

2. DOKUMENTUA - ORDENANTZAK

DOCUMENTO 2 - ORDENANZAS

ÍNDICE

DOCUMENTO 2.- ORDENANZAS

- 1.- Título preliminar generalidades
- 2.- Título primero régimen urbanístico del suelo
- 3.- Título segundo ordenanzas de uso y edificación de parcelas edificables
- 4.- Título tercero normas de urbanización

Fichas urbanísticas

1.- TITULO PRELIMINAR GENERALIDADES

Con las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial se reglamenta el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en su ámbito.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.-

El presente Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el Ámbito «1.1.02.1 - Araso Norte», con carácter de «Sector» destinado a su desarrollo por este instrumento de planeamiento, y que queda definido en líneas generales en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, mediante la «Modificación Puntual N.º 3 del Plan General de Irun Referida a los Ámbitos Sasikoetxea y Araso Norte» y más concretamente por la documentación gráfica del presente Plan.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.-

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva, con efectividad plena.
2. La nulidad, anulación o, modificación de alguna de las determinaciones del Documento del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de alguna de aquéllas.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación urbanística aplicable, que se realicen dentro del ámbito de aplicación a que se refiere el Art. 1 de las presentes Ordenanzas se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación establecidas en el presente Plan, y a las que en el desarrollo del mismo establezcan los Proyectos de Urbanización que correspondan.

Artículo 4. Requisitos Generales para la ejecución.

1. Para la ejecución del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación de los Proyectos que se establecen en las presentes Ordenanzas, como se señala en los Art. 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Podrá edificarse en el ámbito del Sector antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - 2.a. Que el estado de realización de las obras de urbanización cuente con todos los servicios necesarios para que tenga la condición de solar a la terminación de la edificación.
 - 2.b. Que en la licencia de edificación se haga constar la no utilización de la edificación hasta que no se hayan concluido las obras de urbanización que correspondan a su manzana.
 - 2.c. Que se garantice la ejecución de las obras de urbanización mediante aval u otra forma admitida legalmente por el municipio, en la parte de obras que le corresponda a la parte a edificar.

3. No se dará licencia de primera ocupación hasta que no se realicen todas las obras de urbanización que afecten a los edificios objeto de licencia y estén en condiciones de funcionamiento, es decir con las redes de agua, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, etc., de esa parte de la urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente y la terminación paralela de las obras impedirá el uso de lo edificado, pudiendo la Administración ejecutar la fianza y realizar las obras correspondientes a cargo del propietario de las edificaciones, al margen de los daños y perjuicios en que puedan incurrir.

Artículo 5. Documentos del Plan Parcial y su valor normativo.

1. El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria y anexos.
- Documento 2: Ordenanzas reguladoras.
- Documento 3: Plan de etapas.
- Documento 4: Estudio económico-financiero.
- Documento 5: Planos.

2. Las Ordenanzas Reguladoras y los Planos son los documentos que tienen la función más específicamente normativa y reguladora, prevaleciendo sus determinaciones sobre los otros documentos, de carácter más explicativo.

En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, siempre prevalecerán los planos dibujados a una escala más amplia y los más actualizados.

No obstante el contenido normativo queda definido en el conjunto de los Documentos del Plan Parcial.

2.- TITULO PRIMERO REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CAPITULO 1.1.Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo

Artículo 6. Definición del Régimen de Calificación.

El ámbito del Sector Industrial Araso-Norte queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Capítulo, de acuerdo con la Zonificación Pormenorizada establecida en el plano OR 01.

Artículo 7. Código de Zonificación.

La zonificación pormenorizada del ámbito del Sector Industrial Araso se ajusta a la siguiente relación de zonas de uso, que coinciden en cuanto a denominación con las contenidas en las Ordenanzas del Plan General de Irún:

- Zonas de uso industrial
 - IP.Industria en parcela
 - IC.Industria colectiva
- Zonas de uso industrial y ferroviario
 - IP.Industria en parcela
 - FE.Estaciones
- Zonas de uso terciarios
 - TO.Terciario de oficinas
 - TH.Terciario hostelería
- Zonas de infraestructuras
 - SE
- Zonas de equipamientos y servicios
 - ED.Deportivo público
 - EC.Equipamiento sociocultural
- Zonas de espacios libres
 - LJ.Jardines urbanos
 - LP.Parques y áreas recreativas
- Cauces fluviales
 - CR.Cauce de regatas
- Sistemas de comunicaciones viarias
 - VI.Viario interurbano
 - VL.Viario urbano local
 - VJ.Viario ajardinado

Al margen de estos nuevos usos, se mantienen en la ordenación los dominios públicos preexistentes por la afección derivadas del ferrocarril y la carretera foral próxima al Sector.

Artículo 8. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación.

Tanto los usos característicos, como los autorizados y los prohibidos, son los tipificados en las ordenanzas del presente Plan, con las particularidades establecidas en cada zona, así como en las fichas urbanísticas correspondientes a cada una de ellas. Lo mismo ocurre con las condiciones de edificación establecidas para estas parcelas.

El uso industrial en función de las necesidades y solicitudes de la demanda es compatible con el uso terciario en sus diferentes variantes.

Las parcelas de uso industrial (IC, IP), las de uso industrial y uso ferroviario (IP / FE), las de infraestructuras y las de uso terciario oficinas y hostelero (TO, TH), son de uso y dominio privados.

