

RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 539

En relación con el expediente 2018PLES0001 relativo a la MODIFICACION del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 30 de diciembre de 2017, D. José Antonio Ugarte en representación de propietarios del ámbito según relación que contiene el Documento, presenta la MODIFICACION del PLAN ESPECIAL de ORDENACION URBANA del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ, en formato papel y CD.

Con fecha 13 de marzo de 2018, presenta nuevamente la documentación en formato CD, toda vez que tal y como se le había informado (e. registro 400 de 1 de marzo de 2018) no coincidían en algunas partes de su contenido, el documento en papel y en formato CD.

Coincidentes ya ambos formatos.

Con fecha 15 de marzo de 2018, (e. 7444) D. José Antonio Ugarte Echepare presenta *Documento Ambiental Estratégico* del ámbito Korrokoitz.

-Se ha emitido Informe técnico con fecha 14 de marzo de 2018 y dos informes jurídicos con fechas 14 y 16 de marzo de 2018 respectivamente que constan en el expediente.

-Plantea el Documento **las siguientes modificaciones respecto del Plan Especial vigente:**

-EL Canal deja de ser un sistema general adscrito, quedando fuera del ámbito. Cualquier actuación sobre el mismo corresponderá al Ayuntamiento.

-Se incorpora la trasera del nº 7 de c/ Santa Elena.

-Se modifica la ordenación, eliminando la plaza rectangular, estableciendo un gran eje de comunciación Este-Oeste así como una serie de calles secundarias que completan la trama urbana.

-Se incrementa el número de viviendas.

-Cumplimiento normativa vigente en cuanto a cesiones.

-Constituye el **planeamiento vigente el Plan Especial de Ordenación Urbana** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de **12 de septiembre de 2008.**

La asignación de aprovechamientos es la siguiente:

- Aprovechamiento edificatorio lucrativo26.100 m2 c

- Nº máximo total viviendas 250 uds.
- Nº mínimo VPO (20%) 50 uds.

Se distribuye este aprovechamiento en 9 parcelas edificables, destinándose la parcela 5 (9 uds) y la parcela 6, (41 uds,) a VPO.

El Plan Especial vigente *adscribe al ámbito que coincide con la actuación integrada, la parte del Canal Dunboa (Sistema General de Cauces) que colinda con el mismo al objeto de la financiación del coste del encauzamiento (considerando únicamente la construcción de su margen izquierda (250 ml), proveyéndose la correspondiente partida en el Estudio Económico Financiero. Todo ello en base a lo dispuesto en el artículo 138.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.*

-Mediante Resolución de la Alcaldía de **fecha 13 de marzo de 2009**, se acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora

Actuaciones posteriores.-:

1.-Transcurridos los plazos previstos en el Programa, no presentaron los propietarios promotores el Convenio de concertación ni ningún otro Documento.

2.- Ante las incertidumbres manifestadas por la propiedad sobre la viabilidad económica de la actuación y la falta de acometer la ejecución del ámbito, el Ayuntamiento al objeto de impulsar mediante iniciativa pública la misma y proceder, en su caso, a un cambio del sistema de actuación , procedió a encargar, mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de marzo de 2016**, y previamente a la toma de dichas decisiones, *la Elaboración de un Diagnóstico sobre Sostenibilidad Económica en el ámbito 5.3.13 Korrokoitz.*

3.- Redactados estos *Estudios* (junio de 2016) que constan en el expediente 2015ZAME0172 se deduce la viabilidad económica del ámbito, si bien, se planteaban una serie de modificaciones al Plan Especial vigente.

Ante tales conclusiones se justificaba que el Ayuntamiento asumiera tanto la iniciativa pública en la formulación de un nuevo Plan Especial que recogiera las determinaciones del Plan General aprobado con fecha 28 de enero de 2015, como el cambio del sistema de actuación, en su caso, en régimen público.

Por ello, la **Junta de Gobierno Local** con fecha **24 de agosto de 2016**, acordó la redacción de un nuevo Plan Especial, iniciándose el procedimiento de contratación.(2016ZANE0012)

4.-Sin embargo, con fecha **28 de septiembre de 2016** de forma previa a la apertura de las ofertas presentadas, los propietarios que representaron más del 78 % de los terrenos y derechos del ámbito presentaron un escrito en el que manifestaban:

1. Su total disconformidad con la contratación por el Ayuntamiento de la redacción de la Modificación del Plan Especial vigente.

2. Que están en disposición de redactar y presentar ante el Ayuntamiento, desde la iniciativa privada, una Modificación del Plan Especial con las nuevas determinaciones que resulten oportunas.
3. Que para ello se comprometen ante el Ayuntamiento a:
 - Impulsar desde la iniciativa privada el ámbito con la redacción de la Modificación del Planeamiento con un equipo de profesionales, asumiendo el coste de dicho trabajo.
 - Presentar el documento para su tramitación en un plazo máximo de tres meses desde que el equipo redactor haya recibido el encargo.
 - Colaborar con el Ayuntamiento para obtener que el impulso de la iniciativa privada sea real y lo más ágil posible, estableciendo un plan de trabajo.
4. Y por tanto, solicitan dejar sin efecto la contratación por parte del Ayuntamiento, quedando a disposición del mismo.

