l	0.5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
CD	mg/l	0.2 a 0.5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0.5 a 1
Hg	mg/l	0.01
Fenoles	mg/l	10
So	mg/l	500 a 1500
S	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	<15 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5
Sólidos gruesos	excluidos	

(1) En muestra decantada

(2) Excluido el hierro

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el anterior cuadro se establecerán limitaciones complementarias específicas en función de las características del colector en que se admitan.

Art. 46. Hondakin Solidoen Controla / Control de Residuos Sólidos

Las substancias o materias tóxicas y peligrosas excluidas en la relación anexa a la Ley 20/1986 de 14 de Mayo, no podrán ser evacuados en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida de basuras y residuos sólidos de la parcela.

Art. 47.Zaraten Kontrola / Control de Ruidos

Sin perjuicio de cualquier normativa general y obligada aplicación, cuyas exigencias sean superiores: No se permitirá el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones cuyo nivel sonoro exterior al local o pabellón en el que se emplazan, sea superior a 55 dBA durante la noche ya 65 dBA durante el día.

4.8 IRISGARRITASUN SUSTAPENAREN BALDINTZAK / CONDICIONES PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

Art. 48. Baldintzak Teknikoak / Condiciones Técnicas

Tanto en el entorno urbano como en los edificios, se cumplirán las condiciones previstas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

3. DOKUMENTOA: 1.B LURSAILAREN HIRIGINTZ FITXA / DOCUMENTO 3: FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 1.B

AMBITOS DE PLANEAMIENTO DETERMINACIONES URBANISTICAS

AMBITO: WAGON - LITS 2.2.03

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

1.- DESCRIPCION

Este ámbito está situado en la zona Oeste del municipio de Irun, al Norte del Barrio Katea/Ventas y apoyado en Letxunborro. El desarrollo urbanístico de este ámbito permite la ordenación de la zona industrial existente, para cuyo desarrollo se incorporan al presente Plan General los criterios de ordenación establecidos por el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha 25-02-1998, así como los recogidos tanto en su 1ª modificación (aprobada definitivamente con fecha 30-03-2005) como en la 2ª (aprobada definitivamente con fecha 27-02-2013).

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- El objetivo de esta actuación es el de fomentar el desarrollo de actividades económicas en las antiguas parcelas de "Wagon Lits" junto a la infraestructura ferroviaria. La nueva ordenación se planteará de acuerdo con la definida para el entorno de "Eskortza-Txumarraga", definiendo los accesos desde Letxunborro Hiribidea / Avenida de Letxunborro.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

- **CLASIFICACION URBANISTICA**

  Suelo Urbano ..... superficie : 33.333,61 m^2s

- **CALIFICACION GLOBAL**

  - **Actividades Económicas (A)**..... superficie : 33.333,61 m^2s

    - Edificabilidad Urbanística:
      - Sobre rasante..... 18.803,40 m^2t
      - Bajo rasante..... 100 % de la edif. sobre rasante
    - Régimen de Uso:
      En conformidad con lo establecido en el artículo 1.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- **SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. LIMITACION DE LA EDIFICABILIDAD**

  Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN

construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano de la zona correspondiente de la serie A "Afecciones Urbanísticas" de este Plan General.

La materialización de la edificabilidad establecida normativamente por este Plan General estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

- **REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

El presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

- **REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION**

Este ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el planeamiento de desarrollo aprobado.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

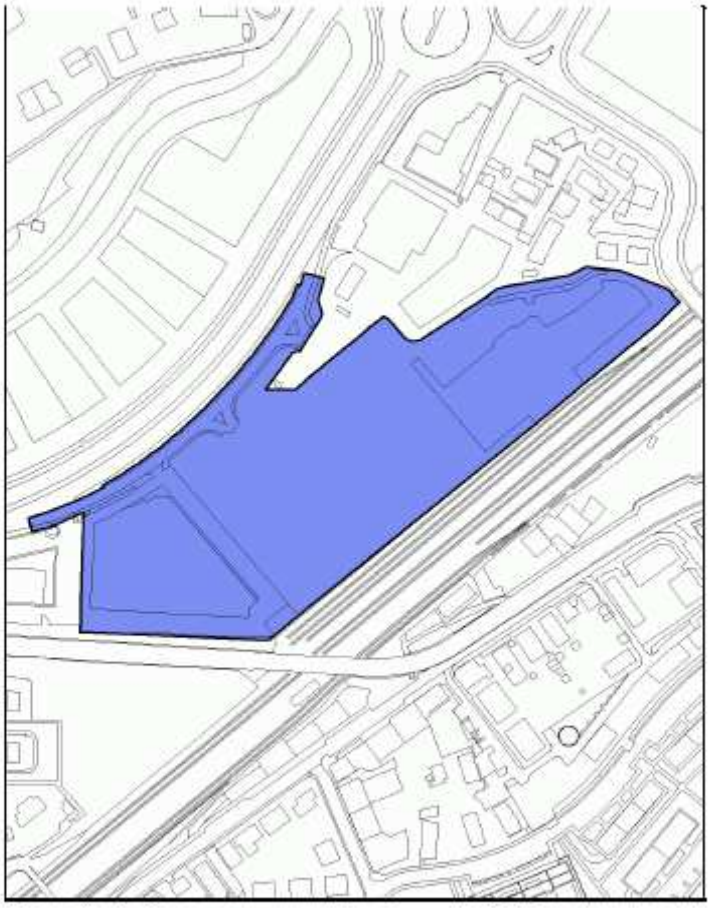
El ámbito se encuentra en ejecución de acuerdo con las determinaciones definidas en el planeamiento de desarrollo vigente, así como en los restantes documentos y proyectos formulados o a formular en su desarrollo.