Las parcelas de equipamientos deportivos (ED), las de equipamiento sociocultural (EC), las de espacios libres (LJ, LP), los sistemas de comunicaciones viarias (VI, VL, VJ) y los cauces fluviales (CR), son de uso y dominio públicos.

A continuación se incluye la colección de las parcelas urbanísticas con la normativa específica de los distintos usos: Industrial, ferroviario, terciario y de equipamiento.

Esta normativa específica será desarrollada en cada una de las parcelas mediante Proyecto de Edificación y en su caso podrán tramitarse Estudios de Detalle si se precisa para completar o ajustar las determinaciones, los cuales deberán respetar los parámetros e indicaciones fundamentales contenidos en las correspondientes Fichas Urbanísticas.

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)	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	32

——— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

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

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 2A										
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
2A	IC	15.123	88,88	10.416	1,354	14.105,37	3.689 (35%)	S + I	10	118

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	---------------------------

<u>IC INDUSTRIA COLECTIVA</u>		PARCELA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA COLECTIVA
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª)
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍA 4ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) VIVIENDA (EXCLUSIVAMENTE COMO USO AUXILIAR DE LAS INDUSTRIAS) COMERCIALES (DE CATEGORÍA 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) OFICINAS (ÚNICAMENTE LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS)
	USOS PROHIBIDOS:	HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)	
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA MÍNIMA: 250 M2 - FRNTE MÍNIMO: 10 M	
<u>EDIFICACIÓN:</u>	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 2B										
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
2B	IC	4.479	88,88	3.085	1,354	4.177,68	1.092 (35%)	S + I	10	35

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	---------------------------

<u>IC INDUSTRIA COLECTIVA</u>		PARCELA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA COLECTIVA
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª)
	USOS AUTORIZADOS:	INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍA 4ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) VIVIENDA (EXCLUSIVAMENTE COMO USO AUXILIAR DE LAS INDUSTRIAS) COMERCIALES (DE CATEGORÍA 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) OFICINAS (ÚNICAMENTE LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS)
	USOS PROHIBIDOS:	HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)	
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA MÍNIMA: 250 M2 - FRNTE MÍNIMO: 10 M	
<u>EDIFICACIÓN:</u>	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN	

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 2C

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
2C	IC	20.328	68,88	14.000	1,338	18.734,10	4.734 (34%)	S + I	10	158

———	LÍMITE DE PARCELA	- - - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
-----	-------------------	-----------	-------------------

IC INDUSTRIA COLECTIVA

PARCELA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA COLECTIVA

<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª) USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍA 4ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) VIVIENDA (EXCLUSIVAMENTE COMO USO AUXILIAR DE LAS INDUSTRIAS) COMERCIALES (DE CATEGORÍA 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) OFICINAS (ÚNICAMENTE LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS) USOS PROHIBIDOS: HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
-------------------------------	---

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)

PARCELACIÓN: PARCELA MÍNIMA: 250 M2 - FRNTE MÍNIMO: 10 M

EDIFICACIÓN: VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M
SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 3

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
3	IP	9.075	73,5	6.674	1,386	9.252,75	2.578 (30%)	S + I	10	77

———	LÍMITE DE PARCELA	- - - - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
-----	-------------------	-----------	-------------------

IP INDUSTRIA EN PARCELA

EDIFICACIÓN AISLADA DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL EN PARCELA AISLADA, DONDE SE DISPONEN LOS USOS PRODUCTIVOS, ACCESO, APARCAMIENTOS, ETC

<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORIAS 2ª Y 3ª) USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 4ª Y 5ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA. TERCIARIOS (COMERCIALES CATEGORIAS 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS) USOS PROHIBIDOS: HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
-------------------------------	--

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)

PARCELACIÓN: PARCELA MÍNIMA: 1.500 M2 - FRENTE MÍNIMO: 25 M

EDIFICACIÓN: VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M
SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 4A

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
4A	IP	4.615,01	65,0	3.000	1,357	4.070,48	1.070 (36%)	S + I	10	34

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	-----------------------------

IP INDUSTRIA EN PARCELA.	EDIFICACIÓN AISLADA DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL EN PARCELA AISLADA, DONDE SE DISPONEN LOS USOS PRODUCTIVOS, ACCESO, APARCAMIENTOS, ETC
RÉGIMEN DE USO:	<p>USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORIAS 2º Y 3º)</p> <p>USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 4º Y 5º CON MEDIDAS CORRECTORAS) UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA. TERCIARIOS (COMERCIALES CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS)</p> <p>USOS PROHIBIDOS: HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE</p>
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 1.500 M2 - FRENTE MÍNIMO: 25 M
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 4B

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
4B	IP	5.163,43	65,14	3.363	1,357	4.583,02	1.200 (36%)	S + I	10	38

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	-----------------------------

IP INDUSTRIA EN PARCELA.	EDIFICACIÓN AISLADA DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL EN PARCELA AISLADA, DONDE SE DISPONEN LOS USOS PRODUCTIVOS, ACCESO, APARCAMIENTOS, ETC
RÉGIMEN DE USO:	<p>USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORIAS 2º Y 3º)</p> <p>USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 4º Y 5º CON MEDIDAS CORRECTORAS) UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA. TERCIARIOS (COMERCIALES CATEGORIAS 2º, 3º, 4º Y 5º) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS)</p> <p>USOS PROHIBIDOS: HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE</p>
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 1.500 M2 - FRENTE MÍNIMO: 25 M
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 4C

