

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1506
(Texto: 2013PLES0002)

En relación

con el expediente n° 2013PLES0002 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2013, se acordó:

“1º.- Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Especial del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI. 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.- Remitir el Proyecto a la Dirección General de Aviación Civil para la emisión del informe preceptivo a que se refiere el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril. “

-Con fecha 27 de diciembre de 2013, la Dirección General de Aviación Civil, informa favorablemente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por el informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles etc) no vulneren las servidumbres aéreas.

-Con fecha 3 de julio de 2014, presentan un nuevo Documento comunicando los interesados que han introducido en el Proyecto una serie de modificaciones puntuales respecto del presentado para la *formulación* como consecuencia de gestiones con los servicios municipales, manteniendo las determinaciones que sirvieron de base para la emisión de informe por la Dirección General de Aviación Civil.

-El objeto de la Modificación no cambia respecto del presentado para la formulación que es básicamente la reordenación de los volúmenes definidos en el Plan Especial vigente, redistribuyendo la superficie edificable sin incremento de la edificabilidad urbanística, definiendo un bloque mas, si bien planteando un aumento de 6 nuevas viviendas.

Además proponen otras cuestiones derivadas de dicha nueva distribución de la edificabilidad, de la adaptación del Plan de Etapas, así como de la ejecución de obra de urbanización y revisión de la Ordenanza referente a criterios de medición de vuelos.

La nueva ordenación no plantea la modificación de los perfiles y alturas ya definidos por el planeamiento vigente.

Considerando los siguientes argumentos:

-La propuesta se justifica en el Documento, desde el punto de vista urbanístico, por la definición de una ordenación más homogénea respecto a la prevista por el planeamiento vigente que plantea la no edificación de la última parcela del lado oeste (la correspondiente con el nº 12 de la calle Gudari) y la construcción de un gran muro de contención a la calle Almirante Arizmendi para consolidar la piscina existente en esa parcela. La modificación que se plantea propone la construcción de un nuevo bloque en la referida parcela, generando una fachada continua a la calle y evitando así la construcción del referido muro de contención.

Desde el punto de vista de la viabilidad económica justifican que *la nueva ordenación implica la reducción de los costes de urbanización por la eliminación del referido muro de contención del vial que queda sustituido por los nuevos muros de la edificación. Igualmente el incremento del número de viviendas manteniendo la edificabilidad del ámbito implica la reducción del tamaño medio de las viviendas con un mejor ajuste a las condiciones del mercado.*

En concreto, se propone:

- 1º.-Ocupación total del lado Oeste del ámbito con la construcción de la nueva edificación denominada AA-23.*
- 2º.-Reducción superficie edificable de cada parcela ordenada por el Plan vigente para trasvasar la edificabilidad a la nueva parcela AA-23.*
- 3º.-Incremento de 6 viviendas, de la que 4 se ubican en el parcela AA-23 y 2 apartamentos adicionales en la parcela MA-5.*
- 4º.-Revisión ordenanza sobre medición vuelos que descarte cualquier tipo de cierre de vuelos abiertos.*
- 5º.-Supresión del muro de micropilotes hacia el nuevo vial y del muro pantalla lateral entre AA-21 y AA-23.*

-Con fecha 29 de noviembre de 2006 se aprobó por el Ayuntamiento Pleno el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 5.2.06: Almirante Arizmendi en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Se han tramitado posteriormente el Programa de Actuación Urbanizadora que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de julio de 2007. Asimismo se aprobó mediante Resolución de la Alcaldía, el Convenio de Concertación, con fecha 27 de diciembre de 2007 y se constituyó la Junta la Junta de Concertación, aprobándose con fecha 27 de mayo de 2008.

El *Proyecto De Reparcelación*, fue aprobado sólo inicialmente por la Junta con fecha 3 de julio del 2008. Ya que presentadas varias alegaciones en el Ayuntamiento al Proyecto de Reparcelación, con fecha 27 de noviembre de 2008, se acordó mediante Resolución de la Alcaldía:

1º.- Requerir a la Junta de Concertación del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI para que en relación con el Proyecto de Concertación resuelvan previamente a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto, las contradicciones entre el Documento aprobado por la Junta y la posición de los mismos miembros de la Junta y redactores del Proyecto que han otorgado su aprobación inicial.

-Con fecha 26 de junio de 2013, d. Santiago Fuertes Mazo, presenta una Modificación del Plan Especial, solicitando e indicando que este sustituye al presentado con fecha 26 de junio de 2011 que no fue tramitado ante las divergencias asimismo concurrentes.

- El Documento último que presentan le dan carácter de un Texto refundido respecto del planeamiento vigente.

-Por su parte, el Documento de Revisión de Plan General, aprobado provisionalmente con fecha 14 de marzo de 2014, recoge el ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI, con un incremento de la edificabilidad residencial que pasaría de 0,729 m²t-m²s a 0,80. (Se considera el índice de edificabilidad igual al de la calificación pormenorizada RP-05 definida para el entorno).

Remitiendo la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

-No obstante, como se ha indicado, ahora se plantea la modificación del planeamiento vigente, cuya reordenación no implica un incremento de edificabilidad, redistribuyendo la superficie edificable vigente entre las nuevas parcelas con un incremento de 6 nuevas viviendas.

La presente Modificación no afecta a determinaciones de rango estructural, en cuanto se mantiene la calificación de usos globales y la edificabilidad urbanística lucrativa, aprobadas por el vigente Plan General. La nueva ordenación mantiene la calificación pormenorizada aprobada VL (Viario Local), RP.c (Residencial vivienda libre colectiva en parcela consolidada) y RP.n (Residencial vivienda libre colectiva en parcela nueva)

La totalidad de edificabilidad del ámbito asciende a 6.938 m² de los que 3.189,70 m² corresponde a la edificabilidad consolidada (Gudari nº 6,8,10 y 12.) El resto se distribuye entre las nuevas parcelas.(AA-15; AA-17; AA-19; AA-21 y AA-23 y MA-5B y MA-5 A.)

