

ACTA DE LA REUNIÓN INFORMATIVA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) DE LA PARCELA CATASTRAL 1516 POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA PROMOVIDO POR “CARBURANTES SAN MIGUEL, S.L.”

En el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Villatuerta, siendo las 12 horas y 05 minutos del día 11 de septiembre de 2020, se celebra reunión informativa promovida y convocada por “Carburantes San Miguel, S.L.”, dentro del Plan de Participación Ciudadana previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) de la parcela 1516 polígono 1 de Villatuerta.

La reunión informativa ha sido notificada personalmente con invitación expresa a asistir a los agentes sociales identificados en el Plan de Participación como el resto de propietarios de parcelas en el Polígono San Miguel, y al propietario de la parcela residencial colindante aunque sita en término municipal de Estella-Lizarra, y además ha sido publicitada en la página web municipal.

Asistentes:

- En hoja aparte que se deja incorporada a este Acta se recogen los nombres de los asistentes.
- Por la promotora de esta iniciativa asiste D. Carlos Arbide, en representación de “Carburantes San Miguel, S.L.”
- Del resto de agentes sociales convocados expresamente asiste D. José Ángel Bengoa, titular de la parcela colindante con la que es objeto del PEAU pero situada en término municipal de Estella-Lizarra, y que facilita su correo electrónico para futuros contactos en relación con la tramitación de este instrumento de planeamiento.
- Por el Ayuntamiento de Villatuerta asisten los concejales, D. Javier Sanz de Galdeano, D. Donato Castrillo y D^a M^a José Fernández.
- Por el equipo redactor del Plan de Participación Ciudadana, el Arquitecto D. Ignacio Azcárate Seminario y el abogado urbanista Luis Irisarri Nagore (de Nagore Abogados & Asociados).

Comienza la reunión tomando la palabra el abogado del equipo redactor para dar la bienvenida y agradecer la asistencia a los presentes; hace la presentación del promotor de la iniciativa y del otro miembro del equipo redactor, el Arquitecto Sr. Azcárate, que asisten a la reunión y explica someramente que esta reunión se enmarca dentro del Plan de Participación Ciudadana impulsado por “Carburantes San Miguel, S.L.”, como paso previo y obligado para tramitar un instrumento de planeamiento, un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que en última instancia persigue posibilitar la incorporación de nuevos usos a la parcela que permitan ampliar los servicios que desde la misma se puedan prestar así como la modificación de la volumetría asociada a la parcela, definida por las

alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela, el número de plantas y la altura máxima de las futuras construcciones.

Se explica asimismo que el acto al que han sido convocados se trata de una reunión informativa que se enmarca entre las actuaciones que conforman el Plan de Participación Ciudadana que se promueve por “Carburantes San Miguel, S.L.” como paso previo y necesario para la posterior redacción y tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que será el instrumento de planeamiento urbanístico a través del cual se logren los objetivos que se acaban de mencionar, esto es, ampliación de los usos posibles y compatibles dentro de la parcela y modificación de la volumetría asociada a la parcela, definida por las alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela, el número de plantas y la altura máxima de las futuras construcciones, todo ello sin incrementar la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico que el planeamiento vigente reconoce a las parcelas del mismo polígono.

Explica sucintamente: **en qué consiste** un Plan de Participación ciudadana; qué documentos lo conforman (el Plan, que ha sido ya informado como suficiente y ajustado a las determinaciones legales por la arquitecta municipal y copia del cual se entrega a los asistentes en este mismo acto; el Acta de la reunión informativa que se va a celebrar en ese mismo momento; las posibles sugerencias que se reciban y para cuya presentación se habilita un plazo de *quinze días hábiles* a partir del siguiente a esta reunión que finaliza el 2 de octubre de 2020 y las conclusiones, que cerrarán esta fase consultiva y quedarán incorporadas al posterior PEAU); **qué finalidad se persigue** (acercar el urbanismo al ciudadano, hacerle partícipe del proceso de transformación de la ciudad, recabar sugerencias, analizar las posibilidades urbanísticas del ámbito y los fines perseguidos con su ordenación y desarrollo...). Se aclara a los presentes que en esta fase previa a la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico se busca que vecinos próximos a la zona de actuación, empresas del entorno y el Ayuntamiento de Villatuerta como Administración urbanística actuante conozcan de primera mano las posibilidades y alternativas de ordenación que el propietario y promotor de esta actuación baraja para la implantación a corto (cafetería/restaurante) y más largo plazo (otros usos como hospedaje o comercial vinculado al funcionamiento de la propia Estación de Servicio) en la parcela 1516 polígono 1 del Catastro.

El Plan de Participación ciudadana tiene entre sus fines primordiales conocer la opinión de los ciudadanos en general y en especial de los que residen o tienen sus actividades económicas más cerca, sin que se sustituya ni elimine con ello la preceptiva fase de información pública y alegaciones que en todo caso seguirá abriéndose tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento a tramitar (PEAU).

Finaliza su intervención recordando y enfatizando en que durante la fase de presentación de sugerencias que finaliza el 2 de octubre de 2020, y que en absoluto sustituye ni le resta efectividad a la posterior fase de información pública y alegaciones a la que se someterá en su caso el PEAU si resulta aprobado inicialmente, es un momento idóneo para que se aporten al equipo redactor cuantas dudas, sugerencias de ordenación o preocupaciones que la iniciativa pueda suscitar en los interesados.