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
4C	IP	19.209,56	65,07	12.500	1,357	16.960,36	4.460 (36%)	S + I	10	142

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	-----------------------------

IP INDUSTRIA EN PARCELA	EDIFICACIÓN AISLADA DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL EN PARCELA AISLADA, DONDE SE DISPONEN LOS USOS PRODUCTIVOS, ACCESO, APARCAMIENTOS, ETC
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª) USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIA (EN SUS CATEGORÍAS 4ª Y 5ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA. TERCIARIOS (COMERCIALES CATEGORÍAS 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS) USOS PROHIBIDOS: HOSTELEROS, RESIDENCIALES, RECREATIVOS, UNIDADES DE SUMINISTRO Y LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 1.500 M2 - FRENTE MÍNIMO: 25 M
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 5

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
5	IP / FE	69.610,56	27,02	18.811	1,159	21.811	3.000	S + I/IV	10/15	182

——— LÍMITE DE PARCELA	- - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
-----------------------	-----------------------------

IP / FE INDUSTRIAL - FERROVIARIO	PARCELA MIXTA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA AISLADA Y POSIBLE IMPLANTACIÓN DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (EN SUS CATEGORÍAS 2ª Y 3ª) Y FERROVIARIO USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIAL (EN SUS CATEGORÍAS 4ª Y 5ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) USOS ASIMILADOS AL USO FERROVIARIO UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA TERCIARIOS (COMERCIALES CATEGORÍAS 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) Y (TRANSPORTE POR CARRETERA CATEGORÍAS 4ª Y 5ª) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS) USOS PROHIBIDOS: UNIDADES DE SUMINISTRO
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)
PARCELACIÓN:	PARCELA MÍNIMA: 1.500 M2 - FRENTE MÍNIMO: 25 M
EDIFICACIÓN:	VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M SOTANOS SEMISOTANOS 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)	ENTRPLS. Ó PLANTAS (m ²)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA / PARCELA
6	TH	2.818	42,8	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
 TERCARIOS (OTRAS MODALIDADES)
 GARAJES
 USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL (SALVO CATEGORIAS ASIMILADAS A USOS COMERCIALES)

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO (EXCEPTO SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO)

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M
 SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 7

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
7	EC	2.791	-	-	-	-	-	S + II	7	-

———— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

EC EQUIPAMIENTO SOCIAL ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN CULTURAL O CREACIÓN ARTÍSTICA (BIBLIOTECAS, MUSEOS, SALAS DE EXPOSICIONES, CONFERENCIAS)

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: ACTIVIDADES SOCIO-CULTURALES
 USOS AUTORIZADOS: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, VIVIENDA AUXILIAR
 USOS TERCARIOS COMPATIBLES, GARAJES
 USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL, VIVIENDAS Y TERCARIOS (SALVO AUTORIZADOS EXPRE.)

RÉGIMEN DE DOMINIO: PÚBLICO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: VUELO MAX. 1,5 M, MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M
 SOTANOS Y SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 8

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
8	ED	5.520	-	-	-	-	-	1	5	-

———— LIMITE DE PARCELA Y ALINEACIÓN MÁXIMA

ED DEPORTIVO PÚBLICO PRACTICA DEPORTIVA Y CULTURA FISICA DE PEQUEÑA INTENSIDAD: PASEOS, "FOOTING", GIMNASIA, ETC. AL AIRE LIBRE Y USOS AUX. CORRESPONDIENTES

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO PÚBLICO
USOS AUTORIZADOS: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO COMPATIBLE
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PÚBLICO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: VUELO MAX. 1,5 M. MARQUESINAS Y ALEROS MAX. 3M

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 9

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
9	LP	58.112,33	-	-	-	-	-	-	-	-

———— LIMITE DE PARCELA

LP PARQUE PÚBLICO PARQUES PARA LA PLANTACIÓN DE ARBOLADO Y VEGETACIÓN

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: ESPACIOS LIBRES
USOS AUTORIZADOS: CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PÚBLICO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: PROVISIONAL SOBRE RASANTE Y NO PROVISIONAL BAJO RASANTE
DESTINADAS A USOS AUTORIZADOS

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 10										
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
10	LJ	21.488,26	-	-	-	-	-	-	-	-

———— LIMITE DE PARCELA

<u>LP JARDÍN PÚBLICO</u>	JARDINES PARA LA PLANTACIÓN DE ARBOLADO Y VEGETACIÓN									
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	ESPACIOS LIBRES								
	USOS AUTORIZADOS:	CENTROS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS								
	USOS PROHIBIDOS:	TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE								
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PÚBLICO									
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA ÚNICA									
<u>EDIFICACIÓN:</u>	PROVISIONAL SOBRE RASANTE Y NO PROVISIONAL BAJO RASANTE DESTINADAS A USOS AUTORIZADOS									

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 11										
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
11	VI/VL/VJ	35.073,34	-	-	-	-	-	-	-	-