Asimismo, con fecha **30 de septiembre de 2016** los arquitectos, a quienes la iniciativa privada habían contratado los trabajos, presentan escrito en el que se adjunta el encargo realizado por los copropietarios del ámbito para la realización de la Modificación del Plan Especial.

Con fecha **30 de noviembre de 2016**, la Junta de Gobierno local, acordó:

1º.- Renunciar a la celebración del contrato para la ejecución de los trabajos de REDACCION de la MODIFICACION del PLAN ESPECIAL del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ, cuyo procedimiento se inició mediante acuerdo de esta Junta de Gobierno de fecha 12 de agosto de 2016, por lo motivos de interés público reseñados en el cuerpo de la Resolución.

5.- Finalmente con fecha 30 de diciembre de 2017, presentan la Modificación del Plan Especial.

-El Plan General vigente incorpora el ámbito **KORROKOITZ**, las siguientes determinaciones:

CALIFICACION GLOBAL: RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD URBANISTICA:

-Sobre Rasante: 26.100,00m2t
-Bajo Rasante: 20.000,00m2t

"Este ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, que permiten la ordenación de una zona residencial en correspondencia con el tejido urbano del casco antiguo.

El presente Plan General consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999 para este ámbito y no incrementa la edificabilidad urbanística residencial respecto a la atribuida por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento. A este respecto el Plan General de 1.999 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El régimen urbanístico pormenorizado se remite a lo establecido por el Plan Especial aprobado, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar en el marco del Plan General.

También señala que en caso de modificación se tendrá en cuenta una serie de determinaciones de ordenación con el objetivo de mantener la coherencia con el perfil del casco antiguo.

Considera el Plan General la modificación en el número de viviendas definido por el planeamiento aprobado, contemplando su adaptación a los nuevos tamaños promedios mínimos establecidos para cada una de las calificaciones pormenorizadas."

Considerando los siguientes argumentos.

-El Plan Especial es el instrumento adecuado conforme lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de Suelo, de 30 de junio, para modificar las determinaciones vigentes, toda vez que se trata de determinaciones de ordenación pormenorizada y la regulación de obligaciones urbanísticas adaptándolas al nuevo marco legal.

-La Modificación del Plan Especial recoge los criterios y objetivos del planeamiento general:

- a) Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dunboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.*
- b) Mantener la traza del Canal de Dunboa como elemento definidor de la estructura urbana al que se deben abrir las edificaciones que surjan como resultado de la nueva ordenación y pudiéndose por ello considerar la franja de terreno paralelo al mismo como Espacio Libre de Sistema Local.*
- c) Considerar una ordenación residencial en base a un perfil adecuado, con el objeto de mantener la coherencia con la edificación del casco antiguo, que es donde se inserta el ámbito.*

-No obstante, analizada la MODIFICACION del Plan Especial, se recoge en el Informe técnico emitido con fecha 14 de marzo de 2018 y en los informes jurídicos emitidos con fechas 14 y 16 de marzo de 2018 respectivamente que constan en el expediente que si bien, la propuesta se ajusta a los objetivos y criterios del planeamiento general, no obstante, debe

subsanarse en una serie de aspectos de forma previa a su aprobación inicial y aquella debe además obtener los correspondientes informes favorables de las Administraciones sectoriales.

Estas deficiencias vienen justificadas en ANEXO I y las condiciones de subsanación recogidas en ANEXO II a la presente Resolución.

-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.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68.- de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.-Subsanación y mejora de la solicitud 3. en los procedimientos iniciados a solicitud de los interesados, el órgano competente podrá recabar del solicitante la modificación o mejora voluntarias de los términos de aquélla.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación de la MODIFICACION del PLAN ESPECIAL de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ, promovido por propietarios del ámbito.

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.-Requerir a D José Antonio Ugarte Echepare en representación de copropietarios del ámbito, para que aporte nuevo documento según se justifica en Anexo I de forma previa a la aprobación inicial, corrigiendo y subsanando, las observaciones recogidas en ANEXO II.

