

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2
(ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA
A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE 2014**

documento de aprobación definitiva



PROMUEVEN "D&P 3.14 S.L." Y "FUEL IBERIA, S.L.U."

REDACTA BLAS URBIZU ZABALETA, ARQUITECTO

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2
(ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA
A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE 2014**

documento de aprobación definitiva

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 ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2 (ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE 2014

documento de aprobación definitiva

DOCUMENTO I: MEMORIA .

1.- ANTECEDENTES 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. 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, que constituye el sujeto de esta Modificación de Plan Especial, y la parcela de Araso Norte donde está previsto que se reubique dicha gasolinera, 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 de Araso Norte que admita el uso de suministro de terciario-gasolinera, en los términos del 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 Especial de Eskortza Txumarraga 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 prohíbe el uso de gasolinera en la parcela que actualmente la alberga.

Este documento recoge el condicionado del acuerdo de aprobación inicial de la 3ª Modificación del Plan Especial de Eskortza-Txumarraga adoptado por el Ayuntamiento de Irún mediante Resolución de Alcaldía de 8 de Agosto de 2014 (BOG nº 156 de 20 de Agosto de 2014) , así como el condicionado impuesto por el informe de la Dirección de Aviación Civil de 24.10.2014.

2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO

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. Sin perjuicio de la modificación del régimen promenorizado de usos que ahora se propone¹, la parcela **A.I.2/1.b** responde en la actualidad a la categorización de suelo urbano consolidado:

- La parcela que configura el ámbito de esta Modificación tiene su urbanización consolidada, ya que la urbanización asociada a la misma 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.
- A su vez, la categorización del suelo urbano incluido en el ámbito de esta Modificación de Plan Especial como "suelo urbano consolidado" responde, a que la ordenación urbanística establecida en dicha Modificación, no atribuye a dicho suelo una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente.

1

Esta Modificación de Plan Especial no afecta a ninguna determinación de carácter estructural y tampoco, por lo tanto, al uso global correspondiente a la zona de uso global en la que la parcela se encuentra: No afecta al uso característico de la parcela, sino solo al régimen promenorizado de usos de la misma, al establecer una concreta restricción en ella para la implantación uno de los diversos usos autorizados.

3.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL A.I.2 (ESKORTZA-TXUMARRAGA)

Teniendo en cuenta tanto los antecedentes y el objeto de la formulación de este plan, se deduce que:

- La conveniencia de formular y aprobar esta Modificación del Plan Especial radica en el interés colectivo objetivo que presenta la resolución de los problemas funcionales generados por la actividad de suministro de gasóleo que FUEL IBERIA S.L.U. que viene desarrollando desde el año 2002 en el número 106 de la avenida de Letxunborro, lo que se consigue reubicando dicha actividad en una nueva parcela segregada de la actual parcela IP-FE-5B de Araso Norte , a tramitar mediante la modificación del Plan Parcial correspondiente e impidiendo, a futuro, que tal uso pueda reimplantarse en la actual ubicación
- La necesidad de formular y aprobar esta Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana se deriva del hecho consistente en que la ordenación pormenorizada establecida por el vigente Plan General para la parcela I.b del A.I.2/Eskortza-Txumarraga (a través del correspondiente Plan Especial ya desarrollado), contempla una autorizabilidad genérica para el uso de gasolinera como uso autónomo, que debe ser eliminada para posibilitar la referida solución que se ha prefigurado para resolver el conflicto generado por la gasolinera existente en la Avenida de Letxunborro. Para eliminar esa autorizabilidad genérica debe modificarse la ordenación pormenorizada que integra el Plan General a través del Plan Especial de Eskortza, lo que se consigue modificando dicho Plan Especial.

El artículo 69.2 LS 2/2006 establece que *"la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general"*. En este caso de modificación de la ordenación pormenorizada de suelo urbano contenida en el Plan Especial vigente.

Por otro lado, el artículo 69.3 LS 2/2006 establece que *"Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable"*. En este caso, no se afecta a suelo no urbanizable, y por lo tanto, y teniendo además en cuenta el limitado alcance de la modificación de la ordenación pormenorizada que se pretende, no concurre la exigencia de documentación alguna en relación con la normativa de evaluación de impacto ambiental.

