

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1345

(Texto: 2014PLES0004)

En relación

con el expediente n° 2014PLES0004 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.09 IKUST ALAIA.

Resultando los siguientes hechos:

- El Plan Especial viene referido al ámbito 5.2.09 IKUST ALAIA.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2012, acordó aprobar el Convenio Urbanístico en el ámbito IKUST ALAIA.

-El Documento de Revisión de Plan General (28/1/15) recoge las determinaciones urbanísticas acordadas en el Convenio de referencia.

Con la aprobación definitiva del nuevo Documento se modifican las determinaciones del Plan General de 1999 que calificaba el ámbito de Equipamiento, pasando actualmente a la Calificación Global de Residencial.

La ficha urbanística del AMBITO 5.2.09 IKUST ALAIA recoge las determinaciones estructurales y pormenorizadas siguientes:

REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.-

- CLASIFICACION URBANISTICA

Suelo Urbano superficie : 2.569,55 m²s

- CALIFICACION GLOBAL

- Residencial (R) superficie : 2.569,55 m²s

- Edificabilidad Urbanística:

- Sobre rasante 4.150,00 m²t

- Bajo rasante..... 3.750,00 m²t

- Régimen de Uso:

En conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Normativa del presente Plan General.

- Régimen del Incremento de Edificabilidad Urbanística Residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

- Edificabilidad urbanística máxima..... 4.150 m²t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales 0 m²t (*)
- Edificabilidad materializada 0 m²t (*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial 4.150 m²t (*)

(*) Edificabilidades estimadas sobre la base del porcentaje de usos autorizados, y de las edificaciones existentes.

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 40 %
 Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificación residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.
 Se contempla la localización de la vivienda de protección pública en el ámbito 6.2.08 "AleI".
- Alojamientos dotacionales 1,50 m²s /100 m²t
 La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 62,25 m²s. Se contempla su localización en el ámbito 6.1.01 Larzabal.

Y de carácter pormenorizado las siguientes:

REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.-
 Elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

-En el ámbito IKUST ALAIA, de acuerdo con la FICHA del PLAN GENERAL, se cumplimentan los estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotaciones mediante transferencias en otros ámbitos del mismo.

Así en el Plan General se contempla la localización de la vivienda pública correspondiente a este ámbito en el ámbito 6.2.08 ALEI. Y la reserva de los alojamientos dotacionales en ámbito 6.1.01 Larzabal.

-Por su parte, por lo que al expediente del Plan Especial interesa, hay que destacar que el Convenio Urbanístico recoge las siguientes previsiones:

1.-Los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que exige para este ámbito el artículo 80 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se cumplimentarán mediante la transferencia a otros ámbitos del Plan General en revisión, conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del Decreto de Medidas Urgentes en desarrollo de la citada Ley.

2.-Cesión del 25 % de la edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización. Porcentaje en el que queda comprendido tanto la relativa a la cesión en concepto de plusvalías generadas por la acción urbanística como la correspondiente al cumplimiento dotacional que no pueda materializarse en el ámbito (máximo 5%) .

El pago se efectuará en los siguientes momentos procedimentales:

- El 20 % de dicha cesión, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito IKUST-ALAIA.
- El 5 % restante, tras el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de las viviendas del ámbito IKUST-ALAIA.

3.- Cesión al Ayuntamiento de las zonas verdes, espacios libres y demás parcelas de dominio público resultantes de la ordenación.

4.- Asunción por la promoción de las cargas de urbanización de la totalidad del nuevo ámbito 5.2.09 IKUST-ALAIA.

Considerando los siguientes argumentos:

-El Plan Especial tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones del Plan General para el ámbito de referencia.

Como documento de ordenación urbanística pormenorizada contiene las siguientes determinaciones en función de su objeto específico:

Categoriza el suelo comprendido en el ámbito como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada a excepción de una superficie referida a parte de parcelas ya consolidadas y que se propone consolidar en su estado actual.

