

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1
(ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA
PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014**



**PROMUEVEN "D&P 3.14 S.L." Y "FUEL IBERIA, S.L.U."
REDACTA BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO**

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1
(ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA
PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014**

Documento I Memoria
Documento II Planos de Información
Documento III Planos de ordenación pormenorizada
Documento IV Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
Documento V Normas urbanísticas

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1 (ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014

DOCUMENTO I: MEMORIA

1ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACION

Desde el año 2.002 se viene desarrollando una actividad de gasolinera / suministro de combustible en el nº 106 de la Avenida de Letxunborro de Irún (parcela urbanística A.I.2/I.b), habiéndolo hecho la sociedad KUWAIT PETROLEUM ESPAÑA, S.A. desde 2002 hasta octubre de 2009 y, desde dicha fecha, su filial íntegramente participada FUEL IBERIA, S.L.U. Aunque autorizada conforme a la normativa en su momento aplicable, el desempeño de esta actividad se ha revelado funcionalmente conflictivo en esa concreta parcela desde el punto de vista del tráfico rodado, dado que la afluencia de vehículos pesados a la misma hace que, en ocasiones, dichos vehículos se vean obligados a ocupar de forma indebida el viario público en los tiempos de espera previos a la operación de suministro de combustible a los mismos, con la consiguiente congestión de la red viaria local. A fin de resolver el referido problema funcional y viario que la referida actividad genera hoy en día en la Avda. de Letxunborro nº 106, se han establecido conversaciones entre FUEL IBERIA S.L.U. (como propietaria de la parcela I.b de Eskortza y titular de la actividad de gasolinera que en ella se viene desempeñando) y D&P 3.14 S.L. (como propietaria de la parcela IP-FE-5B de Araso Norte), con el conocimiento del Ayuntamiento de Irún. Estas conversaciones han derivado en la prefiguración de una solución al problema consistente, básicamente, en el traslado, reubicación y reapertura de dicha actividad de gasolinera en parte de la parcela IP-FE-5B de Araso Norte. Dicha parcela constituye el sujeto y el ámbito de esta Modificación de Plan Parcial. Los términos básicos de tal solución se han recogido en el contrato de compraventa suscrito por ambas partes, compraventa que ha quedado condicionada a la modificación de la ordenación de las dos parcelas; la actualmente ocupada por la gasolinera en el ámbito de Eskortza, y la parcela de Araso Norte en parte de la cual, una vez subdividida, está previsto que se reubique dicha gasolinera, y que constituye el sujeto de esta Modificación de Plan Parcial, y son los siguientes:

- D&P 3.14 S.L. se compromete a promover la figura de planeamiento que corresponda para subdividir la parcela IP-FE-5B (Araso Norte) de su propiedad en dos nuevas parcelas, una de las cuales admitirá expresamente el uso terciario-gasolinera, en tanto que en la otra se mantendrá la restricción expresa que impide en la actualidad la implantación de tal uso, y se elevará a la categoría de uso característico el uso terciario de quinta categoría que es actualmente uno de los usos autorizados.
- FUEL IBERIA S.L.U. se compromete a trasladar y reubicar su actual actividad de gasolinera-suministro de combustible en la parte de la parcela IP-FE-5B de Araso Norte propiedad de D&P 3.14 S.L. que se delimite al efecto.
- D&P 3.14 S.L. se compromete a transmitir a FUEL IBERIA S.L.U. la nueva parcela resultante de la subdivisión de la actual parcela IP-FE-5B que admita el uso de suministro de terciario-gasolinera, en los términos del de Araso Norte referido contrato de compraventa suscrito por las dos mercantiles.

- D&P 3.14 S.L. y FUEL IBERIA S.L.U. han acordado promover la figura de planeamiento que corresponda a fin de impedir la reimplantación del uso de gasolinera o unidad de suministro de combustible en la parcela A.I.2/l.b propiedad de FUEL IBERIA S.L.U., una vez que la actividad que actualmente se lleva a cabo en dicha parcela, haya sido trasladada, reubicada y reabierta en la parte de la parcela IP-FE-5B de Araso Norte propiedad de D&P 3.14 S.L. que se delimite a tal efecto, y una vez que la actividad trasladada cuente con todas las licencias y permisos para su apertura y funcionamiento en su nueva ubicación.
- El Ayuntamiento de Irún es conocedor de los compromisos previamente enunciados, y se manifestará respecto a la solución así planteada a través de la consideración del expediente de formulación de la figura de planeamiento que corresponda, y que debe someterse a su aprobación a través del procedimiento reglado de su tramitación, y a través de la imposición, en su caso, de los condicionantes de los acuerdos de aprobación que recaigan y que resulten necesarios para garantizar el cumplimiento de la legalidad que concurre junto con la efectiva materialización de la solución al problema funcional hoy existente con la gasolinera / unidad de suministro de combustible en el nº 106 de la avenida de Letxunborro.
- Cada uno de los compromisos adquiridos tanto por FUEL IBERIA S.L.U. como por D&P 3.14 S.L. deben entenderse condicionados, por estarlo realmente, a la aprobación definitiva de la figura o figuras de planeamiento que corresponda para dar encaje urbanístico y legal a los referidos compromisos alcanzados y que D&P 3.14 S.L. se ha comprometido a promover.

Expuestos los antecedentes que preceden, para alcanzar el buen fin de los acuerdos alcanzados entre FUEL IBERIA S.L.U. y D&P 3.14 S.L., debe procederse a la adaptación urbanística de las dos figuras de planeamiento que regulan actualmente el régimen de ordenación pormenorizada de las parcelas afectadas por esta iniciativa, esto es, la modificación puntual del Plan Especial de Eskortza Txumarraga para la prohibición del uso de gasolinera en la parcela A.I.2/l.b, y la modificación puntual del Plan Parcial de Araso Norte para la división y cambio de calificación de la actual parcela IP-FE-5B.

El presente documento, la 3ª Modificación del Plan Parcial de Araso Norte se redacta como la figura de planeamiento capaz de recoger y plasmar, conforme a la vigente legislación urbanística, la solución al problema de congestión del viario local en el entorno de la actual gasolinera de FUEL IBERIA S.L.U. en el nº 106 de la avenida de Letxunborro, que ha quedado prefigurada en los acuerdos entre particulares que se han referido líneas más arriba; de forma que habilita nueva parcela para su traslado.

La parcela denominada "FE-5B1" a la que se refiere el acuerdo firmado entre FUEL IBERIA S.L.U. y D&P 3.14 S.L. debe entenderse en todo momento renombrada en esta Modificación como la nueva parcela "TG-5B1" conforme a la sistemática de calificación pormenorizada del PGOU de Irún. Asimismo, el uso "Terciario-gasolinera" establecido como característico de dicha parcela, incluye expresamente el uso de "estación de servicio", como puede comprobarse en el artículo 5 de las NNUU de esta Modificación, que contiene una definición del mismo coincidente con la definición del uso "Terciario Gasolinera" del vigente PGOU de Irún (artículo 1.1.2/3 de sus NNUU), que incluye las estaciones de servicio dentro del referido uso "terciario-gasolinera"

El artículo 11 de la Ley del Suelo 2/2006, en su punto 3 establece que los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en dicho artículo "*deberán*" ser adscritos a alguna de las categorías que en él se establecen. Dado que se trata, de modificar la ordenación pormenorizada del suelo incluido en el ámbito de esta Modificación del Plan Parcial, tanto en cuanto a los usos, como en cuanto a la delimitación parcelaria y, como se verá, en cuanto a la edificabilidad ponderada resultante, debe descartarse que se trate de "suelo urbano consolidado" y admitirse, por tanto, que se trata de un "suelo urbano no consolidado"

Por otro lado, la parcela inicial que configura el ámbito de esta Modificación de Plan Parcial tiene urbanización consolidada, ya que la urbanización asociada cuenta con "*las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística*" en la proporción y con las dimensiones y características adecuadas exigibles para servir a las edificaciones autorizables conforme a dicha ordenación urbanística. Por lo tanto, la razón de su categorización como suelo urbano no consolidado no es la carencia de urbanización consolidada.

La categorización del suelo urbano incluido en el ámbito de esta Modificación de Plan Parcial como "suelo urbano no consolidado" responde, como se verá, a que la ordenación urbanística establecida en él, atribuye a dicho suelo una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.

Para calcular las edificabilidades ponderadas establecidas por la ordenación urbanística previa y resultante de la formulación de esta Modificación, se adoptarán los coeficientes de ponderación establecidos en la Revisión del Plan General de Irún que ha sido aprobada el pasado mes de Marzo de 2.014. La adopción de estos coeficientes no obedece a un mandato imperativo o formal, sino a la circunstancia real y de carácter técnico de tratarse de coeficientes actualizados y que cuentan con la justificación necesaria en el documento de Revisión del Plan General de Irún del que forman parte, y al que se remite desde aquí para el conocimiento de su argumentación y justificación. Los coeficientes a adoptar se encuentran, concretamente, en el artículo 1.3.10 del documento B/Normas Urbanísticas de la referida Revisión del Plan General.

Los usos que intervienen en este cálculo diferencial de la edificabilidad ponderada, son el industrial en parcela, el terciario gasolinera y el terciario comercial. El artículo 1.3.10 de las NNUU de la referida Revisión del PGOU establece los coeficientes de ponderación en relación al uso de referencia, que es el de vivienda de protección oficial VPO. Los coeficientes de ponderación correspondientes a estos cuatro usos, conforme al citado artículo 1.3.10 de las NNUU de la R.PGOU, son los siguientes:

Uso industrial en parcela (IP)	1,44
Uso Terciario Gasolinera	1,74
Uso Terciario Comercial	1,86
Uso de referencia Vivienda de protección VPO	1,00

El cálculo del incremento de la edificabilidad ponderada se hace con referencia a los usos característicos establecidos por la ordenación urbanística; la consideración de las distintas combinaciones de usos característicos y usos autorizados podría dar resultados múltiples y distintos y, en casos concretos, podría producir un incremento negativo, nulo o menor de la edificabilidad ponderada¹ Sin embargo, la definición del "edificabilidad ponderada" contenida en el artículo 35.4 de la Ley del Suelo 2/2006² no contempla la adopción de variantes o combinaciones y por ello debe interpretarse que se refiere a los usos característicos establecidos en las distintas parcelas de cada ámbito. De acuerdo con ello, el cálculo del incremento de la edificabilidad ponderada en el ámbito de esta Modificación de plan Parcial es el que se contiene en el siguiente cuadro:

CUADRO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA									
Situación de origen (antes del la Mod.PP)					Situación resultante (conforme a la Mod.PP)				
parcela	edificab. ordenad m2t	uso caracter.	coef. de ponder.	edificab. ponder. m2t(p)	parcela	edificab. ordenad m2t	uso caracter.	coef. de ponder.	edificab. ponder. m2t(p)
IP-FE-5B	5.500	IP	1,44	7.920	TG-5B1	265	TG	1,74	461
					TC-5B2	5.235	TC	1,86	9.737
Ámbito	5.500			7.920	Ámbito	5.500			10.198

Por lo tanto, la modificación de la ordenación pormenorizada determinada por este documento produce, en el conjunto de su ámbito, **un incremento de la edificabilidad ponderada de 2.278 m2t(p)** (10.198 resultantes - 7.920 iniciales) tomando como referencia (ponderación = 1) el m2t de vivienda de protección oficial. Este incremento equivale a 1.582 m2t de industria en parcela (2.278:1,44).

1

Piénsese en el caso de la 3ª Modificación del Plan especial de Eskortza que está previsto que se tramite de forma simultánea a esta Modificación del Plan Parcial de Araso y que prohíbe un uso autorizado, antes permitido, al que precisamente le corresponde un coeficiente de ponderación mayor que a los demás usos autorizables en la parcela: si esto fuera a ser tenido en cuenta en el cálculo de la edificabilidad ponderada, ésta disminuiría para la parcela en cuestión.

2

LS 2/2006 / Artículo 35. Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media / 4.- "Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico" / Esta definición es plenamente coincidente con la contenida en el **Artículo 1.3.2.- Edificabilidad ponderada de las NNUU de la Revisión del PGOU** aprobada provisionalmente

3 DOCUMENTACIÓN DE LA 3ª MODIFICACIONE DEL PLAN PARCIAL

Este documento tiene por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada integrada en el vigente Plan General de Irún través del Plan Parcial del ámbito 1.1.02.1 Araso Norte, para una de las parcelas de dicho ámbito. Este objeto está vinculado por su parte a la modificación del régimen de uso de otra parcela en el ámbito 2.2.01 de Eskortza, tal y como se explica en el precedente apartado 1 de esta Memoria ; Así, este documento establece las nuevas determinaciones necesarias para su objeto específico. Por su parte, el artículo 68 LS 2/2006 establece que el contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.
- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

De todos esos documentos, teniendo en cuenta el limitado alcance del objeto de esta Modificación de Plan Parcial, resulta innecesario el estudio de viabilidad económica, ya que el plan se refiere a una parcela totalmente urbanizada donde no hay una actuación urbanística que deba demostrarse viable, ni deben tampoco implantarse servicios o ejecutarse obras de urbanización susceptibles de justificarse o de evaluarse económicamente³. Por lo tanto, la presente 3ª Modificación de Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

