

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1366
(Texto: 2014PPAR0001)

En relación

con el expediente nº 2014PPAR0001 relativo a la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 1.1.02.1 ARASO NORTE. (Parcela IPFE-5B)

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del ámbito industrial 1.1.02 .1 ARASO NORTE . Habiéndose tramitado los instrumentos de gestión y urbanización y finalizada la misma, se acordó con fecha 5 de julio de 2010, recepcionar las citadas obras e instalaciones del ámbito 1.2.02: ARASO NORTE. Creándose además una entidad urbanística de Conservación para el mantenimiento de algunas de las mismas.

La parcela **IP-FE-5B** del PLAN PARCIAL de ARASO NORTE, está clasificada globalmente como INDUSTRIAL y pormenorizadamente como parcela mixta de Industria Aislada/Ferroviario.

Está actualmente sin edificar.

-D&P 3.14 SL y FUEL IBERIA SLU, proponen modificar *la ordenación pormenorizada de la citada parcela, IP-FE-5B de Araso Norte*, al objeto de introducir dos nuevos usos característicos, modificando los existentes, recogiendo el de TG (Terciario Gasolinera) y TC (Terciario Comercial de 5ª categoría.), creando dos parcelas, mediante la subdivisión de la misma con cada uno de estos específicos usos, recogiendo asimismo parámetros de edificación y dotación de aparcamiento.

No se altera la edificabilidad ni otros parámetros de carácter estructural. Son determinaciones de ordenación pormenorizada.

-Actualmente en la PARCELA A.I.2 (I b), de Eskortza Txumarraga, clasificada globalmente como Industrial y pormenorizadamente como (IA) Industrial Aislada en parcela, se desarrolla la actividad de gasolinera cuya licencia de apertura de actividad fue concedida mediante Resolución del Delegado de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 28 de octubre de 2002.

No obstante, dicha actividad está generando una serie de problemas viarios, tal y como consta en el expediente administrativo relativo a la licencia de actividad de la gasolinera, actualmente en Avda. Letxunborro nº 106.

Por ello, FUEL IBERIA SLU (actual propietaria de la parcela y actividad) ha gestionado con D&P-3.14 SL, propietaria de la parcela **IP-FE-5B** en ARASO NORTE, su adquisición en orden al traslado, reubicación y reapertura de dicha actividad de gasolinera.

De otra, no precisando la totalidad de la parcela para este uso de gasolinera, se plantea la subdivisión (ya permitida en las vigentes Ordenanzas en parcelas como mínimo de 1.500m²), en dos parcelas.

De forma que una se destine al uso de gasolinera y en la otra se propone un uso terciario comercial de 5ª categoría.

Estos usos son ya usos *autorizados* en la parcela pero **con restricciones y limitaciones**, proponiéndose ahora como *usos característicos*.

Asimismo dado los problemas planteados por el uso de gasolinera en la parcela de Eskortza Txumarraga, se tramita simultáneamente por su parte una Modificación del Plan Especial de ESKORTZA TXUMARRAGA, recogiendo la prohibición expresa del citado uso en la parcela A.I.2 (I b).

Considerando los siguientes argumentos:

-Para la regulación de los citados usos propuestos se requiere la modificación de la calificación pormenorizada contenida en el vigente Plan Parcial, siendo esta una determinación de este carácter. (Art. 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo)

Por su parte el artículo 106 de la misma Ley, determina que *la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.*

-El ámbito ARASO NORTE está clasificado GLOBALMENTE como USO INDUSTRIAL.

La normativa del Plan General vigente, califica el uso de gasolineras (estaciones de servicios, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos) como USO TERCIARIO. Y señala que podrán implantarse en terrenos adscritos al sistema general de comunicaciones o en zonas de uso global Industrial. (*Se deberán implantar en parcelas que se destinen de manera exclusiva a este uso.*)

Por su parte, el Plan General vigente califica como Uso Terciario de Categoría 5ª, las actividades comerciales que utilicen mas de 1.500 m² de superficie techo que deberán ocupar de forma exclusiva la parcela sobre la que se sitúen, disponiendo en su interior los espacios de accesos, aparcamientos, maniobra y carga y descarga necesarios.

En las zonas de USO GLOBAL industrial, los Usos Terciarios de 5ª Categoría se implantarán - dice el Plan General vigente- cuando así se autorice expresamente por el planeamiento pormenorizado- en parcelas aisladas destinadas a otros usos en las que el citado planeamiento autorice su implantación de forma expresa, ocupando la totalidad de la parcela. Esta deberá disponer en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, y carga y descarga necesarios.

Planteándose por tanto la siguiente subdivisión de la parcela IP/FE con los siguientes parámetros y usos característicos:

-TG-5B1 : Terciario Gasolinera de 6.000 m² de superficie y 265 m² de edificabilidad-

-TC-5B2: Implantación establecimientos comerciales de 5ª categoría con 14.462 m²s de superficie y 5.235 m² de edificabilidad.

