

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA P-1. ZAISA II. BEHOBIA. IRUN.

DOCUMENTO APROBACION INICIAL

Julio 2015

Documento 1 **Memoria**

Documento 2 **Normas urbanísticas**

Documento 3 **Estudio de las directrices de organización y gestión**

Documento 4 **Estudio de viabilidad económico financiera**

Documento 5 **Resumen ejecutivo**

Documento 6 **Planos**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA
P-1. ZAISA II. BEHOBIA. IRUN
Documento aprobación inicial**

Julio 2015

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

Documento 1 **Memoria**

Documento 2 **Normas urbanísticas.**

Documento 3 **Estudio de las directrices de organización y gestión.**

Documento 4 **Estudio de viabilidad económica- financiera.**

Documento 5. **Resumen ejecutivo.**

Documento 6. **Planos**

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto del Encargo
 - 1.2. Encargo y redactor.
 - 1.3. Tramitación urbanística.
2. Ámbito, alcance y objetivos.
3. Situación urbanística.
 - 3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Irún.
 - 3.2. Afecciones
4. El estado actual de la parcela 1
5. Descripción de la ordenación propuesta
 - 5.1. Criterios de la ordenación.
 - 5.2. Características de la edificación.
 - 5.3. La urbanización y las infraestructuras.
6. Justificación urbanística.
 - 6.1. El PGOU de Irún.
 - 6.2. Justificación de los estándares urbanísticos.
 - 6.3. Afecciones urbanísticas.
7. Condiciones de la ejecución.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1 ANTECEDENTES

1.1 EL CONVENIO URBANISTICO

En el núcleo urbano de Behobia se localizan dos estaciones de servicio situadas en la calle Juan Talamas Labandibar nº 18 y en el nº 8 de la calle Juncal Labandibar. Esta actividad produce diversos problemas en el funcionamiento de la zona comercial y ciudadana del barrio, generando atascos y congestión en el tráfico, dificultades de circulación, riesgo de contaminación e incompatibilidad de uso con el resto de la zona.

Ambas estaciones son propiedad de la empresa BEHOBIA SLU que pertenece al mismo grupo empresarial que la empresa ESTACION DE SERVICIO ZAISA SL. propietaria de la parcela nº 1 de ZAISA II.

Esta circunstancia ha posibilitado la firma de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Irún para permitir el traslado de las dos estaciones de servicio de Behobia a la parcela nº 1 de ZAISA II en la que ya existe un surtidor de suministro de carburante para consumo propio.

En este documento, firmado por ambas partes y aprobado por el Ayto. en sesión plenaria con fecha 18 de febrero de 2015, se acuerda el cierre inmediato de la estación de la calle Talamas Labandibar. El cierre de la ubicada en la calle Juncal Labandibar queda condicionado a la apertura de la nueva estación a construir en la parcela nº 1 de ZAISA II.

En la Revisión del Plan General de Irún, recientemente aprobado, la parcela nº 1 forma parte del área ZAISA II, clasificado como suelo urbano con uso característico TT Terciario Transportes.

La construcción de la nueva estación de servicio requiere por tanto un cambio de uso sustituyendo el de Terciario Transportes (TT) por el de Terciario Gasolinera (TG), así como una revisión de las determinaciones urbanísticas aplicables (alineaciones, alturas etc.)

Para abordar esta modificación el Convenio Urbanístico obliga a la formulación de un Plan Especial referido a la citada parcela.

1.2. PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial es promovido por la sociedad E.S.ZAISA SL. propietaria de la parcela 1 de ZAISA 2 en Behobia.

1.3. REDACTOR DEL ESTUDIO

El presente Plan Especial de Reforma Interior de la parcela nº 1 de ZAISA II se redacta a petición de la sociedad ESTACION DE SERVICIO ZAISA. SL. con domicilio social en la Avda. San Pedro nº 3, DP 20017 de Donosita – San Sebastián, con el NIF: B 20918462, propietaria de la parcela.

El encargo se realiza a la empresa HOZ Y FONTAN ARQUITECTOS S.L.P. con domicilio en el Paseo Federico García Lorca, nº 10, 3º planta, local 1 de San Sebastián, N.I.F. B-20755971.

El estudio lo firman los arquitectos: D. Ángel de la Hoz colegiado en el COAVN con el nº 49.565 y D. Pablo de la Hoz colegiado en el COAVN con el nº 650.404.

1.4. TRAMITACION URBANISTICA.

Con fecha 27 de Abril de 2015, el Ayuntamiento de Irún emite la resolución 727 en relación al expediente nº 2015PLES0002 por la que acepta la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la PARCELA 1, COMETE SAREA 1 (ZAISA II).

Se acuerda la divulgación de la propuesta a través de la página Web de Ayuntamiento y se remite el Plan Especial a la Dirección de Aviación Civil, solicitando la emisión del informe técnico preceptivo por su afección a las servidumbres aéreas.

Con fecha 16 de julio de 2015, se recibe el informe favorable de Aviación Civil, que se adjunta a continuación, y que abre la vía para la tramitación del Plan Especial, para lo que se redacta el presente Documento de Aprobación Inicial.



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

47/872

DESTINATARIO
ALCALDE DE IRÚN AYUNTAMIENTO DE IRÚN PLAZA SAN JUAN HARRIA, 1 20304 IRÚN (GIPÚZKOA) TLF: 943 50 51 52 FAX: 943 50 56 11 / 943 50 56 15

Aprobado irun 2015 OCT 16 REGISTRO GENERAL REGISTRO GENERAL 19478 Nº
--

**INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P-1.
ZAISA II BEHOBIA, IRÚN (GIPÚZKOA) (Exp. 150168)**

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRÚN (GIPÚZKOA)

El "Plan General de Ordenación Urbana de Irún" ha sido informado por esta Dirección General en diversas ocasiones. Con fecha de 1 de julio de 2013 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el documento "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013. En respuesta a dicha solicitud y tras recabarse pronunciamiento de Aena al respecto, el 21 de octubre de 2013, esta Dirección General evacuó el informe preceptivo solicitado, con carácter favorable condicionado a que el Ayuntamiento de Irún presentase una serie de acreditaciones, y a que realizasen en el documento de planeamiento determinadas subsanaciones e incorporaciones.

