

**RESOLUCION DE ALCALDIA Nº ...382**  
(Texto: 2014PLES0005)

**En relación**  
con el expediente nº 2014PLES0005 relativo a 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01: ALARDE.

**Resultando los siguientes hechos:**

-Se presenta por Olaketa Alarde SL, el Documento relativo a la **3ª Modificación** del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 ALARDE.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 24 de julio de 2008, acordó aprobar la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 ALARDE.

En desarrollo del mismo se aprobó mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 29 de julio de 2008, el programa de actuación urbanizadora y con fecha 5 de julio de 2010, también por Resolución de la Alcaldía, el Proyecto de Reparcelación.

El Ayuntamiento resultó adjudicatario de parcelas resultantes en virtud de la cesión de aprovechamiento urbanístico, de los bienes patrimoniales de titularidad municipal existentes en el ámbito así como de los terrenos destinados a dominio público.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de mayo de 2013, acordó *formular el Convenio Urbanístico relativo al ámbito 6.3.01 ALARDE.*

Sometido el expediente a información pública sin que se hubieran presentado alegaciones, quedó aprobado definitivamente de conformidad con lo establecido en el citado acuerdo.

**En el Convenio se recoge básicamente un incremento de la edificabilidad urbanística en el ámbito a incorporar en el Documento de Revisión del Plan General.**

-El Plan General vigente, aprobado con fecha 28 de enero de 2015, consolida las determinaciones urbanísticas del planeamiento especial anterior, si bien, posibilita, de conformidad con el Convenio Urbanístico aprobado, un incremento de la edificabilidad urbanística definida con el objetivo de que el ámbito pueda soportar mejor las cargas urbanísticas que pesan sobre el mismo.

-Con fecha 29 de enero de 2016, se emite informe por la Dirección General de Aviación Civil, en sentido favorable, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las alturas máximas de las construcciones incluidos todos sus elementos no superen la cota de 53 metros MSL.

-La 3ª Modificación del Plan Especial vigente, tiene por objeto el desarrollo de las nuevas determinaciones del Plan General para el ámbito de referencia, especialmente respecto de la

nueva ordenación por el incremento de la edificabilidad urbanística así como el ajuste a los condicionantes impuestos por la Dirección General de Aviación Civil.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-La ordenación propuesta trata de completar y regenerar una zona vacía y deteriorada en el interior de la ciudad, que lleva largo tiempo paralizada por problemas de viabilidad y a la que la nueva ficha del Plan General incrementa la edificabilidad respecto al planeamiento aprobado en 2008.

El Plan Especial, en atención a los criterios y objetivos establecidos por el Plan General, ordena el ámbito de forma que configura una nueva manzana en la que se sitúa el edificio residencial que debe rematar adecuadamente la Glorieta Elizatxo y completa con un pequeño edificio adosado a la medianera el edificio existente en la calle Alarde.

-El Plan Especial recoge una nueva ordenación, lo que conlleva una modificación de la calificación pormenorizada, ordenando ahora tres parcelas A, B y C, conformándose tres edificios en cada una de las dos primeras y uno sólo en la segunda.

Totalizan un aprovechamiento residencial de 14.830 m<sup>2</sup> sobre rasante y Terciario de 2.250 m<sup>2</sup>. Total 17.080 m<sup>2</sup>, de acuerdo con los parámetros recogidos en el Plan General.

Además se prevé un Equipamiento social de 609 m<sup>2</sup> que no computa aprovechamiento.

**-El Plan Especial, contiene básicamente las siguientes determinaciones:**

➤ **.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:**

a) PARCELA RESIDENCIAL

**RV. Parcela residencial con alineaciones a vial**

-DOMINIO: Privado

-USO URBANÍSTICO: Viviendas y usos autorizados (\*)

\*Prevé un uso Comercial 5º categoría de 2.000 m<sup>2</sup>.

El Plan General, señala en la calificación pormenorizada (RV) como uso autorizado **Terciarios.-** 2ª y 3ª categoría y 4ª cuando lo autorice el planeamiento.

Por su parte, el artículo 2.1.2.2.(Usos terciarios) del Plan General, señala que:

*. Categoría 5ª: Actividades que utilicen más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie techo, las cuales- salvo que el planeamiento pormenorizado especifique lo contrario garantizando de forma expresa la inexistencia de incompatibilidades de funcionamiento en los aspectos señalados anteriormente- deberán ocupar de forma exclusiva la parcela sobre la que se sitúen, disponiendo en su interior los espacios de acceso, aparcamientos, maniobra y carga y descarga necesarios.*

Por tanto el Plan Especial modifica aspectos de la calificación pormenorizada de esta calificación RV, permitiendo usos terciarios de 5º categoría, lo que atendiendo a lo señalado en la normativa del Plan General, deberá justificar la inexistencia de incompatibilidades.

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

**LL. Sistema de Espacios Libres Peatonales**

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de vialidad y estancia para peatones

**VL. Sistema de viario urbano local**

- DOMINIO: Público
- USO URBANÍSTICO: Zonas de circulación rodada.