-Ahora bien, el Documento justifica la adecuación de la Modificación del Plan Parcial de ARASO NORTE al Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas, toda vez que de conformidad con la legislación de la Actividad Comercial, al superar la edificación comercial propuesta los 700 m² de superficie construida, ésta actividad constituye un gran establecimiento comercial en una zona de periferia por lo que *el Ayuntamiento debe solicitar a la Dirección de Comercio la emisión de un informe sobre la adecuación de la actividad proyectada a los criterios establecidos en el PTS.*

Entiende la Modificación, en cambio, que el uso que se pretenden no es *un Gran Equipamiento Comercial*, tal y como lo define el PTS de Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales dado que la parcela que califica la presente modificación de TC no llega a 15.000 m², sin embargo esta parcela 5B2 (TC) Terciario Comercial de 5ª Categoría, tiene una edificabilidad total de 5.232 m²t, por lo que para que se considere *Establecimiento comercial* y no *Gran Equipamiento*, solo en esta parcela en concreto, no debería superar los 5.000m²t.

Sin embargo, en el conjunto del ámbito ARASO NORTE, debe tenerse cuenta que existe otra parcela de uso característico terciario comercial (Parcela 1), con una edificabilidad de 1.495 m²t y una limitación del 60% como porcentaje máximo comercial, cuyo aprovechamiento sumado al anterior implicaría la configuración de un gran equipamiento comercial en el ámbito, según los criterios del PTS.

Igualmente debe tenerse en cuenta la tolerancia que existe en el resto de las parcelas industriales para admitir el uso terciario comercial como uso autorizado. Sin embargo esta tolerancia no puede superar el 50 % de la edificabilidad de la parcela ni ocupar la totalidad de la parcela por lo que quedarían excluidos en esas parcelas los usos comerciales de 5ª categoría (superficies mayores 1.500 m²t)

Por ello, la presente modificación de Plan Parcial, teniendo en cuenta el conjunto del ámbito, cumple con los criterios establecidos por el PTS dado que:

- La superficie máxima de la plataforma no supera los 75.000 m²s
- La superficie máxima edificable no supera los 25.000 m²s.

Pero en todo caso, debe tenerse en consideración el Informe emitido al Documento de Revisión del Plan General por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en la que se

señala que en "los ámbitos urbanísticos destinados a actividades económicas y situados en el ensanche o en la periferia del núcleo urbano, el Plan General deberá delimitar los polígonos de actividad económica que son susceptibles de albergar un Gran Equipamiento comercial, e incluir en su régimen de uso las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales".

Por ello, el documento de Revisión del Plan General deberá de recoger para la aprobación definitiva la citada delimitación de polígonos susceptibles de albergar un gran equipamiento comercial, y entre ellos el ámbito de ARASO NORTE, incluyendo en su régimen de uso las limitaciones establecidas por el PTS para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales.

- **En cuanto al régimen para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial**, si bien en el Plan General vigente el ámbito 1.1.02.1 ARASO NORTE se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable, los suelos incluidos en el mismo han adquirido la condición de suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, toda vez que habiendo sido urbanizados en ejecución de la ordenación urbanística aprobada, se ha producido la entrega al Ayuntamiento, previa su recepción, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio del mantenimiento de parte de la misma por la Entidad de Conservación.

Por lo tanto, la parcela objeto de la presente modificación se categoriza como suelo urbano.

Como quiera que dichos suelos han cumplido los deberes y cesiones propias del suelo urbanizable, no se precisa, con ocasión de la modificación del uso de estas parcelas, de nuevas obligaciones urbanísticas salvo la referida, en su caso, a la cesión del 15% respecto del incremento de edificabilidad ponderada, si éste lo hubiere.

Al respecto, señalar que, si bien no se produce un incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela, la modificación de los usos previstos en el Planeamiento anterior implica un incremento de la edificabilidad ponderada. Por tanto la categorización del suelo urbano incluido en el ámbito de esta Modificación de Plan Parcial es la de "suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada".

El Documento calcula las edificabilidades ponderadas a partir de los coeficientes de ponderación establecidos en la Revisión del Plan General de Irun al objeto de calcular el incremento de la edificabilidad ponderada de la parcela.

Aplicando estos coeficientes, en el documento se señala que, en el conjunto de su ámbito, se produce un incremento de la edificabilidad ponderada de 2.278 m²t(p) 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)

Al respecto, debe señalarse que **no es válida la aplicación de los coeficientes definidos en el Plan General respecto al uso de gasolinera**, dado que éstos se refiere sobre m² de techo construidos y el uso de gasolinera no se localiza en la superficie edificable de la parcela sino en la

plataforma donde se ubican los surtidores, que no computa a efectos de edificabilidad urbanística, siendo la superficie edificable de la parcela mínima (265 m²) respecto al total de su superficie.

Por ello, y teniendo en cuenta que la materialización de la cesión del 15 % debe producirse en cada una de las parcelas edificables con ocasión de la oportuna licencia urbanística dado que no se prevé instrumento de equidistribución, será en ese momento donde deberá realizarse la cuantificación del referido 15 %.