Con fecha de 14 de abril de 2014 tuvo entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emitiese informe preceptivo sobre el "Plan General de Ordenación Urbana de Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, que adjuntaba Certificado Urbanístico, informe técnico de análisis y cumplimiento de las determinaciones del informe de la DGAC, así como un CD con la documentación completa del

Irvingtzá eta Ingurumena
Urbanismo y Medio Ambiente
Idazkeria / La Secretaría
Ikus-onetsita / Visado

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 5975353
91 5975356
FAX: 91 5975357

COPIA SECRETARÍA

1



"Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 29 de mayo de 2014, al acreditar el Ayuntamiento de Irún el cumplimiento de las condiciones indicadas en el informe de 21 de octubre de 2013, esta Dirección General remitió a la corporación local escrito reiterando el carácter favorable de dicho informe.

El Pleno del Ayuntamiento de Irún en sesión celebrada el día 28 de enero de 2015, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún" quedando suspendido de aprobación el ámbito 1.1.10 "Prolongación Araso Norte".

El 2 de marzo de 2015 tuvo entrada en el Departamento escrito del Ayuntamiento de Irún en el que se adjuntaba la documentación de la aprobación definitiva del "Plan General de Ordenación Urbana de Irún". El 28 de abril de 2015, esta Dirección General evacuó escrito reiterando el carácter favorable del informe de 21 de octubre de 2013.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARCELA P-1. ZAISA II. BEHOBIA.
IRÚN (GIPÚZKOA)

Con fecha de 5 de mayo de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Irún, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2015, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún", recibándose como respuesta, con fecha de 3 de julio de 2015, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Irún respecto al "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún", y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998



modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº



69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. nº. 89, de 13 de abril de 1976).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

Condiciones generales

La totalidad del ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana se encuentra incluida las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún" deja constancia del párrafo anterior en el Artículo 13 "*Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas*", de sus Normas Urbanísticas.

En particular, el ámbito del Plan Especial se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna, entre otras.



Teniendo en cuenta que, según la cartografía facilitada, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 6 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 50 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores edificaciones propuestas en la documentación recibida, que es de 11,5 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Disposiciones en materia de servidumbres aeronáuticas incluidas en el planeamiento

Por otro lado, el "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún" recoge en el Artículo 13 "Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas" de sus Normas Urbanísticas, una serie de disposiciones en relación con las servidumbres aeronáuticas que aseguran el cumplimiento de la Normativa en materia aeroportuaria en su ámbito de ordenación. En particular, el citado artículo recoge que:

"Artículo 13.- Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas

Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres Aeronauticas del Aeropuerto de San Sebastian, para la obtención de la autorización de las obras debe cumplir la normativa sectorial y la legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas. A este respecto:

Para el ámbito de este Plan Especial se establece la cota de 50 como altura máxima respecto al nivel del mar, y por encima de ella no puede sobrepasar ningún elemento auxiliar de la construcción, incluidos elementos como antenas, chimeneas pararrayos, carteles, infraestructuras de telecomunicaciones o líneas de energía. La cota máxima de la edificación se establece en 16,50m respecto al nivel del mar.

Estas limitaciones quedan recogidas en el plano II-03.



Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronauticas, modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del Area de Servidumbres Aeronauticas 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 operaciones 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.- Actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan introducir 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 aeronáuticos 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.

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 resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.



En el Plano II-03, que forma parte de la documentación gráfica de este Plan Especial, se refleja la ordenación de este ámbito superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y las cotas de la rasante del terreno de la parcela 1."

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela P-1 Zaisa II Behobia, Irún" en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá 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, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 8 de julio de 2015

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco



CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

AMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS

El ámbito del presente Plan Especial está constituido por la parcela nº 1 del área urbanística de ZAISA 2º fase, que tiene una superficie de 8.594 m².

El objetivo principal de este documento es el de posibilitar el traslado de las dos gasolineras que esta misma empresa posee en el área comercial de Behobia, que serán sustituidas por una nueva instalación ubicada en la parcela nº 1 de Zaisa II.

Para ello resulta imprescindible la modificación del actual uso característico de terciario transportes TT, por el uso de terciario gasolinera TG ambos dentro de la zona clasificada de Actividades Económicas.

Además este documento define unas nuevas condiciones de edificación, adecuando la regulación normativa a las nuevas características del proyecto.

En concreto la modificación de la alineación obligatoria a la calle Comete Sarrea, para permitir la construcción de la marquesina que cubre los puestos de venta de carburante y el edificio de control y servicios. Este nuevo edificio se adosa al pabellón existente, que se conserva en su totalidad.

1. LA SITUACION URBANISTICA

3.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE IRUN.

La Revisión del Plan general de ordenación Urbana de Irún fue aprobada definitivamente mediante acuerdo del pleno municipal con fecha 28 de Enero de 2015.

En este documento, la parcela 1 se encuentra dentro de ZAISA II.

El Plan General califica el suelo de Zaisa II como suelo urbano consolidado de uso terciario transportes (TT).

Esta calificación pormenorizada de Terciario Transportes (TT) está recogida en el capítulo 4.19 de las Ordenanzas Regulatoras.

La ordenación pormenorizada está recogida en el plano E-56, hojas 4-11 y 5-11 del documento E. Ordenación Pormenorizada.

La edificabilidad de la parcela se computa en función de la actual huella de alineaciones recogida en el PG. En el caso de la parcela 1 es de una superficie de 3.650 m².

Las determinaciones del Plan General para este ámbito se recogen en las Determinaciones particulares del ámbito ZAISA II. TT 2 que se reproducen a continuación:

NORMAS URBANISTICAS

4 - ORDENANZAS REGULADORAS - 369

ORDENANZA TERCARIO DE TRANSPORTES GRADO 2 TT-2**DEFINICION:**

Edificación contenedora de usos terciarios destinados al transporte. Ámbito de aplicación en Zaisa segunda fase.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación TT.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre plano
- al fondo:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	2,00 m
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Terciario Transportes Grado 2º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba. Perfil de una planta y altura máxima de 11,50 metros, correspondientes a un muelle de descarga de 1,20 metros y 8,00 metros de altura libre interior. En el frente principal de la edificación podrán disponerse entreplantas de oficinas, con una altura máxima exterior de 9,50 metros, correspondientes a una altura libre de 5,50 metros y un piso de oficinas de 4,00 metros.
- Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

3.2. AFECCIONES

A.- El trazado de alta velocidad:

En el documento del Plan General vigente, esta parcela se ve afectada por el trazado del tren de alta velocidad recogido en los planos de ordenación general, que discurre paralelo a la autopista A-8 y pasa en la zona de ZAISA 2 sobre el hotel y sobre los almacenes edificados en la parcela 1. Este trazado discurre a una gran altura (40 m.) sobre las cotas de la urbanización del área.