———— LIMITE DE PARCELA

<u>V COMUNICACIONES VIARIAS</u>	CIRCULACIÓN RODADA Y PEATONAL									
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	CIRCULACIÓN RODADA Y PROTECCIÓN DEL VIARIO								
	USOS AUTORIZADOS:	APARCAMIENTO, CIRCULACIÓN PEATONAL, INFRAESTRUCTURAS Y USOS AUXILIARES A LAS VÍAS URBANAS E INTERURBANAS								
	USOS PROHIBIDOS:	TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE								
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PÚBLICO									
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA ÚNICA									
<u>EDIFICACIÓN:</u>	SOBRE RASANTE EXCLUIDA, SÓLO SE PERMITE LA IMPLANTACIÓN DE ELEMENTOS FUNCIONALES PROPIOS Y AL SERVICIO DE LAS VÍAS URBANAS E INTERURBANAS									

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 12

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
12	SE	17.35	-	-	-	-	-	I	3.00	-

————— LIMITE DE PARCELA

SE INFRAESTRUCTURAS

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS Y REDES
USOS AUTORIZADOS: INFRAESTRUCTURAS Y USOS AUXILIARES A LA RED ELÉCTRICA
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: SOBRE RASANTE EXCLUIDA, SÓLO SE PERMITE LA IMPLANTACIÓN DE ELEMENTOS FUNCIONALES PROPIOS Y AL SERVICIO DE LA RED ELÉCTRICA

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 13

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
13	SE	12.70	-	-	-	-	-	I	3.00	-

————— LIMITE DE PARCELA

SE INFRAESTRUCTURAS

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS Y REDES
USOS AUTORIZADOS: INFRAESTRUCTURAS Y USOS AUXILIARES A LA RED ELÉCTRICA
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: SOBRE RASANTE EXCLUIDA, SÓLO SE PERMITE LA IMPLANTACIÓN DE ELEMENTOS FUNCIONALES PROPIOS Y AL SERVICIO DE LA RED ELÉCTRICA

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 14

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
14	SE	53.87	-	-	-	-	-	I	3.00	-

——— LIMITE DE PARCELA

SE INFRAESTRUCTURAS

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS Y REDES
USOS AUTORIZADOS: INFRAESTRUCTURAS Y USOS AUXILIARES A LA RED ELÉCTRICA
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PRIVADO

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: SOBRE RASANTE EXCLUIDA, SÓLO SE PERMITE LA IMPLANTACIÓN DE ELEMENTOS FUNCIONALES PROPIOS Y AL SERVICIO DE LA RED ELÉCTRICA

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 15A

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
15A	CR	149	-	-	-	-	-	-	-	-

——— LIMITE DE PARCELA

CR REGATAS PROTECCIÓN DEL TRAZADO NATURAL DEL CURSO DE AGUA

RÉGIMEN DE USO: USO CARACTERÍSTICO: CAUCE FLUVIAL
USOS AUTORIZADOS: LOS PERMITIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE

RÉGIMEN DE DOMINIO: PÚBLICO (COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO)

PARCELACIÓN: PARCELA ÚNICA

EDIFICACIÓN: SOBRE RASANTE LA PROVISIONAL DE SERVICIO E INTERÉS PÚBLICO
BAJO RASANTE REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y LAS DE LEGISLACIÓN SECTORIAL

RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 15B										
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
15B	CR	140	-	-	-	-	-	-	-	-

 LIMITE DE PARCELA

<u>CR REGATAS</u>	PROTECCIÓN DEL TRAZADO NATURAL DEL CURSO DE AGUA	
<u>RÉGIMEN DE USO:</u>	USO CARACTERÍSTICO:	CAUCE FLUVIAL
	USOS AUTORIZADOS:	LOS PERMITIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
	USOS PROHIBIDOS:	TODOS LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE
<u>RÉGIMEN DE DOMINIO:</u>	PÚBLICO (COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO)	
<u>PARCELACIÓN:</u>	PARCELA ÚNICA	
<u>EDIFICACIÓN:</u>	SOBRE RASANTE LA PROVISIONAL DE SERVICIO E INTERÉS PÚBLICO BAJO RASANTE REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y LAS DE LEGISLACIÓN SECTORIAL	

2.2.- CAPITULO 1.2. Régimen de Planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial

Artículo 9. Proyectos de urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el Sector se desarrollarán a través de un único Proyecto de Urbanización General, que afecte a la totalidad del sector. Las obras de urbanización particulares interiores a las parcelas edificables, serán proyectos de obras ordinarias que se tramitarán complementariamente a los proyectos de edificación o, en su caso, los Estudios de Detalle y podrán obtener la licencia pudiendo simultanearse en su ejecución.

La redacción del proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios técnicos del Ayuntamiento de Irun.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Proyecto de Urbanización contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicio correspondientes al presente Plan Parcial. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significantes de la ordenación.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y vialidad y de la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente plan parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco sobre promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de abril que desarrolla sus Normas Técnicas.

Artículo 10. Estudios de detalle.

1. - Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

2.- Mediante Estudio de Detalle se podrá transferir aprovechamientos edificatorios entre las parcelas edificables sin necesidad de tramitar una modificación del Plan Parcial.

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las zonas edificables del sector sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Esta facultad de edificar queda, asimismo, condicionada al cumplimiento del Plan de Etapas establecido por el presente Plan Parcial.