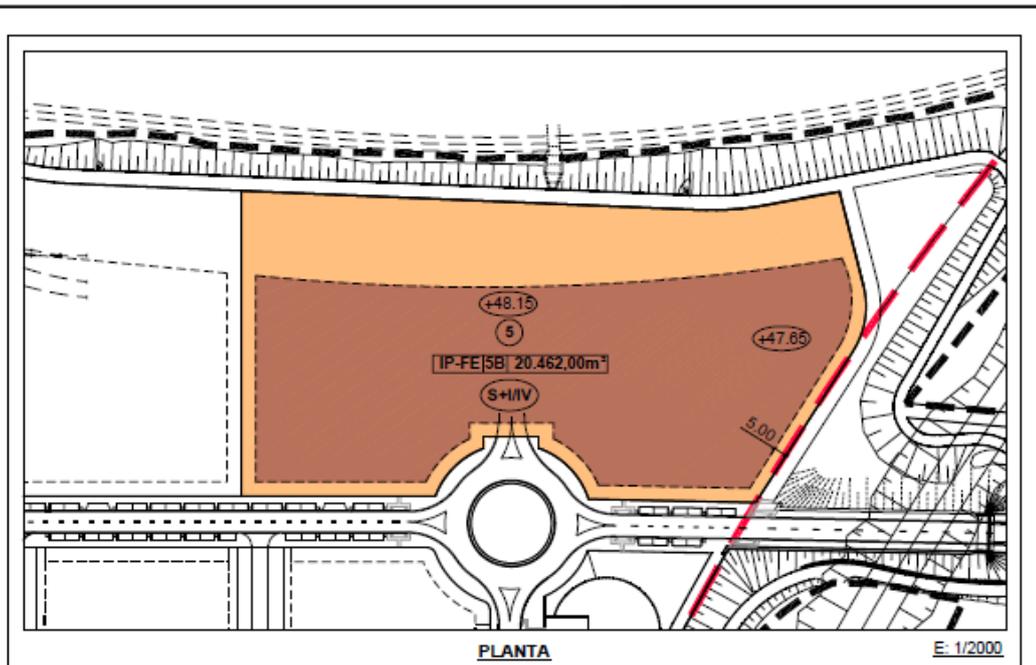
- Documento I Memoria
- Documento II Planos de Información
- Documento III Planos de ordenación pormenorizada
- Documento IV Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Documento V Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General

3

Ello hace referencia a lo establecido en los artículos **45.1h, 55, 57, 63 del Reglamento de Planeamiento 1978** (cuya vigencia está expresamente referida en el párrafo 16 de la exposición de motivos del decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006), que establecen que los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones y documentos la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, que deben contar con un estudio económico-financiero, que deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios (incluyendo explanación, pavimentación, señalización, jardinería, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, otras redes previstas por el plan, asó como el establecimiento de servicios públicos de transporte, recogida de basuras, pasos a distintos nivel, desviación de redes en su caso y si procede, indemnizaciones, etc...), Y conforme a lo establecido en, **el artículo 147 de la Ley 2/2006**, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4 INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA QUE CONSTITUYE EL SUJETO DE ESTA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL

La parcela IP-FE-5B del ámbito 1.1.02.1 / Araso Norte cuenta con una superficie de 20.462 m² y se encuentra dentro de un sector de uso predominantemente industrial situado a las afueras de la ciudad de Irún, próximo a un área comercial y a una de las salidas a la autopista Bilbao-Behobia. El referido sector está totalmente urbanizado y parcialmente edificado, y su entorno inmediato es el suelo no urbanizable y la red ferroviaria. Pese a que el primer plan parcial del ámbito fue aprobado en el año 2.005, la parcela no acoge actividad alguna. En realidad esta parcela es una segregación de una parcela originalmente mucho mayor (69.610,65) destinada en principio al uso ferroviario y que, finalmente, no fue enteramente necesaria para tal uso. La norma particular de la parcela admite su divisibilidad en parcelas no menores de 1.500 m². La parcela carece de elementos construidos en su interior y tampoco dispone de cerramiento alguno; su lado sur limita con el viario del sector en una longitud de unos 180 m que incluyen la mitad de una glorieta de cuatro brazos en la zona central de este frente. La urbanización perimetral ejecutada ha previsto al menos dos accesos a la parcela: uno desde la referida glorieta, y otro desde el tramo viario situado al oeste de la glorieta y al que la parcela da frente, ello sin perjuicio de que el artículo 24 del Plan Parcial, admite la formalización de un acceso de 5m de anchura cada 10 m de frente al vial. El uso característico de la parcela es el industrial en categorías 2^a y 3^a, y el ferroviario. Son usos autorizados, entre otros, los industriales de categoría 4^a y 5^a (con medidas correctoras), y los terciarios comerciales de 2^a, 3^a, 4^a y 5^a categorías. También es un uso autorizado la unidad de suministro *"vinculada a la actividad principal a la que debe dar único y exclusivo servicio sin que pueda independizarse de la actividad principal"*. En página independiente se inserta la ficha o norma particular de la parcela.



RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 5

PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	ENTRPLS. O PLANTAS (m²)	N° PLANTAS	H. MAX (m)	APARCA / PARCELA
5B	IP / FE	20.462	21.99	4.500	1.222	5.500	1.000	S + I/IV*	10/15*	42

——— 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:	<p>USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL (EN SUS CATEORÍAS 2ª Y 3ª) Y FERROVIARIO</p> <p>USOS AUTORIZADOS: INDUSTRIAL (EN SUS CATEORÍAS 4ª Y 5ª CON MEDIDAS CORRECTORAS) USOS ASIMILADOS AL USO FERROVIARIO UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA TERCARIOS (COMERCIALES CATEGORÍAS 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª) Y (TRANSPORTE POR CARRETERA CATEGORÍAS 4ª Y 5ª) OFICINAS (SOLO LAS VINCULADAS A LAS INDUSTRIAS) UNIDAD DE SUMINISTRO VINCULADA A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL A LA QUE DEBE DAR ÚNICO Y EXCLUSIVO SERVICIO SIN QUE PUEDA INDEPENDIZARSE DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL Y SIN QUE PUEDA PRESTAR SERVICIO A TERCEROS. (ART. 23.3 - ORDENANZAS)</p> <p>USOS PROHIBIDOS: LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE</p>
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIONES DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7 - P.G.O.U.)
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
(*) SECCIONES Y ALTURAS CONFORME AL ARTÍCULO 20.1 DE LAS ORDENANZAS	

FICHA Nº 10	PARCELA 5	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL ARASO NORTE
-------------	-----------	-------------------------------------

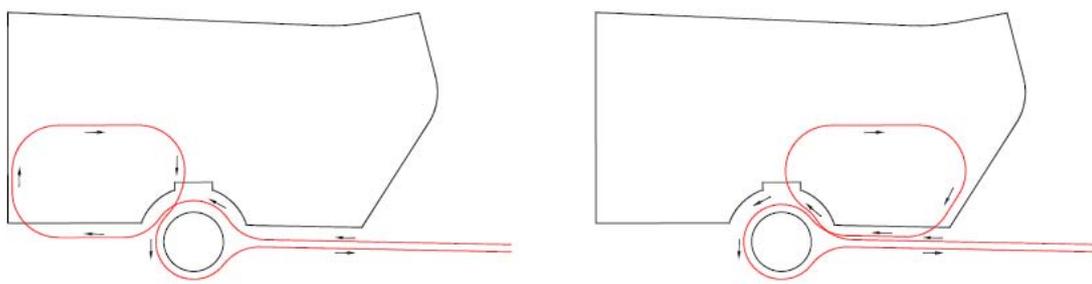
C. 100028

5 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA POR ESTA MODIFICACION Y CONSIDERACIÓN DE LAS OTRAS ALTERNATIVAS

En este apartado de la Memoria se explican y justifican las determinaciones de modificación de la ordenación pormenorizada establecidas por esta Modificación de Plan Parcial para la parcela de suelo urbano que constituye su ámbito y que coincide con la delimitación de la parcela IP-FE-5B del ámbito 1.1.02.1 / Araso Norte. En concreto, se trata de los siguientes aspectos: subdivisión de la parcela en dos nuevas parcelas, establecimiento de nuevos usos característicos, parámetros de edificación y dotación de aparcamiento en cada una de las nuevas parcelas, ajuste de los accesos a las nuevas parcelas. Las explicaciones y los argumentos de las determinaciones que son proponen, son los siguientes:

5.b1.- La subdivisión de la parcela que se establece, obedece a su gran tamaño (20.462 m²) en relación con las específicas necesidades de accesos y dimensiones del establecimiento de gasolinera que debe reubicarse en ella. Debe tenerse en cuenta que la regulación de la ordenación pormenorizada que concurre en la actualidad -que es la determinada en la última modificación aprobada del Plan Parcial de Araso Norte – ya permite la subdivisión de la misma en otras parcelas que tengan una superficie de 1.500 m² con tanto solo formalizar las correspondientes escrituras de segregación (artículo 16 / “Parcelación”, de las Ordenanzas del Plan Parcial de Araso Norte⁴)

Sin apurar, ni mucho menos, esas posibilidades de parcelación, los 6.000 m²s que ahora se reservan en Araso Norte para la actividad de gasolinera, son los necesarios para dar, de forma adecuada, servicio a la demanda existente en el actual establecimiento de Letxunborro. Por su parte, la ubicación de estos 6.000 m² en la parte oeste de la parcela original obedece a la conveniencia de no duplicar el tráfico de camiones en el carril de entrada del tramo inicial de acceso al ámbito Araso Norte teniendo en cuenta la peculiaridad del movimiento de los vehículos en el interior de la parcela que se establezca.

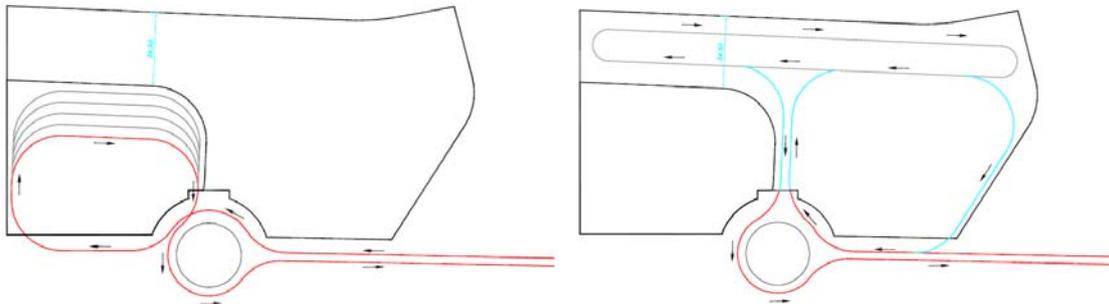


4

Ordenanzas PP Araso Norte / Artículo 16. Parcelación.- La división parcelaria propuesta podrá ser reajustada mediante proyecto de parcelación o mediante escrituras de segregación y agrupación o agregación, 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 1.500 m² y los lotes edificables resultantes de la división en propiedad horizontal en las parcelas tendrán una superficie mínima 250 m²

Con independencia del volumen total suministrado, en un establecimiento de suministro de carburante, la fluidez del tráfico generado es directamente proporcional al número de surtidores que pueden funcionar de forma simultánea y, por lo tanto, los tiempos de espera y la aglomeración de vehículos son inversamente proporcionales a dicho número de surtidores. Dado que los surtidores y marquesinas asociadas deben implantarse dentro de las alineaciones máximas establecidas para la edificación, la parcela a delimitar debe tener el mayor fondo posible dentro del área ocupable por la edificación, cuyo límite norte viene dado en este caso por una línea establecida en su día por el plan parcial de Araso Norte que tiene que ver con las servidumbres ferroviarias y que no debe sobrepasarse en ningún caso. El fondo de la parcela de la gasolinera que exceda de la línea de alineación máxima, por lo tanto, no resulta útil a los efectos de aumentar el número de surtidores y, consiguientemente, la fluidez del servicio. Sin embargo, esa parte de la actual parcela que no es edificable, sí resultará útil para un eventual establecimiento comercial de quinta categoría que en su día se implante en la otra parte de la parcela, porque permite ubicar en dicha zona las necesarias plazas de aparcamiento asociadas a tal actividad. Así, teniendo en cuenta que los aparcamientos responden a dimensiones tasadas de anchura de viales y dimensiones de las plazas, la concreta delimitación de las dos parcelas en que se divide la parcela inicial, responde a un compromiso entre la necesidad de posibilitar el mayor desarrollo lineal posible de los surtidores de la gasolinera, y la necesidad de posibilitar una organización racional del aparcamiento: concretamente, se ha reservado un fondo constante de 34,70 m que permitirá disponer dos carriles de circulación sirviendo a 4 líneas de aparcamiento en batería mas los itinerarios peatonales que corresponda; este fondo se mantendrá igualmente en la otra parcela, mediante el desplazamiento de la alineación máxima hasta esa línea (disminuyendo el área ocupable por la edificación):



Por otra parte, como puede apreciarse en el gráfico de la izquierda, la delimitación de las dos parcelas de forma que se dirija desde el plan especial la ocupación del fondo norte de la parcela inicial como playa de aparcamiento, hace que para llegar hasta esa franja deba recorrerse un trecho entre las partes edificables de cada una de las dos parcelas, tramo que actuará como margen de defensa del viario exterior, ya que permitirá una cierta acumulación de vehículos en el interior de la parcela privada y evitará la incidencia en la glorieta de eventuales atascos internos:

Además, la alineación máxima de la edificación por el lado este hace que resulte posible definir un carril auxiliar de salida de la parcela (como también puede apreciarse en el gráfico precedente), que flexibilizará su funcionamiento, permitirá distintas alternativas de organización de la carga y descarga, así como la organización puntual de los tráficos cuando así lo aconsejen las circunstancias.

5.b.2.- Los usos:

El uso "Terciario-Gasolinera" que se propone ahora como característico de la parcela TG-5B1, era ya uno de los usos autorizados por el planeamiento vigente previo a esta Modificación de Plan Parcial, si bien con restricciones, dentro de la parcela original que esta Modificación subdivide. Por su parte, el uso "Terciario-Comercial" que se propone ahora como característico de la parcela TC-5B2, era ya uno de los usos autorizados por el planeamiento vigente previo a esta Modificación de Plan Parcial dentro de la parcela original que esta Modificación subdivide.

