

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1513
(Texto: 2015PLES0002)

En relación
con el expediente n° 2015PLES0002 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana
PARCELA 1, COMETE SAREA 1(ZAISA II)

Resultando los siguientes hechos:

- El área objeto del Plan Especial está constituida por la Parcela, denominada 1, en COMETE SAREA 1, (ZAISA II)
- EL Plan General aprobado definitivamente con fecha 28 de enero de 2015, fija para la citada parcela la calificación pormenorizada de TERCARIO DE TRANSPORTES GRADO 2 (TT-2)
- El presente Plan Especial tiene por objeto modificar el actual uso asignado a la parcela para posibilitar la implantación de una gasolinera, recogiendo, por tanto, la calificación pormenorizada TG (TERCIARIO GASOLINERA).
- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2015, acordó aprobar el Convenio Urbanístico, *referido al cese definitivo y extinción de la actividad de las estaciones de servicio sitas en c/ Juan Thalamas Labandibar n° 18 y en el número 8 de c/ M^a Junkal Labandibar y la modificación de la calificación pormenorizada* de la parcela sita en Comete Sarea 1, recogiendo el uso de TERCARIO GASOLINERA (TG).

En cumplimiento del Convenio, la estación de servicio sita *en c/ Juan Thalamas Labandibar n° 18* cesó al momento de su firma, en tanto que el cese de la otra instalación está previsto a la puesta en marcha de la nueva gasolinera en la parcela Comete Sarea n° 1, cuyo uso plantea el presente Plan Especial.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de abril de 2015, se acordó, aceptar la formulación del plan Especial, estableciendo el programa de participación ciudadana.

-De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, , sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, se ha solicitado Informe al Ministerio de Fomento, Dirección de Aviación Civil que lo ha emitido con fecha 8 de julio de 2015, en sentido favorable en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles) no vulneren la cota 50 m sobre el nivel del mar.

El ámbito de actuación tiene una superficie de 8.624 m² según topográfico actual y forma parte de la Plataforma logística ZAISA II, parcela nº1.

La parcela está urbanizada y edificada en parte. Existe en la misma un edificio en su día de almacenes y transportes con un surtidor de gasoil y instalación de lavado de camiones, sin actividad actual, constituyendo una explanada el resto no ocupada por la edificación.

La total superficie edificada es de 2.021 m².

Considerando los siguientes argumentos:

-El presente Plan Especial tiene por objeto modificar la calificación pormenorizada De Terciario Transportes a Terciario Gasolinera.

Bajo esta premisa, la ordenación se basa en el mantenimiento de la edificación actual, la ampliación de la edificación en la planta baja para albergar el programa de control y servicios básicos de la gasolinera, la construcción de una marquesina sobre la línea de surtidores frente a la calle Comete Sarea, y la adecuación de los accesos y salidas.

Ocupando toda la longitud de la parcela hacia la calle Comete Sarea se ordenan nueve calles para el surtido de carburante, cinco calles al norte y cuatro calles al sur. La marquesina cubre la línea de isletas en toda su longitud y se eleva hasta la altura de la entreplanta de oficinas del edificio.

La ordenación afecta a la urbanización colindante puesto que modifica tanto el perímetro norte como el oeste. Al norte, se propone un acceso nuevo a la gasolinera, y la construcción de una acera continua que conecte con el bidegorri del Bidasoa. Al oeste, se elimina el cierre de la parcela, y se configuran dos grandes bocas de salida frente a las calles de los surtidores. En este punto, la acera se interrumpe y se sustituye por pasos de peatones que indican la preferencia de paso peatonal, y proporcionan un paso hacia el hotel al otro lado de la calle.

La ordenación del perímetro de la parcela que se modifica, posibilita el tránsito peatonal que actualmente no existe y permite conectar peatonalmente el bidegorri con la zona de aparcamiento, con el hotel y sus servicios, y por supuesto con la nueva gasolinera.

No obstante, debe tenerse en cuenta que el contexto en el que se sitúa el ámbito es propio de un tránsito de vehículos pesados, al situarse dentro de la terminal de transportes Zaisa, donde se ubican diversas empresas de transportes. En este contexto, y **en relación con la fluidez de la rotonda de acceso al polígono, deberá completarse el Documento con un Estudio de tráfico que analice la repercusión de los nuevos tráfico generados por la gasolinera en la estructura viaria existente, garantizando su funcionamiento.**

- El Plan Especial propone la siguiente modificación de la calificación de suelo:

CONCEPTO	Antes PE	Nuevo con PE
----------	----------	--------------

TT-2- Terciario Transporte	8.624 m ² s	
TG- Terciario Gasolinera		8.578,64 m ² s
LL- Espacios Libres		45,36 m ² s
TOTAL	8.624 m²s	8.624 m²s

El Plan Especial, remite el régimen de uso, edificación y dominio de la nueva calificación a lo establecido por el PGOU vigente.

