CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 1516 POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA.

CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) SOBRE LA PARCELA CATASTRAL 1516 POLÍGONO 1 DE VILLATUERTA.

## 1.- INTRODUCCIÓN

La mercantil "Carburantes San Miguel, S.L.", propietaria de la parcela 1516 del polígono 1 de Villatuerta, está interesada en promover un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) del art. 61.2 D.F.Leg 1/17, referido a la citada parcela a través del cual se trataría de establecer las condiciones urbanísticas precisas para posibilitar la 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. El establecimiento de esas condiciones urbanísticas persigue posibilitar que en la parcela puedan implantarse usos de cafetería/restauración, una tienda o incluso un pequeño hostal, todos ellos vinculados con la existencia de una gasolinera que demanda esos otros usos complementarios pero que con la normativa urbanística vigente tienen vedada su implantación.

Para ello, y de conformidad con lo previsto en el art. 7 D.F.Leg. 1/2017, en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, se ha tramitado, a instancia del propietario de la parcela 1516, polígono 1 y bajo la tutela del Ayuntamiento de Villatuerta, el correspondiente y preceptivo Plan de Participación Ciudadana con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para el ámbito conformado por la citada parcela.

## 2.- DESARROLLO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

- **2.1.-** El Plan de Participación se inició con la presentación, por parte de la promotora del mismo, de un documento redactado por el Arquitecto, Ignacio Azcárate Seminario, y el abogado urbanista, Luis Irisarri Nagore, conformado por:
- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.
- La Identificación de los Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- La descripción de la Normativa urbanística vigente para el ámbito en el que se encuentra la parcela 1516, polígono 1 de Villatuerta.
- Un repaso a los antecedentes del Polígono y de la propia parcela puesta en relación con la situación actual de las áreas de actividad económica y su configuración en los Planes de Ordenación del Territorio.
- Un Resumen de las propuestas de ordenación que recogerá el futuro PEAU así como un análisis de otras alternativas distintas a la ordenación impulsada para posibilitar una comparación crítica de las mismas.
  - Una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
  - Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.
- **2.2.-** Los servicios técnicos municipales emitieron informe en el que concluyeron: Se comunica al Ayuntamiento de Villatuerta que el documento es suficiente para el inicio de la participación ciudadana. **Anexo 1**.
- **2.3.-** El documento <u>se publicó</u> en la Web municipal del Ayuntamiento de Villatuerta, y se entregó a los agentes sociales identificados en el propio Plan de Participación; <u>se convocó</u>, con una antelación suficiente, a los agentes sociales a los que se había remitido el Plan de Participación, y a la ciudadanía en general, mediante anuncio en la web municipal, a una <u>reunión informativa</u> sobre el contenido del Plan de Participación que se celebró el 11 de septiembre de 2020 en el Ayuntamiento de Villatuerta.

Las personas que asistieron a la reunión informativa, así como las incidencias, detalles, vicisitudes e intervenciones de dicha reunión quedaron recogidas en el Acta levantada por el letrado del equipo redactor, Luis Irisarri.

De las intervenciones y debate mantenido en la reunión informativa cabe destacar, como se recoge en el Acta:

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.

Se dejan incorporados a este escrito de conclusiones el control de asistentes así como el Acta levantada de la sesión como **Anexo 2**.

Tras la reunión informativa se habilitó un <u>plazo para sugerencias</u> hasta el 2 de octubre de 2020 (quince días hábiles), dentro del cual no se han recibido sugerencias.

# 3.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

- **3.1.-** Un Plan de Participación Ciudadana se tramita como paso inmediatamente anterior a la presentación de un instrumento de planeamiento urbanístico que en el presente caso será un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) a través del cual se plantean dos actuaciones relevantes en cuanto a la modificación de determinaciones pormenorizadas del planeamiento vigente:
  - el régimen de compatibilidad en relación con la calificación, con nuevos usos permitidos
  - 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

Por ello, la iniciativa e impulso de este Plan de Participación es privada, y ha corrido a cargo del propietario de la parcela 1516 del polígono 1 de Villatuerta.

A tal fin el equipo redactor ha estudiado distintas alternativas de ordenación para materializar el aprovechamiento que el planeamiento reconoce a la parcela, que no es preciso aumentar para la consecución de los objetivos pretendidos, bastando con una simple reordenación de los volúmenes que además resulte coherente con la ubicación, singularidad, características y destino previsto de la parcela y de las ampliaciones edificatorias que puedan llegar a plantearse.