5.b.3.- Los parámetros de la edificación:

La parcela IP-FE-5B, que esta Modificación subdivide, con sus más de 20.000 m² de superficie y 5.500 m²t de edificabilidad total (incluyendo entreplantas autorizables) es una parcela inusualmente grande y con una edificabilidad unitaria inusualmente baja: su ratio de edificabilidad de 0,269 m²t por cada m² de parcela, es el más bajo de Araso Norte cuyas parcelas de uso lucrativo presentan edificabilidades de hasta 1,296 m²t/m²s, siendo la edificabilidad unitaria media de 0,647 m²t por cada m² de parcela. Lo mismo sucede en cuanto a la ocupación de parcela por edificación: en la parcela IP-FE-5B el ratio de ocupación máxima no alcanza al 22%, en tanto que existen parcelas con ratios de ocupación superiores al 86%, siendo el índice medio de ocupación en planta de todas las parcelas de usos lucrativos de Araso Norte, del 49,33%. Todo ello puede comprobarse en el cuadro que se incluye a continuación:

parcela	Superficie de parcela (m ² s) (1)	Edificabilidad total (m ² t) (2)	Edific. unitaria (m ² t/m ² s) (3) = (2)/(1)	Ocupación total máxima (m ² op) (4)	Ocupación unit. máxima (%) (5) = (4)/(2)
1-TO	2.979	3.862	1,296	2.583	86,70%
2A2-IC	15.123	14.105	0,93	10.416	68,88%
2A1-IC	4.479	4.178	0,933	3.085	68,88%
2B-IC	20.326	18.734	0,922	14.000	68,88%
3-IP	9.075	9.253	1,020	6.674	73,54%
4A-IP	4.615	4.070	0,882	3.000	65,00%
4B-IP	5.163	4.563	0,884	3.363	65,14%
4C-IP	19.210	16.960	0,883	12.500	65,07%
5A-IP/FE	49.149	16.311	0,332	14.311	29,12%
5B-IP/FE	20.462	5.500	0,269	4.500	21,99%
6TH	2.818	1.680	0,596	1.200	42,58%
TOTAL	153.399	99.216	0,647	75.632	49,30%

Determinadas razones de estrategia urbana y reubicación de usos han conducido, a lo largo de la evolución del plan parcial⁵, a esta situación de bajos índices unitarios de edificabilidad y ocupación en planta en relación con la superficie de la parcela, lo cierto es que esa es la regulación en vigor y que este documento no puede modificar (no puede incrementarse la edificabilidad de la parcela sin modificarse el Plan General, ni tampoco la ocupación en planta de la edificación puede crecer de forma significativa, dado que el parámetro de ocupación en planta autorizado equivale ya a más del 80% de la edificabilidad urbanística asignada a la parcela)

Considerando así los rasgos no modificables de esta ordenación, ocurre que hay determinados usos urbanísticos susceptibles de implantarse en un entorno urbano como el de Araso Norte, que requieren de una superficie de parcela en relación con la edificabilidad urbanística, mayor que la habitual, como ocurre en la parcela IP-FE-5B. Es razonable que el planeamiento urbanístico, estableciendo la adecuada ordenación pormenorizada, destine una parcela de estas características, rara en el conjunto del suelo urbano de actividades económicas disponible, a tales usos. Entre ellos, el uso de gasolinera -que está asociado al argumento básico de la formulación de esta Modificación- es el que mayor superficie de parcela necesita en relación con la edificabilidad que precisa materializar: teniendo en cuenta la intensidad de tráfico generada por la actual gasolinera de Eskortza, se destinan a la nueva parcela TG-5B1 6.000 m² de superficie y una edificabilidad urbanística de 265 m²t. El resto de la superficie de parcela, 14.462 m², y el resto de la edificabilidad urbanística (4.235 m²t mas 1.000 m²t de entreplantas), se destinan a la nueva parcela TC-5B2 obteniendo un ratio de edificabilidad global sobre parcela de 0,36 m²t/m²s (planta+entrepanta) que es adecuado para el uso terciario comercial de 5ª categoría, habida cuenta la dotación necesaria de aparcamiento asociada, y que se impone en la Ficha correspondiente.

La regulación de alturas de la edificación contenida en el plan Parcial de Araso Norte (artículo 20.1⁶) también se deriva de la concreta evolución de dicho Plan. Regula con carácter general una altura de 10 m. pero contiene una tolerancia par la parcela "IP/FE 5" cuya interpretación puede resultar controvertida puesto que, en realidad, en la última versión aprobada del Plan Parcial no existía ya la parcela "IP/FE 5", sino las dos parcelas "IP/FE 5A" e "IP/FE 5B" en que aquella se subdividió.

5

Puede apuntarse a una reserva inicial para el uso ferroviario mayor de la que finalmente ha sido necesaria (parcela IP-FE-5 con 69.000 m² de superficie y una edificabilidad de 21.831 m²t). A una posterior subdivisión de esta parcela en dos, ajustando la parcela IP-FE-5A a las necesidades del uso ferroviario y segregando la parcela IP-FE-5B (con 20.462 m² de superficie y una edificabilidad urbanística de 5.500 m²t) en previsión de ubicar en ella una concreta actividad vinculada al transporte por carretera que era necesario reubicar para posibilitar el desarrollo urbanístico de otro ámbito de Irún. Y, por último, a la no materialización de esa reubicación y a la persistencia de la situación vacante de la parcela con sus singulares características de gran dimensión, edificabilidad limitada y gran proporción de suelo privado no ocupable por edificación.

⁶ **Ordenanzas PP Araso Norte / 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. No obstante, se podrá elevar esta altura máxima en la parcela IP/FE 5 como máximo hasta los 15 metros, siempre que la actividad a implantar lo requiera y quede justificado técnicamente su necesidad en el proyecto constructivo. En las zonas destinadas a hostelería (TH) y equipamiento socio cultural (EC) la altura permitida es de 7 metros, etc.

En todo caso, los nuevos usos característicos ahora establecidos para las dos nuevas parcelas definidas por esta Modificación (TG-5B1 y TC-5B2), no precisan de tal tolerancia ni podrían justificar su materialización, por lo que esta Modificación la suprime de las correspondientes Fichas o Normas Particulares, al tiempo que adecua el perfil autorizado en cada caso al uso correspondiente (S+II en el caso de la parcela de gasolinera, y S+III en el caso de la parcela terciaria comercial de 5ª categoría en atención a los usos de oficina autorizados dentro de la altura máxima de 10 m autorizada)

En relación con las servidumbres aeronáuticas y la altura de edificación (por definición normativa, altura en fachada), en el correspondiente plano se hará una referencia expresa al perfil envolvente de cubierta autorizado conforme al artículo 3.1.5.3 /NNUU del PGOU⁷, si bien tasándose la altura de cumbre a un máximo de 3m sobre la altura de edificación fijada.

5.b.4.- La dotación de aparcamiento, zonas de carga y descarga, maniobra, etc.: A la hora de considerar la dotación de aparcamiento que es necesaria en relación con los usos característicos determinados para cada una de las parcelas resultantes de la modificación de la ordenación pormenorizada, deben tenerse en cuenta la regulación de esta cuestión que concurre y que, en sus aspectos esenciales se sintetiza a continuación:

- El "**Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales**" (Decreto 262/2004 de 21 de diciembre) en el artículo 11.c de sus Normas de Ordenación ("Sistematización Normativa), establece "*c) Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector: 1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso pública*" Esta exigencia se multiplica por cinco para los "Grandes Equipamientos Comerciales" (Artículo 14.c del las N.O. del P.T.S., Regulación Territorial de los Grandes equipamientos comerciales: "*f) La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de aparcamientos de cinco plazas por cada 100 m² de techo construido, sin computar, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento*")
- El **Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos**, en su artículo 6.2 (Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad) y concretamente, en el apartado 6.2.b, establece que "**Cuando el uso predominante sea el terciario**, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada". Ello equivale a una dotación de **1,4 plazas por cada 100 m²** de superficie de techo de uso terciario.

⁷ **NNUU del PGOU / Artículo 3.1.5.3.- Tratamiento de la cubierta** En las construcciones residenciales que se desarrollen en los Suelos Urbanos y Urbanizable en las que no se establezcan otras condiciones de forma expresa, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta máxima del 40%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación. En los edificios industriales y en los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario, la pendiente máxima será igualmente del 40 %.

- **Las NNUU del vigente PGOU de Irún** en su capítulo 3.8 (Condiciones Generales de Edificación Y Uso aplicables en las Parcelas de Uso no Residencial), y concretamente en su **artículo 3.8.2.2** ("Condiciones generales de uso / Espacios de carga y descarga") establece que "Todo edificio ocupado por actividades - o agrupación de las mismas- industriales de 3ª, 4ª y 5ª categorías; comerciales de 4ª y 5ª categorías, y, si el Ayuntamiento lo considera necesario, asimismo por comerciales de 3ª categoría o, en general, por actividades terciarias o de equipamiento comunitario con más de 1.500 m²(t) de superficie de techo utilizada, deberá disponer en su interior o, en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos, de una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales del mismo, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado, y, un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública en el caso de parcelas ocupadas por actividades industriales con una superficie mayor de 1.500 m²(t), o actividades comerciales de 5ª categoría, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas.
- **Las NNUU del vigente PGOU de Irún** en su capítulo 3.8 (Condiciones Generales de Edificación y Uso aplicables en las Parcelas de Uso no Residencial), y concretamente en su **art. 3.8.2.3** ("Condiciones generales de uso / Dotación de aparcamientos y garajes / Usos comerciales (Venta al detalle de productos de consumo) determina que "En las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, discrecionalmente, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de las misma, y, siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento lo permitan, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de **1.0 plz/100 m²(t)**. Esta dotación se incrementará en los siguientes casos / Usos comerciales (Venta al detalle de productos de consumo) / **5ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t)** / Los incrementos de dotación reseñados no tienen en cuenta el aparcamiento de uso público existente en el Area en la que se sitúa la parcela aportada, por lo que el Ayuntamiento, en función de la misma, de las características específicas de la actividad, y, de los objetivos generales de ordenación de tráfico y el transporte urbanos, deberá establecer en cada caso la dotación necesaria, reduciendo, si se considera oportuno, las exigencias establecidas con carácter general.

A la vista de estas regulaciones, esta Modificación determina en sus Normas urbanísticas el cumplimiento de lo establecido en el Capítulo 3.8 (Condiciones Generales de Edificación y Uso aplicables en las Parcelas de Uso no Residencial) de las NNUU del PGOU, ya que contiene las regulaciones más exigentes en cuanto a dotación de aparcamiento, zonas de carga y descarga, maniobra, etc. de cuantas se han citado. La consecuencia de la aplicación de esta regulación queda, además, recogida en las fichas o normas particulares de cada una de las parcelas definidas por esta Modificación, de la manera siguiente:

Parcela 1.1.02.1 - TG-5B1 de Araso Norte: No se establece una exigencia específica de plazas de aparcamiento para la actividad de gasolinera por no resultar procedente, pero la aplicación y cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.8.2 de las NNUU del vigente PGOU a este uso, impedirá que se repitan los problemas existentes en al actual ubicación de la gasolinera de Letxunborro. Por ello, en la correspondiente Ficha se establece expresamente la aplicación de esta condición.

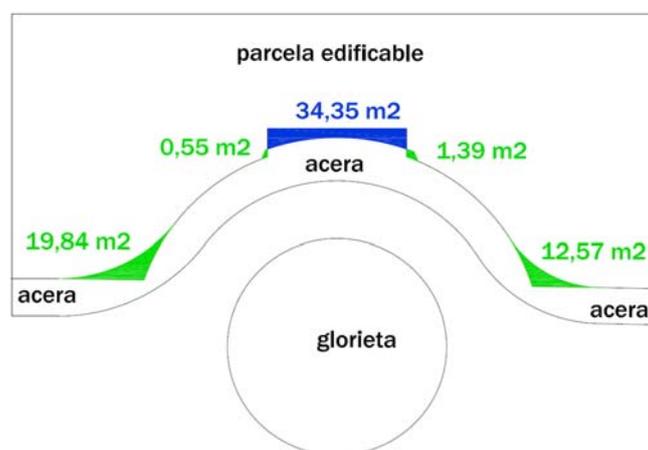
Parcela 1.1.02.1-TC-5B2 de Araso Norte: La exigencia de seis plazas de aparcamiento por cada 100 m²t del uso terciario-comercial de 5ª categoría que se contiene en el artículo 3.8.2.3, significa una dotación de 314 plazas de aparcamiento para la totalidad de la edificabilidad urbanística asignada a esta parcela, considerada la ocupación en planta y también las entreplantas (5.235x0,06). Dado que la necesidad de aparcamiento aumenta en la medida en que aumenta la dimensión del establecimiento, en la correspondiente Ficha o Noma Particular se establecerá esta exigencia de 6 plazas de aparcamiento cada 100 m²t, permitiéndose modular la dotación absoluta en función del tamaño efectivo del establecimiento que se implante y fijándose un mínimo, para cualquier caso, de 250 plazas (que equivale a aplicar el ratio de 6 plazas cada 100 m² a la totalidad de la superficie ocupable en planta autorizada)

5.b.5.- Ajustes de la delimitación de las parcelas en el entorno de la glorieta:

La actual delimitación de la parcela IP-FE-5B en el entorno de la glorieta, resuelve el encuentro de la alineación recta del vial con la alineación curva de la glorieta, en la parte interior de la acera, mediante la simple intersección de ambas alineaciones. Contrariamente, y como corresponde a la técnica del trazado de las vías rodadas, el encuentro de los tramos rectos y curvos de las aceras en su límite con la vía de rodadura, se produce mediante un acuerdo curvo de 20/25 m de radio (20 m en los radios de entrada a la glorieta y 25 m en los radios de salida). Como consecuencia de este diferente criterio a la hora de formalizar el borde interior y el borde exterior de las aceras, se produce en la actualidad un estrangulamiento de éstas en los referidos encuentros.

Por otro lado, el Plan Parcial de Araso Norte, al formalizar el acceso a la parcela IP-FE-5B desde la glorieta, practica un “cajeo” en su delimitación a partir de la alineación curva concéntrica a la glorieta que, en el fondo resulta innecesario desde el punto de vista del viario público (porque solo puede usarse para formalizar el acceso a la parcela privada, por lo que ese suelo bien podría haberse atribuido a dicha parcela privada).