➤ **.-RÉGIMEN DE DOMINIO Y USO DEL SUELO:**

Dominio y uso público:

-LL (ESPACIOS LIBRES PEATONALES) y VL (VIARIO URBANO LOCAL)

Dominio y uso privado:

-RV.RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL.

➤ **.-ASIGNACIÓN DE APORVECHAMIENTOS:**

Parcela	superficie	Nº Viv.	S.max.viv	S.max.terciario	S.social
<i>Parcela A:</i> 2.099,42 m <sup>2</sup> s	<i>Edif. 1:</i>	36 uds.	3.883 m <sup>2</sup> c (VL)		
	<i>Edif. 2:</i>	14 uds.	1.460 m <sup>2</sup> c (VL)	2.000 m <sup>2</sup> c	
	<i>Edif. 3:</i>	14 uds.	1.460 m <sup>2</sup> c (VL)		
<i>Parcela B:</i> 1.879,44 m <sup>2</sup> s	<i>Edif. 4:</i>	17 uds.	1.775 m <sup>2</sup> c (VL)		
	<i>Edif. 5:</i>	17 uds.	1.775 m <sup>2</sup> c (VL)		
	<i>Edif. 6:</i>	42 uds.	3.626,70 m <sup>2</sup> c (VPO)	250 m <sup>2</sup> c	609 m <sup>2</sup> c
<i>Parcela C:</i> 275,7 m <sup>2</sup> s	<i>Edif. 7:</i>	10 uds.	850 m <sup>2</sup> c (VL)		
<b>4.254,58 m<sup>2</sup>s</b>		<b>150 uds</b>	<b>14.830m<sup>2</sup>c</b>	<b>2.250 m<sup>2</sup>c</b>	<b>609m<sup>2</sup>c</b>

➤ **-DEBERES y CARGAS.-**

**-Categorización del suelo:**

-El suelo SE CATEGORIZA como *urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística y por carecer de urbanización consolidada.*(Art. 11.3.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

**-Estándares exigibles: Decreto 123/2012, de 3 de julio.**

El artículo 6 establece los estándares exigibles en las actuaciones integradas, señalando el artículo 7 que se calcularán *sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada:*

**1.- ZONAS VERDES.( 15% de la superficie total del área )**

0,15 x 8.086,60 m<sup>2</sup> = 1.212,99 m<sup>2</sup>.

Calculando sobre incremento de edificabilidad materializada:

1.212,99 m<sup>2</sup>.x 16.950 m<sup>2</sup>-1.643(Materializada) = **1.095,41 m<sup>2</sup>.**

-----  
16.950

**\*El Plan Especial califica 3.063,11 m<sup>2</sup> de Espacios Libres Peatonales (LL)**

**2.-DOTACION LOCAL.-**( 5m<sup>2</sup> suelo o techo por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad sobre rasante)

El Plan establece:

Incremento de edificabilidad 17.080 - 1.643 (materializada) =15.437 m<sup>2</sup>

15.437/5= **3.087,40 m<sup>2</sup> .**

Se propone cumplir de la siguiente manera:

El Plan Especial propone un Equipamiento de 609 m<sup>2</sup>. Este equipamiento procede del Plan Especial aprobado definitivamente el 27/11/1996, del ámbito Olaketa Alarde que comprendía varias unidades de ejecución en desarrollo de la Modificación del Plan General.

Correspondía al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento: 3m<sup>2</sup>/vivienda x 368 viv (nº total) = 1.104 m<sup>2</sup> de equipamiento.

Dotación que se cumplía parte en el ámbito (unidad de ejecución) Olaketa y el resto en U.E. Alarde. En todas las modificaciones posteriores de planeamiento se ha mantenido esta dotación. Se ha considerado que de esa dotación corresponde a la U:E Alarde por sus 83 viv. Iniciales , 249 m<sup>2</sup> (83x3 m<sup>2</sup>).

**Resulta un déficit de Equipamiento de 2.838,40 m<sup>2</sup>tc, (3.087,40 m<sup>2</sup> - 249 m<sup>2</sup>) que se propone compensar económicamente.**

**3.-APARCAMIENTO.-** ( 0,35 plazas/25m<sup>2</sup>/t en parcelas privadas.)

14.830-1.643725 x0,35 = 184,5 plazas.

**Se prevén 250 plazas en parcela privada bajo rasante.**

**4.-PLANTACION DE ARBOLADO: (1/VIVIENDA)**

**Se prevén la plantación de un total de 149 árboles.**

**-CESIONES.-**

Todos los terrenos calificados por el planeamiento como de dominio y uso público, los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos y los derivados del cumplimiento de las dotaciones. Específicamente el equipamiento social de 609 m<sup>2</sup>.

Así como se cederá al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento libre de gastos de urbanización, a concretar en el proyecto de reparcelación.