Específicamente en este caso, es necesario hacer constar que la edificación existente, si bien según el PGOU tendría una relación de usos autorizados, dada la ordenación de la parcela, en cualquier caso, estos usos siempre serán auxiliares de la actividad principal, es decir la licencia siempre será única de gasolinera, con una relación de usos vinculados a la actividad principal, dado el caso.

- El PGOU asigna edificabilidad a la parcela en función de la ocupación y volumen permitidos, así, los planos de calificación pormenorizada delimitan en esta parcela un perímetro máximo edificable de 3.650 m² y señalan una altura máxima de una planta (con una altura máxima de 11,50 m según ordenanza TT-2 art.4.19.4 PGOU). Como resultado de todo ello, la edificabilidad máxima asignada por el PGOU son 3.650 m²tc, de los que actualmente se encuentran edificados 2.021 m²tc.

La nueva ordenación plantea por un lado, una marquesina en toda la longitud del lado oeste que no consume edificabilidad; y por otro lado, una edificación que se anexa a la existente de 320 m²tc.

La nueva ordenación **no supera** la edificabilidad máxima asignada por el PGOU:

- $2.021 + 320 = 2.341 \text{ m}^2\text{tc} < 3.650 \text{ m}^2\text{tc max}$

Asimismo se procede a una modificación de alineaciones y rasantes.

-El Plan Especial categoriza el suelo como **suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística** respecto de la existente.

En cuanto a las **determinaciones legales y de gestión:**

A)-Constituye una **actuación de dotación**, al otorgar el nuevo planeamiento un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada, lo que precisa incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad Actuación dirigida, por tanto, a levantar las cargas dotacionales.

Los Estándares mínimos de dotaciones y equipamientos a los que debe dar cumplimiento la actuación en base al Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos son los siguientes:

- a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres de 6% de la actuación de Dotación. (en relación con el incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada)
- b) 0,35 plazas de aparcamiento /25 m²t
- c) Plantación o conservación de un árbol/ incremento de 100 m²tc

El PEOU debe cumplir con las siguientes dotaciones de estándar local:

- a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres:
 $320/2021 \times 8.624 \text{ m}^2\text{s} = 1.365,50 \text{ m}^2\text{s}$
 $1.365,50 \times 0,06 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{81,93 \text{ m}^2\text{s}}$
- b) 5 plazas de aparcamiento
- c) Plantación o conservación de 3 árboles

A este respecto, el Documento calcula la superficie destinada a espacios libres tomando como referencia para el incremento de la edificabilidad la establecida por el Planeamiento en lugar de la materializada (art. 6.3 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos). De esta forma, establece una cesión de 45,63 m²s en lugar de los **81,93 m²s** que resultan si aplicamos el porcentaje en relación con el incremento de la edificabilidad respecto a la previamente materializada, **por lo que deberá corregir en ese sentido el documento.**

El Documento ordena 16 plazas de aparcamiento y 7 árboles en el interior de la parcela lo que cumple sobradamente con el mínimo obligado.

B)- Debe ejecutar obras complementarias de urbanización, referidas en el artículo 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

C)-Cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico a sustituir por una compensación económica al no poder materializarse en una parcela edificable.

En el Convenio se determina que:

Se categorizará esta parcela como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, lo que comporta la cesión legal al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento urbanístico y el levantamiento de la carga dotacional correspondiente a la actuación de dotación que se materializará en el momento que se proceda a la concesión de la licencia urbanística.

En el expediente relativo al Convenio urbanístico consta valoración económica municipal de la citada cesión que fue aceptada por el interesado.

-En cuanto a las afecciones sectoriales, deberá solicitarse informe a la Agencia Vasca del Agua por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

A la misma Agencia Vasca del Agua dado que la parcela se encuentra afectada por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos y por el Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales del Area de Txingudi así como por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

-Finalmente señalar que con la modificación planteada en el presente Plan Especial, no se superan las superficies máximas para actividades económicas en el conjunto de ZAISA II según lo recogido por el Plan General en su adaptación al Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Comerciales en la CAPV.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-El artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina 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.

El artículo 97 establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

Y el artículo 95 de la misma Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

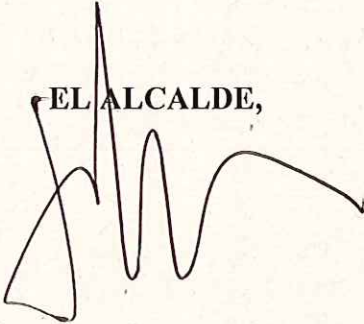
1º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana en PARCELA 1, COMETE SAREA 1(ZAISA II), con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico

3º.- Solicitar los informes preceptivos correspondientes.-

Irun, 13 Agosto de 2015.

EL ALCALDE,



Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,acctal



ANEXO

1. Deberá ampliarse la cesión para espacios libres hasta una superficie mínima de 82 m² de suelo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.
2. Deberá completarse el Documento con un Estudio de Tráfico que analice la repercusión de los nuevos tráfico generados por la gasolinera en la estructura viaria existente, garantizando su funcionamiento.