El Plan General recoge el trazado contenido en el Plan Territorial Sectorial Ferroviario que no llegó a estar vigente ya que fue suspendida su aprobación. Está recogido así mismo en el PTP de Donostialdea - Txingudi que se encuentra en tramitación.

B.- Servidumbre y el dominio público marítimo –Terrestre:

Queda recogida en el plano de afecciones A-1 del PG.

C.- Servidumbres aéreas:

Están especificadas en la Normativa de servidumbres aéreas según el artículo 0.2.11 del PG y recogidas en el Plano A-12 Afecciones aeronáuticas por zonas. Entorno del cerro de Buenavista - Behobia. La parcela nº 1 se encuentra dentro de la horizontal interna de la cota 50.

D.- Ley 5/2015 del 25 de Junio sobre prevención y corrección de la contaminación de los suelos:

La parcela está sometida al cumplimiento de la Ley 5/2015 del 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación de los suelos y queda sujeta a la Declaración de Calidad del Suelo ante la existencia actual de un surtidor con cambio de calificación urbanística.

4. EL ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA 1.

La Parcela 1 del área Zaisa II tiene una superficie medida sobre el topográfico de 8.624 m² y está construida en su totalidad.

En su parte central, siguiendo el retiro obligatorio a la calle Comete Sarrea kalea, se levanta un edificio de almacenes de transporte y talleres de forma rectangular con unas dimensiones de 20x 30 m. Su altura alineaciones y materiales de fachada responde a lo determinado por la normativa aplicable a la parcela. Las superficies edificadas son:

Superficie en planta baja:	1.522 m ²
Superficie en entreplantas de oficina:	88 m ²
Superficie planta primera oficinas:	411 m ²
Total superficie edificada:	2.021 m²

El resto de la parcela no ocupada por la edificación constituye una gran explanada para el movimiento de camiones.

El edificio, sin actividad actualmente, albergó hace unos años una conocida agencia de transportes.

Entre sus instalaciones cuenta con un surtidor de gasoil para consumo propio y una instalación de lavado de camiones, ubicados ambos en el límite norte con acceso directo desde el vial perimetral de acceso a Zaisa 1.

La parcela está pavimentada en su totalidad con una solera de hormigón que presenta una continuidad con las aceras de las calles que la bordean, de las que se separa mediante un vallado perimetral. No existe ninguna zona ajardinada de transición con los viales exteriores





5. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

5.1 CRITERIOS DE LA ORDENACION

El criterio básico del presente Plan Especial es el cambio de uso actual de la parcela para posibilitar la construcción de la nueva gasolinera, con la premisa de conservar el edificio existente para albergar un programa de usos complementarios del uso principal y compatibles con este.

Esta nueva instalación precisa el incremento del techo edificatorio ponderado determinado por el PG que es el correspondiente a la edificación existente. Además, es necesaria una modificación de las alineaciones máximas obligatorias a la calle Comete Sarrea, para posibilitar una ampliación que se adosa al edificio existente y alberga el programa de control y servicios básicos de la gasolinera.

5.2 CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

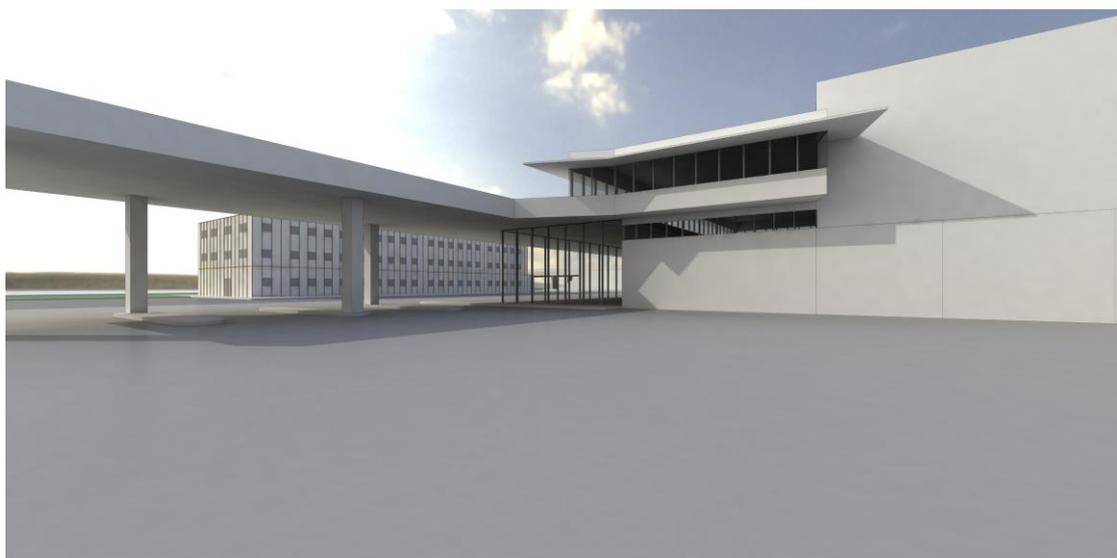
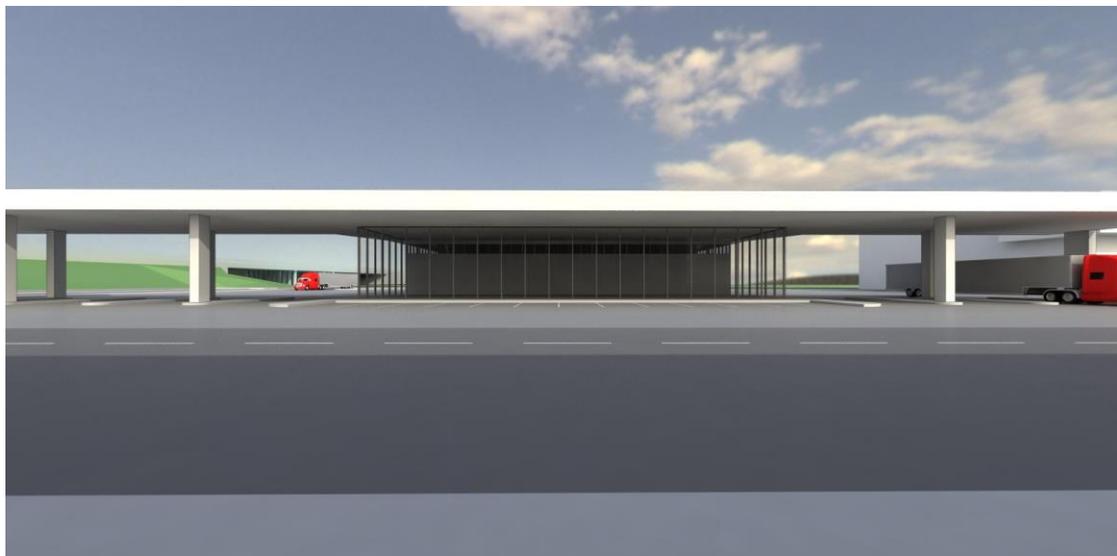
La nueva ordenación interior a la parcela queda configurada por el edificio existente con una ampliación de la misma dimensión, en la fachada a la calle Comete Sarrea kalea para albergar el control y los servicios principales de la nueva estación de venta de carburante.