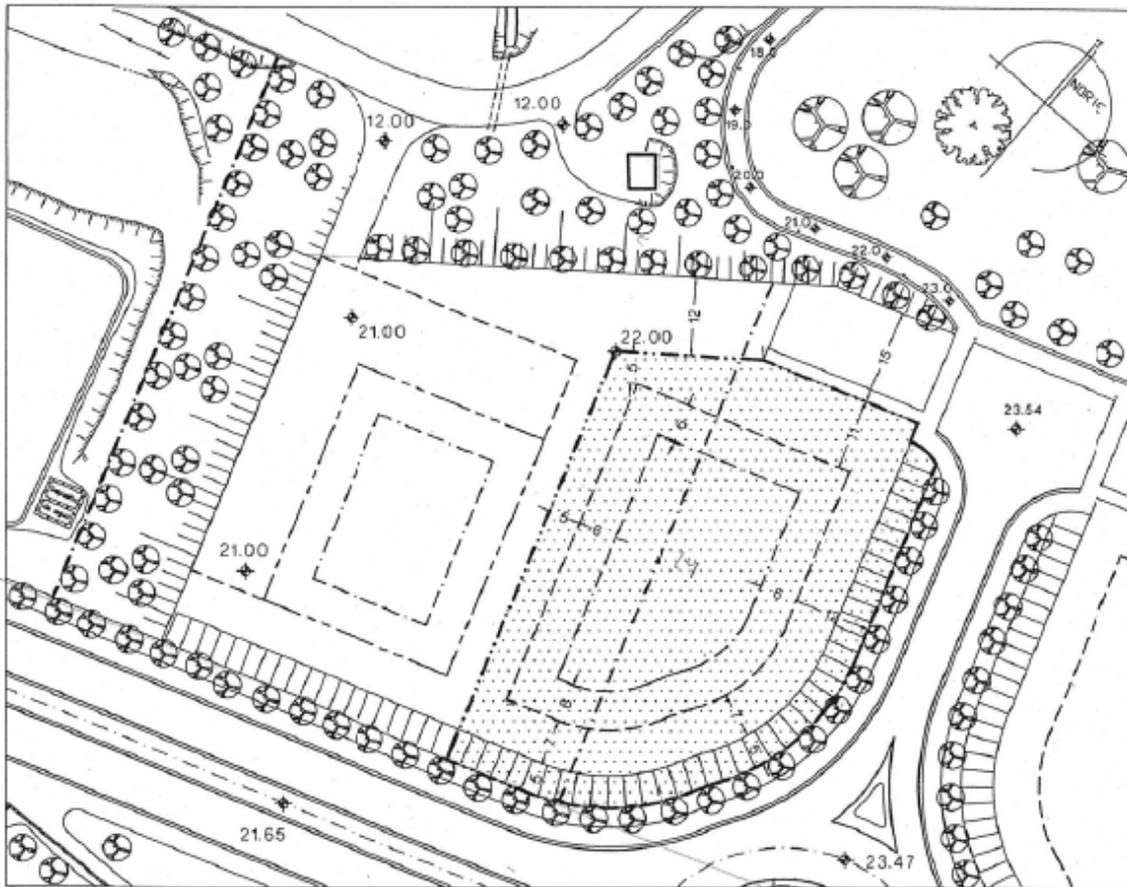
De todos los documentos previstos en la legislación urbanística , teniendo en cuenta el limitado alcance del objeto de esta Modificación de Plan Especial, resulta innecesario el estudio de viabilidad económica, ya que el plan se refiere a una parcela totalmente urbanizada donde no hay una actuación urbanística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

5 INFORMACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA QUE CONSTITUYE EL SUJETO DE ESTA MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

La parcela I.b del A.I.2 /Eskortza-Txumarraga, cuenta con 3.540 m² de superficie, se encuentra en un entorno totalmente urbanizado y edificado, con su frente hacia un importante eje viario de la ciudad de Irún (Avenida de Letxunborro). El uso predominante del ámbito en el que se incluye es el de industria aislada en parcela, pero es colindante a otros ámbitos predominantemente residenciales. Acoge desde el año 2.002 la actividad de gasolinera para camiones. Dispone de dos surtidores dobles, es decir, puede suministrar simultáneamente a cuatro camiones. Aunque la normativa urbanística permite la edificación de 3.174 m²t en la parcela, en la actualidad solo está construida la marquesina que cubre los surtidores (150 m² de ocupación, no computable como edificabilidad) y un pequeño edificio anexo de unos 180 m²t (18mx10m). En conjunto se ocupan 230 m² de una ocupación en planta permitida de 1.549 m²(o). La parcela se encuentra abierta en todo su perímetro hacia el viario público (tres de sus cuatro lados). En la página siguiente se inserta la ficha o norma particular de la parcela: puede apreciarse que se trata de una normativa prevista para la implantación de un tipo de edificación diferente a la existente, del tipo de las que ocupan el resto de las parcelas del ámbito.

FICHA Nº 1B - PARCELA A. I. 2. (I.b)



1.- APROVECHAMIENTO

- LIMITE PARCELA A.I.2. (I.b)
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION EN PLANTA SOTANO
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION PLANTA BAJA
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION PLANTA PRIMERA

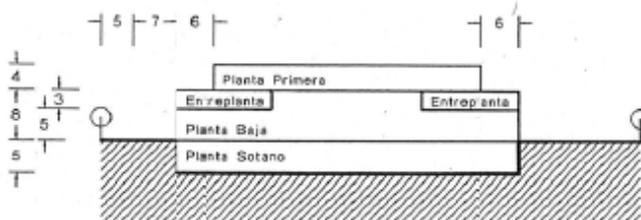
- SUPERFICIE DE LA PARCELA	3.540,00 m ² .	
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA EN SOTANO	1.549,00 m ² .	NO COMPUTABLE
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA PLANTA BAJA	1.549,00 m ² .	1.549,00 m ² .
- SUPERFICIE MAXIMA ENTREPLANTA, 50% S/1.549,00 m ² .	775,00 m ² .	775,00 m ² .
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA PLANTA PRIMERA	850,00 m ² .	850,00 m ² .
- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		3.174,00 m ² .

- EDIFICABILIDAD $\frac{3.174,00 \text{ m}^2}{3.540,00 \text{ m}^2} = 0,89 < 1,25$ - OCUPACION $\frac{1.549,00 \text{ m}^2}{3.540,00 \text{ m}^2} = 0,44 < 0,60$

- SUPERFICIE PARCELA NO EDIFICABLE PRIVADA 1.991,00 m².
- APARCAMIENTOS, 1 plaza / 75 m². construidos. 43 plazas

2.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

- SECCION TIPO ORIENTATIVA.



3.- USO

- IA. - INDUSTRIA AISLADA EN PARCELA.