Establece la calificación pormenorizada en la totalidad del ámbito, -diferenciando las dos categorías de suelos-, recogiendo para el suelo urbano no consolidado la calificación, RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV) , RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK), RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (RS) y LJ (Jardines Urbanos).

Y en suelo urbano consolidado RP-10 RESIDENCIAL ALINEACION A PARCELA y RV-1 RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL.

Determina la asignación de aprovechamientos en las siguientes

Parcelas Edificables:

CONCEPTO	SUP PARCELA	SUP MAX. OCUPADA S/R	SUP TOTAL EDIFICABLE S/R	SUP TOTAL EDIFICABLE B/R	Nº PLANTAS
Parcela 1	1.608,70 m ² s	1.241,00 m ² s*	4.150,00 m ² tc	3.750,00 m ² tc**	PB+4+A+AA
RV Res. Vial	1.241,00 m ² s	1.241,00 m ² s*	4.150,00 m ² tc	2.482,00 m ² tc*	PB+4+A+AA
RK Libre Priv. Aprov. b/r	117,74 m ² s	0 m ² s	0 m ² tc	235,48 m ² tc	2 PL SÓTANO
RS Libre Priv. Apr. b/r Ser sup	249,96 m ² s	0 m ² s	0 m ² tc	499,92 m ² tc	2 PL SOTANO
TOTAL	1.608,70 m²s	1.241,00 m²s*	4.150 m²tc	3.217,40 m²tc**	

* De los 1.241 m²s que ocupa la zona edificable sobre rasante, 172,62 m²s se refieren a la superficie de porche que en planta baja queda libre de ocupación.

** El PGOU asigna a la parcela una edificabilidad urbanística bajo rasante de 3.750 m²tc, si bien según la ocupación en planta descrita en los planos no parece agotarse, considerando 2 plantas de sótano.

Al respecto de estas determinaciones señalar que:

-En cuanto a las Ordenanzas aplicables a estas calificaciones, el Documento deberá recoger que en el presente ámbito serán de aplicación las normas del Plan General en los casos en los que la normativa del Plan Especial no describa una normativa particular específica.

-En relación asimismo con las ordenanzas se prohibirán los accesos a las cubiertas por las fachadas de viviendas. Igualmente no se autorizarán elementos volumétricos como casetas en las cubiertas y terrazas.

-Por otro lado, el Documento deberá incorporar a la descripción de las parcelas resultantes, la parcela que califica de espacios libres y que el Plan define y determina como objeto de cesión al Ayuntamiento.

-El suelo del Plan Especial categorizado como *urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada*, se califica como **actuación de DOTACION** definida en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Previendo un proyecto de obras de urbanización complementarias al no tener carácter de actuación integrada.

Además de tener que cumplimentar la actuación los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 del artículo 25 de la misma Ley para el suelo urbano no consolidado (como la cesión de aprovechamiento urbanístico), se debe proceder al levantamiento de la carga dotacional correspondiente, según recoge el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

Los Estándares mínimos de dotaciones y equipamientos a los que debe dar cumplimiento la actuación son los siguientes:

- a) **Zonas verdes y espacios libres:** 15% de la superficie total del área o actuación de dotación = 2.442,98 m²s x 0,15 = **366,447 m²s**

- b) **Otras Dot. públicas locales:** 5/25 m²tc s/r de edificabilidad urbanística = **830 m²tc.**
- c) **Aparcamiento de vehículos:** 0,35 pl/ 25 m²tc s/r residencial = **56 plazas.**
- d) **Vegetación:** 1 árbol/nueva vivienda o cada 100m²tc = **42 árboles.**

Según justifica el documento de PEOU que se presenta para su aprobación inicial, el cumplimiento de los estándares dotacionales locales se realiza tal y como sigue:

- a) **Zonas verdes y espacios libres:** 834,28 m²s (366,447 + 467,833)
- b) **Otras Dot. públicas locales:** 180 m²tc en PB. (650 m² pendientes de compensar)
- c) **Aparcamiento de vehículos:** 58 plazas.
- d) **Vegetación:** 50 árboles con un Magnolio de porte similar al existente.