Adosado al edificio existente y en toda la longitud de la parcela se dispone la marquesina que cubre los puestos de repostaje situados a ambos lados del edificio de control. En total se prevén nueve calles con otras tantas isletas. Cinco calles y cuatro isletas en el lado norte y cuatro calles y cuatro isletas en el lado sur.

La altura de la marquesina coincide con la altura de la entreplanta de oficinas del edificio. Se establece así una continuidad entre el edificio existente y la nueva actuación.

La marquesina, con su altura y dimensión proporciona una nueva imagen de la parcela desde el vial de entrada y desde la rotonda de Zaisa.

Se adjuntan algunas infografías que describen la implantación de la nueva gasolinera en relación con el edificio existente y la modificación que su construcción introduce en la imagen urbana de la zona.





5.3 LA URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.

La parcela no ocupada por la edificación mantiene la pavimentación actual de solera de hormigón propia de una explanada de maniobra de camiones.

El acceso se realizará a través del carril derecho, de los dos carriles existentes en la calle Europa kalea. Desde este carril se penetrará en la parcela con un giro a derechas, delimitado por una zona verde que dibuja el recorrido de acceso a modo de glorieta.

Las salidas desde cada puesto de repostaje serán directas al vial de la calle Comete Sarrea. Se han dimensionado las calles de repostaje y la distancia al vial, para que esta salida directa pueda realizarse sin invadir el carril contrario, aun en el caso de los camiones de mayor tamaño.

Entre la acera existente en el vial de entrada a Zaisa y la explanada norte se dibuja una zona verde de separación de unos tres metros de sección a lo largo de todo el vial, que con un adecuado tratamiento de jardinería mejorará notablemente el paisaje urbano de la zona.

Se amplía la sección de la acera al vial de acceso a Zaisa hasta conseguir una acera de 2m. En la ordenación se ha estudiado la continuidad de las aceras a vial mediante pasos cebra en los tramos de salida de los puestos de repostaje.

6 JUSTIFICACION URBANISTICA.

6.1 EL PGOU DE IRUN

En el Plan General de Irún el área de Zaisa 2 es un área de suelo urbano consolidado, ya que se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, el suelo pasa a ser no consolidado por tanto es una Actuación de Dotación. La urbanización está ejecutada en su totalidad sin que se estime necesaria ningún tipo de obra de modificación de las condiciones actuales de la zona.

La modificación propuesta requiere un cambio del uso característico de la parcela, pasando de terciario transportes (TT) a terciario gasolinera (TG), y un incremento de la edificabilidad ponderada.

Con esta modificación la parcela pasa a regirse por el capítulo 4.18 de las Ordenanzas Regulatoras correspondientes a Terciario Gasolineras (TG), que reproducimos a continuación:

CAPITULO 4.18.- TERCARIO GASOLINERA (TG)**Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION****Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación**

El régimen de edificación de esta Ordenanza se regula mediante un régimen normativo singularizado cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 4.18.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.6 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística**- Edificabilidad sobre rasante:**

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se podrán construir altillos o entreplantas, sólo cuando formen 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. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 50 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO (TG)**Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso**

- Uso característico: · **Gasolinera.**
- Usos autorizados: · **Industriales.** (De 1ª y 2ª categorías).
 - **Terciarios.** Otras modalidades.
 - **Equipamiento comunitario.**
 - **Infraestructuras de servicios.**
- Usos prohibidos: · **Residenciales**
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.18.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.6 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres del capítulo 3.6 de las presentes ordenanzas.

Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

NORMAS URBANISTICAS

4 - ORDENANZAS REGULADORAS - 364

Artículo 4.18.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL**TG.- Terciario de Gasolineras**

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TG-01	Ventas 1	6.440	293	512	5	1
TG-02	Ventas 2	2.720	50	50	2	1
TG-03	Avda. Iparralde	720	50	50	7	1
TG-04	Avda. Navarra	1.075	60	60	6	1
TG-05	Zaisa 2	3.193	251	251	15	1
TG-06	Eskortza Norte	1.233	285	182	23	1
TG-07	Eskortza Sur	2.040	183	100	8,9	1

Artículo 4.18.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)**TG.- Terciario de Gasolineras**

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² /m ²
TG-01	Ventas 1	0,10
TG-02	Ventas 2	0,10
TG-03	Avda. Iparralde	Incluido en ámbito 4.2.03
TG-04	Avda. Navarra	0,10
TG-05	Zaisa 2	El existente
TG-06	Eskortza Norte	0,10 Se define una alineación máxima a conservar por cualquier tipo de edificación, tanto edificio principal, cubierta de surtidores y otros auxiliares del establecimiento.
TG-07	Eskortza Sur	0,10 Se define una alineación máxima a conservar por cualquier tipo de edificación, tanto edificio principal, cubierta de surtidores y otros auxiliares del establecimiento.