Irún 23 marzo de 2018.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL





ANEXO I

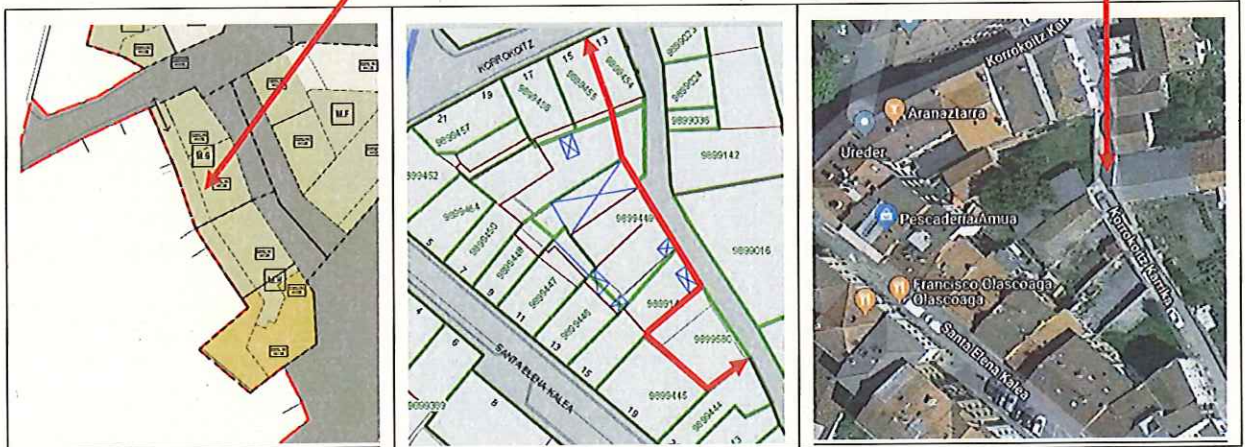
JUSTIFICACION DE LAS OBSERVACIONES

1.-AMBITO.-

- a) El ámbito linda al Este con el DPMT del Canal Dunboa, *al Norte con la c/ Uranzu, así como con la trasera de los nº 2, 4 y 6 de dicha calle. Al Oeste, con la Plaza Urdanibia y la trasera del nº 7 de dicha plaza. Y al Sur, con jardines traseros a los edificios de la calle Santa Elena.*

Tiene una superficie de 16.347 m²s s/ficha PG. El documento recoge 16.333 m²s, en base a un levantamiento topográfico: 13.493,49 m²s propiedad privada y 2.839,51 m²s suelo público. Amplia el ámbito en 51,15 m²s (parcela 25 del Plano I5/R0), por razones de ordenación, toda vez que con su exclusión se deforma exageradamente el encuentro de la manzana y vial con la trasera del frente edificado hacia la c/Sta Elena.

Añadir que el resto de finca matriz de esa parcela 25 quedará fuera del ámbito Korrokoitz y, al igual que la finca colindante (ref. cat. 98.99.449, hoy en día donante a vía pública), con la ordenación quedarán enclavadas en el interior del patio de manzana formalizado entre las edificaciones de la c/Sta Elena y las manzanas G y H, sin acceso directo al viario público. A la vista del *plano 05/R0* se plantea una servidumbre de paso en planta baja, sin que se refleje ese derecho en la *Normativa del Plan*. En todo caso, los derechos de esas fincas requieren otra solución, **debiendo formalizarse en el frente de las mismas una banda de suelo con servidumbre de uso público, con el mismo carácter que los suelos calificados RS.**





b) Korrokoitz es una zona degradada donde en la actualidad existen dentro del ámbito una serie de edificaciones con diversos usos. Observar que, excepto el sito en c/Korrokoitz nº 9, todas las edificaciones anteriores quedan identificadas en el Plano I.5/R0. El edificio no está representado, aunque aún permanece en pie, y fue declarado en ruina mediante Resolución de Alcaldía nº 511 de fecha 13/4/2016. No queda declarado fuera de ordenación, toda vez que no lo reconoce como existente. La edificabilidad preexistente declarada es de 3.947,14 m²tc.

Esa edificabilidad no coincide con la contenida en el documento denominado *Diagnóstico de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del ámbito 5.3.13: Korrokoitz*, fechado en junio de 2016 y promovido por el Ayuntamiento (Expte 2016PEPR0001). Allí aparece una edificabilidad preexistente de 3.907,28 m²tc (incluidos 198 m²tc de Korrokoitz 9: 132 vivienda+ 66 comercial). Descontados el edificio de ruina, resultan 3.709,28 m²tc destinados 2.334,14 m²tc a uso residencial (32 viviendas), 1.022,64 m²tc a almacén, 104,47 m²tc a comercial, 54 m²tc a trasteros y 194,03 m²tc a garajes.

❖ Dado que hay una diferencia con la calculada en el año 2016 (237,86 m²tc más), la MPEOU deberá incorporar al documento los cálculos y el desglose por edificio y uso, que justifican la edificabilidad preexistente declarada.

2.-RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La ordenación establece 8 manzanas edificables, denominadas A, B, C, D, E, F, G y H, e incluyen en su perímetro el suelo calificado RS (*residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie*), sin desglosar por manzana la superficie correspondiente al RS.

❖ En las fichas correspondientes a las manzanas deberá explicitarse para cada manzana el detalle de la superficie que quedará gravada con servidumbre de uso público.

En todo caso, señalar que esa calificación permite que se unan los vasos de garaje más allá de las alineaciones exteriores de fachada de las manzanas, de tal forma que 3 de las calles peatonales entre manzanas son entendidos como espacios destinados a estancia y tránsito peatonal, no a viario, y ello aunque su régimen de propiedad sea privado.

