

**TEXTO REFUNDIDO DE LA
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN PARCIAL
INDUSTRIAL ARASO NORTE. IRUN**

DOCUMENTO 1

MEMORIA

DOCUMENTO 2

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTO 3

PLANOS

DOCUMENTO 4

PROYECTO DE MEJORA HIDRÁULICA DE LA REGATA TELLEGORRI

1. DOKUMENTUA - MEMORIA

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

ÍNDICE

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

- 1.A.- Objeto y contenido
- 1.B.- Antecedentes
- 1.C.- Necesidad y conveniencia de la modificación
- 1.D.- Contenidos de la modificación
- 1.E.- Mantenimiento de los estándares dotacionales
- 1.F.- Normativa vigente afectada por la modificación
- 1.G.- Conclusión

1.A.- OBJETO Y CONTENIDO

El presente documento tiene por objeto realizar una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Araso Norte, para así adaptar el contenido de sus determinaciones a las nuevas necesidades surgidas en el tiempo transcurrido desde su entrada en vigor.

Se pretende con ello actualizar y adecuar la configuración de las parcelas edificables de gran dimensión definidas en el Plan Parcial anterior, dividiéndolas en parcelas de superficie y parámetros más ajustados a las necesidades industriales previstas.

1.B.- ANTECEDENTES

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

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

En desarrollo de las determinaciones del Plan General, el Pleno del Ayuntamiento de Irun, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del ámbito 1.1.02 Araso Norte, recogiendo dicha aprobación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 156, del día 18 de agosto del mismo año.

El Plan Parcial definió inicialmente la expropiación como sistema de actuación del Sector, lo que motivó la tramitación de un Proyecto de Delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, que incluyó la relación de bienes y derechos, y que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidentencia del Ayuntamiento de Irun número 672, de fecha 28 de febrero de 2006, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 53, de 17 de marzo del mismo año.

A continuación se inició la tramitación del Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, si bien el hecho de que el beneficio y promotor de la actuación, Sprilur, S.A. alcanzara un acuerdo para la adquisición de los terrenos afectados implicó la innecesariedad de continuar con su tramitación.

Finalmente, el Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidentencia de 22 de marzo de 2007, publicada en el BOG nº 78 de 23 de abril del mismo año.

1.C.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se precisa tramitar la Modificación Puntual que se propone para adaptar las determinaciones del Plan Parcial a las necesidades surgidas tras su aprobación definitiva, durante la fase de urbanización y comercialización de las parcelas resultantes por parte de Sprilur, S.A.

La conveniencia de modificar el Plan Parcial deriva de las necesidades surgidas en la configuración de las parcelas edificables a efectos de la implantación de los usos industriales en el Sector. A fecha de hoy se encuentra definida con suficiente grado de detalle la configuración definitiva de las parcelas edificables, por lo que procede adaptar la propuesta anterior a estas necesidades.

El Plan Parcial originalmente redactado diseñó una ordenación pormenorizada que permitía un margen de actuación de cara a la definición de las parcelas resultantes mediante la remisión a la figura del Estudio de Detalle.

En aquellos momentos no se conocía con precisión el destinatario final de las parcelas edificables, ni el tipo de actividad a desarrollar en cada una de ellas, por lo que se optó por estructurar el Sector en grandes parcelas, susceptibles de división mediante Estudios de Detalle.

En estos momentos, se han concretado las parcelas que se precisan obtener en función de los acuerdos alcanzados por el promotor de la actuación, Sprilur, S.A., para llevar cabo, entre otras actuaciones, el realojo de determinadas empresas del municipio de Irun, por lo que cabe realizar una ordenación más detallada y pormenorizada de estas parcelas.

La propuesta de modificación se dirige a ordenar con mayor detalle y pormenorización las parcelas edificables resultantes de la ordenación, permitiendo adaptarlas a las exigencias derivadas de los usos previstos en cada una de ellas.

Si bien podría plantearse la innecesariedad de tramitar una Modificación Puntual del Plan Parcial, optando en su lugar por realizar estas adaptaciones a través de varios Estudios de Detalle individualizados para las parcelas edificables, se ha considerado más conveniente realizar una modificación global y única, que permita evaluar conjuntamente estos cambios, de tal manera que el documento de Modificación ordene la totalidad del ámbito.