E: 1/1.000

6 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA POR ESTA MODIFICACION DE PLAN ESPECIAL

Esta Modificación de Plan Especial solo determina la prohibición del uso de gasolinera y/o suministro de combustible en la la parcela I.b del A.I.2 /Eskortza-Txumarraga, sin modificar ninguna otra determinación de su ordenación urbanística pormenorizada ni, por supuesto, estructural (no se modifica su delimitación ni, por lo tanto, la delimitación de las otras parcelas de calificación pormenorizada colindantes, no se modifican sus parámetros de edificabilidad urbanística ni las condiciones de perfil u ocupación de la edificación, etc...) La prohibición del uso de gasolinera obedece a la constatación de que su desempeño, durante los años en que ha venido ejerciéndose, genera un conflicto viario irresoluble en el propio sitio, habida cuenta de la configuración del viario desde el que la parcela es accesible, así como las limitaciones de tamaño y configuración geométrica de la misma en relación con el referido uso. Se han descartado otras alternativas de restricción parcial del uso puesto que no existen medios efectivos de regular el efecto llamada de un establecimiento de este tipo y las consiguientes puntas de afluencia, que son las que generan los problemas de congestión viaria en la zona y que serían en todo caso inevitables. Tampoco existen alternativas de modificación física o geométrica del viario público que da acceso a la parcela, o de la configuración interna de la misma o de sus accesos, que permitan generar carriles de espera que no interfieran en el normal funcionamiento del viario local: la intensidad de uso generada de forma automática por el establecimiento, con independencia del número de surtidores que se dispongan, precisa inexorablemente de una superficie de parcela privada mayor que la existente para acoger los vehículos que acuden en las horas punta, durante el tiempo de espera hasta ser suministrados desde uno de los cuatro surtidores existentes.

En cuanto a la forma concreta de prohibir la reimplantación del uso de gasolinera, y examinado el documento diligenciado de plan especial que contiene la ordenación pormenorizada en vigor para este ámbito de suelo urbano, resulta que el régimen de usos de la parcela A.I.2/I.b establecido en el punto 3 de su Ficha o Norma Particular, es el régimen genérico correspondiente a la “Industria Aislada en Parcela” que se regula en el artículo 14 de sus Ordenanzas². La autorización en su día del uso de gasolinera que se viene desarrollando fue posible en virtud de la tolerancia que se estableció en el artículo 15 del referido Plan Especial³.

Por lo tanto, la prohibición de la reimplantación de este uso podría hacerse tanto modificando ese artículo 15 como modificando la Ficha de la parcela Ib. Dado que

2

Ordenanzas Plan Especial de Eskortza-Txumarraga / Artículo 14: “En el uso industrial se incluyen las siguientes actividades: Obtención , transformación o montaje de todo tipo de bienes o productos / Almacenamiento depósito o distribución de productos con suministro a detallistas, mayoristas, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa / Las actividades industriales definidas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de Noviembre de 1961 (2414/1961) solo podrán desarrollarse mediante la adopción de las medidas correctoras que se establezcan y siempre que garanticen la plena seguridad y la eliminación del impacto ambiental desfavorable”

3

Ordenanzas Plan Especial de Eskortza-Txumarraga / Artículo 15: “Podrán ser autorizables por el Ayto., siempre que resulten compatibles y no contravengan las políticas de uso contenidas en el marco urbanístico, usos terciarios donde se señala el uso industrial con carácter preferente”

esta Modificación de Plan Especial tiene como objeto resolver el problema específico generado por el uso que se desarrolla en la parcela "Ib", se optará por introducir la prohibición expresa en su Ficha, sin afectar el régimen de ordenación pormenorizada del resto de las parcelas del ámbito A.I.2.

Por lo que respecta al uso industrial característico de la parcela, en la actualidad tal uso es el definido por las NNUU del Plan General en vigor y, concretamente, por su artículo 1.1.2.2 (USOS INDUSTRIALES). Ocurre que esa regulación general de los usos industriales admite como una de las actividades comprendidas dentro de los mismos "Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta" e incluye expresamente dentro de la categoría 3ª de dichos usos industriales "las estaciones de servicio y las unidades de suministro de combustible".

Si bien es cierto que la sola prohibición expresa de tal uso de gasolinera en la Ficha o Norma Particular de la parcela sería suficiente para evitar su reimplantación una vez reubicada la actual actividad en otra parcela, ha parecido conveniente regular de nuevo ese uso para el ámbito de esta Modificación de Plan Especial, como parte de la ordenación pormenorizada del mismo, y, por ello, en el artículo 3 de sus Normas Urbanísticas (Uso industrial característico de la parcela A.I.2 /IP-I.b), se contiene una definición específica del uso industrial característico de la parcela A.I.2(I.b) que reproduce el contenido de dicho artículo 1.1.2.2. de las NNUU del PGOU vigente, pero eliminando las referencias a los depósitos, almacenes de combustible, estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible.

Suprimido a futuro el uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga, con la aprobación de esta Modificación del Plan Especial, no se propone la modificación de su actual configuración de acceso por entenderse que, en relación con el uso industrial característico, está ubicado correctamente y que no puede ser sustituido por otros accesos, ya que la parcela limita con tramos del viario público donde no pueden ser practicados (salida a glorieta y tramo de glorieta entre dos de sus salidas). En todo caso, los problemas generados por la actual actividad de gasolinera en Eskortza al viario público no se deben solo a la concreta configuración del acceso de la parcela, sino a la propia naturaleza de la actividad de gasolinera, que no es adecuada tampoco en relación con las concretas dimensiones y forma de la misma, razón por la que no se podrá reimplantar en ella una vez que la actualmente existente haya sido trasladada, reubicada y reabierta en la parcela definida al efecto en Araso Norte.

7 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 urbano⁴.

4

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.