Calificación pormenorizada		Superficie desglosada
RA	7.415 m ² s	Manzana A 1.961
		Manzana B 1.219
		Manzana C 1.619
		Manzana D 365
		Manzana E 763
		Manzana F 1.684



RS	1.655 m ² s	Manzana G	593
		Manzana H	877
		Total	9.081 m²s (suelo privado)
EC	1.975 m ² s	7.252 m ² s (suelo público)
LL	4.083 m ² s		
VL	1.194 m ² s		
TOTAL	16.322 m²s		

Subyace una contradicción en el conjunto de la superficie de suelo residencial; se califica un total residencial de 9.070 m²s (7.415+1.655) pero el total ocupado por las 8 manzanas es de 9.081 m²s. Hay una diferencia de 11 m²s, por eso, en las 2 columnas de superficies del cuadro anterior, en la 1º el ámbito ocupa 16.322 m²s y no los 16.333 m²s que declara.

- ❖ **Deberá subsanarse ese error.**
- ❖ **En cuanto al régimen de uso, las Normas Urbanísticas de la Modificación serán conformes a la descripción que para las parcelas RA establece la Normativa Urbanística del vigente Plan General. Así, entre otras cosas, deberá justificarse autorizar el uso terciario de 4ª categoría.**

En otro orden de cosas, señalar que conforme a la Normativa Urbanística del vigente Plan General la calificación EC tiene como objeto permitir la construcción de un edificio sociocultural, circunstancia que no concurre en este caso puesto que la Modificación ni atribuye edificabilidad, ni autoriza una eventual edificación (Art. 8 de Normas MPEOU).

Igualmente, para las calificaciones RS, EC, LL y VL el régimen de uso será acorde a la precitada Normativa, aunque como parte de las precitadas calificaciones se ubican dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT, se somete el régimen de usos y edificación a lo que estime URA.

Por la repercusión que tiene el establecimiento del régimen de edificación/condiciones de edificación y/o de particularidades en el tratamiento estético, este documento en su Normativa reflejará dichas condiciones según el detalle, modo y manera que lo hace el vigente Plan General en sus artículos 4.1.1.2 y 4.1.5, referidos a la calificación pormenorizada RA. Así, podrán visualizarse en el documento las singularidades propias del nuevo tejido ordenado (vuelos de aleros, de balcones, de cuerpos cerrados, buhardas, acabados, longitud de frentes de fachada...). De manera especial para los perfiles con ático y cubierta inclinada, deberá resolverse de otra forma la apertura de huecos verticales, no validándose la disposición de terrazas en los faldones de cubierta hasta la línea de fachada. Deberá estudiarse la posibilidad de abrir buhardas, tal y como permite el art. 4.1.5.14 de la NU del vigente Plan General.

Consecuentemente, deberán refundirse conforme a lo señalado en el párrafo anterior, artículos como el 32.2 de la Normativa del PEOU, el cual tratando exclusivamente de las cubiertas se remite a otros artículos, originándose errores que pueden llevar a confusión. Errores que se repiten en otros artículos.



Por último, deberán revisarse los planos 0.9/R0 y 0.10/R0 al objeto de visualizar la altura de alero en todos los perfiles (falta en el PN2) y la disposición de las cubiertas (planas o inclinadas). De manera especial, deberá individualizarse las condiciones de edificación del encuentro del ático de la Manzana H con la construcción de la trasera de c/Sta Elena 21.

3.-ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ATRIBUIDA.

a) La edificabilidad atribuida por el vigente *Plan General* se ordena en 8 manzanas edificables. Queda distribuida tal y como sigue:

Manzana	Edf s/rte..... m ² tc					Nº viviendas	Edf b/rte
	Viv. Libre	Viv. Realajo	VPO	Terciario	Dotacional		m ² tc Garajes
A	5.918	0		0		72	3.922
B	2.350	0		469		29	2437
C	4.787	0		492		60	3.238
D	0	923		0		10	731
E	1.893	0		365		22	1.527
F	5.367			357		67	3.368
G	0	602		0		18	1.186
H	0		2.578	0	227	22	1.755
	20.315	1.525	2.578	1.683*			
	26.101* m²tc				227	300 uds	18.164 m²tc

* Hay un error de 1 m² entre los datos numéricos del documento y los que resultan al sumarlos.

En el s/rte se ordena toda la edificabilidad urbanística permitida (26.100 m²tc), estableciéndose un máx. de 300 viviendas. Y no se agota el total atribuido para el b/rte (20.000 m²tc), edificabilidad distribuida en 2 plantas sótano para alojar un mínimo de 310 plazas de aparcamiento. No se proponen aparcamientos en superficie.

La *Normativa Urbanística* del vigente *Plan General* regula en su artículo 3.3.7 la dotación mínima del nº de aparcamientos. En aplicación del mismo debiera destinarse un mínimo de 245 pzas por el techo residencial ordenado, 17 por el techo terciario y otras 3 plazas más por el techo dotacional (por proporcionalidad y coherencia). Esto es un total mínimo de 265 uds. Se cumple.