Esta Modificación de Plan Parcial, al delimitar las dos nuevas parcelas G-5B1 y TC-5B2, propone eliminar tales estrangulamientos de acera, mediante la redefinición de los encuentros de las alineaciones rectas con la alineación circular según unas curvas concéntricas a los bordes exteriores de las aceras. Esta operación conlleva el traspaso a la parcela pormenorizada de viario, y por lo tanto al dominio público, de una pequeña superficie inicialmente incluida dentro de la parcela privada (34,35 m²). Pero, por otro lado, un pequeño ajuste del “cajeo” que la delimitación de dicha parcela presenta en la zona de su acceso, permite “recuperar” esa pequeña superficie para la parcela privada sin incidir en medida alguna en la traza del viario público y sus aceras, y de forma que se mantienen inalteradas tanto la superficie de parcela privada (que este Plan Especial subdivide en dos), como la superficie del viario público del ámbito. En el gráfico que se inserta a continuación, se representan en verde las superficies “ganadas” para la acera, y en azul la superficie “recuperada” por la parcela privada edificable:



Puede comprobarse que el suelo que se incorpora a la acera, suma lo mismo que el suelo recuperado por la parcela privada ($19,84 + 12,57 + 0,55 + 1,39 = 34,35 \text{ m}^2$)

5.b.6.-Ajuste de los accesos a las nuevas parcelas:

Un condicionante básico para el buen funcionamiento de una gasolinera son sus accesos: lo normal y lo deseable es que existan accesos diferenciados para la entrada y salida de los vehículos, y que estos accesos se dispongan en una trayectoria de movimiento interno adecuada: esto no ocurre en la parcela donde actualmente se desempeña la actividad de gasolinera de "Fuel Iberia S.L.U." en la avenida de Letxunborro y ello contribuye en parte a la generación de los problemas funcionales a los que se ha referido reiteradamente esta Memoria.

En la parcela IP-FE-5B existen en la actualidad dos accesos físicamente materializados por la urbanización: uno como cuarto brazo de la glorieta y otro en el tramo de la calle del polígono que arranca de la glorieta hacia el interior del mismo. Por sus dimensiones y por la ausencia de restricciones al respecto, se trata en ambos casos de accesos dobles, de entrada y salida. Como se ha explicado en el precedente apartado 5b1 de esta Memoria, el artículo 16 de las Ordenanzas del Plan Parcial de Araso Norte permite la subdivisión de la parcela en otras no menores de 1.500 m². Puesto ello en relación con el artículo 24 de las mismas ordenanzas⁸, que permite practicar un acceso cada módulo de 10 metros de frente de parcela al vial, significa que en teoría podrían materializarse hasta siete accesos a la parcela sin incidir en la glorieta. La propuesta de esta Modificación del Plan Parcial, lejos de materializar ese número de accesos, mantiene los dos accesos existentes y añade un acceso auxiliar con las siguientes modificaciones y características:

8

Ordenanzas del PP de Araso Norte / 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 los frentes edificatorios de las parcelas englobadas en la manzana IC-2 desde el vial principal que separa éstas de las parcelas IP/FE 5-A y 5-B, pudiendo acceder directamente desde el resto de viales. 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.

- El acceso existente en el tramo norte del vial de frente de la parcela, se desplaza hasta el extremo norte de la misma, afectando a dos plazas de aparcamiento pero permitiendo un acceso de vehículos pesados a la parcela directo, fluido y sin maniobras. Este acceso así trasladado se le atribuye una función solo de entrada a la parcela de la nueva gasolinera, de forma que los camiones que salgan de la misma no deban recorrer todo el polígono para regresar el viario general.
- El acceso existente en la glorieta como cuarto brazo de la misma, se mantiene pero se añade un carril de salida, de forma que la parcela TC-5B2 cuente con un acceso completo (entrada y salida) propio en ese punto, y la parcela TG-5B1 disponga de una salida directa a la glorieta que sustituya al movimiento de salida que se ha querido evitar en el punto de entrada a la misma. En la salida a la glorieta, la eventual coincidencia de un camión de la gasolinera y un turismo de la parcela comercial en posición de salida, se produce de forma que la visibilidad de ambos está garantizada por el hecho de situarse el camión a la izquierda del turismo (según se mira éste de frente). Esta doble salida se resuelve con el doble carril de la glorieta. Por otro lado, a partir de ese ingreso en la glorieta y previamente a tomar la salida que conduce al viario general, deben recorrerse tres cuartos de la glorieta, con lo que la longitud de trenzado entre ambos carriles resulta suficiente.
- Por último, se ha definido un acceso auxiliar en el extremo sur del tramo viario que da frente a la parcela (junto a la entrada al sector Araso Norte), que tiene dos funciones: por un lado, constituye una salida auxiliar al servicio de la parcela comercial que permitiría flexibilizar su funcionamiento viario en momentos puntuales en que ello fuera a ser necesario; por otro lado constituye una entrada-salida específica para los movimientos de vehículos pesados de suministro a la parcela que, como se regula, harían siempre las operaciones de carga y descarga en el interior de la misma. El número de movimientos de estos vehículos de suministro es limitado y puede estimarse en dos o tres a lo largo de cada jornada: en todo caso, este acceso auxiliar de entrada y salida no es sino uno más de los que el Plan Parcial ya admite previamente a la formulación de esta Modificación.

Estos tres accesos se señalan en las Fichas o Normas Particulares de cada una de las dos parcelas en que se ha subdividido la parcela original de Araso Norte, ámbito de esta Modificación.

En la página siguiente se inserta un gráfico que refleja, con carácter orientativo, la ordenación pormenorizada que se regula en esta Modificación, y que permite apreciar, no solo el funcionamiento de los accesos establecidos, sino la posibilidad de obtener la dotación de aparcamiento requerida en la parcela TC-5B2 a la vez que se implanta la edificación autorizada, así como la posibilidad de disponer en la parcela de gasolinera TG-5B1 de la necesaria diferenciación entre entrada y la salida de vehículos y del número necesario de surtidores individuales para el suministro a vehículos pesados.

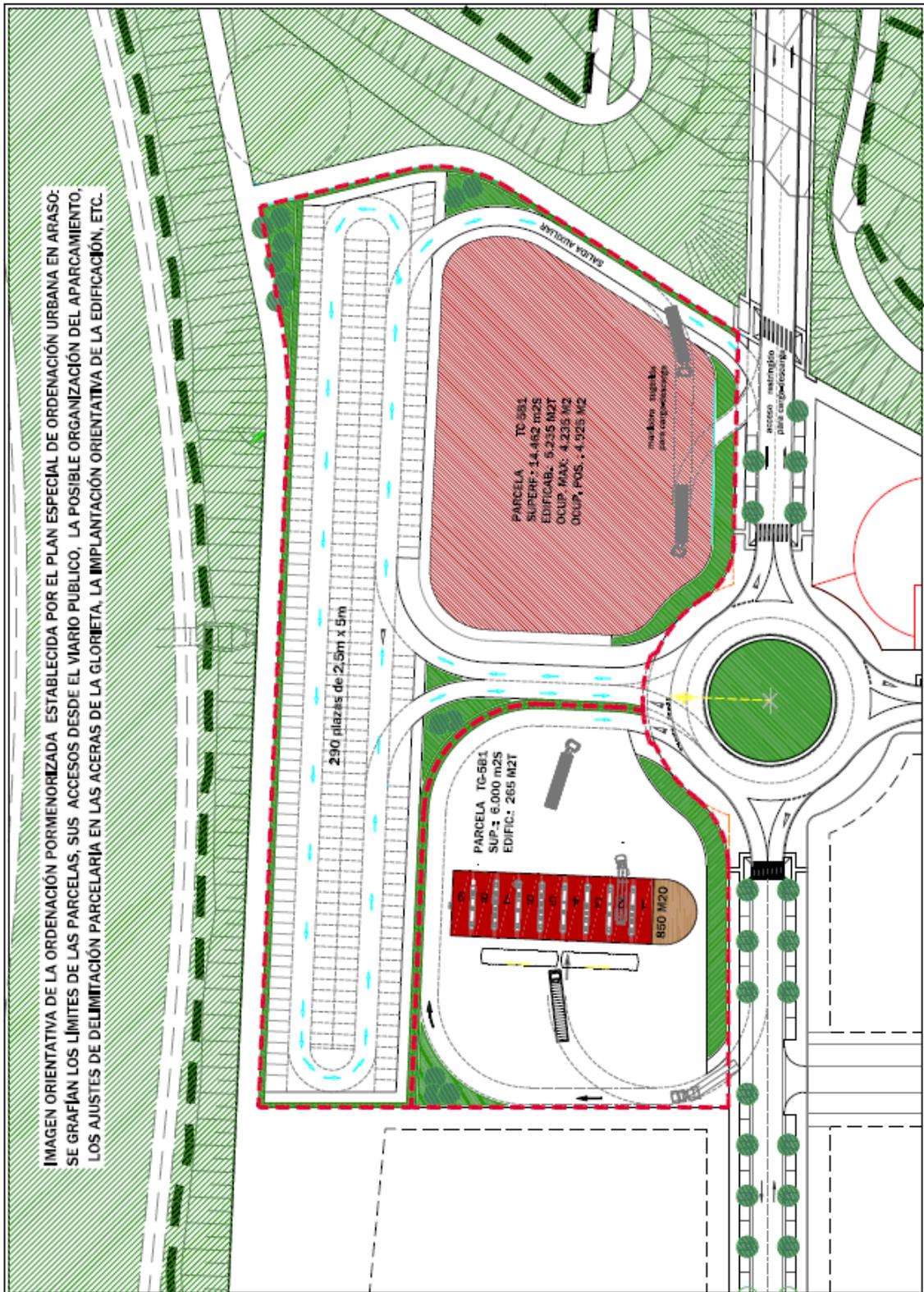


Imagen orientativa de la ordenación establecida en esta Modificación de Plan Parcial en Araso Norte: Se grafían los límites de las parcelas resultantes, sus accesos desde el viario público, la posible organización del aparcamiento e implantación de la edificación, los ajustes de la delimitación parcelaria en las aceras de la glorieta, etc.

6 ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ESTABLECIDA POR PLAN GENERAL DE IRUN

Esta Modificación no altera ni la estructura básica definida por el Plan General para su ámbito y zona de influencia, ni la cuantificación de las superficies destinadas a dotaciones públicas. Se mantiene la superficie equipamental anteriormente aprobada sin ningún tipo de ajuste o alteración.

En concreto, y en relación con la definición de ordenación estructural definida en el artículo 53 de la ley del Suelo 2/2006, las determinaciones de esta Modificación no afectan a la estrategia de la evolución urbana, ni a la clasificación del suelo, ni a la calificación global y consiguiente división en zonas de uso global, ni a la fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo, ni a las directrices de protección del medio ambiente, ni a la determinación de la red de sistemas generales, ni a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ni tampoco a los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de clasificación del suelo que establece el Plan General de Irún con carácter general. De la misma manera, tampoco se altera la delimitación del perímetro del suelo urbano, ni las previsiones de remisión de la ordenación a planes especiales, ni la fijación de la edificabilidad urbanística, ni del uso característico y compatibles de las zonas de uso global, ni las características básicas de los sistemas locales y la urbanización establecidos por el Plan General de Irún para el suelo urbano⁹.

9

Ley del Suelo 2.2006 / Artículo 53. Ordenación urbanística estructural. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá la determinaciones siguientes:

1. Con carácter general: a) La **estrategia de la evolución urbana** y de la ocupación del suelo en todo el término municipal. b) La **clasificación** del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado. c) La **calificación global** con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado. d) La **fijación de plazos** para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo. e) Las **directrices de protección del medio ambiente**, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural. f) La **determinación de la red de sistemas generales** que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste. g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los **estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** como de las reservas para alojamientos dotacionales. h) Los **criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo**, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general.

2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además: a) La **delimitación de su perímetro**. b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya **ordenación se remita a plan especial**, y en suelo urbanizable de los sectores cuya **ordenación se remita a plan parcial**. c) La **fijación de la edificabilidad urbanística**, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos. d) La definición de las **características básicas de los sistemas locales** y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

7 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACION AL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA C.A.P.V. (BOPV Nº 19 DE 28.01.2005)

El Decreto del Gobierno Vasco 262/2004, de 21 de diciembre, establece la aprobación definitiva del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco (PTS CPSAE/EC). Dicho Decreto incluye un Anexo conteniendo las Normas de Ordenación del P.T.S. que revisten carácter vinculante conforme a la disposición adicional primera del decreto. Su disposición transitoria primera establece que *"Los instrumentos de planeamiento general municipal, así como sus revisiones y modificaciones, y el planeamiento de desarrollo en los que no se hubiera otorgado la aprobación inicial en el momento de la entrada en vigor de este Plan, deberán adaptarse a las determinaciones contenidas en éste".*

Esta Modificación del Plan Parcial no se destina a la "creación de suelo público para actividades económicas" ni a ordenar suelo para albergar un "gran equipamiento comercial" de los definidos en el artículo 13 del referido P.T.S., que son los aspectos regulados por el mismo, sino que, como se desprende de su contenido documental, se limita a dividir la otra en dos, estableciendo determinados usos ya autorizados en la parcela matriz, como usos característicos de cada una de las dos parcelas resultantes. En todo momento se mantiene la edificabilidad urbanística previamente ordenada por lo que, sin aumentarla, tampoco se reduce la capacidad del suelo que constituye su ámbito para acoger actividades económicas.

La inclusión de la justificación del cumplimiento del P.T.S. de referencia en el planeamiento de desarrollo, aunque puede interpretarse como no obligatoria en este caso desde la regulación del propio P.T.S.¹⁰, se incluye aquí teniendo en cuenta la preexistencia del gran equipamiento comercial del ámbito 1.1.01/Araso, para justificar que los usos cuya implantación permite esta Modificación en el ámbito 1.1.02.1/ Araso Norte (parcelas TG-5B1 y TC-5B2), no constituyen una ampliación urbanística ni funcional del mismo. Asimismo, y como se explica en el párrafo final de este apartado, la inclusión en la documentación de esta Modificación de la justificación de cumplimiento del P.T.S. conviene de cara a la obligatoria solicitud de informe previo a la concesión de licencia municipal de implantación de cualquier establecimiento comercial de superficie superior a 700 m², que se establece en la Ley 7/2008 de la Actividad Comercial modificada por la Ley 7/2012.

