

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1113
(Texto: 2013PLES0003)

En relación

con el expediente n° 2013PLES0003 relativo a la Modificación n° 3 del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03 WAGON LITS.-PARCELA 1B.

Resultando los siguientes hechos:

-Para el ámbito 2.2.03 Wagon Lits, previsto en el Plan General vigente, se aprobó definitivamente el **Plan Especial de Reforma Interior** por el Ayuntamiento Pleno con fecha 31 de octubre de 2001.

-Con fecha **30 de marzo de 2005**, se aprueba una **1ª Modificación** del Plan Especial que tiene por objeto la división de la Parcela 1, creándose las parcelas 1 A y 1B, asignándoles 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.

Mantiene asimismo las determinaciones establecidas por el primer Documento en cuanto a la parcela industrial P 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, inscribiéndose las parcelas según la división y características de la Modificación del Plan Especial de 2005, así las parcelas privativas y las de dominio público de carácter discontinuo, destinado a VL (Viario Urbano Local, 1.667, m2), a VJ (Espacios libres ajardinados asociado a viario, 1.326 m2) y a LL (Espacios Libres peatonales, 353 m2).

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

-Se formula y aprueba una **2ª Modificación del Plan Especial**, aprobándose con carácter definitivo con fecha **27 de febrero de 2013**.

Esa Modificación constituye el planeamiento vigente en la PARCELA 1B y tuvo por objeto establecer una nueva regulación de usos y condiciones de edificación que permitiera como usos compatibles los terciarios y de equipamiento en la parcela. Asimismo establece una servidumbre de paso para garantizar a la Parcela Resultante II el acceso a un vial público (condición con la que se aprobó el *Proyecto de Compensación*.)

-Se incorporaron a la Modificación n° 2 los estándares urbanísticos, como consecuencia de la categorización de la parcela 1B como suelo urbano no consolidado por incremento de la

edificabilidad ponderada, básicamente zonas verdes, arbolado y aparcamiento así como la cesión correspondiente al 15% de aprovechamiento urbanístico, prevista monetarizar a favor del Ayuntamiento.

-**La 2ª Modificación** del Plan Especial remitía a la formulación de un Estudio de Detalle la fijación definitiva de las rasantes, el ajuste del área de ocupación máxima así como la ordenación de volúmenes en función de los usos autorizados.

-**La Modificación nº 3** del Plan Especial del ámbito WAGON LITS tiene por **ÁMBITO** la **PARCELA 1B**, calificada pormenorizadamente como **IP – Industrial en Parcela**. También afecta a zonas definidas actualmente de dominio público colindante a la misma, proveniente de planeamiento anterior.

Considerando los siguientes argumentos:

- **La 3ª Modificación**, justifica que un mayor conocimiento de las actividades a instalar en la parcela han llevado a que deban ajustarse una serie de parámetros que no pueden ser objeto de modificación mediante un Estudio de Detalle, por cuanto afecta a la calificación pormenorizada, a las condiciones de edificación así como a la nueva configuración de la servidumbre de paso a la parcela II.

La nueva ordenación propuesta es muy similar a la del planeamiento vigente. Al norte, junto al viario público, se ordena la zona de espacios públicos a ceder. Se recogen dos accesos rodados a la parcela, y un frente de superficies ajardinadas.

El interior de la parcela privada, cuenta con una zona de espacios libres comunes que rodea la zona a edificar, que se plantea con dos grandes superficies de en torno a 2.000 m²s de uso comercial y una tercera superficie de uso industrial.

No obstante, el Documento deberá incorporar una serie de correcciones (Anexo I), de forma previa a la aprobación definitiva y que se explicitan en el informe técnico incorporado al expediente.

- Por otro lado, **la 3ª Modificación**, plantea una cesión de 691,16 m² para LJ (Jardines Urbanos) y 203,40 m² de VL (Viario Urbano). Total 894,56 m². Menor superficie de cesión a la prevista en la 2ª Modificación.

No obstante, tal y como queda justificado en el expediente, parte de los terrenos de cesión, prevista en **la 2ª Modificación**, ya formaban parte del dominio público.

En concreto de los 857,09 m² para espacios libres, eran ya de dominio público 172,32 m², y de los 205,94 m² de viario, lo eran ya de dominio público 79,51 m².

Por lo tanto la cesión efectiva a favor del Ayuntamiento hubiere quedado en la 2ª Modificación en 811,20 m² (684,77 m² de LJ y 126,43 m² de VL.)

-Igualmente en la **3ª Modificación**, de la superficie prevista de cesión de 894,56 m², parte ya es dominio público. En concreto de los 691,16m² de LJ (Jardines Urbanos), 172,32 m² son del Ayuntamiento, por lo que la cesión se concreta en una superficie de 518,84 m² y no de 528,84 m² que señalan.