En otro orden de cosas, el número de viviendas resultante deriva de la aplicación del estándar de 70 m²tc/viv, aplicable a la calificación RA. Así, aplicado a la edificabilidad residencial total resultaría un nº máximo de 349 uds (24.418 = 20.315+1.525+2.578), no obstante el documento fija el nº de viviendas por manzana fijando un máximo para cada una de ellas que



resulta menor que el aplicable en todas menos en la manzana G de realojo. En esta última, por su capacidad edificatoria (602 m²tc) sólo es posible edificar un máximo de 9 viviendas, no las 18 uds. establecidas.

- ❖ **Debe corregirse esa determinación y mantener el estándar, no es admisible que la media de superficie por vivienda en esa manzana de realojos sea de 33,44 m²tc.**

b) Parte de la edificabilidad urbanística del ámbito es consumida por las 32 viviendas existentes, constituyendo 25 de ellas el domicilio habitual de sus residentes, residentes que ostentan el derecho de realojo.

Y no habiéndose declarado la superficie que consumen las 25 viviendas habitadas, la técnico estima una superficie de techo construido en torno ~ 1.825 m²tc, edificabilidad base para dimensionar la capacidad de las manzanas de realojo que propone la MPEOU. Las manzanas D y H proponen un total de 1.525 m²tc, superficie deficitaria en 300 m²tc, según la cifra obtenida por la técnico.

- ❖ **Por tanto, el documento deberá justificar que la edificabilidad ordenada en las manzanas destinadas a realojo tienen capacidad suficiente para garantizar ese derecho de los, hoy en día, residentes en el ámbito.**

- 4-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO:

Se categoriza el ámbito por la Modificación como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la previa existente.

Esta definición no es adecuada al ámbito KORROKOITZ.

El artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, 30 de junio, distingue dentro de la categoría de *suelo urbano no consolidado* aquellos suelos que adscribe a esta clase de suelo por carecer de urbanización consolidada o precisar la existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluida las dirigidas al establecimiento de dotaciones. (Art. 11.3.b 1, a) y b). Y Suelo urbano no consolidado por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente. ((Art.11.3,b),2).

El ámbito de Korrokoitz debe categorizarse como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por CARECER DE URBANIZACIÓN CONSOLIDADA, en base a lo dispuesto (Art. 11.3.b 1, a).de la Ley 2/2006.

La Modificación no altera la edificabilidad urbanística del planemaiento anterior, tanto general como especial sino que establece una nueva propuesta de ordenación.



Tal y como se ha definido por la Modificación, dicha categorización de suelo urbano no consolidado, *por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la previa existente*, constituiría una actuación de dotación y no integrada que es la que debe definirse para este ámbito. (Así lo recoge el propio documento).

Las actuaciones de dotación previstas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo, son aquellas que se producen en *parcela o solar urbano al que el nuevo planeamiento otorga un incremento de su edificabilidad ponderada respecto de la previamente materializada lo que precisa incrementar las dotaciones públicas en proporción al aumento de edificabilidad.* (Art. 2 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos)

No puede definirse KORROKOITZ como actuación de dotación sino como actuación integrada pues es un ámbito que precisa *de un grado de urbanización superior a las actuaciones aisladas* (solares ya existentes cuya urbanización ha sido asumida por la ordenación como adecuada y suficiente) - *para dar lugar a uno o varios solares conforme un único programa de actuación urbanizadora y que habrán que acometerse a través de una o varias unidades de ejecución.* (Art. 138.1)

❖ Precisa corregirse esta determinación.

5 -ESTÁNDARES DOTACIONALES:

El Plan Especial vigente (12/9/2008) quedó sujeto en cuanto a las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas para usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Y ello por cuanto según la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, los estándares de dotaciones locales a aplicar al suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante actuaciones integradas y previstos en el artículo 17 de este Decreto, serán de aplicación a todos los planes de ordenación pormenorizada que no tuvieran la aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Como quiera que el Plan Especial se aprobó inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Decreto, se acudió supletoriamente al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, cuyo cumplimiento quedaba justificado en el expediente (2007PLES0001).

No obstante la presente MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL vigente, debe de adaptarse al **Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos**, por cuanto de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria del mismo, *los estándares de*



dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto, para el suelo urbano no consolidado que hay de gestionarse mediante actuaciones integradas se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.

Por tanto, en todos los ámbitos donde se han producido esta misma circunstancia, modificación de la ordenación pormenorizada vigente no adaptada, se ha exigido el cumplimiento de los estándares previstos en el citado artículo 6.

Los estándares vienen regulados en el artículo 6 del Decreto.

En su apartado 3. se señala que *los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto en actuaciones de dotación como integradas, se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.*

Al respecto la MODIFICACION calcula una superficie construida existente de 3.947,14 m²c.