Se aprovecha igualmente el documento de Modificación Puntual para introducir unos ajustes puntuales en la ordenación viaria para complementar la reposición de caminos afectados por la urbanización, así como prever las parcelas precisas para acomodar las infraestructuras de servicio al Sector.

Por último, se incorpora a la ordenación los dominios públicos preexistentes por afecciones sectoriales derivadas de la proximidad del ferrocarril y la vía foral, integrándose en la ordenación con la finalidad adecuar la urbanización, si bien manteniéndose su uso y titularidad actual, por lo que se excluyen del ámbito a efectos de la gestión urbanística.

1.D.- CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha señalado, el documento que se propone tiene como objeto incorporar diversas modificaciones puntuales, afectantes a la configuración de las parcelas edificables y a la ejecución de la obra de urbanización.

En concreto, los cambios que se proponen son los siguientes:

1.- División de la parcela IC-2.

La parcela IC2 se configuró en el Plan Parcial como una única gran parcela cuyo desarrollo exigía tramitar un Estudio de Detalle único que definiese la subparcelas que pretendiesen crearse y la vialidad transversal a los dos ejes viarios principales.

A fecha de hoy, se precisa dividir la parcela IC2 en tres grandes parcelas, denominadas IC-2A-1, IC-2A-2 e IC-2B. La división que responde a las diferentes demandas, se ajusta en base a la ordenación de cinco bloques edificables homogéneos y cuatro viales internos de acceso a estas nuevas parcelas, por lo que se impide el acceso directo a las parcelas desde los ejes viarios principales.

2.- Ajustes en la parcela IP-3.

A instancias del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, en previsión de una posible ampliación industrial en dirección oeste y al objeto de dar continuidad al viario de acceso, se ajusta el frente nordeste de la parcela ampliando la sección tipo del viario colindante.

3.- División de la parcela IP-4.

En términos similares a lo dispuesto para la parcela IC-2, la parcela IP-4 se divide igualmente en tres unidades a denominar, IP-4A, IP-4B e IP-4C. La división responde a las diferentes demandas, y dado que su tipología es Industrial en Parcela, su nueva ordenación se limita a remarcar las zonas edificables.

Del mismo modo, al objeto de mejorar el acceso al Caserío Tellagorri y facilitar las obras que precisa el encauzamiento soterrado de la regata central del polígono, se rectifica el trazado de este camino cruzando la zona industrial entre los límites de las parcelas IP-4A e IP-4B e inhabilitando el acceso directo desde él a estas parcelas industriales.

4.- División de la parcela IP/FE 5.

La parcela IP/FE 5 se subdivide en dos parcelas denominadas IP/FE 5-A e IP/FE 5-B, con objeto de posibilitar en esta última parcela una actividad logística.

5.- Restitución de caminos.

El Plan Parcial aprobado, en su apartado de caminos rurales afectados, procedió a la restitución de los distintos accesos a los caseríos pero omitió la accesibilidad de vehículos de labranza a algunas fincas.

En consecuencia, a instancias del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, se ordena en este documento un nuevo camino rural que retoma el camino cortado por el Plan Parcial en la zona central del límite nordeste del área y le da continuidad por dicho límite en paralelo al trazado de las vías férreas, hasta conectar con el camino de acceso a los caseríos Sasilagun y Sasikoetxe bajo la traza del viaducto de acceso del límite sudeste, accesos estos últimos incluidos en las restituciones del Plan Parcial.

Para completar la accesibilidad de estos caminos rurales, e igualmente a instancias del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Irun, se ordena un nuevo camino de conexión entre el antes descrito y el camino de acceso peatonal al C.C. Txingudi que discurre por el límite sudeste del área, para ello es indispensable habilitar una pasarela que cruce la regata Araso que discurre en paralelo a este último camino peatonal.

6.- Ubicación del depósito de abastecimiento.

A instancias del Departamento de Obras del Ayuntamiento de Irun en la fase de redacción del Proyecto de Urbanización se ha detectado la insuficiencia de la red de abastecimiento al nuevo polígono y se ha requerido al promotor la construcción de un depósito de almacenamiento en las proximidades.