6.2. JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS

La nueva instalación gravita, desde el punto de vista de tráfico, directamente sobre la glorieta de salida de la autopista y acceso a Zaisa sin que requiera modificación alguna.

La existencia de dos carriles en el vial de la calle Europa de acceso a Zaisa 1 con un único sentido de entrada permite utilizar uno de ellos para acceso al interior de la parcela. Las dimensiones interiores de la explanada de acceso a los puestos de repostaje permiten una gran acumulación de camiones en espera, sin que afecten al vial y glorieta de acceso.

Las salidas son casi directas a la glorieta de Zaisa utilizando el tramo final de Comete kalea con un retiro suficiente de los puestos de repostaje en el interior de la parcela, como para garantizar que no se invade en ningún momento el carril contrario.

Se ha estudiado los movimientos de salida y la posición de los Stop obligatorios para que no se produzcan retenciones que afecten a la glorieta. Se dibuja la continuidad de las aceras en el frente de Comete Kalea mediante pasos de cebra peatonales ubicados entre los tramos de acera pavimentada. Se ha procurado que estos tramos tengan la mayor longitud posible, de forma que se dibujan claramente dos tramos diferenciados de salida de los puestos de venta.

El Plan General en vigor mantiene para la parcela la superficie de techo edificable correspondiente a la huella definida por las alineaciones, que supone una superficie de 3.650 m².

La modificación que se propone supone un incremento de las superficies edificadas, consolidadas por el planeamiento vigente en el Plan General:

Aprovechamiento edificatorio actual:	2.021 m ²
Incremento edificatorio	320 m ²

La superficie edificada en el edificio existente es de 2.021 m². La ampliación prevista en los planos de ordenación para la nueva gasolinera es de 320 m². La nueva construcción tiene por tanto una superficie de 2.341 m² y no rebasa el techo edificatorio que para esta parcela establece el PG de Irún de 3.650 m²

Dentro de las atribuciones de los Planes Especiales está la de proceder a la definición de alineaciones y perfiles.

En este caso es imprescindible abordar una modificación de la alineación obligatoria a Comete Sarrea kalea, actualmente establecida en 20m de retiro desde el cierre de parcela. Dentro de estos metros habrá de construirse, adosado al edificio existente, el edificio de control y servicios de la nueva instalación, y la marquesina de cubrición de los puestos de repostaje.

Para posibilitar esta construcción se reduce la alineación a 9 m y se modifica su carácter obligatorio. La marquesina de cubrición de los puestos de repostaje aun cuando no constituye una edificación cerrada obliga a ampliar lateralmente las alineaciones, permitiendo extender esta construcción a la totalidad del frente de parcela.

Se mantiene por el contrario los perfiles y alturas máximas, que podrán ser rebasadas únicamente por elementos de servicio o por carteles publicitarios ligados al nuevo uso de gasolinera.

El incremento edificatorio supone un incremento de las superficies destinadas a espacios libres, en una proporción del 6%. La parcela tiene una superficie de 8.624 m² sobre los que se autoriza construir 3.650 m² de techo. El incremento de 320 m² supone proporcionalmente 756 m² de parcela. La cesión del 6% es por tanto de 45,36 m², que se materializan en una franja de 0,50 m. a lo largo del límite norte de la parcela, para espacios libres, que permitirán el aumento de la sección de la acera existente hasta los 2m.

La dotación de aparcamientos será de 0,35 plazas/25 m², que supone una dotación mínima de 5 plazas. Se dibujan en la ordenación 16 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

Se deben plantar tres arboles, a razón de 1 árbol/100 m². Se dibujan en los planos frente a la nueva edificación, junto al aparcamiento.

6.3 AFECCIONES URBANISTICAS

6.3.1 La Ley de Costas.

Se recogen en los planos el trazado de la Línea de delimitación marítimo-terrestre a partir de la cual, con una profundidad de 20m se establece el Área de Afeción.

La superposición con la ordenación deja claro que dentro del área de afeción perteneciente a la parcela nº 1, no existen, ni se permite construcción alguna, y se destina a zona de rodadura y accesos para los camiones. Es decir, se mantiene el uso que tiene en la actualidad.

6.3.2 Servidumbres Aeronáuticas

El cumplimiento del Decreto 297/2015 de Servidumbres Aeronauticas queda recogida en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial y en el Plano II-03.

Para este ámbito se establece la cota 50 como cota máxima que no puede ser rebasada por ningún elemento construido, tanto de la edificación como de elementos auxiliares tales como antenas, carteles, maquinaria de instalaciones, o de elementos provisionales como grúas de obra.

La normativa de este PE establece esta condición y fija la altura máxima de la edificación en 11,5 m. El terreno se encuentra a la cota 5,00 por lo que la coronación del edificio se establece en la cota 16,50.

En el artículo de las Normas Generales se dictan condiciones para garantizar que las reflexiones de la luz solar y de la iluminación no puedan poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas, así como el control de las emisiones de humo o niebla, o el refugio de aves en libertad.

6.3.3. El trazado del tren de Alta Velocidad.

En los planos del PGOU se recoge el trazado de Alta Velocidad que figura en el PTP de Donostialdea-Txingudi, cuya aprobación quedó en suspenso en la tramitación de ese documento.

Trazados mas recientes incluidos en el PSP Ferroviario desplazan este eje hacia el sur, en puntos más cercanos a la gasolinera de Puntxas.

6.3.4. Ley 5/2015 del 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

El nuevo uso de la parcela para Terciario Gasolinera queda sujeto a la Declaración de Calidad del Suelo debido a la existencia de un surtidor y a la nueva calificación urbanística en aplicación de la Ley 5/2015 del 25 de Junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, para lo que se ha iniciado el correspondiente procedimiento administrativo.

7 CONDICIONES DE LA EJECUCION.

La Parcela 1 de Zaisa II, según recogen los planos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún ,esta clasificada como zona urbana no consolidada por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. Se trata sin embargo de una parcela que constituye una unidad de ejecución, en la que se actúa por ejecución directa mediante proyectos de edificación.