8.1.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

Esta Modificación del Plan Especial no afecta ni altera a las condiciones de edificación de la parcela que constituyen su objeto y, por lo tanto, no modifica las condiciones de cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas que se materializan de acuerdo con la última versión aprobada definitivamente del Plan Especial de Eskortza-Txumarra. Cuenta, además, con el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil de 24.10.2014, y recoge, tanto en el artículo 4.1.2.6 de sus Normas Urbanísticas, como en la Nueva Ficha de la parcela A.I.2(IP-Ib) las dos condiciones impuestas en dicho informe. Ello no obstante, dado que lo que subyace tras la formulación de este expediente de planeamiento es la eventual sustitución de la actividad que hoy en día se desarrolla en la parcela AI2-IP-Ib junto con la edificación asociada a la misma y, consiguientemente, la construcción de la correspondiente edificación autorizable, resulta oportuno hacer aquí referencia a la normativa sectorial que en relación a esta cuestión, concurre. Esto se hace en esta Modificación de Plan Especial a través del siguiente contenido documental:

Planos de ordenación:

III.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELA A.I.2-IP-I.b)

Normas Urbanísticas:

Artículo 5 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas⁵

8.2.- TRÁFICO RODADO.

En el caso de la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga, la modificación de la ordenación pormenorizada que se establece en este documento (prohibición de la reimplantación a futuro del uso de gasolinera) supone una objetiva mejora en las condiciones del tráfico rodado del entorno ya que, precisamente, se suprime el origen de los conflictos y disfunciones que hoy en día vienen dándose en su entorno.

5

Dado que las NNUU del vigente PGOU de Irún no contienen una regulación específica de esta materia, se reproduce en el artículo 5 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.

8.3.- SUELOS CONTAMINADOS.

La Ley Estatal 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 181 DE 29.07.2011) establece en su artículo 3.x) la definición de suelo contaminado como *“aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno, y así se haya declarado mediante resolución expresa”*

Por otro lado, la Ley Vasca 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo (BOPV Nº 32 DE 16.02.2005 Y BOE nº 274 de 14.11.2011) establece en su artículo 2.2 la definición de suelo contaminado como *“todo suelo que presente una alteración de origen antrópico, en relación con sus características químicas, incompatible con sus funciones debido a que suponga para el uso actual, o pueda suponer, en el supuesto de cambio de uso, un riesgo inaceptable para la salud de las personas o el medio ambiente, y así sea declarado por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con el procedimiento para determinar la calidad del suelo regulado en esta ley”*

Por su parte, el Anexo II a la Ley 1/2005 referido a “Actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo” incluye como una de ellas la *“Venta al por menor de carburantes para la automoción”* (CNAE 50.5), así como otras relacionadas. Por ello, y teniendo en cuenta la actividad de suministro de combustible que durante doce años se viene ejerciendo en la parcela A.I.2 (I.b) objeto de este documento, y sin perjuicio del resultado de los estudios y análisis que se lleven a cabo en su momento, debe considerarse que se trata de un suelo potencialmente contaminado.

La restricción del régimen de usos aplicable a la parcela A.I.2 (I.b) que se determina en este documento no contraviene lo establecido en la normativa sectorial aplicable a los suelos potencialmente contaminados (leyes citadas) pero, dado que lo que subyace tras la formulación de este expediente de planeamiento es la eventual reubicación de la actividad actual en otro ámbito y, consiguientemente, el destino de la referida parcela a un nuevo uso dentro de los que resulten autorizables, resulta oportuno hacer aquí la referencia a esta cuestión que tendrá su reflejo expreso en la Ficha o Norma Particular de la parcela y que, en todo caso, deberá ser tenida en cuenta y afrontada conforme a la normativa sectorial de aplicación previamente a la implantación de alguno de los nuevos usos susceptibles de ser autorizados. En todo caso, el cese de la actividad en su emplazamiento actual está sujeto al procedimiento de calidad de suelo, por lo que en el Documento IV de esta modificación de plan especial (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) se incluyen la necesarias referencias a los compromisos para el cumplimiento de la citada Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

**3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2
(ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA
A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE 2014**

documento de aprobación definitiva

. 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 ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2
(ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA
A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE 2014**

documento de aprobación definitiva

DOCUMENTO III:

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1 FICHA MODIFICADA

III.2 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELA A.I.2-IP-I.b)

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2 (ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA A LA PARCELA A.I.2/l.b NOVIEMBRE 2014

documento de aprobación definitiva

DOCUMENTO IV: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El artículo 69.3 LS 2/2006 establece que *"Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable"*⁶ El artículo 68 LS 2/2006, por su parte, 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 2/2006⁷. De las seis actividades a que se refiere este artículo, la mayoría de ellas no concurre 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), no hay una urbanización pendiente de ser ejecutada (d), la conservación de las obras de urbanización es a cargo del Ayuntamiento desde la recepción de la misma (e).

6

En el caso de esta Modificación de Plan Especial, no se afecta a suelo no urbanizable, y por tanto, y teniendo además en cuenta el limitado alcance de la modificación de la ordenación pormenorizada que se pretende, no concurre la exigencia de documentación alguna en relación con la normativa de evaluación de impacto ambiental.

7

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.

En cuanto al apartado 131 f) LS 2/2006, no se establecen nuevas cesiones de suelo por parte de esta Modificación de Plan Especial, y dado sus concretos objeto y sujeto, no queda pendiente de materializarse cesión alguna en concepto de "participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística"⁸: Como ya se ha establecido, se trata de un suelo urbano consolidado.

Respecto al apartado d) del referido artículo 131.1 LS 2/2006 ("organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones"), la ejecución de la ordenación urbanística incluye la edificación de la parcela o solar resultante conforme a la normativa que concurre y, para ello, debe previamente cesar la actividad que se viene ejerciendo y proceder al derribo de la edificación e instalaciones existentes que, en virtud de la restricción de usos que se determinan desde esta modificación de plan especial deben entenderse como declarados fuera de ordenación en los términos del artículo 101.3a de la Ley del Suelo 2/2006 ("*Edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado*").