10

Para el planeamiento de desarrollo que ordene sectores susceptibles de albergar grandes equipamientos comerciales, el **artículo 14.3** del Anexo del P.T.S. establece la determinación vinculante consistente en la *"obligatoriedad de justificar expresamente en la documentación del correspondiente Plan Parcial (o Plan especial en su caso) de cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, comercial, o de servicios, como Sector susceptible de albergar un Gran equipamiento comercial, que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan parcial se ajusta a la normativa del P.T.S. para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales"*

Las Normas del P.T.S. incluyen una serie de artículos que contienen determinaciones cuyo cumplimiento no es susceptible de ser justificado por esta Modificación, ya sea por referirse a cuestiones formales o de índole general¹¹, o por limitarse a establecer la clasificación del término municipal¹², o por establecer la cuantificación y caracterización del suelo destinado a actividades económicas, cuyo cumplimiento compete al planeamiento general y no a esta Modificación que en ningún caso altera esa cuantificación¹³. Hay además, otra serie de artículos que tampoco son susceptibles de ser justificados por referirse específicamente a áreas funcionales distintas del A.F. Bajo Bidasoa a la que pertenece el ámbito de esta Modificación. Respecto al resto de las determinaciones vinculantes del P.T.S., recogidas en los artículos 10 al 14, debe decirse cuanto sigue:

- El **artículo 10** del Anexo al Decreto 262/2004 (Procesos de revisión y modificación del planeamiento) establece determinaciones vinculantes para los procesos de revisión integral o modificación puntual del planeamiento general municipal que afecten a suelos industriales o destinados a actividades económicas. En principio, puede considerarse que este es el caso de esta Modificación de Plan Parcial puesto que afecta a suelo industrial, y puesto que modifica la ordenación pormenorizada del Plan General. Sin embargo, las exigencias concretas que se establecen en el punto 10.2 de este artículo solo se refieren al supuesto de que el planeamiento recalifique para uso residencial suelos previamente calificados para usos industriales o de actividades económicas, lo que no es en absoluto el caso de esta Modificación de Plan Parcial.
- El **artículo 11** del Anexo del P.T.S. (Sistematización normativa) establece una serie de ratios y estándares que deben cumplirse "en los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la CAPV". Esta Modificación no crea un "nuevo sector de suelo urbanizable de actividades económicas" ni lo ordena globalmente, sino que tiene el limitado alcance señalado en líneas anteriores y a lo largo de todo el documento. Dado que el PTS es del año 2004 y el Plan Parcial de Araso Norte se aprobó en julio de 2005, las exigencias establecidas en este artículo ya fueron cumplidas por dicho Plan Parcial. Esta Modificación, por su parte, no altera ni los parámetros de ocupación ni de techo edificable **(11.a)**, ni altera la dotación para servicios de Interés Público y Social **(11.b)**; aumenta la dotación de aparcamientos en la parcela privada de Araso Norte, sin afectar al aparcamiento definido en la red pública **(11.c)**. Tampoco afecta a las reservas globales del P. P. de Araso Norte para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos **(11.d)**

11

Art.1.- Ámbito de aplicación / Art.2.- Condiciones de vigencia / Art.3.- Revisión, modificación y actualización del P.T.S. / Art.4.- Interpretación del Plan / Art.5.- Resumen de propuestas del Plan / Art.8.- Políticas de incentivación

12

Art.6.- Territorialización de la gestión del suelo para actividades económicas / Art.7.- Categorización municipal para la localización prioritaria del suelo para actividades económicas.

13

Art.9.- Cuantificación del suelo para actividades económicas / Art.26.- Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa

- El **artículo 12** del Anexo del P.T.S (Operaciones de creación pública de suelo) establece que Las operaciones de creación pública de suelo determinadas por el P.T.S. constituyen una determinación vinculante del mismo. La presente Modificación de Plan Parcial no interfiere con ninguna de tales previsiones, ni aumenta ni disminuye la cantidad de suelo para actividades económicas preexistente en su ámbito.
- El **artículo 13** del Anexo del P.T.S. ("Gran equipamiento comercial. Definición y Clasificación") denomina grandes equipamientos comerciales a las implantaciones urbanísticas de edificación terciaria que acumulen de forma concentrada, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio, etc..). Los usos previstos y autorizables en cada una de las dos parcelas resultantes están regulados de forma precisa desde esta Modificación de Plan Parcial y en ningún caso responden a tal definición. Por otro lado, ninguna de las dos parcelas resultantes cuenta con una superficie mayor o igual a los 15.000 m2 requeridos para ser susceptibles de acoger un gran equipamiento comercial de los definidos en este artículo del P.T.S.¹⁴.
- En cuanto al **artículo 14** (Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales), no procede la justificación de su cumplimiento por parte de esta Modificación de Plan Parcial dado que, como se ha explicado, no constituye su objeto ordenar tal tipo de equipamientos.¹⁵ Por otra parte, y por lo que se refiere concretamente el punto 14.2.d, el sector 1.1.02/Araso Norte es un sector de actividades económicas distinto y diferenciado del sector 1.1.01/Araso; Se sitúa en una plataforma de suelo separada de la plataforma propia de Araso por un profundo valle que debe salvarse mediante un viaducto elevado. Los puntos más cercanos de las edificaciones respectivas (las actuales de Araso y las autorizadas en el ámbito de este Plan Especial en Araso Norte) se separarán en línea recta unos 450 ml como mínimo. Los posibles recorridos peatonales entre la entrada al equipamiento comercial de Araso y el acceso a la parcela más próxima de Araso Norte, excederán el medio kilómetro y deberían transcurrir por tramos del viario local y general (incluida la gran glorieta y el viaducto de acceso a Araso Norte) carentes de aceras, es decir, se trata de una conexión peatonal impensable. Por lo tanto, además de no darse una unidad urbanística ni territorial o morfológica, tampoco puede darse una unidad funcional. Por otro lado, la afección a elementos del viario general compartido por ambos ámbitos, resulta irrelevante y plenamente aceptable como se acredita en el estudio de tráfico que acompaña a esta Modificación de Plan Parcial.

14

Lo que determina esta Modificación es, precisamente, lo contrario: divide una parcela de unos 20.000 m2 en dos de superficie menor (una de 6.000 m2 y la otra de 14.000 m2 aproximadamente)

15

Por otro lado, los parámetros de superficie máxima de plataforma explanada (75.000 m2) y de superficie máxima de techo edificable (25.000 m2) quedan muy lejos de los parámetros propios de cada una de las tres parcelas definidas y de los del conjunto de las mismas (**14.2c**).

Respecto a esa ausencia de unidad funcional actualmente existente entre el sector 1.1.01 Araso y el sector 1.1.02/ Araso Norte, debe decirse que este documento no introduce modificación alguna. De hecho, debe tenerse en cuenta que en el Sector 1.1.02/Araso Norte, previamente a la formulación de esta Modificación, podría autorizarse conforme al Plan Parcial en vigor, la implantación de establecimientos comerciales de 5ª categoría de una superficie edificada conjunta superior a 48.000 m²t y con una ocupación en planta superior a 37.000 m²(op)¹⁶, ya que el uso comercial de 5ª categoría es un uso autorizado en la mayoría de las parcelas industriales, lo que significa que podría materializarse con destino a dicho uso el 50% de la edificabilidad permitida en ellas.

De todo lo dicho, se deduce que esta Modificación no incumple ninguna de las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco ni interfiere en sus previsiones.

Por su parte, la **Ley 7/2008 de 25 de junio, de la Actividad Comercial**, que modifica por segunda vez la Ley 7/1994, de 27 de mayo de la Actividad Comercial, y que fue a su vez modificada por la Ley 7/2012, de 23 de abril, establece en su artículo 13.5 (conforme a su redacción en vigor) que *"Para toda implantación o ampliación de un gran establecimiento comercial¹⁷, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, el ayuntamiento correspondiente solicitará al órgano correspondiente en materia de comercio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco (actualmente la Dirección de Comercio) la emisión de un informe sobre la adecuación de la actividad proyectada a los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Equipamientos Comerciales, el cual se emitirá en el plazo de dos meses"*. Dicho informe es de carácter preceptivo y no vinculante, y sustituye a la anterior licencia comercial. A dicha solicitud hay que acompañar certificación de que el planeamiento urbanístico está, o no, adaptado al PTS y acompañarse la ordenación pormenorizada así como el nivel de ocupación del polígono con actividades comerciales que presenta en el momento de la solicitud (entendiendo que a dicho ámbito es al que se le aplican los límites establecidos en el PTS.) De ahí la conveniencia de que se incluya la justificación del cumplimiento de esta normativa sectorial en esta Modificación de P.P.

16

parcela	Superficie de parcela (m2s) (1)	Edificabilidad total (m2t) (2)	Ocupación total máxima (m2op) (4)	Usos comerciales de 5ª categoría autorizados	Edificabilidad que puede destinarse a usos comerc. de 5ª categ.	Ocupación que puede destinarse a usos comerc. de 5ª categ.
1-TO	2.979	3.862	2.583	SI	1.931,00	1.291,50
2A2-IC	15.123	14.105	10.416	SI	7.052,50	5.208,00
2A1-IC	4.479	4.178	3.085	SI	2.089,00	1.542,50
2B-IC	20.326	18.734	14.000	SI	9.367,00	7.000,00
3-IP	9.075	9.253	6.674	SI	4.626,50	3.337,00
4A-IP	4.615	4.070	3.000	SI	2.035,00	1.500,00
4B-IP	5.163	4.563	3.363	SI	2.281,50	1.681,50
4C-IP	19.210	16.960	12.500	SI	8.480,00	6.250,00
5A-IP/FE	49.149	16.311	14.311	SI	8.155,50	7.155,50
5B-IP/FE	20.462	5.500	4.500	SI	2.750,00	2.250,00
6TH	2.818	1.680	1.200	NO	0,00	0,00
TOTAL	153.399	99.216	75.632	0,647	48.768,00	37.216

17

El artículo 13.2 de la Ley 7/2008 establece que *"A los efectos de la presente ley, se entiende por gran establecimiento comercial, individual o colectivo, todo aquel que tenga una superficie edificada superior a 700 metros cuadrados"* Nótese que se trata de una denominación y una definición distinta a la del *"gran equipamiento comercial"* del P.T.S.

8.1.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Esta Modificación de Plan Parcial no afecta ni altera a las condiciones de edificación de las parcelas que constituyen su objeto y, por lo tanto, no modifica las condiciones de cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas que se materializaban por las respectivas últimas versiones aprobadas definitivamente por el Plan Parcial de Araso Norte: En todo caso, se facilita el cumplimiento de tales servidumbres porque, se elimina una tolerancia de mayor altura de la edificación regulada en la última versión aprobada del correspondiente Plan Parcial, y se reducen los perfiles edificables en las dos nuevas parcelas resultantes. Tampoco se modifica la rasante de implantación de las edificaciones autorizadas, ni la edificabilidad urbanística máxima conjunta, ni se exceden las alineaciones máximas envolventes de la futura edificación; La subdivisión de la parcela IP-FE-5B en dos nuevas parcelas (TG-5B1 y TC-5B2) comporta una subdivisión forzosa de la edificabilidad ordenada que también se podía haberse materializado, como subdivisión voluntaria de la edificación, conforme a la ordenación pormenorizada establecida por la última versión aprobada del Plan Parcial de Araso Norte, previamente a que tal ordenación pormenorizada haya sido modificada por este documento.

Ello no obstante, dado que lo que subyace tras la formulación de este expediente de planeamiento es la eventual ocupación de las dos parcelas resultantes por sendas actividades (concretamente de gasolinera y comercial) y, consiguientemente, la construcción de las correspondientes edificaciones autorizables, resulta oportuno hacer aquí referencia a la normativa sectorial que en relación a esta cuestión, concurre. Esto se hace en esta Modificación a través del siguiente contenido documental:

Planos de ordenación:

III.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELAS 1.1.02-TG-5B1 Y TC-5B2)

Normas Urbanísticas:

Artículo 9 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas¹⁸

18

Dado que las NNUU del vigente PGOU de Irún no contienen una regulación específica de esta materia, se reproduce en el artículo 12 de las NNUU de este Plan Especial, el contenido del artículo 0.2.11 de las NNUU de la Revisión del PGOU de Irún (Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas) convenientemente adaptado al caso específico de este Plan Especial y suprimiendo las referencias al propio Plan General que no resultan procedentes.

8.2.- TRÁFICO RODADO.

Por lo que respecta a la inicial parcela de IP-FE-5B de Araso Norte que esta 3ª Modificación de Plan Parcial transforma en las parcelas TG-5B1 y TC-5B2 de Araso Norte, debe tenerse en cuenta que en el acuerdo de aprobación definitiva de la última versión aprobada del correspondiente Plan Parcial (acuerdo de 26.11.2008), se dice: *"Se emite Informe por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, en el que se señala que analizado el Documento no hay inconveniente en lo que respecta a las competencias del Departamento"*

La parcela que ahora se subdivide en dos y cuyos usos se modifican, estaba destinada a un uso característico industrial de 2ª y 3ª categoría y ferroviario pero, además, en ella eran usos autorizados los industriales de 4ª y 5ª categoría, los terciarios comerciales de 2ª, 3ª, 4ª y 5ª categoría y el uso de transporte por carretera en categorías 4ª y 5ª. También se contemplaba como uso autorizado, pero con la restricción señalada para su consideración como uso autónomo, la unidad de suministro vinculada a la actividad principal. Como es sabido, en el marco de la gestión urbanística global del municipio, el sector Araso Norte se concibió, entre otras cosas, para resolver la reubicación de diversas empresas y actividades establecidas en ámbitos de Irún precisados de operaciones de reforma que las hacían incompatibles con la nueva ordenación. Así, una vez que la inicial parcela IP-FE-5 se reveló de dimensión excesiva para resolver las concretas necesidades ferroviarias a las que se destinaba, estaba previsto que la parte excedente de la misma, delimitada como parcela IP-FE 5B, se destinara enteramente a acoger a una industria de transporte por carretera cuya reubicación por razones urbanísticas era necesaria; En las instalaciones de las empresas de transportes por carretera se lleva a cabo la actividad de fragmentación y consolidación de cargas, lo que genera un intenso tráfico de vehículos pesados que llegan y que parten de la parcela. Diversas circunstancias que ahora no hacen al caso, han hecho que esta reubicación no vaya a darse, pero esta cuestión debe tenerse en cuenta a la hora de ponderar la afección al tráfico que el nuevo régimen de usos propuesto por este documento para las parcelas que resultan de subdividir la parcela IP-FE 5B supone: el tráfico que iba a generar la empresa de transporte por carretera que se pretendía reubicar y que se consideraba como aceptable en relación con el viario y demás características del sector, ahora no va a darse, sino que va a ser sustituido por el tráfico generado por las nuevas actividades previstas en la parcela. Por lo tanto, la intensidad de tráfico prevista y aceptada antes de la presente modificación, era como mínimo la correspondiente a una empresa de transporte por carretera (consolidación y fragmentación de cargas en vehículos pesados) que ocupara totalidad la parcela ahora subdividida.