6.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Con carácter general se estará a lo dispuesto para los mismos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental así como en el documento de Normas Urbanísticas de este

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

ÁMBITO: WAGON-LITS **2.2.03**



Plano de Calificación Global **Escala: 1/ 2.500**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN

4. DOKUMENTOA; SEKTORIALEN TXOSTENAK / DOCUMENTO 4; 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.

Autorización de obras e instalación de grúas de la Parcela 1 B

Ayuntamiento Udala
irun
www.irun.org

IRTEERA - SALIDA
irun
11 OCT. 2013
HIRIGINTZA ETA INGURU GIROA
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Nº 1929 ZK.

EXPEDIENTE: 2013CORR0062
REGISTRO Nº 24.191

Con relación a la solicitud de tramitación de servidumbres aeronáuticas para las obras de construcción en la parcela 1B contenida en la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03 Wagon así como autorización para instalación de grúas, se ha emitido acuerdo por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea con fecha 30 de septiembre de 2013 en el que se resuelve autorizar las obras e instalación de grúa pretendida, y cuya copia se adjunta.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

Irun, a ...11.... de octubre de 2013

EL DELEGADO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Miguel Ángel Páez Escamendi

IRUNGO UDALA
Hirigintza eta Ingurumena
Urbanismo y Medio Ambiente
AYUNTAMIENTO DE IRUN

CAPITAL EUSKADI, S.L.
Polígono Agustinos, Calle E, nº 1
31892 PAMPLONA

MINISTERIO DE FOMENTO

A.E.S.A.
Registro Presencial
SALIDA
Nº de Registro:
46774/RG 46774
Fecha: 03-10-2013 10:49:42

AESA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA
DIRECCIÓN DE SEGURIDAD DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD DE AEROPUERTOS
DIVISIÓN DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL

ERREGISTRO OROKORRA REGISTRO GENERAL
2013 URR. OCT. 07
SARRERA / ENTRADA
Zb.:..... Nº

Ayuntamiento. Urbanismo
Edificio Kostorbe
Plaza de San Juan, nº: 1
20304 - Irun
Guipúzcoa

2013CORR0062

ERREGISTRO OROKORRA REGISTRO GENERAL
2013 URR. OCT. 07
SARRERA / ENTRADA
Zb.: 24191 Nº

OFICIO
S/REF. EXP. 2013 CORR0062
N/REF. Expediente N13-0051
FECHA: 30/09/2013
ASUNTO: Comunicación de Acuerdo de Expediente N13-0051

Adjunto se remite Acuerdo recaído en el expediente referenciado incoado como consecuencia de la solicitud recibida en la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

El Jefe de División de Integración Territorial

Agencia Estatal de Seguridad Aérea
Dirección de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Aérea
Jefe División Integración Territorial

Carlos García Gutiérrez-Marcet

AV. GENERAL PERÓN, 40, Puerta B, 1ª Planta
28020 MADRID
TEL: +34 91 396 80 00
FAX: +34 91 770 54 57
www.seguridadaerea.es

MINISTERIO DE FOMENTO

A.E.S.A.
Registro Presencial
SALIDA
Nº de Registro:
46774/RG 46774
Fecha: 03-10-2013 10:49:42

AESA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA
DIRECCIÓN DE SEGURIDAD DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

FECHA: 30 septiembre 2013

Acuerdo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas.
Expediente N13-0051