Asimismo recordar que el Ayuntamiento es propietario con carácter patrimonial de fincas en la unidad de ejecución, por lo que resultará adjudicatario de parcelas resultantes a recoger en la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

-La Clausula CUARTA del Convenio Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de día 29 de mayo de 2013, establece:

***CUARTA.- De acuerdo con la nueva edificabilidad atribuida al ámbito, se procederá a una nueva equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios. Lo que comporta la adjudicación de nuevos derechos y obligaciones que deberá tener su reflejo en una modificación del Proyecto de Reparcelación.***

***El Ayuntamiento además resultará adjudicatario, gratuitamente y libre de cargas de urbanización, del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada del ámbito, por cesión legal de aprovechamiento urbanístico.***



4.-La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A la presentación de este Estudio quedará condicionado el acuerdo de aprobación inicial.

➤ **ESTANDARES DE VIVIENDA PUBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.-**

-La Clausula TERCERA del Convenio Urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de día 29 de mayo de 2013, establece:

*TERCERA.- En relación con los estándares previstos en la Ley de Suelo 2/2006, sobre vivienda de protección pública, se deberá destinar un mínimo del 40 % del incremento de edificabilidad de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, no contemplándose porcentaje con destino a viviendas de régimen tasado.*

*Además toda la edificabilidad destinada a vivienda tasada y de protección oficial de la 2ª Modificación del Plan Especial, se destinará igualmente a vivienda de protección oficial.*

-El Documento del Plan Especial recoge las siguientes edificabilidades:

-Edificabilidad residencial ( 3ª Modificación del Plan Especial) 14.830 m<sup>2</sup>

-Edificabilidad residencial (2ª Modificación del Plan Especial) 9.466 m<sup>2</sup>

-De acuerdo con el Plan General, se aplican los estándares sobre el incremento de edificabilidad 14.830 m<sup>2</sup>-9.466 = 5.364 m<sup>2</sup>/t.

40% de 5.364 m<sup>2</sup>/t= **2.145,60 m<sup>2</sup>/tc.**

Además se suma a esta edificabilidad protegida, los **1.300 m<sup>2</sup>/tc** de vivienda tasada municipal de la 2ª Modificación del Plan Especial así como la edificabilidad de las 5 viviendas de VPO de esa misma Modificación que se ha estimado en 343,29 m<sup>2</sup>tc.

**2.145,60 + 1.300+ 343,29 = 3.788,89 m<sup>2</sup>tc.**

La edificabilidad protegida, se materializa en la parcela 6, ( 3.626,70 m<sup>2</sup>tc) destinada en su totalidad a vivienda de protección pública + 162,19 m<sup>2</sup>/tc, de las dos viviendas de realojo que hay

que materializar que si bien se adjudican libres, computan por ser de realojo como vivienda pública.

El ámbito también está sujeto al cumplimiento de estándar de Alojamientos Dotacionales, según el PGOU, estando previsto su cumplimiento en la parcela AD de Larreaundi. La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 197,81 m<sup>2</sup>s.

*-De conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Plan Especial de ordenación Urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El Plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.*

*El Plan General establece que se procederá a la elaboración de una Modificación del Plan Especial vigente en el ámbito. Por lo tanto, el Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada para ordenar el incremento de edificabilidad urbanística a un planeamiento de desarrollo.*

-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.

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, 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 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.

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.

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

**Y a la vista de la documentación e informes obrantes en el expediente**

### HE RESUELTO

**1º.-Aceptar la formulación de la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01: ALARDE.**

**... 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.*

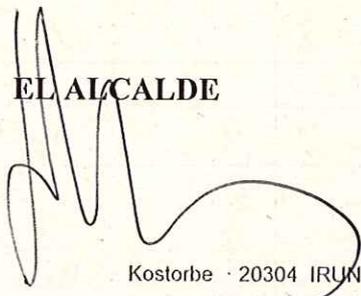
**2º.-Aprobar inicialmente la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01: ALARDE, con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo Adjunto.**

**3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.**

**4º.-El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.**

Irun <sup>17 de</sup> marzo de 2017.

EL ALCALDE



  
**LA SECRETARIA GENERAL.**

## ANEXO

1. El local de equipamiento será cedido al ayuntamiento con dotación obligada de instalaciones de abastecimiento y saneamiento, bajo la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación.
2. La actuación urbanizadora, deberá afrontar, en su paso por el ámbito, la construcción de la conexión de los bidegorris que actualmente provienen de la avenida Elizatxo y la avenida Euskal Herria, tal y como contempla el Plan General.
3. Todas las viviendas deberán obligatoriamente contar con tendedores en fachada cumpliendo con las condiciones estéticas, sin que sea una opción alternativa según se deduce de los artículos 29 y 36 de las Normas.
4. Si bien el documento contiene un Estudio Económico Financiero, este deberá completarse en los términos establecidos en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece que:
  - a. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
5. El Plan Especial modifica aspectos de la calificación pormenorizada de la calificación RV, permitiendo usos terciarios de 5º categoría, lo que atendiendo a lo señalado en la normativa del Plan General, deberá justificar la inexistencia de incompatibilidades.
6. A tal efecto cabe señalar que si bien la dotación de aparcamiento de bicicletas podrá ser cumplimentada en la planta de garajes en caso de justificada imposibilidad en la planta de acceso, la dotación de superficie para vehículos de asistencia deberá ser cumplimentada con acceso directo desde el portal.