

RESOLUCION DE ALCALDIA N°1126
(Texto: 2017PPAR0001)

En relación

con el expediente n° 2017PPAR0001 relativo a la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE.

Resultando los siguientes hechos:

-El ámbito OÑAURRE está actualmente en ejecución, conforme a las determinaciones estructurales contenidas en la Modificación del Plan General n° 23 referida al ámbito 6.2.01 Oñaurre, aprobada definitivamente el 19 de septiembre de 2.011 y cuyo contenido queda incorporado al Plan General vigente.

Asimismo su planeamiento pormenorizado está determinado en la Modificación n° 2 de Plan Parcial, aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2011.

El Ayuntamiento resultó adjudicatario en el Proyecto de Reparcelación, tras la 2ª Modificación del Plan Parcial, de la parcela AD, **Alojamientos Dotacionales**, siendo de titularidad municipal. Constituye la finca registral: 59.223.

La 3ª Modificación del Plan Parcial está referida a la parcela de equipamiento AD destinada a Alojamientos Dotacionales.

Sobre dicha parcela, Irunvi convocó concurso de ideas para el desarrollo edificatorio de la misma, y en este contexto, se detectó la necesidad de corregir la ficha urbanística de la parcela prevista en el planeamiento por diversos motivos: por un lado, debido a la existencia de un error aritmético en la descripción de las condiciones de edificación de la parcela, y por otro, debido a que se ha demostrado que la parcela tiene una mayor capacidad de servicio público con un incremento del volumen edificatorio de la misma, ya que permite la distribución de un mayor número de apartamentos aumentando el servicio como equipamiento.

Considerando los siguientes argumentos:

-El Consejo de Administración de la Sociedad Pública de Vivienda y Rehabilitación Irunvi, en reunión de 8 de marzo de 2016, acordó, adjudicar el contrato de la redacción del Proyecto Básico y, en su caso de ejecución de la parcela AD a SATIE ARQUITECTOS SLP.

La oferta adjudicataria resultó ganadora de un concurso de ideas en base a una *Memoria Técnica*, un *Equipo* y una *Oferta Económica*. Habiendo obtenido la mayor puntuación de todas las ofertas con la suma de las partes señaladas, Irunvi resolvió el concurso a favor de SATIE ARQUITECTOS SLP.

Una vez resuelto el concurso, se han mantenido diversas reuniones entre el Satie, Irunvi y los Servicios Técnicos municipales, con el objeto de resolver la redacción del Proyecto Básico contratado.

En el proceso de trabajo de diseño del edificio, se ha observado la posibilidad de incrementar el número de apartamentos del edificio dotacional, pudiendo satisfacer así una mayor demanda de estas dotaciones, aumentando para ello las alineaciones de la edificación, manteniendo la ordenación adecuada dentro del conjunto de la calle en la que se inserta, así como la idea de distribución de los apartamentos presentada al concurso.

Por lo tanto, la Modificación del Plan Parcial (3ª) en la corrección del error aritmético detectado en las determinaciones normativas de la parcela AD de Alojamientos Dotacionales en el Plan Parcial vigente, introduce, como resultado del proceso seguido en los últimos meses, un incremento de la edificabilidad física que posibilita la construcción del edificio con aquellas determinaciones.

El objeto de la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 Oñaurre es, por tanto, establecer nuevas condiciones de edificación para la parcela AD incrementando su edificabilidad física.

-El planeamiento vigente que define actualmente las condiciones de ordenación pormenorizada de la parcela es la 2ª Modificación del Plan Parcial aprobada tal y como ya se ha mencionado el 28 de diciembre de 2011.

Tal y como establece este plan, la parcela objeto de modificación es una parcela de Equipamiento Público que tiene en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas sus condiciones de Calificación, Parcela y Superficie, Edificación, Uso y Dominio.

A continuación se transcriben las determinaciones más relevantes de la normativa vigente:

Art 20.- Parcelas A (Alojamientos) y Parcelas E (Equipamientos)

1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AD.- Alojamiento Dotacional

2.- PARCELAS Y SUPERFICIES

- AD - Alojamiento Dotacional.....913,00 m²s

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Condiciones Generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para las diferentes parcelas.