En tanto no se den las condiciones especificadas por el artículo anterior y por el régimen general establecido en la legislación vigente, las posibilidades edificatorias en el Sector ordenado se limitarán a las que con carácter provisional y para usos agrícolas, se autoricen conforme a lo dispuesto en la citada ley.

Las parcelas edificables configuradas para cada zona edificable como parcela mínima en las Fichas Urbanísticas de este Proyecto, se considerarán como indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto de un proyecto y de una concesión de licencia de edificación unitaria y responsabilizarse globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de ellas.

Artículo 12. Cesión de suelo.-

Será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Irun el suelo exigido por la Ley y siempre los terrenos destinados por el Plan a dominio o titularidad públicos, tal y como constan en el plano OR 09 de este Plan Parcial.

Artículo 13. Licencias.-

Se consideran actos sujetos a licencia los previstos en la legislación urbanística así como:

- Las obras que modifiquen la distribución interior o la configuración de pisos, locales y edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las denominadas obras menores, tales como cerramientos de fincas, colocación de vallas o cercas de protección en obras, reparación de cubiertas, colocación de letreros, anuncios, rótulos y, en general, todas aquellas que no estando comprendidas entre las anteriores, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.
- El uso de todo tipo de terrenos como depósitos, almacén de vehículos, maquinaria, materiales o cualesquiera otros elementos.

Plazo de solicitud: Las licencias de edificación podrán solicitarse a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3.- CAPITULO 1.3. Régimen de Actuación Urbanística para el Desarrollo del Plan Parcial

Artículo 14. Delimitación de la Unidad de ejecución y Sistema de Actuación.-

En atención al interés público del conjunto de la intervención que desarrolla este Plan Parcial y al interés de una actuación de forma unitaria e integrada, se delimita Una Unidad de Ejecución que incorpora íntegramente todo el ámbito de ordenación del Plan Parcial, a excepción de los dominios públicos de carácter sectorial (ferrocarriles y carretera foral) preexistentes en el Sector cuyo régimen jurídico se mantiene, y se define como sistema de actuación para la gestión del desarrollo del ámbito el Sistema de Expropiación. Se podrá tramitar un Proyecto de Reparcelación para configurar registralmente las parcelas resultantes de la ordenación.

3.- TITULO SEGUNDO ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES

En general las presentes ordenanzas se remitirán a la terminología de conceptos, simbología, criterios y definiciones desarrolladas en las Ordenanzas del Plan General de Irun, salvo en aquellos casos que se puntualizan en las presentes ordenanzas.

3.1.- CAPITULO II.1. Parcelas de Uso Industrial y Ferroviario

Apartado II.1.1. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen

Artículo 15. Generalidades.-

Las construcciones que se desarrollen en la parcelas de Uso Industrial y Ferroviario se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas y Planos de Ordenación de este Plan Parcial.

Estas determinaciones que se establecen tendrán carácter de tope máximo, admitiéndose, lógicamente, desarrollos de edificación por debajo de los límites establecidos, pero nunca que los superen.

Artículo 16. Parcelación.-

La división parcelaria propuesta podrá ser reajustada mediante proyecto de parcelación o mediante escrituras de segregación y agregación o agrupación, respetando en todo caso los siguientes condicionantes:

- Toda parcela resultante ha de disponer de acceso rodado en superficie desde vialidad privada o pública.
- Las líneas de separación entre las parcelas deberán ser preferentemente ortogonales a la vialidad.
- Las parcelas tendrán una superficie mínima de 250 m²

Artículo 17. Alineaciones.-

1. Las alineaciones de las parcelas definidas tienen carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalgan elementos de ellas por debajo de los 5 metros de altura con respecto a la rasante del vial, con excepción de elementos constructivos de pequeña entidad, como pueden ser vierteaguas, bajantes, letreros, etc.

2. Las subdivisiones que se efectúen en las parcelas industriales tendrán el carácter de medianeras en el caso de parcelas contiguas para las edificaciones previstas y deberán guardar las distancias señaladas en las parcelas para industrias aisladas.

3. En las parcelas industriales de nuevo desarrollo, las edificaciones ocuparán de forma obligatoria el frente de fachada a los viales de servicio, o con los retranqueos previstos en el plan, quedando las posibles futuras ampliaciones para el interior de las parcelas, salvo en lo relativo a la parcela 5 IP-FE siempre y cuando la actividad que se implante requiera una ubicación distinta.

4. La delimitación de las zonas edificables aparece dibujada en los planos OR 02 y OR 03. Las zonas edificables son divisibles en parcelas en los términos señalados en el artículo anterior.

Artículo 18. Edificios y construcciones fuera de ordenación.-

Se declaran Fuera de Ordenación todas las chabolas existentes en el sector y los caseríos Aristizar, Mazuela-Berri y Mazuela-Zahar.

En este aspecto, conviene indicar que no se indemnizará el valor de las construcciones o elementos en precario, clandestinas o que carezcan de la preceptiva licencia municipal. Las citadas edificaciones están grafiadas en el plano OR 04.

Artículo 19. Rasantes.-

1. Las rasantes de urbanización en el frente de las parcelas industriales se ajustarán a lo establecido en el presente Plan Parcial, con las precisiones que se establezcan en el Proyecto de Urbanización. Estas no se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a las parcelas industriales. El plano OR 03 hace referencia a este punto.

