

RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 603
(Texto: 2009PLES0004)

En relación con el expediente nº 2009PLES0004 relativo a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 7.2.01 PALMERA MONTERO.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de julio de 2009, acordó adjudicar el contrato relativo a la concesión administrativa para la construcción y explotación de un edificio de equipamiento y garajes en el ámbito Palmera-Montero a CONSTRUCCIONES MURIAS SA.

Entre las condiciones a que quedó sujeta la adjudicación del concurso, figura la redacción y tramitación de la modificación del Plan Especial de Reforma Interior vigente en el ámbito, toda vez que es necesario reconfigurar la parcela calificada de Equipamiento situada en la zona noroeste del Ámbito así como de los espacios libres colindantes y viario.

Según se desprende del Informe técnico:

“La propuesta presentada establecía el diseño de un elemento arquitectónico en forma de “L” apoyándose en las c/Pelegrín de Uranzu y Ricardo Alberdi, de tal forma que modificaba la configuración de la actual parcela de equipamiento y la de los espacios libres que la rodean tal y como están definidos en el vigente *Plan Especial* de Palmera-Montero. En todo caso, tal solución arquitectónica requería de la modificación del vigente *Plan Especial*, y así quedó sujeta la adjudicación del concurso, con la obligación de que Construcciones Murias, SA redactara y tramitara la modificación del vigente *PERI* conforme a la solución arquitectónica base de la adjudicación y que contemplaba una única planta sótano.

Al respecto el vecindario de las c/Pelegrín de Uranzu, en varios escritos presentados (set 2009 y enero 2010) al Ayuntamiento, mostró su preocupación por las posibles consecuencias derivadas de la ejecución del futuro sótano del equipamiento sobre los edificios residenciales colindantes. Recordaron la grave problemática del asentamiento del terreno en la zona debido a las difíciles características geotécnicas del mismo y puesta de manifiesto años atrás, cuando se acometieron las obras de ejecución de los vasos de sótano de los edificios residenciales del ámbito Palmera-Montero.

En las mismas fechas, Construcciones Murias, SA elaboró un documento de *Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Palmera-Montero*, presentándolo para aprobación inicial el 13 de abril de 2010.

En todo caso, los escritos presentados reflejaban una inquietud vecinal que merecía un análisis por parte de la constructora, y no porque fuera estrictamente necesaria para la tramitación del presente planeamiento pormenorizado, sino porque como autores del

Proyecto y futuros ejecutores del equipamiento público y su sótano, debían conocer las difíciles características geotécnicas del suelo y adoptar una solución constructiva que evitara daños a terceros. Motivo por el cual el Ayuntamiento no tramitó la aprobación inicial de dicho documento e instó a la constructora a hacer un análisis del entorno urbano y, a tal efecto, la constructora trabajó de nuevo el proyecto al objeto de aumentar la separación entre los edificios residenciales colindantes y la futura planta sótano.

A resultas de este análisis, se planteó como nueva solución para reducir la ocupación en planta del sótano del proyecto adjudicado, distribuyendo la misma superficie de techo bajorante en dos plantas. Y así, se elaboró un nuevo documento de *Modificación de Plan Especial* que fue presentado el 28 de septiembre de 2010 para su tramitación.

Pero, casi un mes después (22 de octubre), la constructora presenta un nuevo escrito en el que solicita se anule la tramitación del documento de septiembre y que se active para aprobación inicial la *Modificación Puntual del Plan Especial* presentada en abril.

La constructora, consciente de las posibles consecuencias derivadas de la ejecución del futuro sótano del equipamiento sobre los edificios residenciales colindantes, adjunta un *Anexo a la Memoria*, redactado por el arquitecto autor del Proyecto de obras y del presente documento de planeamiento (visado Colegio de Arquitectos el 10/10/2010).

Y es en ese *Anexo* dónde se motivan las razones que le llevan a desechar la solución de dos sótanos con menor ocupación en planta, al afirmar que un “análisis económico-financiero de la opción de los dos sótanos estableció su total inviabilidad”.