A tal objeto el promotor ha adquirido una parcela exterior al polígono y ha tramitado los permisos oportunos para la instalación de la nueva infraestructura que se precisa, en consecuencia una vez obtenidos estos permisos procede incluir el nuevo depósito y sus redes de conexión en este documento, como obra exterior adscrita al sector.

7.- Reubicación de la parcela ED-8.

Consecuencia de los cambios desarrollados, la parcela de equipamiento deportivo ED-8 se reajusta en su configuración para mantener la superficie contenida en el Plan Parcial aprobado.

8.- Creación de parcelas de infraestructuras para albergar centros de transformación.

Se definen en la ordenación, configurándose como parcelas independientes, los espacios destinados a albergar los centros de transformación para el suministro eléctrico.

9.- Redistribución de zonas verdes.

Como consecuencia directa de todos los cambios anteriormente descritos, se redistribuye las distintas zonas verdes del área modificando en cierta medida sus perímetros y superficies, pero siempre cumpliendo con margen suficiente los mínimos legalmente exigidos y consiguiendo que prácticamente todo el perímetro del nuevo área sea público.

A través de las zonas verdes discurren las regatas que mantienen su trazado inicial, incorporándose además una mejora en una de ellas en base a la autorización solicitada a la Agencia Vasca del Agua.

10.- Delimitación del ámbito de gestión.-

Se ajusta la delimitación del Sector a efectos de su gestión al Proyecto de Delimitación aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía-Presidentencia del Ayuntamiento de Irun número 672, de fecha 28 de febrero de 2006, excluyendo de las operación de gestión los terrenos de dominio público sectorial preexistentes que mantienen su uso y titularidad en la zonificación del Sector. Este ajuste conlleva que el límite del ámbito de gestión se haga coincidir con los límites de estos dominios públicos, con el objetivo de mantener su régimen jurídico sectorial actual.

11.- Deber de conservación.-

Las infraestructuras públicas proyectadas dan servicio exclusivo a favor de las parcelas edificables del polígono, sin que exista una utilización de esas obras e instalaciones públicas por terceros. Conforme a ello y de acuerdo con lo previsto en el artículo 197.2 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 se establece la obligación de su mantenimiento y conservación se realice por los propietarios de estas parcelas.

En la normativa urbanística se incluye un artículo específico que regula los plazos de constitución y mantenimiento de la Junta de Conservación y su alcance, que deberá ser revisado en caso de que se modifiquen las condiciones de utilización previstas y dichas infraestructuras presten servicio a terceros.

1.E.- MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

La Modificación que se propone no altera ni la estructura básica del Sector diseñada en el Plan Parcial, ni la cuantificación de las superficies destinadas a dotaciones públicas. Se mantiene la superficie equipamental anteriormente aprobada y los mínimos ajustes que se realizan en la configuración de alguna parcela se compensan para cumplir el nivel dotacional anterior.

A estos efectos debe precisarse que las superficies dotacionales contempladas en el Plan Parcial aprobado en el año 2005 se han visto modificadas ligeramente al modificarse la calificación de parte de ellas para mantener los dominios públicos sectoriales preexistentes.

En concreto, el Plan Parcial anterior calificaba como dotaciones locales de nueva creación unos terrenos situados en colindancia con las líneas ferroviarias y la vialidad foral existentes. Con posterioridad, durante la tramitación de la relación de bienes y derechos se evidenció que parte de estos terrenos gozaban de la condición de dominio público sectorial y que mantenían su régimen previo, por lo que se excluyeron de la gestión urbanística.

Así, el presente documento recoge con exactitud la superficie del Sector al que se han incorporado 1.154 m²s por el ajuste de su límite al dominio público del ferrocarril para evitar dejar fuera terrenos de propietarios privados que se configuraban como pequeñas "islas" entre el Sector y el Ferrocarril. Esto es, el Sector crece en 1.154 m²s (de 275.602 m²s a 276.756 m²s), pero dentro de esta superficie total hay 3.331,45 m²s de dominio públicos sectoriales que mantienen su régimen de uso y dominio, y que ahora se califican como como FV y VI.

No se incorpora al Plan Parcial un régimen jurídico específico para estos dominios públicos sectoriales al aplicarse directamente la normativa propia que los regula.