- Edificabilidad Física sobre rasante:

- AD - Alojamiento Dotacional.....1.330,00 m²tc

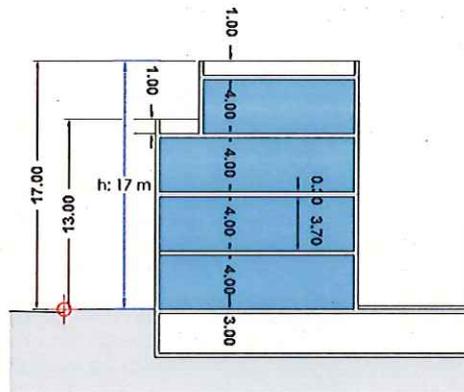
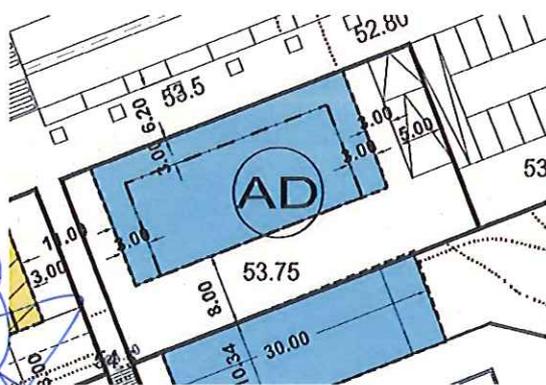
- *Edificabilidad Física bajo rasante:*

- *AD - Alojamiento Dotacional* 913,00 m²tc

Se permite la ocupación con una planta bajo rasante de la superficie delimitada por las alineaciones máximas definidas sobre rasante, para las diferentes parcelas con edificabilidad.

- Alineaciones:

En el plano P.6a se definen las alineaciones máximas sobre rasante de las edificaciones.



- Perfiles:

Estos son los perfiles de cada una de las diferentes parcelas:

- *AD- Alojamiento Dotacional* PS+SS+PB+3PA+Ático

- Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas definidas.

4.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Dominio:

- *AD – Alojamiento Dotacional* Público

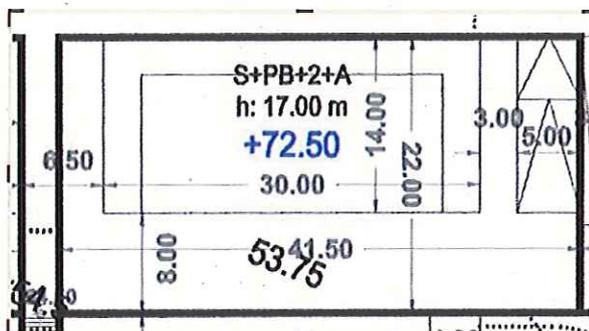
Tal y como se puede observar en las determinaciones anteriores, existe una contradicción entre lo definido en el plano P.6 al que se hace referencia con respecto a las Alineaciones, y al que pertenecen las imágenes, con la definición de los perfiles de la edificación del propio artículo de las Normas. Por otro lado, el plano P.4 define los perfiles como el plano P.6, y sin embargo el plano P.5 define los perfiles como el art.20 de las Normas. Por un lado se define un perfil de PB+2+At y por otro lado PB+3+AT.

Con respecto a la edificabilidad física asignada a la parcela, tampoco se corresponde la establecida en el artículo 20 con lo que consumiría la volumetría definida, ninguna de ellas. Las Normas asignan una edificabilidad de 1.330 m²tc s/r, mientras que una volumetría con PB+2+AT necesitaría 1.524 m²tc y una volumetría de PB+3+AT necesitaría 1.944 m²tc.