Es por tanto una actuación que no requiere figura de planeamiento ni de gestión ya que son parcelas producto de la ordenación aprobada en su día, inscritas en el registro de propiedad sujetas a una actuación directa.

La necesidad de un cambio del uso característico, el incremento edificatorio y el reajuste de las alineaciones son los motivos que explican la necesidad de formulación de este Plan Especial.

El plan general considera consolidadas las superficies edificadas en el momento de su aprobación. La propuesta supone un incremento de 320 m² de edificabilidad física para la construcción del edificio de servicios y una modificación del aprovechamiento tipo al modificar el uso característico. Estos incrementos están sujetos a la cesión monetarizada del 15% del aprovechamiento, en aplicación de la Ley 11/2008 correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. La valoración de esta cesión está recogida en el Convenio Urbanístico suscrito y aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de Febrero de 2015.

Así mismo, el incremento de aprovechamiento está sujeto a la cesión del 6% como incremento de dotación para espacios públicos, y al cumplimiento de dotaciones de aparcamientos y arbolado.

San Sebastián, Julio 2015



Fdo. : ANGEL DE LA HOZ Arquitecto.



PABLO DE LA HOZ Arquitecto.

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1.- Ambito de intervención
- Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3.- Marco normativo del proyecto.
- Artículo 4.- Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos.

TITULO PRIMERO : REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN LA PARCELA 1.

- Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 6.- Régimen general
- Artículo 7.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.
- Artículo 8.- Alineaciones.
- Artículo 9.- Perfiles.
- Artículo 10.- Régimen de uso.
- Artículo 11.- Condiciones de parcelación.
- Artículo 12.- Cumplimiento de las servidumbres Aeronauticas
- Artículo 13.- Prevención para la contaminación de los suelos.

TITULO SEGUNDO: NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA 1.

- Artículo 14.- Normas particulares de la Parcela 1.

TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**Artículo 1.- Ambito de intervención.**

El ámbito de intervención del presente Proyecto es la Parcela 1 del área urbanística de ZAISA 2, que tiene una superficie de 8.624 m²

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de licencia.

1.- El presente Plan Espacial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3.- Marco normativo del proyecto.

1.- El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irún constituye el marco jurídico en el que se desarrolla este PEOU. Todos aquellos aspectos que no se recogen expresamente en este documento se regularán conforme al PGOU vigente.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del PEOU y alcance normativo de los mismos.

1.- Documentos constitutivos del PEOU:

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1	MEMORIA
DOCUMENTO 2.	NORMAS URBANISTICAS
DOCUMENTO 3.	ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y Y GESTION DE LA EJECUCION
DOCUMENTO 4.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA
DOCUMENTO 5.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO 6.	PLANOS

2.- Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos 2 Normas Urbanísticas y el documento 6 Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, esta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO. REGIMEN GENERAL APLICABLE A LA PARCELA 1

Artículo 5.- Categorización del suelo.

La parcela se categoriza como suelo urbano no consolidado, ya que esta modificación le asigna una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente. Es por tanto una actuación de dotación.

Esta categorización implica la cesión legal al Ayuntamiento del 15% de dicho incremento así como el levantamiento de la carga dotacional correspondiente.

Artículo 6.- Régimen de calificación pormenorizada y régimen de dominio

La parcela 1 de Zaisa 2 queda sometida al régimen de ordenación pormenorizada correspondiente al uso característico de "terciario gasolinera" (TG) y espacios libres (LL), según las determinaciones correspondientes a la sistematización establecida en el PGOU de Irún vigente en el momento de la aprobación de este documento. Artículo 4.18.

Calificación pormenorizada	Superficie	Dominio
Terciario gasolinera (TG)	8578,64 m ²	Dominio privado
Espacios libres (LL)	45,36 m ²	Dominio público

El uso pormenorizado de espacios libre (LL) se registrará por las normas generales del PGOU de Irún para este uso y será objeto de cesión al ayuntamiento.

Artículo 7.- Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución de la parcela 1.

El desarrollo y ejecución de la parcela 1 del presente PEOU requiere tan solo la presentación de los correspondientes proyectos básico y de ejecución de la edificación por tratarse de una actuación de dotación en una parcela que tiene patrimonializado su derecho edificatorio en un suelo urbano y en un área ya urbanizada, sin perjuicio de las obras de urbanización complementarias que les sean exigibles para su adecuación a la nueva actividad.

Artículo 8.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

La asignación de la edificabilidad, se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie:	8.578,64 m ²
Aprovechamiento edificatorio techo sobre rasante:	3.650 m ²
Superficie edificada consolidada	2.021 m ²
Incremento edificatorio sobre rasante	320 m ²
Total superficie edificable	2.341 m ²
Ocupación máxima:	42,5 %

Artículo 9. Alineaciones.

Alineación máxima a la calle Comete Sarrea de 9 m. de retiro obligatorio de la edificación en altura, según la alineación grafiada en los planos de ordenación. La marquesina de cubrición de los puestos de repostaje, aun cuando no se considera edificación, ya que no está cerrada, no puede rebasar las alineaciones de edificación. Por esto las alineaciones se amplían hasta el límite de parcela en el frente a la calle Comete con un fondo de 12m. y una ocupación de la totalidad del frente de la parcela.

Artículo 10.- Perfiles.

Los establecidos en las normas particulares. Altura máxima de la edificación 11,50 m.

Artículo 11.- Régimen de uso.

Uso característico de "Terciario gasolinera", con los usos complementarios admitidos en el PGOU vigente compatibles con el uso característico y definidos en las normas particulares.

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

No se autoriza la subdivisión de esta parcela en parcelas menores.

Artículo 13.- Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la autorización de las obras debe cumplir la normativa sectorial y la legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas. A este respecto se dispone:

- Para el ámbito de este Plan Especial se establece la cota 50 como altura máxima respecto al nivel del mar, y por encima de ella no puede sobrepasar ningún elemento auxiliar de la construcción, incluidos elementos como antenas, chimeneas pararrayos, carteles, infraestructuras de telecomunicaciones o líneas de energía. La cota máxima de la edificación se establece en 16,50m respecto al nivel del mar.