En todo caso, y aunque aparentemente ahora se reduce la superficie destinada a Espacios Libres, esto no es así ya que al reconocer el dominio sectorial de estos suelos y su afección al uso al que se destinan, se ha de rectificar la superficie real de las parcelas privadas y las de Espacios Libres tal y como se recogieron en el vigente Plan Parcial, de tal forma que:

	<i>Dominios Sectoriales</i>	<i>Sup.rectificada Plan Parcial</i>
-Espacios Libres LP: 47.029 m ² s	511,90 m ² s	46.517,10 m ² s
-Espacios Libres LJ: 30.480 m ² s	1.326,55 m ² s	29.153,45 m ² s
Espacios Libres: 77.509 m ² s	1.838,45 m ² s	75.670,55 m²s
-Resto Dominios Públicos: 43.995 m ² s	----- m ² s	43.995,00 m ² s
-Total Dominios Públicos: 121.504 m²s	1.838,45 m²s	119.665,55 m²s
-Total Parcelas Privadas: 154.098 m ² s	339,00 m ² s	153.759,00 m ² s
Superficie Total: 275.602 m ² s	2.177,45 m ² s	273.424,55 m ² s

Por tanto, habría que tener como base del punto de partida que la superficie calificada por el vigente Plan Parcial para los Espacios Libres es de 75.670,55 m²s y que se modifica la distribución entre los diferentes usos pormenorizados públicos no sólo por la obligada reubicación de la parcela deportiva al quedar muy afectada por el reconocimiento de la titularidad del suelo ferroviario, sino por la restitución de caminos antes no previstos:

	<i>Sup. P.P.</i>	<i>Sup. Propuesta Modificación</i>
- Sistema de Espacios Libres (LP):	46.517,10 m ² s	53.539,10 m ² s
- Sistema de Espacios Libres (LJ):	29.153,45 m ² s	21.139,19 m ² s
- Resto Dominios Públicos:	43.995,00 m ² s	45.263,75 m ² s
Total Dominios Públicos:	119.665,55 m²s	119.942,04 m²s

En consecuencia, aunque la Modificación reduce la superficie de espacios libres a 74.678,29 m²s (992,26 m²s menos en términos reales), se incrementa la total de dominio público municipal, se reduce la superficie de las parcelas privadas (339,00 m²s de 154.098 m²s a 153.759,00 m²s) y se cumple con los estándares mínimos exigidos, lo que justifica el ajuste y nueva definición de los Espacios Libres.

1.F.- NORMATIVA VIGENTE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

Si bien las modificaciones que se introducen son de carácter puntual, el hecho de que sean de naturaleza diversa conlleva que queden afectados por la modificación prácticamente todos los apartados y documentos gráficos del Plan Parcial.

Se ha considerado oportuno por ello proponer una publicación integral de la normativa del Plan Parcial, en vez de realizar únicamente la publicación de los aspectos modificados, puesto que impediría una visión global y conjunta de la ordenación.

La Modificación Puntual por tanto reitera la totalidad de la normativa y documentación gráfica del Plan Parcial aprobado, a la que se incorporan las modificaciones necesarias para llevar a cabo los cambios descritos en los apartados anteriores, comprendiendo un Texto Refundido integral del Plan Parcial que permite evaluar de forma conjunta la ordenación definitiva del Sector.

En el Documento 4 de este Texto Refundido se ha incorporado además, la documentación del expediente tramitado en la Agencia Vasca de Aguas para obtener la autorización de este Departamento, que sustituye los estudios sectoriales en materia hidráulica del Plan Parcial anterior.

No obstante, mantienen su vigencia todos aquellos actos de desarrollo y ejecución del Plan Parcial anteriormente aprobados, como la Relación de Bienes y Derechos y el Proyecto de Urbanización, que no precisarán su nueva tramitación manteniendo su validez y eficacia a los efectos de la Modificación.

1.G.- CONCLUSIÓN

Considerando redactado este documento de Modificación de Elementos del Plan Parcial Industrial Araso Norte (Irun) con la justificación suficiente, se somete a la consideración del Ayuntamiento de Irun, para que, si lo estima correcto, asuma su formulación y proceda a su tramitación y aprobación.

Donostia, noviembre de 2008

Fdo.: Juan M. de Sosa
Abogado urbanista
Colegiado N° 5.406

Fdo.: Jaime Carretero Sánchez
Arquitecto
Colegiado N° 2.170