Y es en ese *Anexo* dónde plantean una solución constructiva para la construcción de una única planta de sótano que asegura la “estabilidad del conjunto ante esfuerzos horizontales consecuencia de la excavación”.

Y esta solución constructiva, alternativa a la prevista inicialmente, se concreta en lo siguiente:

— Eliminación de gradientes de flujos hidroestáticos que puedan existir debajo de la cimentación de los edificios colindantes. Se sella inferiormente el vaso de excavación al empotar la pantalla perimetral del sótano del edificio hasta el sustrato rocoso de la parcela (20 m. de profundidad).

— Apantallamiento global del vaso de excavación. Sellado inferiormente tal y como se ha explicado y superiormente por el forjado del techo del sótano que se implantará previamente a la excavación del suelo, “el cual se realizará prácticamente en mina”.

— Los edificios colindantes serán monitorizados semanalmente mediante escáner láser que compruebe puntos de desplazamiento tridimensional y asentamientos. Previamente a la ejecución de las obras se levantarán Actas Notariales referidas al estado actual de los referidos edificios.

Por tanto, dado que la constructora es consciente de los riesgos que asumirá al momento de la ejecución y dado que asume como futuro ejecutor de la obra la solución constructiva y, por tanto, su responsabilidad ante terceros, urbanísticamente no se ve inconveniente en tramitar para la aprobación inicial el citado documento de abril de 2010.”

Considerando los siguientes argumentos:

Los objetivos de la Modificación Puntual del Plan Especial son:

- ♦ Modificar la calificación pormenorizada del sitio, por cuanto la nueva parcela de equipamiento propuesta se configura con diferente forma y delimitación, lo que implica, a su vez, una nueva reordenación de los espacios libres del entorno.
- ♦ Modificar el régimen de usos para la parcela de equipamiento y para los espacios libres para permitir como uso autorizado:
 - uso terciario comercial, compatible y complementario del uso característico de equipamiento comunitario (Centro Cívico).
 - uso de aparcamiento en el subsuelo tanto bajo la parcela de equipamiento como la de los espacios libres públicos.

Y cuya necesidad y conveniencia radica en los necesarios ajustes para edificar la propuesta arquitectónica adjudicada en el concurso de la *concesión administrativa para la construcción y explotación de edificio de equipamiento y garajes en el ámbito Palmera-Montero*.

Se propone la siguiente calificación pormenorizada:

(LK) ESPACIOS LIBRES PEATONALES	5.898 m ² .
(VP) VIARIO SISTEMA LOCAL COMUNICACIONES	803 m ²
(EC) PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	2.539 m ² .

TOTAL 9.240 m²

Aunque se precisa modificar la superficie entre los espacios públicos, libres y viario.

Para las tres calificaciones se determina el carácter de dominio público vigente, sin perjuicio del régimen de concesión administrativa.

-El Plan General incorpora el proyecto de Modificación de Elementos del Plan General en el ámbito PALMERA MONTERO aprobado definitivamente con fecha 29 de julio de 1997. Este último expediente supuso el cambio de la calificación industrial por la calificación residencial.

En desarrollo de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General se formuló el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito PALMERA MONTERO, aprobándose definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 2 de diciembre de 1997.

La *Modificación* afecta sólo a la parte del ámbito Palmera-Montero que requiere la construcción del nuevo edificio de equipamiento.

En cuanto a la nueva ordenación propuesta:

-El conjunto de toda la superficie calificada constituye una única parcela edificable, tanto en sobrerasante como en bajasasante, con la siguiente edificabilidad y perfil:

S. parcela m ² s LK+VP+EC	S.ocupada m ² s -EC-	Perfil	Edificabilidad sobrerasante	Edificabilidad bajasasante*
			m ² tc TerciarioEq. público	m ² tc Terciario ...Auxiliar.....Garajes
9.240	2.539	2S+PB+2	1.6103.722	1.745 360 16.375
			5.332 m ² tc	18.480 m ² tc
Edif. TOTAL			23.812 m²t	

*18.480 m²tc (2 sótanos)..... Edificabilidad física máxima b/r

Por otra parte, se ha respetado el parámetro de la edificabilidad física sobrerasante, y se ha incrementado la del bajasasante (antes no edificable), edificabilidad que no implica incremento sobre la vigente, ya que el bajasasante no consume edificabilidad (criterios de cómputo de aprovechamiento).