2. Para la definición de las alturas de la edificación industrial se tomarán como referencia las establecidas en los planos de la documentación gráfica y en los criterios de medición contenidos en las ordenanzas y en los planos OR 05 y OR 06.

Artículo 20. Condiciones del perfil de la Edificación.-

1. Alturas. En las fichas urbanísticas de cada zona se establecen estas condiciones, número de plantas, alturas, etc.

En general para la edificación industrial (IC) e (IP) se establece una altura máxima de 10,00 metros, contada a partir de las rasantes que establece el Plan Parcial, tanto de la Red Viaria pública, como de la privada.

Tanto en la zona de oficinas (TO), como casos especiales recogidos en esta forma en el Plan General, se permitirá la altura de 15 metros.

En las zonas destinadas a hostelería (TH) y equipamiento socio cultural (EC) la altura permitida es de 7 metros.

En la zona de equipamiento deportivo (ED) se permitirá una altura de 5 metros.

2. Plantas útiles. Se reservan como preferentes los frentes de fachada al vial de acceso, donde se admitirá con criterio general, en una cuantía próxima al 18% de la superficie de la ocupación en planta, la edificación en entreplanta para el desarrollo de elementos de la propia industria (oficinas, almacenes, salas de reunión o conferencias, exposiciones, vestuarios, etc.). Estas entreplantas estarán destinadas al uso exclusivo de las industrias, no permitiéndose usos, actividades o propietarios de otras industrias o inquilinos.

3. Alturas excepcionales. En caso de necesidad y previa justificación, el Ayuntamiento podrá admitir alturas mayores para elementos necesarios para el desarrollo de la propia actividad industrial, como instalación de maquinaria, chimeneas, antenas, cubiertas especiales, etc.

4. Sótanos. Se permitirán cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de aparcamiento o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares (excluidos los de producción), que no exijan la estancia prolongada de personas. Igualmente, se admitirán, con los usos indicados, para resolver problemas de diferencias de rasante.

La superficie construida en sótanos será computable según los criterios establecidos desde el Plan General de Ordenación Urbana de Irun. En el caso de destinarse a aparcamiento, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y estacionamiento de vehículos establezcan los organismos competentes.

Las rampas de acceso a sótanos se dispondrán obligatoriamente en el interior de las parcelas privadas sin interferir la red viaria pública ni los elementos comunitarios de la zona edificable.

Apartado II.1.2. Condiciones de Dominio.-

Artículo 21. Condiciones Generales de Dominio.-

Las Parcelas de Uso Industrial, Industrial y Ferroviario y Terciario (IC), (IP), (IP-FE), (TO) y (TH), serán objeto de Dominio Privado en la totalidad de su ámbito en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en el presente Documento y que quedan señaladas en sus respectivas Fichas Urbanísticas.

El resto de las parcelas (EC), (CR), (ED), (LP) y (LJ), así como los viales, serán objeto de Dominio Público. El plano OR 09 hace referencia a este punto.

Artículo 22. Servidumbres.-

1. Las Parcelas de Uso Industrial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del Plan, definiéndose exactamente en el documento de gestión que configure las parcelas. Dicho documento constituirá las servidumbres de paso necesarias para la implantación de la vialidad interior prevista en la ordenación de las parcelas edificables

2. En los linderos de separación entre parcelas, en caso de no existir edificación adosada en ninguna de ellas, se podrá disponer un cierre a eje de dicha separación.

3. El tratamiento de las fachadas medianeras deberá realizarse como fachada exterior, pudiendo disponerse el correspondiente talud vierteaguas que deberá eliminarse a solicitud del colindante fuera a edificar en breve plazo (nunca mayor de una año) se admitirá una solución provisional adecuada.
4. Si se pretende edificar, el derribo del posible cierre correrá a cargo del propietario que vaya a realizar la referida edificación.
5. Algunos elementos constructivos podrán compartirse previo acuerdo entre los propietarios colindantes, en el caso de una construcción unitaria.
6. Deberá permitirse el paso de las infraestructuras necesarias para el racional desarrollo de la urbanización, siempre por la parte de parcela no edificable.
7. Asimismo, las edificaciones deberán cumplir las limitaciones a la propiedad establecidas en la normativa vigente en materia ferroviaria.

Apartado II.1.3. Condiciones de Uso

Artículo 23. Condiciones Generales de Uso.-

1. Las parcelas de Uso Industrial se destinarán inicialmente de forma prioritaria a la «Pequeña y Mediana Industria» en las denominadas parcelas de industria colectiva y «Grandes Empresas» en las de industria de parcela.
2. El uso aquí definido comprende aquellas empresas industriales destinadas a:
 - 2.a. Naves de fabricación, de almacenamiento y de transporte por carretera, centros logísticos, garajes - guardería de vehículos, talleres de reparación, talleres artesanales, oficinas, centros de investigación, laboratorios, almacenes, industrias de transformación, industrias – escarparate, servicios auxiliares, comercios de venta al por menor– ferretería, jardinería, etc., y demás usos industriales de análogas características.
 - 2.b. Edificios representativos, entendiéndose por tales aquellos destinados a despachos, oficinas y, en general, a toda actividad de tipo administrativo dependiente y relacionada con las actividades señaladas en el punto anterior.
Se procurará que estas edificaciones o parte de las mismas queden ubicadas en la parte frontal de cada edificio industrial siendo necesaria la debida justificación cuando no se realice de este modo.
 - 2.c. Se admitirán así mismo otros usos asimilados o compatibles con el uso prioritario y en general todos aquellos que no se definen como expresamente incompatibles.
3. Se definen como expresamente incompatibles los usos de vivienda, comercio al detalle, unidades de suministro y los usos de equipamiento comunitario de carácter público con salvedad de aquellos que se asimilen de forma directa a los industriales: Matadero, almacén de vehículos, materiales, maquinaria, etc.