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha de entrada 09 de septiembre de 2013, se ha recibido en la unidad de Servidumbres Aeronáuticas de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea escrito de solicitud del Ayuntamiento de Irún, en favor de CAPITAL EUSKADI, S.L., representada por Ruperto Unzue Iribarren, para Evaluación en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de una **Nave** y la instalación de **Grúas** en el término municipal de Irún (Guipúzcoa), en las siguientes ubicaciones:

Id.	Uso	Dirección	Municipio	Cota (msnm)	Altura (m)	Elev. (msnm)
NAVE	Nave	Avenida Letxunborro, nº 85	Irún	25,50	12,00	37,50
GRÚA	Grúa	Avenida Letxunborro, nº 85	Irún	25,50	18,00	43,50

SEGUNDO.- Una vez analizada la documentación recibida, se ha comprobado que la construcción e instalación proyectadas se encuentran en terrenos que están afectados por las Servidumbres Aeronáuticas establecidas para el Aeropuerto de San Sebastián, según Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (Boe núm. 89, de 13 de abril de 1976).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.-Visto el Artículo 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE núm. 69, de 21 de marzo de 1972), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE núm. 118, de 17 de mayo de 2013), por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, donde se indica la necesidad de Acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea como Autoridad Nacional de Supervisión Civil para la autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas o que pueda constituir obstáculo y visto el Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (Boe núm. 89, de 13 de abril de 1976).

Por todo lo expuesto, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea,

ACUERDA

AUTORIZAR la construcción de la **Nave** y la instalación de las **Grúas**, siempre que se realicen en el

Puede comprobar la autenticidad de este documento en:
https://sede.seguridadaerea.gob.es/CID/FrontController,
con el siguiente ID: AESASRVAAISA0000CNSPLQ9176CMDA

Cód. de Barras Identificador electrónico:

AV. GENERAL PERÓN, 40, Puerta B. 1ª Planta
28020 MADRID
TEL: +34 91 396 80 00
FAX: +34 91 770 54 57
www.seguridadaerea.es

MINISTERIO DE FOMENTO

AESA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA
DIRECCIÓN DE SEGURIDAD DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

emplazamiento y con las características indicadas en los documentos que acompañaban a la solicitud.

A su vez, dada la situación y altura de la construcción e instalación proyectadas, si es necesaria la utilización de medios electromecánicos que superen la altura autorizada, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este Acuerdo de autorización y al número de expediente de Servidumbres Aeronáuticas indicado.

CONDICIONADO A

- **La altura máxima de la Nave**, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre tal construcción, así como los medios electromecánicos que puedan ser necesarios durante su construcción, **no excederá de DOCE METROS (12,00 m)**.

- **La altura máxima de las Grúas**, incluidos todos sus elementos o cualquier añadido sobre tales instalaciones, así como los medios electromecánicos que puedan ser necesarios durante su instalación, **no excederá de DIECIOCHO METROS (18,00 m)**.

El incumplimiento o la incorrecta aplicación de los puntos anteriores del Condicionado que afecte o suponga un riesgo para la seguridad y operatividad de la aviación y aeronavegabilidad correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador. Asimismo, dicho incumplimiento o incorrecta aplicación de los puntos expresados en el Condicionado conllevará la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización.

De acuerdo con la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Se notifica el presente Acuerdo de autorización al amparo del Artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sin perjuicio de su remisión asimismo a la Administración que haya tramitado su solicitud.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse Recurso de Alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de recibo del presente Acuerdo, de conformidad con lo que se establece en el Capítulo II del Título VII de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Anexo: Plano de emplazamiento.