La modificación afecta a determinaciones de rango pormenorizado como son la distribución de la edificabilidad urbanística en las parcelas y el número de viviendas, por lo que cabe plantearlas mediante la presente modificación del plan especial vigente. (Art. 56 de la Ley de Suelo y Urbanismo.)

-Se delimita la unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito del Plan en el que se incorpora aproximadamente 120 m² de propiedad municipal a efectos de urbanización sin que genere aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

Sin embargo no se categoriza el suelo, determinación que debe recoger el Documento, como suelo urbano no consolidado por la urbanización (Art.561.c) de la Ley 2/2006)..

Se mantiene el sistema de concertación, como sistema de ejecución, habiendo planteado los promotores paralelamente una modificación del Convenio aprobado que será objeto del oportuno procedimiento.

Asimismo deberán actualizar el Programa de Actuación Urbanizadora.

-En cuanto al cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública, señalar que el Plan General vigente no establece reserva para la construcción de vivienda de protección pública en el ámbito 5.2.06: Almirante Arizmendi, al contemplar el cumplimiento de los estándares establecidos en la ley 17/1994 concentrados en determinados ámbitos.

Por ello, y de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, punto 3, el cumplimiento de los estándares adicionales establecidos en la Ley 2/2006 *no será exigible para el planeamiento pormenorizado que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda pública de la ley 17/1994 y para las modificaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial.*

Asimismo, el Plan especial vigente y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora fueron aprobados en los plazos establecidos en el punto 4 de la Disposición Transitoria Cuarta, modificándose parcialmente ahora su ordenación pormenorizada, si bien no se produce un aumento de la edificabilidad urbanística, por lo que no resultan de aplicación los estándares adicionales de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

-En cuanto a la adecuación urbanística del Documento a otros aspectos como la sujeción al Decreto 123/2012, de 3 de junio, de Estándares Urbanísticos, en virtud de la Disposición Transitoria, en los supuestos de modificación del planeamiento, referidos al cumplimiento de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas, justifica el Proyecto el cumplimiento de los mismos respecto de la edificabilidad no consolidada.

No obstante, para poder considerar la prolongación de la calle Almirante Arizmendi como espacio libre a los efectos del cumplimiento de los estándares definidos en el Decreto 123/ 2012, deberán calificarse las superficies de suelo destinados a este uso como Espacios Libres Peatonales (LL) y ser urbanizadas atendiendo al carácter peatonal del mismo como espacio libre de coexistencia con el uso rodado.

Igualmente para dar cumplimiento al estándar destinado a otras dotaciones deberá destinarse suelo a equipamientos locales y calificarse de acuerdo con el uso y si ello no fuera posible, su traslado o compensación en los términos establecidos en el artículo 7 del citado Decreto.

-Que asimismo se recoge la cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico, actualizando el porcentaje de cesión del 10% recogido en el convenio de concertación aprobado, según la Ley 11/2008, de 11 de noviembre por el que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

Y el artículo 104 que cualquier modificación de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El artículo 95 de la misma Ley, 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.

-Compete al Alcalde otorgar la aprobación inicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

-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 las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o 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

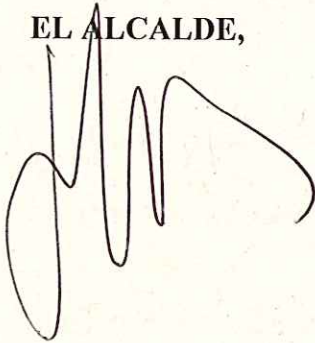
HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI, promovida por D. Santiago Fuertes Mazo y otros, 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.

Irun, 21 de agosto de 2014.

EL ALCALDE,



Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,acctal



ANEXO

1. Deberán corregirse los siguientes errores del Documento:

- Eliminación de las referencias a las parcelas TJ señaladas en la memoria y redefinidas en el nuevo documento como MA-5
 - Configuración del nuevo perfil transversal de las escaleras de conexión con calle Gudari de acuerdo con la nueva edificación de la parcela AA-23.
 - Existen discordancias entre las alineaciones máximas definidas en los planos y en la memoria sobre las parcelas MA-5.
 - Igualmente, existen discordancias entre las superficies de calificación definidas en los planos y la memoria con respecto al art. 6 del documento de Ordenanzas para la Residencial Colectiva en parcela consolidado (RP.C)
2. La Nueva regulación de los criterios de medición de los vuelos abiertos establecida en los art. 18 y 19 deberá adaptarse a lo establecido al respecto en el Plan General de 1.999 vigente.
3. A los efectos de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el presente ámbito debe categorizarse como suelo urbano no consolidado por la urbanización y delimitarse la correspondiente Actuación Integrada.
4. Deberá actualizarse el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en el ámbito el 23 de julio de 2007.
5. Para poder considerar la prolongación de la calle Almirante Arizmendi como espacio libre a los efectos del cumplimiento de los estándares definidos en el Decreto 123/2012, deberán calificarse las superficies de suelo destinados a este uso como Espacios libres Peatonales (LL) y ser urbanizadas atendiendo al carácter peatonal del mismo como un espacio libre de coexistencia con el uso rodado.
6. Para dar cumplimiento al estándar destinado a otras dotaciones deberá destinarse suelo a equipamientos locales y calificarse de acuerdo con este uso y, si ello no fuera posible su traslado o compensación en los términos establecido en el art. 7 del Decreto.