- **3.2.-** La ordenación que propone el equipo redactor y que se plasmará y desarrollará con más detalle en el PEAU ha tenido en cuenta el debate que se produjo durante la reunión informativa con el propietario de una vivienda próxima a la parcela objeto de esta actuación y concejales del Ayuntamiento de Villatuerta, todo ello condicionado y ponderando la necesidad de conjugar y permitir conciliar los intereses que concurren en esta iniciativa, que básicamente son:
- De una parte, los del propietario/promotor de este Plan para posibilitar esa diversificación y ampliación de usos en su parcela y una reordenación de los volúmenes edificatorios posibles coherente con la singularidad de la parcela dentro del polígono San Miguel y con esos nuevos usos previstos (cafetería/restaurante, tienda, hospedaje).
- De otra parte, la sensibilidad hacia el único vecino con edificación residencial próxima a la parcela que obligará a velar por la preservación de su intimidad y evitar cualquier afección perjudicial para su parcela.
- Y de otra parte, el interés municipal por que el Polígono San Miguel sea más polivalente, se adapte mejor a las nuevas necesidades de cualquier polígono de actividades económicas moderno con una mayor diversificación de los servicios y usos posibles, tal y como manifestaron los concejales asistentes a la reunión informativa, amén de los ingresos por ICIO, IAE o contribución urbana que se producirán como consecuencia de la ejecución de nuevas edificaciones y apertura de otros servicios complementarios.

### 3.3.- Propuesta de ordenación. Imágenes.

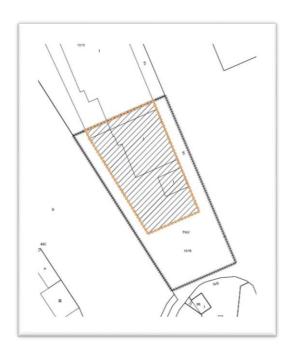
La propuesta de ordenación que como conclusión de este proceso participativo y a concretar y desarrollar en el futuro PEAU impulsan el promotor de esta iniciativa y el equipo redactor consiste en una solución constructiva diferenciada del resto de naves del polígono San Miguel, volumetría vinculada a un nuevo régimen de usos permitidos (comercial, restauración y hotelero) propuesto y aplicable únicamente a esta actividad, al tratarse de instalaciones complementarias a la principal de estación de servicio, todo ello justificado en la especial situación de la parcela dentro del polígono, a la entrada del mismo desde la autovía, siendo el punto de mayor visibilidad desde el exterior, actuando visualmente como puerta de acceso a la localidad, lo que la convierte en un punto singular susceptible de acoger una volumetría diferenciada.

Todas estas circunstancias que caracterizan y singularizan la parcela 1516 polígono 1 sobre la que va a versar el PEAU, y la situación estratégica del emplazamiento de la actual estación de servicio, visible desde la carretera y fincas rústicas próximas, a modo de charnela entre las viviendas existentes en calle La Cruz y las naves del polígono industrial, pueden apreciarse en las fotografías siguientes:

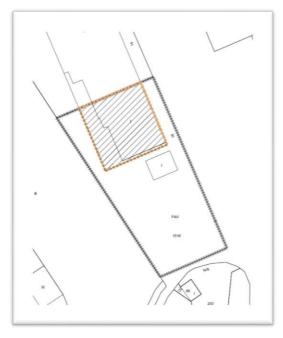




En el esquema siguiente se comparan los esquemas del planeamiento vigente y el propuesto, con la misma edificabilidad en ambos casos que es la que prevé el planeamiento, para que pueda apreciarse de una manera sencilla la pretensión del propietario, esto es, una menor ocupación del suelo y una mayor volumetría en altura, dejando todo el espacio delantero de la edificación como libre privado no edificable, para uso de repostaje de combustible y aparcamiento, así como acceso a la instalación.



Alineaciones NNSS vigentes en PB + E



Alineaciones PEAU propuesto en PB+2

De esta comparativa se desprende que la superficie edificable permitida en planta actualmente y prevista para naves, tal y como estaba construida con

anterioridad, no se adecua a las necesidades de la propiedad vinculadas al actual uso y actividad de la parcela, de estación de servicio, que requiere un mayor espacio libre, de esparcimiento, acceso y aparcamiento de vehículos.

Por ello, y en base a la situación de la parcela dentro del polígono, a través del futuro PEAU se propone un edificio de tres plantas (B+2) y altura máxima de 12 metros, con una ocupación mucho menor en planta, a modo de edificación singular en la entrada del polígono, con una fachada arquitectónica de estética más urbana, que de presencia y suponga un punto de atracción o llamada hacia el polígono de Villatuerta.

Se mantienen todas las determinaciones estructurantes del planeamiento vigente así como el resto de las pormenorizadas no incluidas en el PEAU que se presente, en particular la edificabilidad máxima, que no varía en su conjunto.

Se emite el presente informe de conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana en Villatuerta, octubre 2020.