El Director de Seguridad de Aeropuertos y Navegación Aérea

Firmado electrónicamente por: David Nieto Sepúlveda

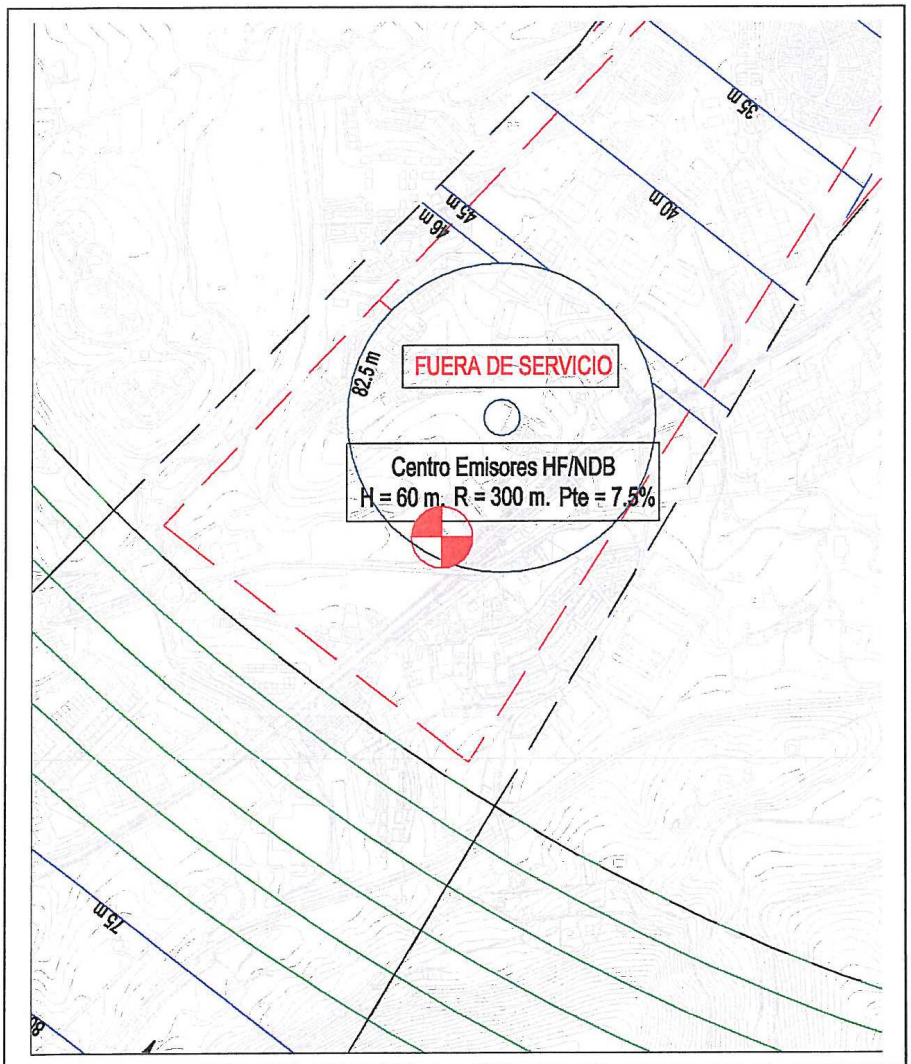
Puede comprobar la autenticidad de este documento en:
https://sede.seguridadaerea.gob.es/CID/FrontController,
con el siguiente ID: AESASRVAAISA0000CNSPLQ9176CMDA

Cód. de Barras Identificador electrónico:

AV. GENERAL PERÓN, 40, Puerta B, 1ª Planta
28020 MADRID
TEL: +34 91 396 80 00
FAX: +34 91 770 54 57
www.seguridadaerea.es

MINISTERIO DE FOMENTO

AESA AGENCIA ESTATAL DE SEGURIDAD AÉREA
DIRECCIÓN DE SEGURIDAD DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA



Altura solicitada: Varias.	Afectado por: San Sebastián	Fecha: 25/09/2013
Cota del terreno: Varias.	Expediente Nº: N13-0051	Escala: 1:10000

Puede comprobar la autenticidad de este documento en:
https://sede.seguridadaerea.gob.es/CID/FrontController,
con el siguiente ID: AESASRVAAISA0000CNSPLQ9176CMDA

Cód. de Barras Identificador electrónico:

AV. GENERAL PERÓN, 40, Puerta B, 1ª Planta
28020 MADRID
TEL: +34 91 396 80 00
FAX: +34 91 770 54 57
www.seguridadaerea.es

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 cumplimento del informe sectorial, sin perjuicio de que el documento sometido a información pública sólo ubicaba en el metros ahora retranqueado plantas de sótano.

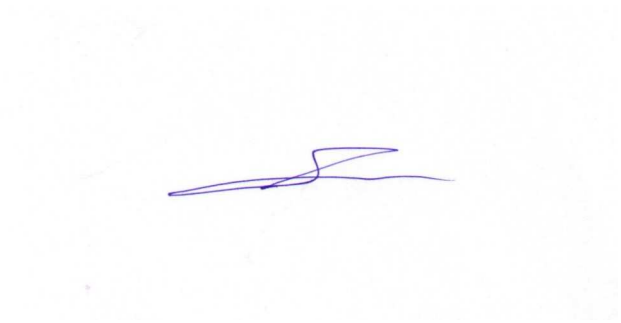
Esto se modifica en los planos de ordenación, en particular los 1.4, 1.5 y 1.6 “Alineaciones” con carácter normativo por remisión del artículo 24 del Plan Especial.

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.

En Hondarribia, Marzo de 2014.

Firma,



Xabier Irurzun Zabala