La MPEOU está sujeta al cumplimiento de las superficies dotacionales, siendo su obligación proporcional al incremento de edificabilidad urbanística. Por tanto, el cálculo de los estándares está sujeto a un previo cálculo de la edificabilidad preexistente. Y, suponiendo la validez de los 3.947,14 m²c declarados en el documento, la superficie de suelo del área de actuación integrada que queda sujeta al cumplimiento es proporcional a la edificabilidad que resulta, una vez descontada la preexistente.

$$\begin{aligned}
 16.333 \text{ m}^2\text{s} &\dots\dots\dots 26.100 \text{ m}^2\text{tc s/rte} \\
 x \text{ m}^2\text{s} &\dots\dots\dots 22.152,86 \text{ m}^2\text{tc s/rte} (26.100-3.947,14); x = 13.862,94 \text{ m}^2\text{s}
 \end{aligned}$$

<i>Decreto 123/2012</i>	Sup Act. Integrada "Korrokoitz" obligada 13.862,94 m²s Edif. preexistente: 3.947,14 m ² tc* Δ edificabilidad: 22.152,86 m ² t*
Espacios Libres (LL)	15 % de 13.862,94 m ² s es 2.079,44 m²s < 4.083 m²sCumple
Otras Dotaciones	20 % de 22.152,86 m ² s es 4.430,57 m²t/s > 1.975 m²s calificados EC, 227 m ² tc en local de pta baja Manzana F y 170 m ² de la terraza trasera de ese local. NO Cumple. Déficit de 2.228,57 m²s/tA monetarizar.
Aparcamiento	305 pzas > 310 pzas propuestas..... Cumple.
Arbolado	222 uds = 222 uds: Cumplirá Pyto Urbanización

** Según lo señalado en el epígrafe 2.4.b) de este mismo informe queda sometida a revisión y justificación*



En el anterior cuadro, y en lo referente a "otras dotaciones" no se ha tenido en cuenta la superficie de 170 m² de terraza trasera, ya que la misma será anejo del local dotacional con uso privativo, no con dominio pleno; debajo hay garajes privados, no públicos, no cumple el art 6.4 del *Decreto 123/2012*.

- ❖ **El Documento deberá recalcular los estándares una vez justificada la edificabilidad preexistente que deberá esatr desglosada por usos.**

6.-CESIONES.

En este apartado recoge la Modificación, además de la cesión de los bienes destinados al dominio público la cesión del 15% *del aprovechamiento lucrativo referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente. De llevarse a cabo compensación económica, se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.*

Al respecto señalar que como se ha referido anteriormente no estamos ante una actuación en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada (Actuación de dotación), sino ante una actuación integrada en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARECER DE URBANIZACIÓN CONSOLIDADA.

Por lo que es de aplicación al presente ámbito el cálculo de cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico, en base a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en su redacción dada por la Disposición Final Quinta, de la Ley 3//2015, de 18 de junio de Vivienda:

Disposición final quinta. Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.



4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.»

Sólo en una parte del Documento (Informe de Sostenibilidad Económica) se señala que *no se contemplan (ingresos del Ayuntamiento) asociados a la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%), al considerarse su cesión material en parcelas residenciales para VPO.*

Al respecto:

- ❖ La rectificación de la categorización del suelo, conlleva que el cálculo de la cesión del 15% de edificabilidad, libre de cargas de urbanización, no debe tener en cuenta la edificabilidad preexistente. Además debe concretarse su materialización en el apartado Directrices de Organización y Gestión.

7.-ESTÁNDAR DE VPP.

-El Plan Especial vigente (2008) se desarrolló al amparo de lo dispuesto en el Plan General de 1999 cuyos estándares de vivienda en régimen de protección pública eran los establecidos en la Ley 17/1994 , de 30 de junio de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda.

De acuerdo con aquella normativa Ley 17/1994, los planes generales de municipios con población superior a 7.000 habitantes debían calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas de protección pública la superficie necesaria para materializar la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar, *en suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución.*

El Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrollaba la Ley 17/1994, (Art. 4) recogía que *el estándar de viviendas de protección pública se aplicará , en base al aprovechamiento materializable, a unidades de vivienda. Si el planeamiento no determina el número de viviendas , la aplicación del estándar se realizará sobre el techo edificable residencial.*



Se aplicó en el Plan Especial el porcentaje sobre el número de viviendas al conjunto de la capacidad residencial por ejecutar (Art. 5.2)

Así el Plan Especial vigente recoge el 20% del estándar en relación con el número de viviendas a desarrollar, en la parcela 5 (9 uds) y la parcela 6 (41 uds), en total 50 viviendas. De un total de 250 viviendas.

El Plan Especial vigente no tuvo que adaptarse a la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo toda vez que según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Cuarta, el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública, no sería exigible a los planes de ordenación pormenorizada aprobados definitivamente antes de transcurrir dos años desde la entrada en vigor de la misma. (El Plan Especial fue aprobado definitivamente antes de transcurrir este plazo).

El Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares urbanísticos, aclara en su EXPOSICIÓN DE MOTIVOS que las alteraciones de la ordenación pormenorizada debida a la mencionada Ley 17/1994,, considerarán o computarán el estándar de vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial y no sobre el número de viviendas, despejando las dudas suscitadas con el régimen legal anterior a la Ley 2/2006, y confirmando el modo del computo establecido en esta última regulación.