Por otro lado, atendiendo a la limitación de implantación de los usos autorizados (que se interpreta situada en el 50% de la edificabilidad urbanística de cada parcela), debe entenderse que la suficiencia de la red viaria existente para el Sector Araso Norte también se verificaría en el caso de que la mitad de la parcela inicial IP-FE 5B se dedicara al uso característico de industria en sus categorías 3ª y 4ª (con el tráfico asociado de vehículos pesados, maniobras de carga y descarga, etc...), y la otra mitad a cualquiera de los usos autorizados y, entre ellos, al uso comercial de 5ª categoría: Un establecimiento comercial de 5ª categoría de 2.250 m² de planta y otros 500 m² adicionales de entreplanta (la mitad de los autorizados en la parcela) generaría el tráfico de vehículos ligeros que es inherente a un establecimiento de este tipo.

Tal intensidad de tráfico ya estaba, por tanto, prevista y resuelta mediante el viario proyectado por el plan parcial y hoy en día construido. El establecimiento comercial que se permitirá implantar al subdividir ahora la parcela será algo mayor que los 2.750 m²t autorizables previamente a formular esta Modificación, pero no irá acompañado de un establecimiento industrial de otros 2.750 m²t que ya no va a materializarse.

Por lo que se refiere a la actividad de gasolinera autónoma, ésta es susceptible de generar un tráfico mayor que el previsiblemente generado por la unidad de suministro vinculada a la actividad principal que hasta ahora se autorizaba; la magnitud de tal tráfico, en este caso, puede deducirse a partir del tráfico generado por la gasolinera actual situada en la avenida de Letxunborro nº 106. Pero, por el contrario, esta nueva previsión de usos elimina todo el tráfico de la flota de vehículos pesados de una empresa de transporte por carretera cuya magnitud es importante y también conocida.

Por último, en cuanto a la consideración del impacto en el tráfico rodado de la modificación de usos que se establece en este documento, debe tenerse en cuenta que la edificabilidad urbanística a la que afectan tales cambios de uso supone tan solo el 5,5% de la total ordenada en Araso Norte¹⁹ y, como se ha visto, los nuevos usos característicos son usos ya contemplados como autorizados en la parcela original, y sustituyen a otros que también iban a generar una intensidad de tráfico significativa y ya considerada al dimensionar y diseñar de la red viaria afectada por el mismo. Como consecuencia de todo ello, y como se refleja en el **estudio de tráfico** expresamente realizado para esta 3ª Modificación de Plan Parcial (**Anexo I**), no se producen afecciones al tráfico rodado que no sean asumibles por la red viaria existente.

10.3.- SUELOS CONTAMINADOS.

Las parcelas TG.5B1 y TC.5B2, son parcelas de nueva creación, configuradas a partir de obras de urbanización cumplidoras de los preceptos relativos a la prevención de la contaminación del suelo que concurren, y que nunca han soportado uso alguno, por lo que el suelo sobre el que gravitan no es susceptible de estar contaminado, ni resulta preciso realizar estudio de calidad alguno para determinarlo.

19

parcela	Superficie de parcela (m ² s) (1)	Edificabilidad total (m ² t) (2)	Edific. unitaria (m ² t/m ² s) (3) = (2)/(1)	Ocupación total máxima (m ² op) (4)	Ocupación unit. máxima (%) (5) = (4)/(2)
1-TO	2.979	3.862	1,296	2.583	86,70%
2A2-IC	15.123	14.105	0,93	10.416	68,88%
2A1-IC	4.479	4.178	0,933	3.085	68,88%
2B-IC	20.326	18.734	0,922	14.000	68,88%
3-IP	9.075	9.253	1,020	6.674	73,54%
4A-IP	4.615	4.070	0,882	3.000	65,00%
4B-IP	5.163	4.563	0,884	3.363	65,14%
4C-IP	19.210	16.960	0,883	12.500	65,07%
5A-IP/FE	49.149	16.311	0,332	14.311	29,12%
5B-IP/FE	20.462	5.500	0,269	4.500	21,99%
6TH	2.818	1.680	0,596	1.200	42,58%
TOTAL	153.399	99.216	0,647	75.632	49,30%

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1
(ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA
PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014**

DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACIÓN

II.1 SITUACIÓN

II.2 EMPLAZAMIENTO

II.3 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

II.4 FICHA PREVIA

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1
(ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA
PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014**

DOCUMENTO III:

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1 FICHAS MODIFICADAS (PARCELAS -TG-5B1 Y TC-5B2)

III.2..... SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELAS -TG-5B1 Y TC-5B2)

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1 (ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014

DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES

DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El artículo 68 LS 2/2006, establece que uno de los documentos que deben formalizar el contenido de los planes parciales es el “g) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.”

Por otro lado, la *“ejecución de la ordenación urbanística”* está definida en el artículo 131.1 de la LS 2/2006²⁰. De las seis actividades a que se refiere este artículo, hay tres que no concurren en el caso de esta Modificación: No hay un Programa de Actuación urbanizadora pendiente de desarrollar (a), No hay una equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación pendiente de materializarse (b), y la conservación de las obras de urbanización está regulada en Araso Norte por parte de la Junta de Conservación.

En cuanto al contenido del apartado 131.d) LS 2/2006, en el caso de esta 3ª Modificación del Plan Parcial no hay una urbanización pendiente de ser ejecutada, aunque sí la edificación de los dos solares resultantes. La regulación de esta cuestión en la vigente legislación urbanística remite al “planeamiento pertinente”, al tiempo que establece un plazo máximo de un año a partir de la realización de las correspondientes obras de urbanización²¹.

20

Ley del Suelo 2.2006 / Artículo 131. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución / 1. La ejecución de la ordenación urbanística comprende:

- a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.
- b) La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.
- c) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.
- d) La urbanización y la edificación de los solares resultantes.
- e) La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.
- f) La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.

21

LS 2.2006 / Artículo 189. Deber de edificar y plazos máximos. 2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el programa de actuación urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización. Se fijarán reglamentariamente las circunstancias a partir de las cuales se podrán entender finalizadas las obras de urbanización a los efectos de lo dispuesto en este artículo.

DECRETO GV 105 de 2008 de medidas urgentes Artículo 48.– Cómputo de plazos para el deber de edificar. 1.– Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.

Por lo tanto, el establecimiento de un plazo para la edificación de las parcelas resultantes una cuestión que sí debe ser objeto de regulación por parte de este “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.” Dado que en este caso no hay obras de urbanización pendientes de ejecución, esta Modificación de Plan Parcial mantendrá dicho plazo legal de un año, pero referido a la publicación conforme a la ley de la aprobación definitiva de este documento.

En cuanto al apartado 131 f) LS 2/2006, aunque ya se han materializado las cesiones de viales, terrenos dotacionales, etc. y no se establecen nuevas cesiones por parte de esta Modificación, queda pendiente de materializarse la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada que se deriva de la ordenación pormenorizada establecida por esta Modificación, como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanísticas²². Esta cuestión también debe ser objeto de regulación por parte de este “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”. Dado que no debe formularse procedimiento alguno de equidistribución de beneficios y cargas en este caso, resulta procedente vincular la materialización de esta cesión a la autorización de edificación de la parcela resultante en la que se materializa realmente el incremento de la edificabilidad ponderada origen de esta cesión.

Por último, y por lo que se refiere al contenido del apartado c) del referido artículo 131.1 de la LS 2/2006 (“La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas”), debe tenerse en cuenta simultáneamente los siguientes aspectos:

22

Ley LS 2 2006 / Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. /3. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística./ Artículo único / El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda redactado de la siguiente forma: «Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. 2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

- El objeto básico de esta Modificación del Plan Parcial de Araso Norte desde el punto de vista del interés colectivo que representa el Ayuntamiento de Irún, es la puesta a disposición de una parcela para la supresión del uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga
- El hecho de que la propiedad de dicha parcela y titular de la actividad que se desarrolla en ella (FUEL IBERIA S.L.U.) sea junto con D&P 3.14 S.L. la promotora de esta Modificación conteniendo tal determinación, conlleva el hecho de evitar al Ayuntamiento la necesidad promover actuaciones urbanísticas equivalentes en orden a resolver el conflicto funcional existente.
- La promoción de iniciativa de planeamiento por parte de FUEL IBERIA S.L.U. requiere de una cautela básica y fácilmente comprensible desde el punto de vista del interés de la referida comercial, consistente en que la supresión de la posibilidad de reimplantación del uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I.b) de su propiedad, solo podrá tener efecto y entenderse como puesta en vigor, una vez que la actividad de gasolinera que actualmente se lleva a cabo en dicha parcela haya sido trasladada y reubicada en la parcela TG-5B2 de Araso Norte, y una vez que la actividad trasladada cuente con todas las licencias y permisos para su apertura y funcionamiento, coincidiendo así el cierre de la estación de servicio en su actual emplazamiento de Eskortza-Txumarraga con la apertura de la nueva estación de servicio en Araso Norte sin que exista solución de continuidad en la actividad de suministro de gasóleo por parte de FUEL IBERIA, S.L.U.

Junto con los dos aspectos anteriormente señalados (plazos de edificación de las parcelas resultantes y materialización de la cesión de edificabilidad para la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística), esta última cuestión referida a la determinación del momento en el que surte efecto y entra de forma efectiva en vigor la restricción del uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I,b) de Eskortza-Txumarraga, es una cuestión fundamental a regular en el marco de la actuación urbanística de reubicación de usosa que responde este documento. Por ello, y aunque no es en esta Modificación del Plan Parcial donde se establece la referida restricción de uso, se incluye la regulación de esta cuestión del momento en el que entre en vigor en el tercero de los artículos que se formulan a continuación:

Artículo IV.1 Plazos de edificación de las parcelas resultantes:

El inicio de la edificación correspondiente a las parcelas TG-5B1 y TC-5B2 de Araso Norte deberá producirse en un plazo no superior al año a partir de publicada en la debida forma la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan Parcial de Araso Norte.

Artículo IV.2 Materialización de la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008)

La materialización de la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, regulada por el artículo 27 LS 2/2006 modificado por la Ley 11/2008, se sustituirá por el abono en metálico de su valor conforme se establece en el punto 5 del artículo de referencia por concurrir la circunstancia de no poder materializarse en la forma de una parcela en pleno dominio.

Sin perjuicio del condicionado que en su caso imponga el Ayuntamiento de Irún en el correspondiente acuerdo de aprobación de esta 3ª Modificación de Plan Parcial, el abono de la cantidad que resulte como valor equivalente del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada derivado de lo determinado en este documento, deberá producirse una vez que la aprobación definitiva adquiera firmeza en vía administrativa, y de forma previa a la concesión de la licencia de edificación correspondiente a la parcela TC-5B2 de Araso Norte, por ser en esta parcela donde se materializa básicamente el referido incremento de edificabilidad ponderada.

Artículo IV.3 Puesta efectiva en vigor de la restricción del uso de gasolinera en la parcela A.I.2(I.b) de Eskortza-Txumarraga

La prohibición del uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga que se regula en la Modificación del Plan Especial en tramitación, no será de aplicación ni tendrá efecto alguno hasta que la actividad de gasolinera que actualmente viene desarrollándose en dicha parcela, haya sido trasladada y reubicada en la parcela TG-5B1 de Araso Norte que se define en esta Modificación de Plan Parcial, y hasta que la actividad trasladada cuente con todas las licencias y permisos necesarios para su apertura y funcionamiento.

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1 (ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014

DOCUMENTO V: NORMAS URBANÍSTICAS

DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

A la hora de considerar el cometido de esta 3ª Modificación de Plan Parcial en relación con las NNUU, deben tenerse en consideración las siguientes cuestiones:

- La ordenación pormenorizada del suelo urbano que concurre en el momento de formular esta Modificación, en el caso de la parcela IP-FE-5B del ámbito 1.1.02.1 / Araso Norte (que esta Modificación subdivide en las parcelas TG-5B1 y TC-5B2), es la definida en la última versión aprobada del Plan Parcial correspondiente a dicho ámbito. La modificación de dicha ordenación pormenorizada que se determina desde este documento conlleva, por un lado, la sustitución de la Ficha nº 10 o Norma Particular de la parcela 5B, por las Fichas 10.1 y 10.2 o Normas Particulares de las parcelas TG-5B.1 y TC-5B.2 respectivamente. Por otro lado, determinadas referencias a la parcela original 5B de las Ordenanzas y planos del referido Plan Parcial, deben ser entendidas como suprimidas o modificadas según los casos.
- En el momento de formular esta Modificación de Plan Parcial, está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Irún aprobado en el año 1.999: las nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada introducidas por este documento en las dos parcelas que constituyen su ámbito son coherentes con lo determinado en el referido PGOU en vigor, y las Normas Urbanísticas del mismo seguirán resultando de plena aplicación, salvo en lo referente a las determinaciones de ordenación pormenorizada reguladas de forma expresa por esta Modificación.