Estas limitaciones quedan recogidas en el plano II-03

Según 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 Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián 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 operaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- A. Actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan introducir 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.
- 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 resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- En el Plano II-03, que forma parte de la documentación grafica de este Plan Especial, se refleja la ordenación de este ámbito superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y las cotas de la rasante del terreno de la parcela 1.

Artículo 14.- Prevención para la contaminación de los suelos.

La parcela nº 1 de Zaisa 2 queda sometida a la Declaración de Calidad del Suelo en relación al nuevo uso de Terciario Gasolinera en aplicación de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

TITULO SEGUNDO. NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA 1

Artículo 15.- Normas particulares

PARCELA 1.GASOLINERA

1.- DESCRIPCION

Se trata de una parcela situada junto a la autopista, que forma el principio y hace de cabecera de la urbanización.

2.- SUPERFICIE

Superficie: 8.578,64 m².

3.- USOS PERMITIDOS.

Uso característico TG- Terciario gasolinera.

El uso de la parcela es el de Terciario Gasolinera TG dedicado a la venta de carburante. Se permiten este uso general y todos aquellos relacionados con la venta de carburantes, tales como espacio

comercial de productos de alimentación, repuestos, áreas de servicio al camionero, vestuarios y duchas, aseos públicos, bar- cafetería, restaurante máquinas de autoservicio, etc.

Se permiten también los usos de oficinas de gerencia y gestión de la empresa.

Así mismo, se permiten usos complementarios y auxiliares regulados en el artículo 4.18.2.: Industriales de 1º y 2º categoría, terciarios que estén relacionados con la logística y sean complementarios del uso principal de terciario gasolinera. Se admite como uso auxiliar el de infraestructura de servicios.

4.- APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES GENERALES.

Superficie total de la parcela:	8.578,64 m ² .
Aprovechamiento edificatorio techo (huella):	3.650 m ²
Superficie construida consolidada	2.021 m ²
Incremento autorizado por este PE	320 m ²
Total autorizado	2.341 m ²

5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

5.1 Alineaciones

En el plano II-08 se establecen las alineaciones máximas permitidas en cada lindero.

La alineación a la calle Comete Sarrea será de 9 m. desde el borde de la parcela. Todas las alineaciones serán consideradas como alineaciones máximas.

La marquesina de cubrición de los puestos de repostaje puede ocupar en su totalidad el frente de la parcela a la calle Comete Sarrea. Para ello se extiende la alineación a la calle hasta abarcar la totalidad de la parcela.

5.2.- Perfiles.

Los edificios tendrán un perfil máximo de 11,50 m. correspondientes a dos plantas edificables con una altura interior de 9,50. Sobre esta sección podrán levantarse las cerchas y la pendiente de cubierta, hasta una altura máxima de 11,50 m.

Se puede disponer una entreplanta de oficinas con una altura máxima interior de 9,50m, correspondientes a una altura libre de 5,50 m. y un piso de oficinas de 4,0 m.

Este frente de oficinas, preferentemente, estará ubicado en la fachada a la carretera de Navarra, configurando la fachada noble del edificio.

El edificio de servicios de la gasolinera adosado al edificio existente tendrá una altura máxima de 7m .

5.3.- Vuelos.

Sobre la anterior alineación máxima de la parcela, se mantiene un vuelo cerrado de 2m. de fondo máximo en plantas altas con destino a oficinas, sin límite de longitud. Este vuelo puede llegar a 3m. en los remates laterales del edificio. Sobre este vuelo se colocará una marquesina de protección de las ventanas con un vuelo máximo de 1,50 m.

Además de este vuelo se pueden disponer marquesinas de protección de las zonas de puertas de acceso con un fondo máximo de 5m desde la línea de fachada.

Se autoriza la construcción de una marquesina, que cubra los puestos de repostaje, en todo el frente de la parcela a la calle Comete Sarrea con una altura máxima de 8 m.

6.- CONDICIONES DE DOMINIO.

La propiedad de esta parcela será privada.

7.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Esta parcela podrá desarrollarse mediante un proyecto básico y de ejecución, que comprenderá además de la edificación, la urbanización de la totalidad de la parcela y la definición de los cierres perimetrales. El proyecto de urbanización contendrá todas las medidas medioambientales necesarias exigidas por la legislación vigente. El proyecto comprenderá además la urbanización complementaria sobre suelo exterior a la parcela.

8.- CONDICIONES ESTETICAS.

Carteles y publicidad:

Se autoriza la colocación de carteles publicitarios de la estación de carburantes bien en la propia fachada o bien como elementos exentos de la edificación, para albergar el logotipo de la empresa.

En el plano de ordenación se ubica, sobre el nivel de la urbanización, un monolito de 9m de altura y un monoposte de 15 m. a ambos lados del vial de acceso en el interior de la parcela.

El proyecto de ejecución definirá los materiales y acabados de las nuevas fachadas.

San Sebastián, Julio 2015

Fdo. : ANGEL DE LA HOZ Arquitecto.

PABLO DE LA HOZ Arquitecto.

DOCUMENTO 3 .-ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

1.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PEOU.

El objeto de este Plan Especial es únicamente el cambio de uso característico de la Parcela 1 de Zaisa 2 y la modificación de sus alineaciones a Comete Arrese Kalea para posibilitar la construcción de una gasolinera, en cumplimiento del convenio urbanístico firmado entre la propiedad de la parcela y el Ayto de Irún.

No se trata de una actuación integrada, sino de una actuación en suelo urbano, en la que la urbanización esta ejecutada en su totalidad y en la que no hay que efectuar equidistribución, por lo que no es necesario establecer disposiciones en relación a la organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, dentro del marco del convenio urbanístico al que se hace referencia, se establece un plazo máximo de cuatro años para el desarrollo de la facultad edificatoria prevista. En este plazo se deberá ejecutar la totalidad de la edificación prevista para el uso de terciario gasolinera y poner en servicio la nueva instalación.

2.- MATERIALIZACION DE LA CESION DEL 15%

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

El abono de la cantidad definida en el Convenio Urbanística, como valor equivalente del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, derivado de lo determinado en este documento, deberá producirse con ocasión de la oportuna licencia urbanística.