-El Plan General vigente (2015) , determina respecto del ámbito:

El ámbito se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1.999, por lo que el régimen jurídico para el establecimiento de los estándares de vivienda protegida y alojamientos dotacionales se corresponde con el ya definido por este Planeamiento.

A este respecto el Plan General de 1.999 contempla la obligación de destinar sólo el 20 % de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas protegidas.

El Presente Plan General no incrementa la edificabilidad urbanística residencial respecto a la atribuida por el Plan General de 1.999.

-La Modificación del Plan Especial, prevé un máximo de 300 viviendas.

Califica la parcela MH (22 viv) a VPP con una edificabilidad de 2.578 m2t.

Además señala que las parcela MD (10 viv) y una edificabilidad de 923 m2t y la parcela MG (18 viv) y una edificabilidad de 602 m2t , se destinan a viviendas de realojo.

Señala el Documento que *estas viviendas serán viviendas libres para los realojados en ellas, si bien computaran como VPO al objeto de cumplir el estándar de viviendas protegidas. Eso si, si finalmente alguna de ellas no se destina realojo pasará a todos los efectos a ser de VPO.*



La edificabilidad residencial a ejecutar es (26.100 m² Edificabilidad Urbanística - Terciario comercial , 1.682 m² = **24.418 m² Residencial.**

Edificabilidad residencial a destinar a vivienda pública: 4.883,60 m²tc
24.418 m²tc x20% (VPO)

❖ El Plan Especial no cumple este estándar toda vez que las parcelas MH, MD y MG suman una edificabilidad de 4.103 m². Cuando el 20% de la edificabilidad residencial actual es de 4.883 m². (24.418 m² x20%)

8.- EDIFICACIONES RESIDENCIALES:

Existen edificaciones residenciales, que se declaran todas ellas fuera de ordenación. Como quiera que existen residentes en algunas de ellas, hay que tener en cuenta lo dispuesto respecto al derecho de realojo.

Se transcribe a continuación, un extracto de las disposiciones vigentes en la materia:

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 junio de Suelo y Urbanismo, señala:

1.- En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

- b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

.....

2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora



aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. **Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.**

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. **Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora. (*)**

....

Por su parte el artículo 23.- Derecho de Realojo, del Decreto 105/2008, de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo determina:

1. – *El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.*
2. – **No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho:**
 - a. **En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.**

(*) Este Decreto permite calificar como viviendas libres las destinadas a realojo, si bien computarán a los efectos de estándares de vivienda pública.

La MODIFICACION del Plan Especial destina a realojos las parcelas MD (10 viv) y una edificabilidad de 923 m²t y la parcela MG (18 viviendas) y 602 m²t.

De los datos obtenidos del Estudio de Diagnóstico del ámbito, constan 26 viviendas ocupadas (si bien el nº 19 de la c/ Korrokoitz está declarado en ruina según informe técnico)

Se ha estimado técnicamente una superficie de techo construido de las edificaciones residenciales con derecho a realojo de entorno a 1.825 m²tc,.

Las manzanas D y G suman 1.525 m²tc. Por lo que hay un déficit de 300m²tc.

Por otro no es posible que con una edificabilidad de 602 m²tc, (Parcela MG) resulten 18 viviendas pues están tendrían 33,44 m²t, sino que como máximo resultarían 9 viviendas de 70 m²tc (estándar aplicable a RA).



Por lo que estas previsiones no cumplirían la reserva para hacer efectivo los derechos de realojo.

- ❖ **El documento deberá justificar que la edificabilidad ordenada en las manzanas destinadas a realojo tienen capacidad suficiente para garantizar ese derecho de los, hoy en día, residentes en el ámbito**

-Por su parte, hay que tener en cuenta asimismo lo dispuesto en la Ley 3/2015, de Vivienda del País Vasco.

Dedica el artículo 50 a los derechos de realojo y retorno.

Destacamos:

4.- Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

- a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.
- b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
- c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.
- d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.- Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.- El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.



-La Modificación del Plan Especial recoge que *en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación del ámbito se procederá a analizar y gestionar los Realojos que resulten procedentes, en su caso, de conformidad a la legislación vigente, dentro de la Unidad de Ejecución.*

Por su parte, en el apartado de la Memoria .Estrutura de la Propiedad se recoge un listado de propietarios.

- ❖ **Pero este apartado resulta incompleto al objeto de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Vivienda, anteriormente transcrito. Por lo que respecto de los ocupantes de las edificaciones residenciales se identificarán mas precisamente por el Ayuntamiento, en cuanto a los propietarios de terrenos lo será por la promoción del Plan Especial. Debiendo completarse en estos aspectos el Documento.**

9-PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Señala el Documento que se formulará en cualquier momento, bien tras la aprobación de la Modificación del Plan Especial o simultaneamente, un programa de actuación urbanizadora conforme lo dispuesto en los artículos 156 y 158 de la Ley 2/2006, de 30d e junio de Suelo y Urbanismo.

Al respecto señalar que como quiera que existe ya un Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado en desarrollo del vigente Plan Especial, el documento que se formule implicará asimismo una modificación del mismo.