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:

- El objeto básico de esta Modificación del Plan Especial de Eskortza Txumarraga desde el punto de vista del interés colectivo que representa el Ayuntamiento de Irún, es la supresión del uso de gasolinera en la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga
- El hecho de que la propiedad de la 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.

8

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.

- Esta iniciativa de planeamiento promovida por 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 exigencia del cese de la actividad y del derribo de la edificación e instalaciones existentes en la parcela para el desempeño de la misma, deberá programarse una vez que la actividad de gasolinera que actualmente se lleva a cabo en dicha parcela haya sido trasladada y reubicada en la parcela definida a tal efecto en 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 ni interrupción en el servicio de suministro de gasóleo que FUEL IBERIA, S.L.U. presta a sus clientes. A este respecto, debe tenerse en cuenta que, para ello, debe previamente aprobarse definitivamente la 3ª modificación del plan parcial de Araso Norte (Publicado BOG nº 155 de 19.08.2014). En el documento de "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" correspondiente a dicha modificación de plan parcial, se establece un plazo de dos meses a partir de dicha aprobación definitiva para la presentación ante el Ayuntamiento de Irún de la solicitud de licencia urbanística y de actividad de la nueva gasolinera, y se establece un plazo de nueve meses para la total edificación y puesta a punto de las nuevas instalaciones una vez concedidas tales licencias. A dichos plazos hay que añadir los correspondientes al estudio e informe de las solicitudes por parte del Ayuntamiento, y emisión de informes de otras administraciones que concurren: dichos plazos están regulados por la normativa específica y no pueden ser objeto de una nueva regulación en este documento. Considerado todo ello, debe estimarse un plazo no menor de dieciocho meses para la puesta en funcionamiento de la nueva gasolinera de Araso Norte una vez aprobada definitivamente la correspondiente modificación de plan parcial.

Por último, el cese de la actividad en su emplazamiento actual está sujeto al procedimiento relativo a la calidad de suelo, ya que se trata de un suelo potencialmente contaminado, por lo que el programa de actuación a incorporar deberá fijar el compromiso para el cumplimiento de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Por todo lo dicho, la fijación del momento en el que debe producirse el cese de la actividad, el derribo de la edificación e instalaciones actualmente existentes, y el cumplimiento de los compromisos inherentes al procedimiento de descontaminación del suelo de la parcela A.I.2 (1,b) de Eskortza-Txumarraga, son las cuestiones fundamentales a regular en este documento. Tal regulación se contiene en los artículos que se formulan a continuación:

Artículo IV.1 Plazo de cese de la actividad de gasolinera en la parcela A.I.2 / I.b

Una vez aprobada esta Modificación del Plan Especial, tanto la actividad actual de gasolinera como la edificación e instalaciones asociadas quedarán en la situación de fuera e ordenación del tipo al que se refiere el artículo 101.3a de la Ley del Suelo 2/2006. A partir de dicha fecha, se establece un régimen transitorio en el que se podrá continuar desempeñando la actividad, con las limitaciones referidas en el punto 5 del referido artículo, por un plazo máximo de **dieciocho meses** contado a partir de la publicación en forma de la aprobación definitiva de esta modificación de plan especial, o de la aprobación definitiva de la 3ª Modificación del Plan Parcial de Araso Norte (aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 1366 de 8 de Agosto de 2.014 - BOG nº 155 de 19 de Agosto de 2014) si esta fuera posterior.

Expirado dicho plazo, deberá producirse el cese definitivo de la actividad de gasolinera que se viene desarrollando en la parcela A.I.2 (I.b) de Eskortza-Txumarraga. El cese de la actividad también podrá producirse con anterioridad si así lo decide libremente su titular y, en todo caso, deberá producirse simultánea o previamente a la apertura y puesta en funcionamiento de la nueva gasolinera de Araso Norte. El cese de la actividad deberá ser comunicado de forma fehaciente al Ayuntamiento de Irún, por parte de su titular.

Artículo IV.2 Compromisos relativos al cumplimiento de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

Conforme a lo establecido en el artículo 17.4 de la ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, el procedimiento para declarar la calidad del suelo de la parcela A.I.2/I.b deberá iniciarse en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde el cese definitivo de la actividad, previa solicitud de su titular que, conforme a lo prevenido en el artículo 19 de la citada ley, deberá remitir al órgano ambiental el informe correspondiente a la investigación exploratoria y, en su caso, detallada que se haya realizado, solicitando el inicio del procedimiento para declarar la calidad del suelo. Las personas físicas o jurídicas obligadas por la resolución del referido procedimiento que adopte el órgano ambiental concurrente, deberán cumplir con las medidas preventivas, de defensa, de recuperación y de control y seguimiento que la resolución establezca y con los plazos determinados para su adopción.

Artículo IV.3 Plazo para el derribo de la edificación e instalaciones existentes en la parcela A.I.2 / I.b

El derribo de la edificación e instalaciones asociadas a la actividad de gasolinera desarrollada en la parcela A.I.2/I.b previamente a la formulación de esta modificación de plan especial, se hará, en cuanto a forma de ejecución, fases y plazos, conforme se establezca en la resolución del procedimiento de declaración de calidad del suelo que adopte el órgano ambiental concurrente y al que se refiere el artículo anterior.