3. MATERIALIZACION DE LA CESION DE ESPACIOS LIBRES.

Se cederá una franja de 0,50m a lo largo del límite norte de la parcela, con una superficie de 45,36 m², correspondiente al 6% del incremento de parcela, para uso de espacios libres.

San Sebastián, Julio 2015

Fdo. : ANGEL DE LA HOZ Arquitecto.

PABLO DE LA HOZ Arquitecto

DOCUMENTO 4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.- VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

Al tratarse de una parcela urbana, en la que no hay actuación urbanizadora, no hay que establecer la previsión de los costos de urbanización. Se trata de una actuación de edificación interior a la parcela para desarrollar la edificabilidad y el uso asignado.

Al estar patrimonializado el derecho a la edificación, no tiene sentido ni resulta necesario desarrollar un Estudio Económico, ni efectuar el Informe de Evaluación de Sostenibilidad Económica.

Con el cambio del uso característico se produce un incremento del valor de la parcela, por lo que corresponde la cesión del 15% de dicho incremento al Ayuntamiento de Irún mediante una compensación económica. Su cuantía y condiciones están recogida en el Convenio Urbanístico suscrito por la propiedad y aprobado por el Plano Municipal en sesión de 18 de Febrero de 2015.

San Sebastián, Julio 2015



Fdo. : ANGEL DE LA HOZ Arquitecto.



PABLO DE LA HOZ Arquitecto

DOCUMENTO 5.- RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA 1 DE ZAISA 2. BEHOBIA. IRUN.

En cumplimiento del artículo 32 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial se redacta para dar cumplimiento al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Irun y el grupo empresarial de las gasolineras de Behobia de 18 de Febrero de 2015 para posibilitar el cierre de las instalaciones existentes en la zona urbana y su sustitución por una nueva gasolinera en la Parcela 1 de Zaisa 2, que resulta ser también de su propiedad.

Para poder construir la nueva gasolinera es necesario modificar el uso característico actual de la parcela 1, pasando de un uso de Terciario Transportes (TT) a un uso de terciario gasolinera (TG) y modificar las alineaciones obligatorias de la Parcela 1 a la calle Comete Sarrea.

El área de Zaisa es un área urbana, y la Parcela 1 es una unidad aislada con actuación directa, por lo que el documento elegido para abordar urbanísticamente estas modificaciones es el de Plan Especial.

1.2.- AMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y OBJETIVOS URBANISTICOS.

El ámbito de este Plan Especial afecta únicamente a la Parcela 1, con una superficie de 8.624 m².

Los objetivos urbanísticos son:

1.- Posibilitar la implantación de una gasolinera en la Parcela 1, para permitir el cierre de las dos gasolineras de Behobia en los términos y condiciones definidos en el Convenio Urbanístico de fecha 28 de Febrero de 2015.

2.- Definir una nueva regulación pormenorizada de la Parcela 1, adecuando su regulación normativa a la nueva instalación de gasolinera.

1.3.- ORDENACION PROPUESTA

La nueva ordenación del interior de la parcela conserva el edificio existente que tiene una superficie de 2.021 m². Construido como edificio logístico para una empresa de transportes, actualmente esta cerrado y sin actividad.

La parcela cuenta actualmente con un puesto de carburante para uso propio en el lindero norte con acceso desde el vial de entrada a Zaisa y una instalación de lavado de camiones.

La nueva ordenación interior a la parcela queda configurada por este edificio existente, con una ampliación de la misma dimensión en la fachada a la calle Comete Sarrea para albergar el control y los servicios principales de la nueva estación de venta de carburante.

Adosado al edificio existente y en toda la longitud de la parcela se dispone la marquesina que cubre los puestos de repostaje situados a ambos lados del edificio de control. En total se prevén nueve calles de repostaje con otras tantas isletas. Cinco calles y cuatro isletas en el lado norte y cuatro calles y cuatro isletas en el lado sur.

La altura de la marquesina coincide con la altura de la entreplanta de oficinas del edificio. Se establece así una continuidad entre el edificio existente y la nueva actuación.

La marquesina, con su altura y dimensión proporciona una nueva imagen de la parcela desde el vial de entrada y desde la rotonda de Zaisa.

La superficie construida actual es de 2.021 m². Con techo edificatorio de 3.650 m²
La construcción de la gasolinera requiere una ampliación de 320 m² con un total edificado de 2.341 m².

1.4.- MODIFICACIONES RESPECTO A LA REGULACION VIGENTE.

Este documento de Plan Especial introduce las siguientes modificaciones en la regulación pormenorizada de la Parcela 1:

- 1.- Modifica el uso característico de la parcela pasando de Uso Terciario Transporte (TT) a uso característico Terciario Gasolinera (TG).
- 2.- Amplia la capacidad edificatoria de la parcela en 320 m².
- 3.- Modifica la alineación a la calle Comete Sarrea reduciendo los 20 m. de retiro obligatorio a 9 metros para permitir la construcción de una planta baja y la marquesina de cubrición de los puestos de repostaje de la gasolinera.
- 4.- Posibilita la implantación de carteles y reclamos publicitarios corporativos de la nueva instalación tanto en elementos exentos como en las cubiertas del edificio existente.

San Sebastián, Julio 2015

Fdo. : ANGEL DE LA HOZ Arquitecto.

PABLO DE LA HOZ Arquitecto

DOCUMENTO 6.- PLANOS

I.- INFORMACION

- 01 .- Situación.
- 02 .- Topográfico estado actual. Delimitación del ámbito PE.
- 03 .- El Plan General Vigente . Planos 4-11 y 5-11 Calificación pormenorizada.
- 04 .- El Plan General Vigente. Plano T.-9 Espacio ferroviario.
- 05 .- El Plan General Vigente. Plano A-1. Afecciones y servidumbres..
- 06 .- El Plan General Vigente. Plano A4-7 y A4-8. Detalle de Afecciones Aeronáuticas.
- 07.- Afecciones sobre la Parcela 1

II.- ORDENACION

- 01 .- Planta general de ordenación.
- 02 .- Alineaciones.
- 03.- Justificación del cumplimiento de Servidumbres Aeronauticas
- 04.- Afecciones
- 05.- Estudio de circulaciones.
- 06.- Calificación pormenorizada
- 07.- Régimen de dominio