4. Además de la actividad productiva básica, o de usos asimilados y compatibles, se admiten aquellos usos anejos a la actividad, como centros de servicio, infraestructuras, aparcamiento al servicio de la empresa, almacenaje, movimiento de maquinaria, vehículos, personal o mercancías, puesto de vigilancia o control, oficinas, guarda, etc.

5. Todas las actividades deben cumplir las condiciones exigidas por la normativa vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

6. Solamente se admitirá el uso de vivienda para guarda en aquellas industrias de superficie en planta de 8.000 m² o más, aunque se admite la agrupación contractual de varios propietarios próximos que totalicen esta superficie para la realización de una vivienda de esta índole, hasta una agrupación mínima de los citados 8.000 m².

Artículo 24. Disposición de accesos de vehículos a la parcela.-

En cada módulo de frente de vial de servicio, es decir, como mínimo 10 metros, se admite un acceso de vehículos pesados, con puertas aproximadamente de 5,00 x 5,00 metros. También se admite una puerta de acceso peatonal por cada módulo de frente.

En el caso de tratarse de parcelas independientes, las puertas serán de acuerdo a las necesidades, y en su conexión con el vial principal, deberán disponer de una zona de al menos 5 metros con una pendiente menor al 3%.

No se permitirá acceso directo a las parcelas IC desde los viales principales, debiendo realizar su acceso a través de los viales interiores definidos en la documentación gráfica. Debido a las limitaciones de acceso que concurren en las parcelas IC-2A-1 e IC-2A-2, el documento que configure las parcelas registrales deberá establecer entre estas dos parcelas una servidumbre de uso recíproco para el paso de vehículos a través de los viales interiores previstos en la ordenación.

Apartado II.1.4. Condiciones de Seguridad e Higiene

Artículo 25. Normativa Vigente.-

Todas las edificaciones que se desarrollen en las Parcelas de Uso Industrial deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico – sanitarias y de seguridad establecidas por las normas vigentes en el momento de su construcción y actividad.

Apartado II.1.5. Condiciones Estéticas y de Ornato.-

Artículo 26. Fachadas.-

Todas las fachadas correspondientes a cada parcela deberán mantener una cierta coherencia formal, estableciendo relaciones con las otras edificaciones en cuanto a forma, materiales, estilo, etc.

Cualquier recurso arquitectónico puede ser utilizado para obtener diversidad, pero con un cierto grado de relación con las otras edificaciones de la parcela. Preferentemente cada parcela vendrá desarrollada por un proyecto o anteproyecto donde se definan las directrices de la composición general de las fachadas principales.

Artículo 27. Cierres.-

El Proyecto de Urbanización establecerá las opciones de cierre obligatorias para los cerramientos exteriores de las Parcelas Industriales, tanto para el caso de ausencia de edificación como para los cierres de separación de Parcelas.

Toda parcela privada destinada a uso industrial, estará vallada en todo su perímetro salvo antepuertas. El cierre será de hormigón o fábrica de 0,50 m de altura media, el resto será de malla o verja hasta un máximo de 2,5 metros.

En todo caso, su establecimiento podrá ser realizado por cualquiera de los colindantes, debiendo ser su costo abonado en mitades, actuando el Ayuntamiento como mediador en caso de desacuerdo.

No serán objeto de vallado las delimitaciones de parcela industrial sobre zonas privadas de acceso y maniobra compartidas con las parcelas contiguas, ni la zona vinculada a la servidumbre entre las parcelas IC-2A 1 e IC-2A 2.

Apartado II.1.6. Condiciones Constructivas

Artículo 28. Normas de Edificación.-

Todas las edificaciones que se desarrollen en las Parcelas de Uso Industrial, de Uso Industrial y Ferroviario o de Uso Dotacional, definidas por el presente Plan Parcial se ajustarán a las Normas de Construcción y Calidad de la Edificación vigentes en el momento de su construcción.

3.2.- CAPITULO II.2. Parcelas de Equipamiento Comunitario-

Artículo 29. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.-

1. Alineaciones. Las edificaciones que se desarrollen en las parcelas se ajustarán a las alineaciones máximas establecidas en los planos del presente Plan Parcial. De ellos no podrá sobresalir elemento alguno, con excepción de aquellos elementos constructivos de pequeña entidad, como cornisas, vierteaguas, bajantes, etc.

2. Altura máxima. La altura máxima útil de la edificación será de 5 metros en la zona destinada a equipamiento deportivo (ED) y de 7 metros en las zonas de equipamiento social (EC) y de hostelería (TH).

3. Plantas útiles. La edificación tendrá una planta en la zona de equipamiento deportivo (ED) y un máximo de dos plantas útiles en las zonas de equipamiento social (EC) y de hostelería (TH).