Por ello, se considera no necesario, el establecimiento de coeficientes de ponderación en la Modificación del Plan Parcial, dado que los mismos no se definen al objeto de la equidistribución de derechos y deberes sino sólo a sólo los efectos de la cuantificación del incremento de la edificabilidad ponderada que, como ya se ha mencionado, se deberá cuantificar en el momento de la concesión de la licencia.

Igualmente, señalar que no procede vincular la materialización de la citada cesión a la autorización de la edificación en una sola de las parcela, tal y como señala el documento, sino que debe producirse en cada una de las dos parcelas definidas con ocasión de la oportuna licencia urbanística.

En este sentido, deberá tenerse en cuenta en el momento de la licencia de la gasolinera que no se trata de un nuevo uso, sino del traslado de una existente, por lo que deberá valorarse en ese sentido.

-En este punto, es importante recuperar el objeto del planeamiento que se pretende aprobar, en relación al planeamiento que por iniciativa de la misma promoción esta también en tramitación, y que tienen su futuro inevitablemente unido. Así, uno de los objetivos es el traslado de la gasolinera que actualmente está en funcionamiento en la Avda. Letxunborro y su cierre.

Siendo así, el documento señala que el cierre de la gasolinera en la avenida Letxunborro debe coincidir con la apertura de la nueva en Araso; y por lo tanto, la prohibición del uso en la parcela objeto de la Modificación no será efectiva en tanto esto no se produzca.

En este sentido, deberá corregirse el documento puesto que **el nuevo régimen de uso será de aplicación desde que el documento de planeamiento que lo aprueba adquiere firmeza administrativa con su aprobación definitiva.**

Igualmente, resulta imprescindible que de forma coordinada con el otro planeamiento en tramitación, este documento establezca un programa de actuación en el que se fijen conceptos tales como: plazos para edificación de la parcela en Araso, plazos para el cese de la actividad en Eskortza, plazos para el derribo de la actual gasolinera, plazos para la obtención de la declaración de calidad de suelo, etc.

-En cuanto a las afecciones sectoriales.

***Servidumbres aéreas**, de conformidad con lo dispuesto en 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 los 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 del Orden Social, se requiere de forma previa a la aprobación definitiva informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

***Infraestructuras viarias**, el Plan Especial incorpora un *Estudio de Tráfico* de la *Rotonda de Acceso al Polígono ARASO NORTE*, señalando que *no se producen afecciones al tráfico rodado que no sean asumibles por la red viaria existente*.

Se remitirá el Plan con el Estudio incorporado al Departamento de Infraestructuras Viarias, de la Diputación Foral, tras la aprobación inicial, en relación a lo dispuesto en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (art. 94), para la solicitud de informe.

***Ferrovias.- (Euskotren/RENFE).** Colindantes las parcelas con las líneas férreas deberá solicitarse informe a dichas entidades, conforme la **Ley del Sector Ferroviario. Ley 39/2003, de 17 de Noviembre.**)

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

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

- El artículo 95 señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aceptar la formulación de la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 1.1.02. 1 , ARASO NORTE, promovida por D&P 3.14 SL y FUEL IBERIA SLU estableciendo el siguiente programa de participación:

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

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

2º.-Aprobar inicialmente la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 1.1.02 1 , ARASO NORTE, promovida por D&P 3.14 SL y FUEL IBERIA SLU con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto a la presente Resolución.

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

4º.-Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Irun,

agosto de 2014

EL ALCALDE,

Ante mí,

LA SECRETARIA GENERAL,

ANEXO

1. **-No procede vincular la materialización de la cesión de aprovechamiento urbanístico a la autorización de la edificación en una de las parcelas sino que debe producirse en cada una de ellas con ocasión de la oportuna licencia urbanística dado que no se prevé instrumento de equidistribución.**
2. **No procede quedar diferida desde el presente Documento la vigencia de la Modificación del Plan Especial de Eskortza en cuanto a la prohibición del uso de gasolinera en la parcela 1b), sin perjuicio de que se arbitren los plazos de ejecución del Plan en coherencia con el objeto que se pretende. Por ello resulta necesario la determinación precisa y programada de los plazos de ejecución de sus previsiones.**
3. **-Aprobado definitivamente la Modificación del Plan Parcial y publicada su normativa adquiere vigencia la nueva calificación urbanística de las parcelas.**
4. **Se considera no necesario, el establecimiento de coeficientes de ponderación en la Modificación del Plan Parcial, dado que los mismos no se definen al objeto de la equidistribución de derechos y deberes sino sólo a los efectos de la cuantificación del incremento de la edificabilidad ponderada que, como ya se ha mencionado, se deberá cuantificar en el momento de la concesión de la licencia.**
5. **-No podrá otorgarse la aprobación definitiva sin informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Y sin perjuicio de que deba procederse a la nueva información pública del Documento si del resultado del citado informe debieran introducirse modificaciones que alterasen sustancialmente su contenido.**