A continuación toma la palabra el arquitecto, Sr. Azcárate, que desgrana el contenido del Plan de Participación Ciudadana comenzando por explicar que el planeamiento vigente (las NN.SS. de 1993) responden a un modelo de urbanismo típico de esa época y que hoy por hoy se considera totalmente superado, como lo demuestra el hecho de que el Ayuntamiento esté en pleno proceso de revisión y redacción por tanto de un nuevo Plan Municipal, y que se caracterizaba por un afán de sacar del Casco Urbano actividades económicas o productivas susceptibles de generar alguna molestia o simplemente que no parecían convivir bien con los usos residenciales del Casco. Fruto de ello se generaron en muchas localidades, y Villatuerta no fue una excepción, polígonos que se denominaban industriales y en los que solo se contemplaba la implantación de actividades productivas (manufacturas, fabricas, almacenes...) y que con el paso del tiempo se ha visto que quedaban obsoletos por falta de otros servicios que los hicieran más atractivos para las propias empresas instaladas y no digamos para el resto de la población o para vecinos de otras localidades próximas.

Se expone que en la actualidad “Carburantes San Miguel, S.L.” tiene ya instalada una gasolinera que convive en la parcela 1516 con el almacén para productos para piscinas del mismo propietario, por cuanto las Estaciones de Servicio se consideran un uso comercial pero compatible con cualquier otro uso urbanístico como pueda ser el industrial propio del Polígono San Miguel o cualquier otro que se pudiera determinar en el planeamiento (terciario, actividades económicas, almacenes...). El promotor ha percibido que hay otros servicios asociados al de suministro de carburante que demanda el polígono y que resultaría totalmente congruente con la actividad ya en funcionamiento de gasolinera, como puede ser una actividad hostelera de cafetería/restaurante, una tienda u otros. En particular se comenta la normativa europea en materia de transporte de mercancía por carretera que en varios países de la Unión ya impone a los transportistas la obligación de descansar el fin de semana fuera del camión, esto es, en un local de hospedaje (hotel, pensión, hostel) y de ahí que uno de los usos a los que se quiere ampliar los propios de la parcela 1516 sea el de alojamiento temporal y hospedaje. Se comenta que la intención del promotor es comenzar por ofrecer un servicio de restauración (cafetería/restaurante) con algo de actividad comercial (tienda asociada a la gasolinera) y que solo a más largo plazo cabría plantearse la construcción de

una edificación con más altura en la que acoger ese uso de alojamiento temporal de cara a dar servicio principalmente a transportistas como servicio complementario al de la gasolinera. En cualquier caso el PEAU a tramitar una vez concluya este proceso consultivo debe incorporar ya las determinaciones precisas para hacer posible en el futuro, y sin necesidad de nuevas tramitaciones urbanísticas, la implantación directa y efectiva de esos otros usos que se consideran complementarios y beneficiosos para el polígono.

El Arquitecto, Sr. Azcárate, expone que el PEAU no va a implicar aumento del aprovechamiento urbanístico que permite la normativa actual, limitándose a posibilitar esa mayor variedad de usos permitidos en la parcela así como a reordenar los volúmenes que hoy en día permiten las NN.SS. y que darían lugar a una ocupación mayor de la parcela, para concentrar esa edificabilidad con una menor ocupación del espacio y una altura máxima de 12 metros en baja más dos (las edificaciones actuales que pueden hacer planta baja y entreplanta rondan los 10 mts de altura) que es una volumetría más compacta pero también más propia de un edificio para alojamiento temporal y usos asociados (cafetería, tienda, etc.).

Los asistentes van exponiendo sus opiniones sobre la información que se ha facilitado, y en líneas generales coinciden en que es evidente que los que se venían conociendo como polígonos industriales tradicionales deben dejar paso a espacios en los que convivan usos que, no ocasionándose interferencias unos a otros, varíen la oferta tanto a la población en general como a los propios trabajadores y usuarios habituales de dichos polígonos. Se produce un interesante debate relacionado con el futuro de las Estaciones de Servicio y en particular con la expansión a medio plazo de los vehículos eléctricos que previsiblemente y por el tiempo de parada que implicará las recargas de baterías demandarán Áreas de Servicios con espacios que posibiliten no solo el descanso, la alimentación o el aseo, sino incluso espacios de trabajo con WIFI y prestaciones más propias de estos tiempos.

Por parte de Carlos Arbide, en representación de “Carburantes San Miguel, S.L.” se traslada a D. José Ángel Bengoa, que es la única persona que tiene su domicilio en las proximidades de la parcela y por tanto quien se halla en una situación respecto de esta iniciativa diferente a la de los demás propietarios de naves en el polígono San Miguel, su compromiso de dotar a la línea de separación de las dos parcelas de un seto que dote de intimidad y privacidad a la parcela del Sr. Bengoa que por la diferencia de cotas queda por debajo de la parcela 1516.

Se reitera a los asistentes que se abre un plazo de sugerencias hasta el 2 de octubre y que finalizado ese plazo y analizadas en su caso las que se presenten, ya en el Ayuntamiento ya a través del correo electrónico del abogado del equipo redactor que figura en el Plan de Participación presentado, se formularán las conclusiones de este proceso participativo que se incorporarán al PEAU a tramitar posteriormente.

Y no habiendo más cuestiones que tratar se da por terminada esta sesión informativa a las 13 horas.

En Villatuerta a 11 de septiembre de 2020