Artículo 30. Condiciones de Dominio.-

Las parcelas de equipamiento deportivo (ED) y social (EC) serán de Dominio Público y propiedad municipal, mientras que la parcela de hostelería (TH) lo será de Dominio y Uso privado.

Artículo 31. Condiciones de Uso.-

El uso de la Parcela de Equipamiento Social, o de la edificación en su caso, será de carácter social, cultural, sanitario o deportivo.

El uso de la Parcela de Equipamiento hostelero deberá destinarse, dentro de la actividad comercial, a la hostelería, así como otros usos de apoyo o servicios derivados de la zona industrial que sean compatibles con el entorno.

4.- TITULO TERCERO NORMAS DE URBANIZACION

3.1.- CAPITULO III.1. Condiciones Generales de Diseño-

Artículo 32. Supresión de Barreras Urbanísticas.-

Los Proyectos de Urbanización, los Proyectos Complementarios de Obras de Urbanización así como los Estudios de Detalle que puedan tramitarse para el desarrollo del presente Plan Parcial deberán ajustarse a la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000 de 11 de abril que desarrolla sus Normas Técnicas.

Artículo 33. Supresión de Servidumbres.-

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán aquellos trazados que eliminen o minimicen las servidumbres creadas por las instalaciones existentes o futuras, principalmente posibles conducciones del Gas Natural, tendidos eléctricos, etc.

3.2.- CAPITULO III.2. Condiciones Constructivas.-

Artículo 34. Diseño de la Red de Saneamiento.-

La red de Saneamiento será del tipo separativo, tomándose como modelo los adoptados por el Municipio.

Artículo 35. Conductores y Centros de Servicio para Infraestructuras.-

Las conducciones y Centros de Servicios Urbanos serán subterráneos, siempre que ello sea posible por la Normativa o si el costo no resultare desproporcionado.

Las redes de Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía, Gas, etc., podrán ser variadas de acuerdo con las indicaciones de las respectivas Compañías Suministradoras y deberán estar contempladas en la redacción del Proyecto de Urbanización, dentro de las posibles competencias.

La ubicación de los Centros de Transformación podrá realizarse en espacios señalados para otros usos, si la coherencia con las Redes lo hiciera aconsejable.

Artículo 36. Alumbrado Público y Niveles de Iluminación.-

El Proyecto de Urbanización estudiará las Normas Municipales sobre alumbrado público, considerando como mínimo el esquema dibujado en el presente Plan Parcial.

Artículo 37. Viales, Firmes y Pavimentaciones.-

Los viales de servicio y acceso se ejecutarán observando las siguientes condiciones mínimas en cuanto a firmes y pavimentos:

1. Viales de Servicio y Aparcamientos: El firme sobre suelo tolerable tipo S0, estará compuesto de una explanada mejorada de 40 cm de suelo seleccionado, dos capas-base de 20 cm de zahorra artificial y 20 cm de masa bituminosa (9 cm de G25 + 7 cm de S20 + 4 cm de D12).
2. Aceras y bandas de protección: Acabadas en baldosa hidráulica sobre losa de hormigón.
3. Caminos peatonales: Pavimentadas con gravilla de Miranda compactada.
4. Accesos a caseríos: Acabados en losa de hormigón regleada y acanalada, delimitada entre las cunetas de borde.

Artículo 38. Acceso a Industrias.-

Los accesos a garajes se ejecutarán en todo caso dando continuidad a las bandas de protección de la edificación, sin modificar ni geometrías ni rasantes.

Artículo 39. Arbolado y jardinería.-

La plantación de árboles y arbustos se establecerán definitivamente en el Proyecto de Urbanización, considerando árboles de un perímetro de 10 cm a 1,00 metros del cuello, tronco recto, podado en su forma natural y altura de 2,50 metros en las especies de Tilo, Arce, Aliso, etc., con tutores de madera hasta 1,70 metros de altura.

En el Proyecto de Urbanización se definirá las tipologías y distribución del arbolado, no obstante desde este Plan Parcial, proponemos como posibles especies de arbolado, el tilo para los viales, la aliseda junto a los cauces y el bosque de mixto de frondosas u otras especies autóctonas y propias del lugar para la revegetación en taludes.

Artículo 40. Adecuación de los usos previstos al entorno.-

El Proyecto de Urbanización recogerá un tratamiento paisajístico adecuado, mediante la implantación de pantallas vegetales en todo el perímetro del ámbito de actuación.

Asimismo por un lado, en el tratamiento de los tramos de regata afectados se mantendrán las características medio ambientales del cauce natural y por otro, se contemplarán dos actuaciones al objeto de restituir el acceso a los caseríos Sasikoetxea, Sasilagun y Tellagorri situados en los límites de la actuación si ser directamente afectados.

Artículo 41. Aguas.-

Con el Proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación del Sector aprobado y previo al inicio de cualquier tipo de obra que pueda afectar al dominio público hidráulico y zonas de policía de cauces, el promotor deberá solicitar de la Dirección de Aguas la autorización correspondiente.

La aprobación definitiva del Plan Parcial y la autorización sectorial a las obras conllevará la automática adaptación del dominio público hidráulico al régimen jurídico y a la ordenación urbanística derivada de este Plan Parcial. A efectos de gestión se podrá integrar este dominio en las parcelas destinadas a cesión dotacional.

FICHAS URBANÍSTICAS