En el caso de que dicha resolución no establezca plazos para ello, se establece un plazo de **dos meses** a partir de la notificación de la referida resolución, para la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de derribo de la edificación e instalaciones existentes y la solicitud de la correspondiente autorización. El proyecto deberá recoger, en su caso, las condiciones establecidas por la resolución de referencia, y establecer un plazo máximo de ejecución de las obras de derribo tomando en consideración tales condiciones. Las obras de derribo deberán iniciarse en un plazo no superior a **un mes** a partir de que el Ayuntamiento notifique la concesión de la correspondiente licencia de obras de derribo.

3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO A.I.2 (ESKORTZA-TXUMARRAGA) DE IRÚN (GIPUZKOA), REFERIDA A LA PARCELA A.I.2/I.b NOVIEMBRE, 2014

documento de aprobación definitiva

DOCUMENTO V: NORMAS URBANÍSTICAS

DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

Tal y como establece el artículo el artículo 70 LS, "El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general". Esta determinación es concordante con la establecida al respecto en el Plan General de Irún⁹. A la hora de considerar este cometido en relación con las NNUU que debe contener el Plan Especial, 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 I.b del ámbito A.I.2 / Eskortza-Txumarraga, es la definida en la última versión aprobada del Plan Especial que corresponde a dicho ámbito. La modificación de esa ordenación pormenorizada que se determina desde este documento, conlleva la sustitución de la Ficha nº 1B o Norma Particular de la parcela I.b establecida en aquella última versión aprobada del Plan Especial de Eskortza-Txumarraga, por la nueva Ficha 1B de la parcela A.I.2 (I.b) que propone este Plan Especial.
- En el momento de formular esta Modificación, 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 esta Modificación 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 este documento.

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

Artículo 1 Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General
Artículo 2 Nueva Ficha 1B / Norma Particular de la parcela A.I.2. (IP-I.b)
Artículo 3 Uso industrial característico de la parcela A.I.2 (IP-I.b)
Artículo 4 Ordenanza Reguladora de la zona de uso pormenorizado industrial en la parcela A.I.2 (IP-I.b)
Artículo 5 Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas

9

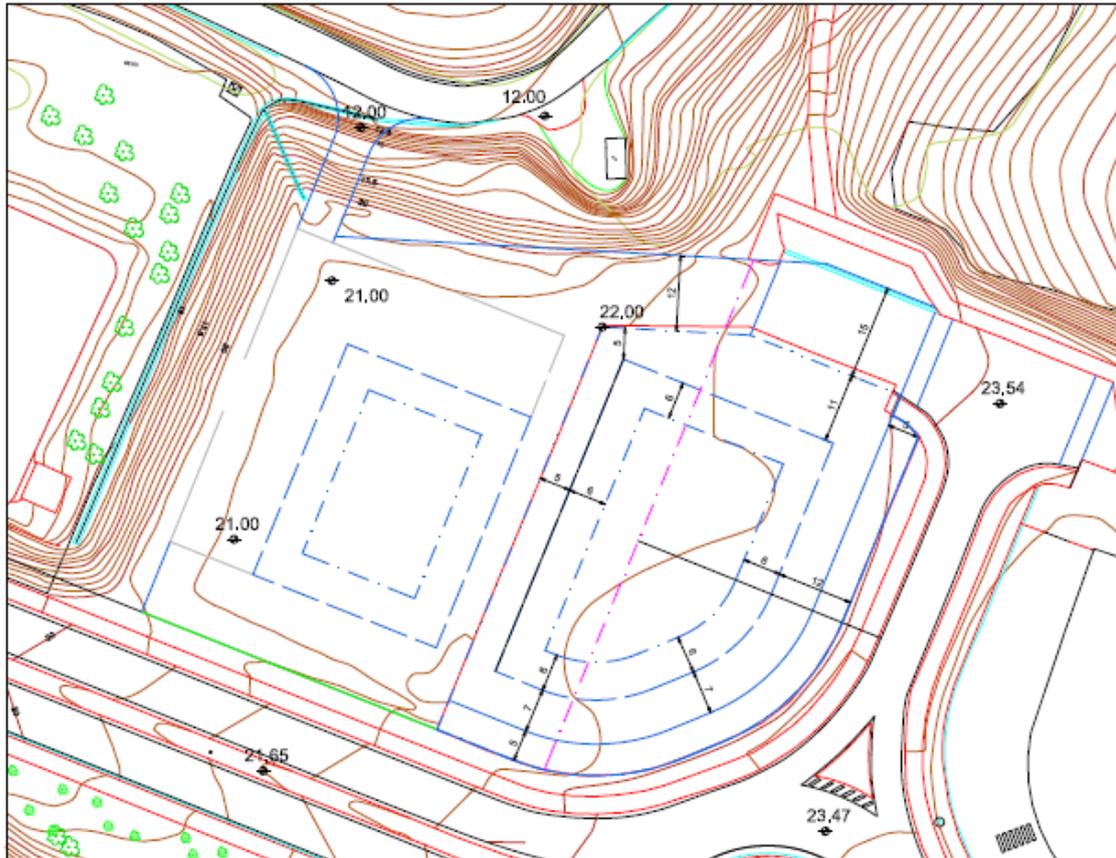
NNUU del PGOU de Irún / Artículo 2.3.2.- Planeamiento en Suelo Urbano / 1.- PLANES ESPECIALES / a.- Condiciones de formulación: Además de los planes especiales -de reforma interior, rehabilitación integrada o desarrollo de sistemas generales- cuya formulación se establece expresamente como condición previa obligatoria para la ejecución de las previsiones del presente Documento, en las áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente esa condición, podrán formularse planes especiales con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida.

Artículo 1 Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General

Este Plan Especial 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 de Plan Especial; la Memoria de esta Modificación 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.