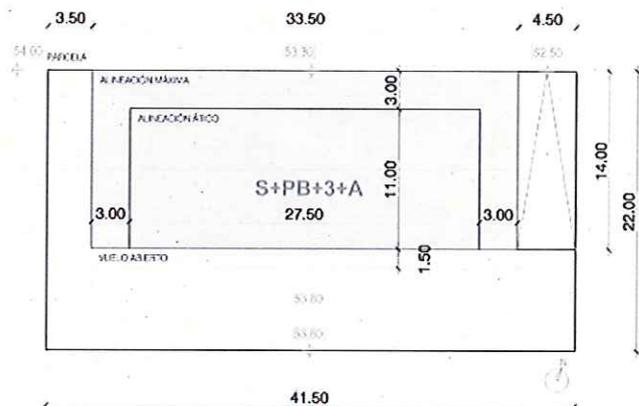
Con todo, el planeamiento vigente tal y como está definido en la 2ª Modificación del Plan Parcial resulta contradictorio y requiere de la 3ª Modificación a los efectos de establecer correctamente la normativa referida a la parcela AD.

-Esta 3ª Modificación establece nuevas determinaciones que responden a los siguientes parámetros:

2ª Modificación PP



3ª Modificación PP



Edificabilidad	1330 m ² tc/1.944 m ² tc	2.330 m ² tc
Alineaciones máximas	30x14 (sin vuelos)	33,50x14 (+1,50 vuelo de fachada sur)
	P. Ático 24x11	P. Ático 27,50x11
Rasantes	Se han ajustado a actualidad tras la ejecución de la urbanización	
Perfiles Edificatorios	S+PB+2+A	S+PB+3+A
Vuelos	No	Fachada Sur volada máx. 1,50m
Plazas de Aparcamiento	1/70 m ² tc	1/100 m ² tc

Las modificaciones responden a un incremento de la planta edificatoria, dentro de la parcela ordenada por el planeamiento vigente. La planta se incrementa manteniendo la distancia mínima de 3,50 al límite de parcela junto a la edificación contigua hacia la cual también mantiene la distancia a la edificación de 6,50 m. Por lo tanto, el incremento se produce hacia el noreste, es decir, hacia el límite del ámbito donde se ordena una zona de aparcamiento, zona no edificada.

El ancho y los retiros del ático se mantienen, si bien se permite que la fachada sur, la fachada que linda con la parcela de Equipamiento Deportivo vuele 1,50 m en toda su longitud de forma que permita la disposición de espacios exteriores a todos los apartamentos.

El resultado de las modificaciones es un incremento en la edificabilidad física de la parcela, que por cuanto se trata de una edificabilidad no lucrativa vinculada a un Equipamiento Público, puede ser ordenada por el planeamiento pormenorizado.

Con todo, se estima que las modificaciones plantean una edificación con buena imbricación en su entorno más próximo, y que se ajusta adecuadamente a los perfiles de las edificaciones contiguas que dibujan las fachadas de la nueva calle.

-De los parámetros que se modifican son de ordenación pormenorizada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, por lo que procede que se realicen mediante la modificación del Plan Parcial.

-Tal y como establece la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan.

En este caso se trata de una modificación puntual de un Plan Parcial vigente en ejecución, que ordena nuevamente una parcela de Equipamiento Público con edificabilidad física no lucrativa, que mantiene el carácter dotacional público de la parcela, y que cuenta con determinaciones que se ajustan a la legislación urbanística vigente.

-Afecciones Urbanísticas

Regulación de la protección de las servidumbres aeronáuticas.

La totalidad del ámbito de la 3ª *Modificación* se encuentra incluido en zona de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de San Sebastián, afectado por la horizontal interna de 50 metros. A tal efecto, el documento justifica el mantenimiento de las cotas sobre las que la Dirección General de Aviación Civil informó favorablemente la 2ª Modificación del Plan Parcial, estableciendo la cota 72,50 como la cota que no puede ser superada por ninguno de los elementos de la edificación.

Con lo expuesto **la actuación cumple con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.**

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

- El artículo 84 regula 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación de la 3ª Modificación del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE estableciendo el siguiente programa de participación:

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 Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE.

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, *4 de julio* de 2017.

EL ALCALDE,



Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,