Asimismo, no aumenta la edificabilidad ponderada ya que el terciario permitido para la calificación EC está sujeto al régimen del dominio público (*la implantación de usos privativos lo será en régimen de Concesión*) y eso supone que dicho aprovechamiento estará vinculado al uso del equipamiento (siendo compatible con el mismo) y, por tanto, es edificabilidad desposeída del carácter privativo y, por tanto, no tiene rango de edificabilidad lucrativa (no es patrimonializable). En consecuencia, no se produce incremento de edificabilidad urbanística, sólo se regula una nueva edificabilidad física, por lo que aunque la edificabilidad permitida por el vigente *Plan Especial* este cifrada en 5.332 m²tc, es posible desde el presente planeamiento fijar nuevos parámetros en la superficie de techo permitida.

Al respecto, la propuesta inicial adjudicataria del concurso únicamente establecía una planta bajo rasante y el presente documento establece un máximo de dos plantas de sótano, sin que sean justificables las dos plantas. Sólo será posible edificar una planta bajasasante, restricción suficientemente explicitada en los antecedentes de este informe y causada por las delicadas condiciones geológicas del suelo.

-Se trata de determinaciones de ordenación pormenorizada por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, pueden modificarse a través del planeamiento de desarrollo.

-La normativa vigente del Plan General contempla como usos autorizados para las *parcelas de equipamiento comunitario*, los usos terciarios. Asimismo autoriza la implantación de garajes en todas sus categorías en estas parcelas así como en las parcelas calificadas de Espacios Libres.

-Por lo que se refiere a la afección sobre las dotaciones recogidas en el planeamiento vigente, la Modificación del Plan Especial no afecta a la superficie inicial de Espacios libres, si bien, tal y como se justifica en el expediente, esta superficie deberá ser corregida a favor de la calificación de mayor viario. Al respecto esta reducción no afecta a los estándares que como dotación mínima obligatoria debe recoger el planeamiento del ámbito Palmera Montero.

-En cuanto a las dotaciones de equipamientos señalar que con la nueva ordenación se destinan 3.722 m²tc que resulta superior al mínimo exigido de acuerdo con los estándares.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

-El artículo 84 de la misma Ley regula los aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento.

-El artículo 95 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.

-El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Admitir a trámite la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 7.2.01 PALMERA MONTERO, promovida por Murias Bidasoa SL.Estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada mediante:

Divulgación de la propuesta a través de la página Web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.

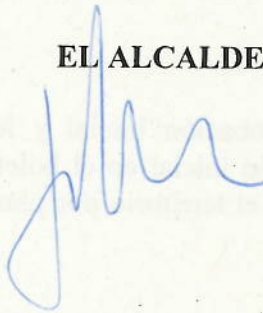
Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 7.2.01.PALMERA MONTERO con sujeción a las condiciones que figuran en anexo I.

3º.- 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, a partir de la última publicación.

Irun 6 de abril de 2011.

EL ALCALDE,



Ante mi
EL SECRETARIO,




ANEXO I



6 abril 2011
IDAZKARIA EL SECRETARIO

1. La calificación VP y LK deberá responder en forma y superficie a la solución arquitectónica de la rampa de entrada y salida del subsuelo. Tal y como está zonificado y representado en plano no es posible el tránsito de vehículos en la Avda. Ricardo Alberdi.
2. Sólo será posible edificar una planta sótano, restricción obligada por las difíciles condiciones geológicas del suelo.
3. Se deberá justificar el cumplimiento de las dotaciones aprobadas y comprometidas para el ámbito Palmera Montero por los distintos documentos de planeamiento.