Por todo lo anterior, las Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General que establece esta 3ª Modificación del Plan Parcial de Araso Norte se limitan a los artículos siguientes:

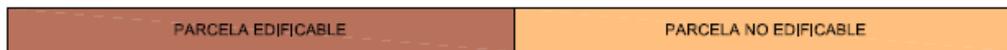
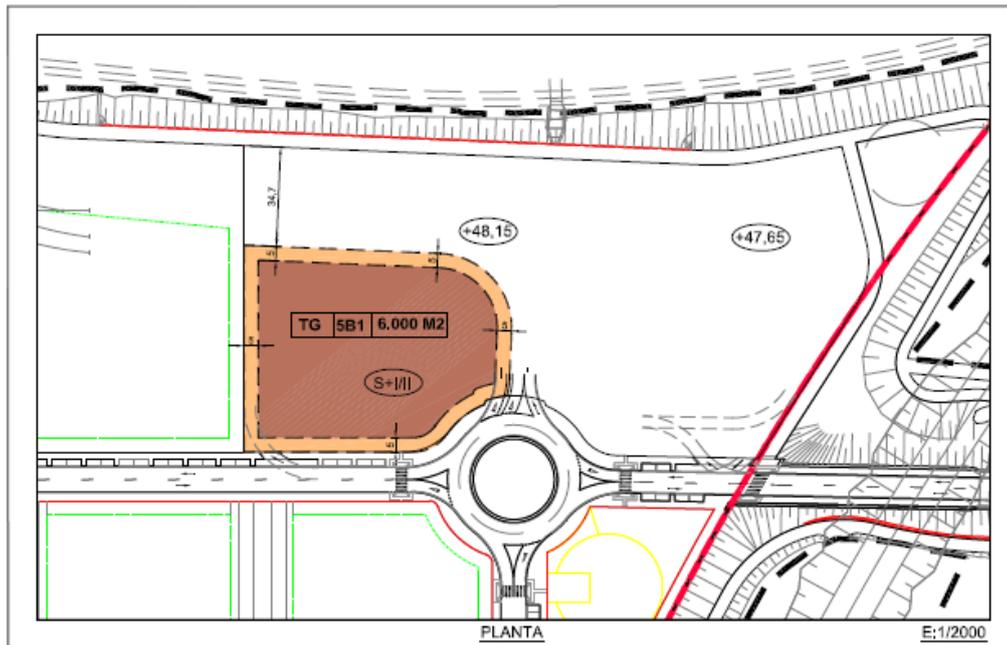
- Artículo 1 Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General
- Artículo 2 Nueva Ficha 10.1 / Norma Particular de la parcela 1.1.02.1 (TG-5B.1)
- Artículo 3 Nueva Ficha 10.2 / Norma Particular de la parcela 1.1.02.1 (TC-5B.2)
- Artículo 4 Particularización de las Ordenanzas del Plan Parcial de Araso Norte
- Artículo 5 Uso "terciario-gasolinera" característico de la parcela 1.1.02 (TG-5B.1)
- Artículo 6 Uso "terciario-comercial de 5ª categoría" característico de la parcela 1.1.02 (TC-5B.2)
- Artículo 7 Ordenanza Reguladora de la zona de uso pormenorizado terciario-gasolinera en la parcela 1.1.02 (TG-5B1)
- Artículo 8 Ordenanza Reguladora de la zona de uso pormenorizado terciario-comercial de 5ª categoría en la parcela 1.1.02 (TC-5B2)
- Artículo 9 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas

Artículo 1 Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General

Esta 3ª Modificación de Plan Parcial de Araso Norte solo modifica los aspectos concretos de la ordenación pormenorizada integrada en el Plan General para su ámbito que se refieren de forma expresa. Tales cuestiones quedan reguladas en las presentes Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General, en el articulado del documento IV “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”, y en los planos de ordenación que se incluyen en esta Modificación; la Memoria de este documento carece de fuerza normativa, pero es fuente de interpretación cierta de sus determinaciones.

En todo lo no regulado de forma expresa en esta Modificación y, en todo caso, en todo aquello que constituya materia de la ordenación urbanística estructural, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún que esté en vigor en cada momento.

Artículo 2 ... Nueva Ficha 10.1 / Norma Particular de la parcela 1.1.02.1 (TG-5B.1)



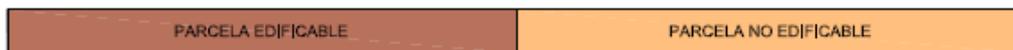
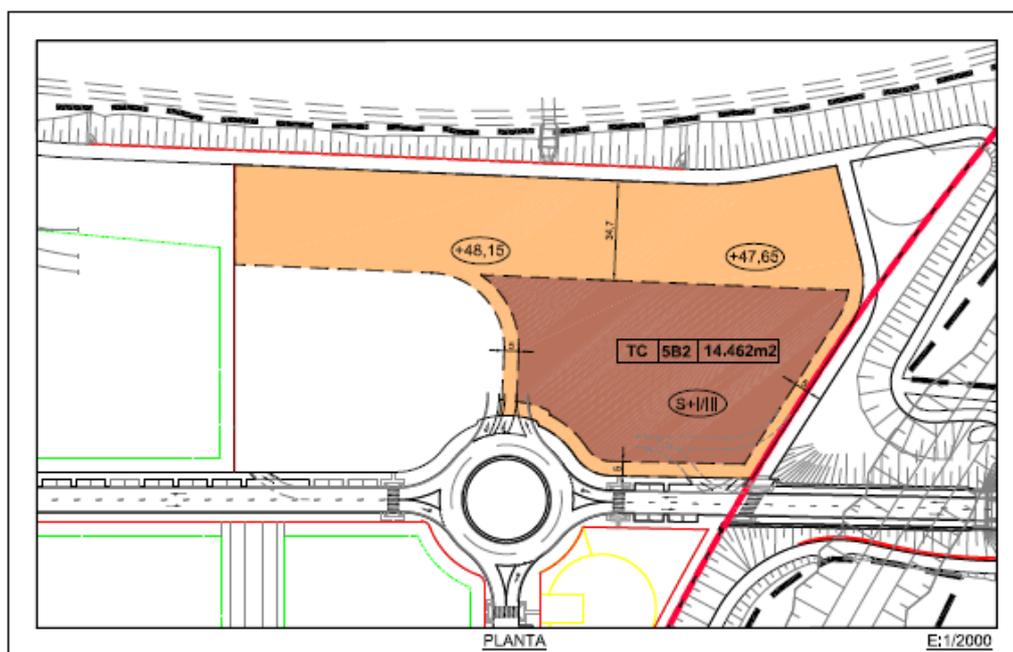
RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 5										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	ENTRPLS Ó PLANTAS (m ²)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA/ PARCELA
5B1	TG	6.000	20*	1.200*	0,044	265	130**	S + II	10	(***)

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

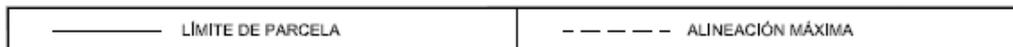
TG Terciario Gasolinera	PARCELA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE UNA GASOLINERA
RÉGIMEN DE USO:	USO CARACTERÍSTICO: Terciario Gasolinera USOS AUTORIZADOS: Terciarios (Comerciales y Oficinas) solo los vinculados a la gasolinera que se implante y que quepan dentro de la edificabilidad total máxima establecida (265 M2T) USOS PROHIBIDOS: Los no autorizados expresamente
RÉGIMEN DE DOMINIO:	Privado (excepto limitación de servidumbre de uso público - CAP, 3.7. - P.G.O.U.)
PARCELACIÓN:	Parcela indivisible (en razón del uso característico de gasolinera)
EDIFICACIÓN:	No se autorizan vuelos urbanísticos que excedan las alineaciones máximas Sotanos semisotanos con vinculación a la edificación La edificación se ajustará a las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas que concurren, conforme a lo establecido en el art. 12 NNUU PEOU
(*) AUNQUE NO RESULTEN COMPUTABLES, SE LIMITA LA EDIFICACIÓN DE MARQUESINAS MEDIANTE EL PARÁMETRO DE OCUPACIÓN MÁXIMA QUE NO PODRÁ SER EXCEDIDO POR LA SUPERFICIE CUBIERTA POR DICHAS MARQUESINAS (**) LA EDIFICABILIDAD QUE SE CONSUMA EN PLANTA ALTA SE COMPUTARÁ DENTRO DE LOS 265 M2T DE EDIFIC. MAX. (***) SE CUMPLIRÁ LO DETERMINADO EN EL ART. 3.6.2 DE LAS NNUU DEL PGOU SOBRE ACCESOS, MANIOBRA, CARGA Y DESCARGA, ETC...	

FICHA Nº 10.1	PARCELA 5B1	PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS A.1.2 (I.b) y 1.1.0.2-IP-FE-5B
---------------	-------------	--------------------------------------------------------------

Artículo 3 ... Nueva Ficha 10.2 / Norma Particular de la parcela 1.1.02.1 (TC-5B.2)



RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS NORMATIVAS DE LA PARCELA 5										
PARCELA	CÓDIGO DE USO	SUPERFICIE (m²)	OCUPACIÓN (%)	OCUPACIÓN (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²)	ENTRPLS O PLANTAS (m²)	Nº PLANTAS	H. MAX. (m)	APARCA/ PARCELA
5B2	TC	14,462	28,28	4,235	0,362	5,235	1,000	S + VIII	10	m ² /250*



TC TERCIAJO COMERCIAL DE 5ª CATEGORÍA	PARCELA DESTINADA A LA IMPLANTACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE 5ª CATEGORÍA
RÉGIMEN DE USO:	<p>USO CARACTERÍSTICO: TERCIAJO COMERCIAL DE 5ª CATEGORÍA</p> <p>USOS AUTORIZADOS: UNA VIVIENDA AUXILIAR EN TODA LA PARCELA TERCIAJOS (COMERCIALES Y OFICINAS DE 4ª CATEGORÍA) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EXCEPTO MODALIDADES ASIMILABLES A LOS USOS INDUSTRIALES) CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA</p> <p>USOS PROHIBIDOS: LOS NO AUTORIZADOS EXPRESAMENTE</p>
RÉGIMEN DE DOMINIO:	PRIVADO (EXCEPTO LIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO - CAP. 3.7. - P.G.O.U.)
PARCELACIÓN:	SUBDIVISIBLE EN DOS PARCELAS COMO MÁXIMO
EDIFICACIÓN:	NO SE AUTORIZAN VUELOS URBANÍSTICOS QUE REBASAN LAS ALINEACIONES MÁXIMAS SOTANOS SEMISOTANOS CON VINCULACIÓN A LA EDIFICACIÓN LA EDIFICACIÓN SE AJUSTARÁ A LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS QUE CONCURREN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 12 NNUU PEOU
(*) LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS SERÁ DE 6 PLAZAS POR CADA 100M2T REALMENTE EDIFICADOS Y, COMO MÍNIMO, DE 250 PLAZAS. ADEMÁS SE CUMPLIRÁ LO DETERMINADO EN EL ART-3.8.2 DE LAS NNUU DEL PGOU SOBRE ACCESOS, MANIOBRA, CARGA Y DESCARGA, ETC.	

FICHA Nº 10,2	PARCELA TC- 5B2	PLAN ESPECIAL DE LAS PARCELAS A.1,2 (I,b) y 1.1,0,2-IP-FE-5B
---------------	-----------------	--------------------------------------------------------------

Artículo 4 .. Particularización de las Ordenanzas del Plan Parcial de Araso Norte

La ordenación pormenorizada que para el suelo urbano del ámbito 1.1.02.01/Araso Norte establece el Plan General, es la determinada por la última versión aprobada del Plan Parcial correspondiente a dicho ámbito. Esta Modificación del Plan Parcial modifica puntualmente esa ordenación pormenorizada para la parcela IP-FE-5B, sustituyendo la correspondiente Ficha o Norma Particular por las nuevas Fichas correspondientes a las nuevas parcelas delimitadas (precedentes artículos 2 y 3) y formulando las necesarias Normas Urbanísticas de Desarrollo del P.G.O.U. En virtud de lo anterior, las Ordenanzas y los Planos de Ordenación del referido Plan Parcial de Araso Norte que se citan a continuación, deberán ser interpretados conforme a los criterios que se establecen:

Ordenanzas:

- Art. 8. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación: El resumen de la Ficha 5B contenido en este artículo se entenderá sustituido por los textos de las nuevas fichas 5B1 y 5B2 definidas en esta Modificación de Plan Parcial.
- Art. 17. Alineaciones / 17.3. Obligatoriedad del frente de fachadas a viales de servicio y futuras ampliaciones en el interior de las parcelas: La excepción regulada para la parcela IP-FE 5B se entenderá ahora suprimida.
- Art. 20. Condiciones del perfil de la Edificación / 20.1. Alturas: La tolerancia de altura regulada para la parcela IP-FE 5 se entenderá ahora suprimida para las nuevas parcelas segregadas por este documento.
- Art. 21. Condiciones Generales de Dominio: Además de las que se señalan, se entenderán también como objeto de dominio privado las parcelas con los códigos de uso TG (Terciario Gasolinera) y TC (Terciario comercial)
- Art. 23. Condiciones Generales de Uso: La tolerancia del uso de unidad de suministro vinculada al uso principal regulada para la parcela IP/FE-5B en el punto 23.3, se entenderá suprimida, al tiempo que se entenderán como usos característicos de las correspondientes parcelas los usos Terciario Gasolinera (TG-5B1) y Terciario Comercial de 5ª categoría (TC-5B2), tal y como estos se definen en esta Modificación, no resultando aplicable a dichas parcelas la incompatibilidad del uso de "comercio al detalle" a que se refiere dicho punto 23.3.

Planos:

- **OR01 (ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS) y OR02 (ORDENACIÓN PARCELAS RESULTANTES):** La parcela IP-5B grafiada debe entenderse como sustituida por las parcelas TG-5B1 y TC-5B2 definidas por esta Modificación: esto incluye los ajustes de sus respectivos límites con el viario en el entorno de la glorieta para evitar el estrangulamiento de la acera que hoy se produce. Igualmente, los datos correspondientes a la parcela IP-5B que figuran en el cuadro incluido en estos planos, deben entenderse como sustituidos por los correspondientes a las parcelas TG-5B1 y TC-5B2 definidas por este documento y que figuran en las nuevas Fichas correspondientes a las mismas.

Artículo 5: Uso terciario-gasolinera característico de la parcela 1.1.02.1 (TG-5B.1)

Los usos terciarios son usos urbanísticos que comprenden las actividades de servicio a la población ejercidas con fines de lucro. De entre los distintos tipos de usos terciarios, se establece como uso característico de la parcela 1.1.02 (TG-5B.1) la modalidad de Uso Terciario de Gasolinera:

- El uso Terciario de Gasolinera comprende las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos asociado.

Artículo 6Uso " terciario-comercial de 5ª categoría" característico en la parcela 1.1.02.1 (TC-5B.2)

Los usos terciarios son usos urbanísticos que comprenden las actividades de servicio a la población ejercidas con fines de lucro. De entre los distintos tipos de usos terciarios, se establece como uso característico de la parcela 1.1.02 (TG-5B.2) la modalidad de Uso Terciario Comercial de 5ª categoría.

- Los usos terciarios comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería – bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías –recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.
- La Categoría 5ª comprende las actividades comerciales que utilicen más de 1.500 m² de superficie de techo, las cuales deberán ocupar de forma exclusiva la parcela sobre la que se sitúen, disponiendo en su interior los espacios de acceso, aparcamientos, maniobra y carga y descarga necesarios.