FICHA Nº 1B - PARCELA A. I. 2. (I.b)



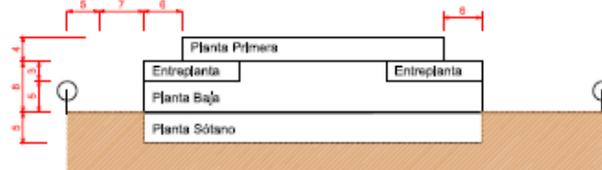
1.- APROVECHAMIENTO

- LIMITE PARCELA A.I.2. (I.b)
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION EN PLANTA DE SOTANO
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- LIMITE MAXIMO DE EDIFICACION EN PLANTA PRIMERA

- SUPERFICIE DE LA PARCELA	3,540,00 m2.	
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA EN SOTANO	1,549,00 m2	NO COMPUTABLE.
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	1,549,00 m2	1,549,00 m2..
- SUPERFICIE MAXIMA ENTREPLANTA, 50% S/ 1,549,00	775,00 m2	775,00 m2..
- SUPERFICIE OCUPACION MAXIMA PLANTA PRIMERA	850,00 m2	850,00 m2..
- SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA		3.174,00 m2..
- EDIFICABILIDAD	$\frac{3,174,00 \text{ m}^2}{3,540,00 \text{ m}^2} = 0,89 < 1,25$	- OCUPACION $\frac{1,549,00 \text{ m}^2}{3,540,00 \text{ m}^2} = 0,44 < 0,60$
- SUPERFICIE PARCELA NO EDIFICABLE PRIVADA	1.991,00 m2	
- APARCAMIENTOS, 1 plaza / 75 m2.. construidos	43 plazas	

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION: LA EDIFICACIÓN SE AJUSTARÁ A LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS QUE CONCURREN, CONFORME A LO DETERMINADO EN EL ART. 4,1,2,6 NNUU DEL PEOU

SECCION TIPO ORIENTATIVA



3.- USO

- INDUSTRIA AISLADA EN PARCELA: QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO EL USO DE UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE Y/O TERCIARIO-GASOLINERA EN ESTA PARCELA

Artículo 3 Uso industrial característico de la parcela A.I.2 (IP-I.b)

El uso industrial característico de la parcela A.I.2 (I.b) comprende las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo, así como el lavado de vehículos independiente, y no asociado al uso de gasolinera.
- Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- Los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable - estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
- En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
- Los usos auxiliares del **uso industrial** principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios -depósitos de instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares. En ningún caso, se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.

Los **usos industriales** autorizados en la parcela A.I.2 (I.b) se clasifican en **categorías**, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente:

- **Categoría 1ª:** Comprende a las actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.) industriales carentes de molestias o peligrosidad, y por tanto, no calificadas como Actividades Clasificadas (A.C.) ni como Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A), de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 kw. cada uno, con una potencia total instalada de los mismos inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se considerarán asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

- **Categoría 2ª:** Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc,- no producir molestias -o por incorporar medidas correctoras-, utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw. cada uno, disponer de una potencia instalada inferior a 25 kw, y utilizar una superficie inferior a 250 m²(u). En concreto, se considerarán incluidos en esta categoría los pequeños talleres de reparación de automóviles que presten servicios de asistencia técnica rápida con menos de 100 m²(t) utilizados y menos de dos operarios ocupados. En ningún caso se considerarán incluidos en esta categoría los talleres destinados a la reparación de chapa y pintura, y vehículos pesados. Los usos industriales de 2ª categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos. En general, cualquier tipo de actividad definida para los usos industriales y ubicada en las zonas urbanas calificadas globalmente como residenciales, deberá necesariamente ser desarrollada en la franja horaria máxima definida desde las 8,00 hasta las 22,00 horas.

- **Categoría 3ª:** Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio - superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.600 m²(pe) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t) -que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o continuas a ellos. En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de 100 m²(t) de superficie utilizada o más de dos personas ocupadas directamente en la actividad, los almacenes y depósitos al aire libre y los viveros de plantas y flores en construcciones fijas y estables que no guarden relación con la naturaleza del terreno en el que se implanten. Los usos industriales de categoría 3ª deberán implantarse, con carácter general, exclusivamente en zonas de uso global destinadas de forma predominante a este fin.

Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

- Molestias: Producción de ruido (Exterior de local propio y vecino más afectado), Producción de calor, Producción de vibraciones, Producción de polvo, Producción de aguas residuales, Producción de residuos industriales, Volumen de cargas y descargas de mercancías, Necesidades de aparcamiento, Instalaciones o almacenamientos visibles, Aglomeraciones de personal.
- Nocividad e insalubridad: Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres, Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres, Manipulación de materias tóxicas, Producción de radiaciones, Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres
- Peligrosidad: Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos, Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa, Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tomará en consideración únicamente la potencia destinada tanto a la producción industrial y al desarrollo de la actividad correspondiente, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento, o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente, para lo cual deberá formularse la correspondiente Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Los parámetros de ocupación, edificabilidad sobre rasante, altura máxima y altura de cada planta de la parcela A.I.2-IP-I.b, así como el polígono de movimiento ocupable por la edificación y los retranqueos a linderos en cada planta, son los establecidos en el precedente artículo 1 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2. IP-I.b)

La parcela deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, 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.

A efectos de subdivisión horizontal y vertical se estará a lo establecido en el punto 4.1.2 del presente artículo.