El arquitecto

El abogado

NOMBRE IRISARRI NAGORE

LUIS - NIF

33415848E

12:35:46 +02'00' D. Luis Irisarri Nagore

Firmado

33415848E

digitalmente por

NOMBRE IRISARRI

NAGORE LUIS - NIF

Fecha: 2020.10.20

Nagore abogados & asociados

Héctor Nagore Sorabilla Cristina Viña Olorón Luis Irisarri Nagore

D. Ignacio Azcarate Seminario AdC Arquitectos



#### **INFORME:**

En relación con el INFORME TÉCNICO solicitado por el AYUNTAMIENTO DE VILLATUERTA al respecto del PLAN DE PARTICIPACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA tramitada por CARBURANTES SAN MIGUEL para la PARCELA CATASTRAL 1\_1516 sita en la unidad de desagregación UI-1 de VILLATUERTA, Ayuntamiento de Villatuerta, se redacta el siguiente informe:

#### Documentación aportada y objeto del informe:

Se presenta documento denominado Plan de Participación ciudadana para el trámite del proceso participativo previo exigido por el artículo 7 del DFL 1/2017. Está compuesto por 27 páginas de documentación escrita y 4 planos.

Se trata de un documento suscrito por los técnicos del encabezado y carente de visado colegial.

El objeto del presente informe es valorar el contenido de la propuesta en el marco del proceso participativo, emitiéndose este informe para la su consideración con carácter de sugerencia por parte del Ayuntamiento de Villatuerta.

#### Descripción de la propuesta:

El objeto del documento es modificar el uso actual, limitado al industrial, permitiendo la compatibilidad de otros usos, terciarios y la volumetría, posibilitando la ejecución de una construcción en PB+2.

#### Normativa vigente:

Conforman la normativa vigente:

- Las NNSS de Villatuerta, (Bon 83 de 07/07/1993)
- El PP del Polígono San Miguel (vigente desde 22/09/89) y sus modificaciones posteriores entre las cuales destaca la modificación de la zona consolidada (vigente desde 07/10/94).
- La ordenanza de la edificación municipal (Bon 108 de 09/09/2005)

El documento ahora presentado afecta a la unidad UI 1 de suelo urbano consolidado y en concreto a la parcela 1516 del polígono 1.

## Valoración del documento.

En los términos establecidos en el apartado anterior se informa lo que sigue:

ADECUACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a su adecuación al planeamiento territorial, indicar que:

- No se encuentran contradicciones con lo recogido en la normativa general del Plan de Ordenación Territorial 4 de las Zonas Medias, ni en la ficha de subárea (04.4).
- Tampoco se detectan contradicciones de lo propuesto en relación con lo establecido por el documento de Estrategia y Modelo de Ordenación Territorial.

En cuanto al planeamiento municipal, indicar lo siguiente:

 No se encuentran contradicciones con lo establecido por las NNSS en cuanto a sus criterios generales, más allá de las determinaciones concretas que se pretenden modificar.

En cuanto a los contenidos previstos por el DFL 1/2017 y LF 11/2012, se incluyen todos los contenidos exigibles.

De la revisión del documento se localizan las siguientes cuestiones a evaluar de cara a la redacción del expediente:



### AYUNTAMIENTO DE VILLATUERTA

 N° REGISTRO:
 REFERENCIA:
 045/20/VT

 F. ENTRADA:
 11/08/20
 TIPO:
 URBANISTICO

 F. SALIDA:
 21/08/20
 PAGINA:
 2 de 2

	111111111111111111111111111111111111111
ASUNTO:	PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
SOLICITANTE:	CARBURANTES SAN MIGUEL
TÉCNICO:	IGNACIO A7CÁRATE, ARQUITECTO, LUIS IRISARRI, ABOGADO.

• El planeamiento actual permite la construcción de entreplantas como un uso residual siempre aparejado a la construcción de uso industrial en planta baja. No cabe por tanto su equiparación con coeficiente 1. Debe establecerse un coeficiente que equipare ambas construcciones de cara al establecimiento de la edificabilidad actual del conjunto. En caso de que se pretendiera una edificabilidad superior a futuro, nos encontraríamos con una actuación de dotación y así debería enfocarse el expediente.

#### **CONCLUSIÓN:**

Se comunica al Ayuntamiento de Villatuerta que el documento es suficiente para el inicio de la participación ciudadana.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

La arquitecta.

BARBARIN GOMEZ SILVIA - 72684888N

Firmado digitalmente por BARBARIN GOMEZ SILVIA - 72684888N Fecha: 2020.08.21 10:36:11 +02'00' 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.

VILLATUERTA, 11 DE SEPTIEMBRE DE 2020

## **ASISTENCIA:**

NOMBRE	DNI	CONTACTO (DIRECCIÓN, MAIL)
Cerlos Diside	populario	4 , 4
Inecis Azcèzte	Arquikcho	
luis liszni	Bojado	
Deir Sam de Caldiero	Concejel	
Done to Catalillo	Concejel	
Jok Angel Benjar	(veises).	gericlore \$5@ ya hoo.
M- Jose Fernander	Carcejale.	
•		

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<sup>a</sup> M<sup>a</sup> 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 iniciativo 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 quince 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 tienes 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, hostal) 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 por ofrecer un servicio restauración es comenzar de (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