7.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

7.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Los parámetros de ocupación, edificabilidad sobre rasante, altura máxima de edificación de la parcela 1.1.02-TG-5B1, así como el polígono de movimiento ocupable por la edificación y los retranqueos a linderos, son los establecidos en el precedente artículo 3 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02.1-TG-5B1)

La parcela deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, espera, suministro de combustible, carga y descarga

La edificación de la parcela deberá responder a una concepción unitaria en cuanto a materiales, formas y parámetros geométricos, y deberá tener en cuenta su entorno.

El derecho al aprovechamiento según la aplicación concreta de esta Ordenanza estará siempre limitado por las condiciones de cumplimiento de las alturas de las edificaciones en relación con las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

7.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 3.8 del Título Tercero de las NNUU del vigente Plan General.

7.1.2.1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La edificabilidad urbanística sobre rasante de la parcela es la establecida en el precedente artículo 2 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02.1-TG-5B1) de estas Normas Urbanísticas.

-Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será la equivalente, como máximo, al 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante. Para la materialización de esta edificabilidad se establece la limitación de no exceder el área ocupable con la edificación en planta baja, así como un perfil máximo de tres plantas bajo rasante

7.1.2.2.- Condiciones de parcelación:

Teniendo en cuenta las particularidades del uso característico Terciario-Gasolinera al que se adscribe la parcela, ésta se considerará indivisible.

7.1.2.3.- Tipología edificatoria

La tipología edificatoria básica es la vinculada al uso característico de gasolinera, consistente en marquesinas abiertas no computables para protección de las operaciones de suministro, asociadas a edificación cerrada de planta baja para alojar la oficina, aseos y otros usos autorizados vinculados al uso característico.

Se autoriza la disposición de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes. La ocupación de parcela bajo rasante no deberá sobresalir de la ocupación en planta del edificio principal.

7.1.2.4.- Alineaciones y retiros:

La edificación, tanto las marquesinas abiertas como la edificación auxiliar cerrada, deberá respetar las alineaciones máximas establecidas en el en el precedente artículo 3 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02 – TG- 5B1) de estas Normas Urbanísticas..

7.1.2.5.- Perfil de edificación:

La edificación deberá respetar el perfil de la edificación establecido en el precedente artículo 3 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02 – TG- 5B1) de estas Normas Urbanísticas.

7.1.2.6.- Altura de edificación

La edificación deberá respetar la de edificación establecida como máxima en el precedente artículo 3 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02 – TG- 5B1) de estas Normas Urbanísticas.

7.1.2.7.- Vuelos y retranqueos:

No se autorizan vuelos urbanísticos que rebasen las líneas de alineación máxima establecidas en el precedente artículo 2 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2-IP-I.b) de estas Normas Urbanísticas.

7.1.2.8.- Cubiertas:

Se permitirá una pendiente máxima del 40% para cubiertas a una, dos o más aguas, y del 75% para cubierta dentada. En ninguno de los casos la cumbre podrá exceder en 3 m a la altura máxima de edificación máxima fijada.

7.1.2.9.- Construcciones auxiliares:

La implantación de construcciones auxiliares, con una ocupación máxima del 5% respecto de la parcela, en ningún caso se entenderán como independientes del edificio principal, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

7.1.2.10.- Espacios no edificados sobre rasante:

No se autoriza ningún tipo de edificación en las bandas perimetrales de retranqueo de 5m, salvo los cierres de la parcela que deberán ser permeables y/o vegetales a partir de una altura de 1m desde la rasante de la urbanización exterior.

7.2.- REGIMEN DE USO (IP)

7.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

Uso característico **Gasolinera.**

Usos autorizados **Industriales** (de 1ª y 2ª categorías) / **Terciarios:**
Otras modalidades / **Equipamiento comunitario** / **Infraestructuras de Servicios**

Usos prohibidos **Residenciales** / **Industriales** (en sus categorías no autorizadas de forma expresa) / **Rurales** / **Equipamiento de servicios públicos** (en sus modalidades asimilables a los usos industriales)

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a usos compatibles con el de gasolinera El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de gasolinera no superará el 50% de la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada.

7.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 3.8 del Título Tercero de las NNUU del vigente Plan General.

7.3.- REGIMEN DE DOMINIO

Dominio privado, sin perjuicio de las Servidumbres Aeronáuticas, viarias, ferroviarias etc. que concurran. Esta 3ª Modificación de Plan Parcial no impone servidumbres específicas adicionales a la parcela 1.1.02-TG-5B1

7.4.- URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA

El proyecto de edificación de la parcela deberá incluir la definición de las obras de su urbanización complementaria interior, así como las correspondientes a la limitada adaptación de la urbanización del viario público colindante derivada de los ajustes de alcance limitado que se establecen en esta Modificación, tanto en cuanto a la formalización de los accesos a la parcela como en cuanto a la delimitación parcelaria (supresión de esquinas que estrangulan al acera en la zona de la glorieta, y recuperación de la superficie allí cedida al dominio público en el ajuste del cajeo del acceso a la parcela). Igualmente, la referida adaptación de la urbanización del viario público, podrá ser objeto de un proyecto de obras independiente autorizado y ejecutado previa o simultáneamente a la edificación de la parcela.

Artículo 8 Ordenanza Reguladora de la zona de uso pormenorizado terciario-comercial de 5ª categoría en la parcela 1.1.02 (TC-5B2)

8.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

8.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Los parámetros de ocupación, edificabilidad sobre rasante, altura máxima de edificación de la parcela 1.1.02-TC-5B2, así como el polígono de movimiento ocupable por la edificación y los retranqueos a linderos, son los establecidos en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas.

La parcela deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, espera, carga y descarga, etc...

La edificación de la parcela deberá responder a una concepción unitaria en cuanto a materiales, formas y parámetros geométricos, y deberá tener en cuenta su entorno.

El derecho al aprovechamiento según la aplicación concreta de esta Ordenanza estará siempre limitado por las condiciones de cumplimiento de las alturas de las edificaciones en relación con las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.

8.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 3.8 del Título Tercero de las NNUU del vigente Plan General.

8.1.2.1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La edificabilidad urbanística sobre rasante de la parcela es la establecida en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas.

-Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será la equivalente, como máximo, al 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante. Para la materialización de esta edificabilidad se establece la limitación de no exceder el área ocupable con la edificación en planta baja, así como un perfil máximo de tres plantas bajo rasante. La edificabilidad autorizada bajo rasante se dedicará, de forma prioritaria, al cumplimiento del estándar de aparcamiento señalado en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas

8.1.2.2.- Condiciones de parcelación:

En la parcela indivisa 1.1.02.1-TC-5B2 se permite la subdivisión de la futura edificación comercial en lotes no menores de 1.500 m²(t) -3 lotes como máximo-, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio del cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido y de la disposición de los espacios de acceso, maniobra, espera, carga y descarga necesarios.

Teniendo en cuenta las particularidades del uso característico "Terciario-Comercial de 5ª categoría" al que se adscribe la parcela 1.1.02.1-TC-5B2 (dimensión mayor de 1.500 m²t y dotación de aparcamiento asociada), junto con la configuración del viario de acceso a la misma, solo se admitirá su subdivisión en un máximo de dos nuevas parcelas urbanísticas que, al igual que la parcela matriz, deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, maniobra, espera, carga y descarga, etc... así como la parte de la dotación de aparcamiento proporcional a la edificabilidad sobre rasante adscrita a cada una de ellas.

8.1.2.3.- Tipología edificatoria

La tipología edificatoria básica autorizable en esta parcela es la vinculada al uso característico de terciario-comercial de quinta categoría, consistente en edificaciones exentas desarrolladas en su mayor parte en una sola planta, con todas sus fachadas terminadas como "vistas", e integrando en el interior de su envolvente tanto la sala de ventas como los almacenes, oficinas auxiliares, muelle de carga y descarga, zona de embalajes y residuos, etc... La edificación así definida queda rodeada de zonas de aparcamiento, itinerarios peatonales y viario internos, y zonas ajardinadas.

Se autoriza la disposición de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes. La ocupación de parcela bajo rasante no deberá sobresalir de la ocupación en planta del edificio principal. La edificabilidad autorizada bajo rasante se dedicará, de forma prioritaria, al cumplimiento del estándar de aparcamiento señalado en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas.

8.1.2.4.- Alineaciones y retiros:

La edificación, deberá respetar las alineaciones máximas establecidas en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas

8.1.2.5.- Perfil de edificación:

La edificación deberá respetar el perfil de la edificación establecido en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas

8.1.2.6.- Altura de edificación

La edificación deberá respetar la altura de edificación establecida como máxima en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas

Únicamente podrán construirse entreplantas o altillos en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m.: La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

8.1.2.7.- Vuelos y retranqueos: No se autorizan vuelos urbanísticos que rebasen las líneas de alineación parcela 1.1.02-TC-5B2 máxima establecidas en el precedente artículo 4 (Ficha o Norma Particular de la parcela 1.1.02.1-TC-5B2) de estas Normas Urbanísticas

8.1.2.8.- Cubiertas: Se permitirá una pendiente máxima del 40% para cubiertas a una, dos o más aguas, y del 75% para cubierta dentada. En ninguno de los casos la cumbre podrá exceder en 3 m a la altura máxima de edificación máxima fijada.

8.1.2.9.- Construcciones auxiliares: - La implantación de construcciones auxiliares, con una ocupación máxima del 5% respecto de la parcela, en ningún caso se entenderán como independientes del edificio principal, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

8.1.2.10.- Espacios no edificados sobre rasante: No se autoriza ningún tipo de edificación en las bandas perimetrales de retranqueo de 5m, salvo los cierres de la parcela que deberán ser permeables y/o vegetales a partir de una altura de 1m desde la rasante de la urbanización exterior.

8.2.- REGIMEN DE USO (TC)

8.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

Uso característico **Comercial de 5ª categoría.**

Usos autorizados **Industriales** (de 1ª y 2ª categorías) / **Terciarios:** Comerciales y oficinas de 4ª categoría / **Equipamiento comunitario** (en todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales) / **Centros de transformación de energía eléctrica.**

Usos prohibidos **Residenciales** / **Industriales** (en sus categorías no autorizadas de forma expresa) / **Rurales** / **Equipamiento de servicios públicos** (en sus modalidades asimilables a los usos industriales) / **Gasolineras**

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinada a usos compatibles con el comercial de 5ª categoría El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del comercial de 5º categoría, no superará el 50% de la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada

8.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo 3.8 del Título Tercero de las NNUU del vigente Plan General.

8.3.- REGIMEN DE DOMINIO

Dominio privado, sin perjuicio de las Servidumbres Aeronáuticas, viarias, ferroviarias etc. que concurren. Esta Modificación de Plan Parcial no impone servidumbres específicas adicionales a la parcela 1.1.02-TC-5B2

8.4.- URBANIZACIÓN COMPLEMENTARIA

El proyecto de edificación de la parcela deberá incluir la definición de las obras de su urbanización complementaria interior, así como las correspondientes a la limitada adaptación de la urbanización del viario público colindante derivada de los ajustes de alcance limitado que se establecen en esta Modificación, tanto en cuanto a la formalización de los accesos a la parcela como en cuanto a la delimitación parcelaria (supresión de esquinas que estrangulan al acera en la zona de la glorieta, y recuperación de la superficie allí cedida al dominio público en el ajuste del cajeo del acceso a la parcela). Igualmente, la referida adaptación de la urbanización del viario público, podrá ser objeto de un proyecto de obras independiente autorizado y ejecutado previa o simultáneamente a la edificación de la parcela.

Artículo 9 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas

1.- De acuerdo con la legislación vigente, en lo referente a las servidumbres aeronáuticas se estará a lo previsto en la Normativa Sectorial y en particular las siguientes , con las modificaciones introducidas por El Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre ordenación de Aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social.

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificación por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio). Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. núm. 89, de 13 de abril de 1976).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto). Real Decreto 2057/2004 de 11 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia – San Sebastian.

2.- Con carácter general para su aplicación en todo el ámbito de esta Modificación de Ordenación Urbana, se deberá cumplir la siguiente normativa:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de esta Modificación, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, que vienen representadas en los planos de ordenación A-3 "Servidumbres Aéreas según legislación aplicable" y los planos "III.2a / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELA A.I.2-IP-I.b)" y "III.2b / SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELAS 1.1.02-TG-5B1 Y TC-5B2)", salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

- En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

- Al encontrarse el ámbito de esta Modificación incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas, será preciso el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).

- Las instalaciones previstas en la presente Modificación de Plan Parcial, no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- Las infraestructuras viarias y ferroviarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

- El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por este plan especial de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en el ámbito de esta Modificación que está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 1189/2011.

- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de esta Modificación, o entre su normativa urbanística y sus planos, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

- En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastian queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

- Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

3.- En las FICHAS URBANÍSTICAS de las parcelas definidas por esta Modificación de Plan Parcial, al estar éstas sujetas al régimen de servidumbre aeronáutica se ha introducido, como parte del REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL, la referencia expresa al cumplimiento del contenido de este artículo, lo que implica:

- Que las cotas máximas establecidas para la coronación de la edificación en el plano III.2 , han sido calculadas como resultado de considerar las alturas definidas por los planos y líneas de nivel resultantes de las diferentes superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas que le afectan.
- Que las cotas resultado de la aplicación de este criterio se establecen en cada caso como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ellas no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.
- Que estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano III.2 de esta Modificación de Plan Parcial.
- Que la materialización de la edificabilidad establecida normativamente por esta Modificación estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización."
- Que al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas, y en concreto El Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de Aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social.

- Que en cumplimiento del artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.
- Que se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Que en cumplimiento del Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974, se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- Que la ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.
- Que por otra parte, en el plano III.2 de Servidumbres Aeronáuticas que forma parte de la documentación gráfica de este Plan Especial se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas definidas para el mismo, así como las cotas de altura máxima de la edificación establecidas para este ámbito, y que son resultado de considerar las determinaciones de altura de edificación establecidas respecto a las cotas de las referidas líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas.
- Que en todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 1.1.02.1
(ARASO NORTE) DE IRÚN (GIPUZKOA) REFERIDA A LA
PARCELA IP-FE- 5B JULIO 2014**

ANEXO I:

**Estudio de tráfico de la rotonda de acceso al Polígono
Industrial Araso Norte. Irun / Documento Cero / abril de 2014**