Por lo tanto, la actuación da cumplimiento a las dotaciones mínimas de sistemas locales, excepto el déficit de 650 m² de dotaciones que por imposibilidad de cumplimiento en la propia área, se propone la adquisición del suelo que el Plan General prevé con destino a dotaciones públicas junto al caserío Antzolarán en Ventas, o bien en el ámbito Kostorbe.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, 6 y 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, el planeamiento urbanístico, debe justificar y contener la opción o alternativa elegida.

En el presente ámbito, en consonancia con la posibilidad establecida por la ficha del Plan General, el déficit de cesión de dotaciones locales por imposibilidad de cumplimiento en el propio ámbito se compensará económicamente. Así deberá recogerse en el Documento.

Como parte del cumplimiento del estándar de dotaciones, tal y como se ha señalado, se contempla la cesión de una local de 180 m².

Sin embargo, no describe el Documento las condiciones en las que el local de equipamiento tiene que ser cedido al Ayuntamiento. Por tanto, **deberá, incorporarse en el Plan Especial para el local a ceder, la dotación de instalaciones de abastecimiento y saneamiento y el acabado y cerrado de fachadas de forma obligatoria, así como la prohibición de cargar el local con servidumbres de paso de infraestructuras generales de la edificación.**

-Finalmente señalar que la valoración contenida en el Documento D del Plan Especial deberá venir referida al momento señalado en el artículo 21 de la Ley 2/2008, de Suelo que dice:

"Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive....."

Por su parte según recoge el Convenio Urbanístico aprobado:

Las valoraciones de ambos importes (cesión de aprovechamiento y dotaciones) vendrán referidos al momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y otorgamiento de la licencia de primera ocupación, respectivamente.

-En cuanto a las afecciones sectoriales:

Servidumbres aeronáuticas:

El ámbito se encuentra afectado por la superficie horizontal interna de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, por lo que se ha solicitado informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, conforme al Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de Servidumbres aeronáuticas y el Real decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés general y su zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Con fecha 6 de marzo de 2015, se emite informe favorable con las condiciones impuestas en el mismo siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren la cota de 50 metros sobre el nivel del mar.

Las condiciones vienen referidas a la actualización de la normativa.

Servidumbres Acústicas

Atendiendo al Plan General y la correspondiente normativa, el PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico que concluye tal como sigue:

"Los mapas de sonido incidente en fachada muestra un cumplimiento de los objetivos de calidad en el espacio exterior para la situación futura prevista."

Justifica que no son necesarias medidas correctoras puesto que en el ámbito se dan los niveles adecuados de cumplimiento de calidad ambiental referidos al ruido.

Áreas de Interés Arqueológico y Arqueológico.

Tal y como se recoge en informe técnico, como según planos y catálogo de patrimonio arquitectónico y arqueológico aprobados con el PGOU, el área de ordenación no se encuentra catalogada como de interés. La delimitación de la zona de protección del Área Arqueológica de Oiasso y del núcleo Medieval llega hasta las fachadas de los números impares de Pikoketa Karrika, además las edificaciones de los números 11 y 13 de dicha calle sí se incluyen en el catálogo arquitectónico si bien las referencias son las de la edificación residencial sin que el anexo que el PE declara fuera de ordenación se mencione.

El derribo del anexo de garaje, deberá tener en cuenta que los laterales pertenecen a edificaciones catalogadas por lo que la actuación deberá ser sensible al respeto.

Sostenibilidad ambiental.

En cuanto a las medidas de carácter ambiental, resultan de aplicación las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contenidas en el Documento F.- Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General vigente.

