

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1684
(Texto: 2011PLES0003)

En relación

con el expediente nº 2011PLES0003 relativo a la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03: WAGON LITS. (Parcela 1B)

Resultando los siguientes hechos:

-En desarrollo de las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General vigente para el ámbito de intervención urbanística 2.2.03: Wagon-Lits, se tramitó el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior que fue definitivamente aprobado por el Ayuntamiento-Pleno con fecha de 31 de octubre de 2001.

Este ámbito tiene la calificación GLOBAL de INDUSTRIAL.

El Plan Especial divide dos parcelas edificables, Parcela I y Parcela II con sus determinaciones urbanísticas y condiciones mínimas de parcelación.

-Posteriormente, con fecha de 30 de marzo de 2.005, se aprueba definitivamente una Modificación Puntual del Plan Especial.

Esta Modificación tiene por objeto la división de la Parcela 1, creándose las parcelas 1 A y 1B, asignándoseles los parámetros de aprovechamiento, condiciones de ocupación y servidumbres que les afectan.

-Esta primera Modificación, mantiene los usos previstos que corresponden al uso Industrial en Parcela IP, al igual que las determinaciones establecidas por el primer documento en cuanto a la parcela industrial II.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de abril de 2005, se aprobó el Proyecto de Compensación con el reparto de edificabilidad y cesión del dominio público correspondiente, inscribiendo las parcelas según la división y características de la Modificación del Plan Especial de 2005.

Asimismo los propietarios del ámbito patrimonializaron el 100% del aprovechamiento urbanístico, compensando en metálico al Ayuntamiento el 10% de cesión legal.

Actualmente tanto la parcela 1A como Parcela II se encuentran edificadas y, en funcionamiento, de forma que la única parcela pendiente de edificar es la 1B, objeto de la presente Modificación de Plan Especial.

Considerando los siguientes argumentos:

-La 2ª Modificación de Plan Especial de Wagon Lits se refiere a la parcela IP – 1B de 14.284 m²s.

GETRASA SA adjudicataria de la **parcela 1B en el Proyecto de Compensación**, propone una segunda modificación del Plan Especial aprobado, con el objeto de establecer una nueva regulación de usos y condiciones de parcela que permitan como usos compatibles los usos terciarios y de equipamiento.

El USO AUTORIZADO en el Plan Especial vigente es el Uso Industrial (IP) y actividades relacionadas básicamente con el mismo, no autorizándose los usos terciarios.

La Modificación pretende como objetivo principal autorizar esos usos terciarios y de equipamiento en la parcela 1B, como usos compatibles con el industrial. Tal y como con carácter genérico autoriza el Plan General en la misma calificación (IP)

-En la Memoria del Plan se justifica la implantación de usos terciarios /comerciales por la vocación que presenta esta Area. Además se trata de cubrir la insuficiente oferta comercial complementaria cuya implantación conllevaría la generación de empleo.

-Las determinaciones de ordenación que se modifican son de ordenación pormenorizada por lo que resulta adecuada la figura del Plan Especial.(Artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.).

-Analizado el Proyecto presentado en cuanto a las determinaciones urbanísticas, este deberá recoger y cumplimentar las relativas a la categorización de suelo como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanísticas ponderada superior a la previa existente.

(Artículo 11.3.2 LSyU)

Así como respecto de la definición del tipo de actuación como de dotación que es la dirigida al levantamiento de la carga dotacional, de acuerdo con el artículo 137 de la LSyU desarrollado en el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Del mismo modo, le es de aplicación el artículo 25 de la LSyU, que señala que el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, le es de aplicación *el deber de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística* según lo dispuesto en el artículo 27.

Por su parte, se cumplimentaran los estándares urbanísticos referidos en el Decreto, 123/2012.de Estándares Urbanísticos.

Todas estas determinaciones más las condiciones señaladas en los informes técnicos y que se recogen en Anexo adjunto, deberán incorporarse al Documento de forma previa a la aprobación definitiva.

Asimismo consta en el expediente las afecciones sentoriales.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

-El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

El artículo 95 de la Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

-El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación de la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03: WAGON LITS.(Parcela 1B)

Estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

▪ ***Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.***

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Aprobar inicialmente la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03: WAGON LITS.(Parcela 1B), con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto.

3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa , en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.

Irun, 17 octubre de 2012.

EL ALCALDE,

**Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,**





ANEXO

1. Se recogerá la categorización del suelo como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y la definición tipo de actuación como de dotación, de acuerdo con la ordenación urbanística vigente.
Así como un plano que delimite la actuación.
2. Cumplimiento de Estándares de dotaciones (Decreto 123/2012).
Con incorporación de documentación gráfica.
3. Se recogerá el deber de ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización el suelo, o en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística a que se refiere el artículo 25 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
La propiedad sólo tiene derecho al 85% del incremento de la edificabilidad urbanística.
4. Se deberá dotar de carácter normativo a:
 - a. Los planos M-02 y M-03, así lo señalará el art. 24. Y, al respecto, analizar la conveniencia de incrementar la distancia de separación al linde de la parcela 2.
 - b. El plano M-04, así lo señalará el art. 15.
 - c. Las condiciones recogidas en el informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 23 de agosto de 2012, corrigiendo el plano M.05.
 - d. El plano M-06, así lo señalará el art. 22.
 - e. La condición establecida por Ley del deber de proceder a la Declaración de Calidad de Suelo previa a la obtención de la licencia de edificación.
5. Se deberá incorporar al art. 24, la obligatoria tramitación de un Estudio de Detalle previa solicitud de licencia de edificación, para justificar la adecuada inserción de los distintos usos autorizados, sobre el resto de la parcela no edificada (accesos, aparcamientos, ...).
6. Deberá solicitarse el correspondiente Informe relativo a las servidumbres ferroviarias.
7. Deberá ajustarse a la presente Modificación el Proyecto de Compensación definitivamente aprobado en su día, 15 de abril de 2005. Para cumplimentar además la condición a que quedó sujeta esta aprobación:

El establecimiento de una servidumbre de paso a favor del ámbito 2.2.03 WAGON LITS, para garantizar a la Parcela Resultante II el acceso a un vial público.