Respecto al establecimiento por parte del PGOU en trámite de Revisión, de dos grados en cuanto a la altura máxima permitida en relación con las servidumbres aeronáuticas, la parcela A.I.2-IP-I.b deberá considerarse incluida dentro del Grado 2º (altura máxima 12 m sin riesgo de vulneración de las Servidumbres Aeronáuticas)

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

4.1.2.1.- Condiciones de parcelación:

Dadas las características geométricas y dimensiones de la parcela, así como la configuración del viario colindante a la misma, se admite su subdivisión en un número máximo de dos parcelas de dimensión no menor de 1.500 m² cada una de ellas. En tal supuesto, se cumplirán las condiciones de alineaciones de la edificación y disposición de accesos regulados en los puntos 4.1.2.2, 4.1.2.3, 4.1.2.4 y 4.1.2.10 de este artículo.

En cualquiera de los casos, subdividiendo o no la parcela en dos, se permite la subdivisión de la futura edificación industrial en lotes no menores de 750 m² a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

4.1.2.2.- Tipología edificatoria

Edificación industrial aislada en parcela, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

En el caso de subdivisión de la parcela en dos parcelas menores, la divisoria común de las mismas será obligatoriamente la proyección de una medianera de edificación, respetándose las alineaciones y retranqueos señalados para cada una de las plantas en la Ficha o Norma Particular de la parcela y reproduciendo la imagen de una edificación unitaria y exenta.

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.

4.1.2.3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La edificabilidad urbanística sobre rasante de la parcela es la establecida en el precedente artículo 1 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2-IP-I.b) de estas Normas Urbanísticas.

En caso de subdivisión de la parcela en dos parcelas menores, la suma de los parámetros de edificabilidad urbanística y ocupación en planta por la edificación de una y otra parcelas, no podrá exceder la total establecida en la referida Ficha.

Tal y como se refleja en la Ficha o Norma Particular de la parcela contenida en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se autoriza la construcción de entreplantas o altillos cuya superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde. Las entreplantas o altillos que se construyan, deberán formar parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable.

-Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad autorizada bajo rasante, tanto en el supuesto de subdivisión de la parcela como en el supuesto de no subdivisión, 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

4.1.2.4.- Alineaciones y retiros:

La edificación deberá respetar las alineaciones máximas y los retiros mínimos establecidos en el precedente artículo 1 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2-IP-I.b) de estas Normas Urbanísticas.

En el caso de subdivisión de la parcela en dos parcelas menores, las edificaciones de una y otra se adosarán configurando una medianera común sobre la proyección de la divisoria común.

4.1.2.5.- Perfil de edificación:

La edificación deberá respetar el perfil de la edificación establecido en el precedente artículo 1 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2-IP-I.b) de estas Normas Urbanísticas.

4.1.2.6.- Altura de edificación

La edificación deberá respetar la de edificación establecida como máxima en el precedente artículo 1 (Ficha o Norma Particular de la parcela A.I.2-IP-I.b) de estas Normas Urbanísticas.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá, siempre y cuando no se supere la cota de 50 metros sobre el nivel del mar, previa autorización de la autoridad competente en cuanto al cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

La altura libre mínima en naves o talleres de producción será de 4,00 m. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,80 m. Esta altura se incrementará hasta 3,00 m. en áreas donde se puede prever gran concentración de personas (comedores, economatos,...), y en dependencias de superficie útil mayor de 70 m².

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.

4.1.2.7.- Vuelos y retranqueos Se autorizan vuelos de 1,50 m de luz, que deberán dejar, como mínimo una altura libre de 4 m. a la rasante terminada de la urbanización interior de la parcela.

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

4.1.2.9.- 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.

4.1.2.10.- Espacios no edificados sobre rasante y accesos: 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.

El acceso rodado a la parcela, o a las dos parcelas en que esta se subdivide en su caso, se situará, como en la actualidad, en el lado norte de la misma.

4.2.- REGIMEN DE USO (IP)

4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

Uso característico **Industria** (categoría 3ª)

Usos autorizados **Vivienda** (exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela) / **Terciarios:** comerciales, oficinas, garaje, docente, deportivo, institucional, sanitario, recreativo incluyendo salas de fiestas, y sociocultural (de 3ª y 4ª categoría) / **Equipamiento comunitario** / **Infraestructuras de Servicios**

Usos prohibidos **Residenciales** (Los que no se autorizan expresamente) / **Terciarios** (Gasolineras y todos los que no se autorizan expresamente) / **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales) / **Infraestructuras de Servicios:** Infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del industrial no superará el **40%** de la edificabilidad urbanística sobre rasante autorizada.

4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Vivienda Se implantará exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela – de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda en la parcela A.I.2-IP-I.b.

Industria Hasta categoría 3ª. (parcela ocupada por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)

Terciario: La implantación de usos terciarios comerciales, de hostelería o recreativos de 3ª y 4ª categoría requerirá la dotación asociada adicional de 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²t destinados a estos usos. Las salas de fiestas se considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación, como usos comerciales de 4ª categoría. Se exceptúa la autorización del uso de oficinas que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

Equipamiento comunitario. Solo se podrán autorizar los que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos auxiliares del uso industrial: La vivienda se autoriza exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda por parcela. El garaje se autorizará tanto en parcela libre de edificación como en las plantas de sótano de la edificación.

4.3.- REGIMEN DE DOMINIO

Dominio privado, sin perjuicio de las Servidumbres Aeronáuticas, viarias, etc. Que concurren. Este Plan especial no impone a la parcela A.I.2-IP-I.b servidumbre adicional alguna

Artículo 5 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 Plan Especial 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.2/ SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS (PARCELA A.I.2-IP-I.b)" 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, 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 evacuase 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 este Plan Especial 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 la FICHA URBANÍSTICA de la parcela definida por esta Modificación, 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 edificación en los planos, 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.1.
- 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.1. Servidumbres Aeronáuticas que forma parte de la documentación gráfica de esta Modificación 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.