En consonancia con lo establecido en el planeamiento general, el Documento del Plan Especial debe incorporar las medidas necesarias para evitar o reducir los efectos negativos que pudieran derivar de las propuestas de revisión del Plan General, medidas que se recogen en el punto 8.3 del ISA.(Informe de Sostenibilidad Ambiental)

- OTRAS AFECCIONES

Con la ejecución del Proyecto en desarrollo del Plan Especial, se verán afectados **plantación y arbolado** del propio ámbito y de la parcela municipal colindante.

Por ello, incorpora el Plan Especial un informe Inventario y Valoración Ambiental de la vegetación existente en el ámbito 5.2.09.

Por su parte en el apartado 2.1.5 en la Información Urbanística, el Plan Especial al referirse a las edificaciones y usos actuales se remite al anterior Estudio.

Del mismo Estudio se desprende *que sólo hay un ejemplar de interés respecto del que se propone su eliminación y plantación de un nuevo ejemplar dadas sus características.(Magnolio)*

También recoge el Plan que en la parcela lindante municipal hay ejemplares (4 falsos plátanos) que se van a ver seriamente afectados por el movimiento de tierras, por lo que se propone su sustitución por nuevo ejemplares.

El Plan Especial determina que en cumplimiento de la normativa urbanística se plantarán 50 nuevos árboles entre los que se incluyen un magnolio y cuatro falsos plátanos, de acuerdo con el citado informe.

Al respecto hay que añadir que el Ayuntamiento Pleno aprobó en sesión de 25 de noviembre de 2015, el **PLAN DIRECTOR DE ZONAS VERDES Y ARBOLADO del Municipio de Irun.**

El Plan Especial, en coherencia con todo lo expuesto, deberá proponer la reposición del frente arbolado de la parcela de la actual biblioteca. Deberá tenerse en cuenta asimismo las directrices y criterios del PLAN DIRECTOR DE ZONAS VERDES Y ARBOLADO del Municipio de Irun.

-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 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 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

El artículo 95 de la 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Acepta la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 5.2.09 IKUST ALAIA.

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.*

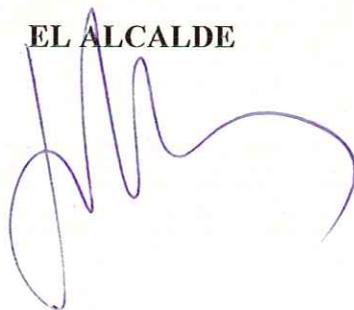
Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 5.2.09 IKUST ALAIA con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

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.

Irun,²⁸ de julio de 2015

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL.



ANEXO

1. Las valoraciones de los importes relativos a la cesión del aprovechamiento urbanístico y dotaciones *vendrán referidos al momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación y otorgamiento de la licencia de primera ocupación.*
2. El documento deberá recoger que en el presente ámbito serán de aplicación las normas del Plan General en los casos en los que la normativa del Plan Especial no describa normativa particular específica.
3. El derribo del anexo de garaje, deberá tener en cuenta que los laterales pertenecen a edificaciones catalogadas por lo que la actuación deberá ser sensible al respeto.
4. El documento deberá incorporar a la descripción de las parcelas resultantes, la parcela que califica de espacios libres y que el Plan define y determina como objeto de cesión al ayuntamiento.
5. En consonancia con la posibilidad establecida por la ficha del Plan General para este ámbito, el déficit de cesión de dotaciones locales por imposibilidad de cumplimiento en el propio ámbito se compensará económicamente. Así deberá recogerse en el documento.
6. El documento deberá describir las condiciones en las que el local de equipamiento será cedido al ayuntamiento, incorporando entre ellas, la dotación de instalaciones de abastecimiento y saneamiento de forma obligatoria, así como la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación.
7. Se prohibirán los accesos a las cubiertas por las fachadas de viviendas, igualmente, no se autorizarán elementos volumétricos como casetas en las cubiertas y terrazas.
8. El documento deberá incorporar las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se recogen en el punto 8.3 del ISA.
9. El PEOU deberá proponer la reposición del frente arbolado de la parcela de la actual biblioteca, siguiendo las directrices del Plan Director de Zonas Verdes.