(* Hay un error en el Proyecto que cifra en 162,32 m² la propiedad pública, cuando esta es de 172,32 m² que tendrá que corregirse)

Y de los viales previstos, 79,51 m² ya son municipales, por lo que la superficie de cesión para viario queda reducida de 203,40 m² previstos a 123,89 m².

-En todo caso, las superficies que resultaran finalmente de dominio público en el ámbito WAGON LITS son superiores a las preexistentes.

-**Proyecto Reparcelación (2005)**= 3.346 m².

-**2ª Modificación:** (2013) = +811,20 m²

-**3ª Modificación:** (2014) = +642,73 m²

La cesión al dominio público relativa a la **2ª Modificación** no llegó a materializarse y formalizarse a favor del Ayuntamiento. En cualquier caso y por lo que respecta a este apartado, hay incremento del dominio público en el ámbito WAGON LITS, aunque en menor medida con la presente Modificación.

- En cuanto a la suficiencia de los terrenos de cesión, también hay que señalar que se exigió como cesión de zonas verdes en la 2ª Modificación, el 6% de la superficie del ámbito (parcela 1B), de la actuación de dotación.

El Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, señala que el cálculo se realizará sobre el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la previamente materializada (Art. 6.3).

La **3ª Modificación** no altera el Régimen Jurídico del suelo (Parcela 1B) como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, pues se considera que existe una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.

Así se mantiene la categorización de la actuación como de DOTACIÓN de la 2ª MODIFICACIÓN, que es donde se planteó realmente el cambio de uso que producía el incremento de edificabilidad urbanística ponderada, no cuestionada.

Como en esta Modificación nº 2, no se cumplieron formalmente las cesiones derivadas de esta categorización, es la 3ª Modificación, la que debe dar cumplimiento a las mismas, determinando ahora si son suficientes las aquí planteadas.

En estos términos, el Proyecto plantea una cesión no ya en función de la superficie del ámbito sino del incremento de edificabilidad ponderada, como señala el Decreto y en función de los coeficientes que incorpora al Documento, resultando la cesión superior a la derivada de esa ponderación, sin perjuicio de la corrección del error material antes apuntado.

-Del mismo modo queda sujeta la parcela a lo dispuesto en el artículo 25 de la LSyU, que señala además para el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, *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.

Recogiendo asimismo el Proyecto en función de aquellos coeficientes la valoración de esta cesión a monetarizar a favor del Ayuntamiento.

Coefficientes que pueden ser actualizados en el instrumento de equidistribución o acto de concesión de licencia.

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

-Deberá cumplimentarse para la aprobación definitiva los condicionantes recogidos en los informes técnicos.

-Respecto a las afecciones sectoriales, justifica el Proyecto el cumplimiento de solicitud de los informes preceptivos,(Servidumbres aéreas y ferroviarias) en el procedimiento de la 2ª Modificación del Plan Especial, cuyas determinaciones vinculantes, se respetan en la 3ª modificación, según se desprende del informe técnico. En cualquier caso, deberán incorporarse al Documento *Planos de Servidumbres vinculantes, con carácter normativo.*

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, 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 misma Ley, 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación de la Modificación nº 3 del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.2.03 WAGON LITS.-PARCELA 1B, promovida por CAPITAL EUSKADI SL.

. 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 Modificación nº 3 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 y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

Irun, *26 Junio* de 2014.

EL ALCALDE,

LA SECRETARIA GENERAL,



ANEXO CONDICIONES

1. 1.- Adecuación/rectificación de las superficies de dominio público.
2. 2.- Numeración de la parcela en planos.
3. 3.- Se deberá incorporar *PLANO NORMATIVO VINCULANTE sobre cumplimiento SERVIDUMBRES AEREAS y FERROVIARIAS.*
4. Se deberá establecer el carácter normativo de las distintas partes del documento. Definiendo qué partes tienen carácter descriptivo, y cuales normativo; tanto para el documento escrito como para los planos.
5. Deberá establecerse la superficie de calificación pormenorizada de correspondiente a cada código de forma que coincidan los planos con la memoria y normas. Esto afecta también a la superficie objeto de cesión.
6. Deberá fijar definitivamente la forma de división futura de la parcela edificable, ya sea a través de Estudio de Detalle o licencia de segregación, haciendo coincidir lo descrito en la memoria, normas y planos.
7. Se deberán establecer correctamente el régimen de uso, edificación y dominio, para los códigos de calificación pormenorizada según se ha delimitado en los planos. El documento deberá recoger de forma normativa: la edificabilidad de cada superficie calificada con el porcentaje máximo y mínimo de los usos autorizados. Así, se corregirán los artículos 14 y 21 de las normas.
8. Deberán incluirse las rasantes de urbanización de forma que quede reflejada la adecuación de la nueva ordenación al entorno; urbanización existente y parcela sobre la que se abre la servidumbre de paso.
9. Se establecerán normativamente los criterios para la posterior redacción de Estudios de Detalle.