Del mismo modo informar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 de la misma Ley, existen unos plazos para formular y promover el programa de actuación urbanizadora.

Asi se determina en el número 3 (arT. 159).-*cuando el planeamiento fije un sistema de actuación en régimen de ejecución privada y no se formule o promueva programa de actuación urbanizadora en un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento, el Ayuntamiento, previa audiencia de los interesados en el trámite de formulación del correspondiente programa, cambiará a un sistema de ejecución pública sin perjuicio de la facultad municipal de modificar en cualquier momento el sistema de actuación en los términos señalados en los apartados anteriores.*

- ❖ **La Modificación no establece plazo. Precisa corregirse esta determinación.**

10-CONVENIO CONCERTACIÓN.

Prevé la Modificación la formulación del convenio de concertación en aplicación del sistema de actuación, conforme lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Ahora bien, igualmente en cuanto a los plazos señalar que, según determina el número 2, de dicho precepto, *cuando el sistema de concertación venga establecido en el planeamiento será necesario que los propietarios necesarios para constituirse en Junta de Concertación (50% propiedad del suelo), presenten en el Ayuntamiento en el plazo de seis meses desde su aprobación definitiva, la propuesta de convenio.*

El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección del agente urbanizador previsto en la ley.

- ❖ **La Modificación no establece plazo. Precisa corregirse esta determinación.**

11.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Se prevé su formulación para la justa distribución de beneficios y cargas.

El Proyecto será formulado por la Junta de Concertación que habrá de constituirse por concurrir mas de un propietario.(Art. 163)

- ❖ **La Modificación no establece plazo. Precisa corregirse esta determinación.**

12.- RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

- a) *La Modificación* incorpora un anejo de **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución**, pero no indica programa y plazos, más a allá de lo que aparece en el *Plano 0.11/R0*.
- b) *La Modificación* debe incluir un diseño para la nueva red de servicios generales, infraestructuras pluviales, fecales, eléctrica, telecomunicaciones,... en la zona ordenada. Por ello, debe elaborar los correspondientes planos, identificando la ubicación del depósito de retenida que menciona y la obra de saneamiento que le corresponde ya que la ordenación afecta la actual tajea para dejarla sin uso.
- c) Y esta *Modificación* especialmente debe incluir lo establecido en el apartado 5 de la Ficha del ámbito incluida en el vigente *Plan General*:

... se deberán incorporar al referido Plan Especial los estudios detallados de las cargas de urbanización a contemplar, y en particular las derivadas de la inundabilidad del ámbito y de la ejecución de las redes de infraestructuras que sean precisas, ...

El *Estudio de Viabilidad Económico-Financiera* contiene esas cuestiones, desglosándolos costes de obras de urbanización según conceptos y partidas. Pero, deberá contextualizar la asunción a cargo de los promotores del ámbito de la partida del 40 % de la obra



del depósito de retenida. Ese %, estimado en el documento de *Diagnóstico de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del ámbito 5.3.13: Korrokoitz*, debe ser revisado y justificado, si así procediera, en el marco de este expediente.

13.- OTRAS CONSIDERACIONES.

- ❖ **La Normativa Urbanística de la MPEOU deberá incluir entre su articulado unas mínimas condiciones de urbanización, dónde se incorpore:**
 - a) Unas mínimas condiciones del mantenimiento futuro de las porciones de suelo definidas como RS: las que figuran en el punto 1 de la Conclusión de este informe.
 - b) Medidas de seguridad para evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida y medidas para evitar o reducir efectos negativos (aparece en la pág 26 de la Memoria, pero debe estar en la *Normativa*)
 - c) Medidas de urbanismo inclusivo (cuartos para vehículos de asistencia, ...) entre las criterios y de fomento de la movilidad sostenible (dotación para aparcamiento de bicicletas, ...).

14.--NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL. AFECCIONES SECTORIALES.

Servidumbres aeronáuticas.

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, se remitirá el Plan a la Dirección General de Aviación Civil para emisión de informe preceptivo.

Servidumbres protección Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)

-El ámbito colinda con el Canal Dunboa, afectando en algunos de sus elementos a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

En cuanto a la servidumbre de protección, tiene la competencia actualmente para emitir el correspondiente informe, la Agencia Vasca del Agua, URA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas que establece que:



Artículo 7. Funciones.

Son funciones de la Agencia Vasca del Agua:

k) **Informar con carácter vinculante** los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales después de su aprobación inicial. **Este informe versará en exclusiva sobre la relación entre el planeamiento municipal y la protección y utilización del dominio público hidráulico**, y sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales. Se entenderá positivo si no se emite y notifica en el plazo dos meses.

m) La propuesta al Gobierno del establecimiento de limitaciones de uso en las zonas inundables que se estimen necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

o) **La autorización en zonas de servidumbre marítimo-terrestre, así como su vigilancia, inspección y sanción.**

r) Garantizar, en coordinación con las administraciones con competencias en la materia, la protección y conservación del dominio público hidráulico.



Por ello, la presente ordenación queda condicionada a informe favorable de la Agencia Vasca del Agua, actualmente competente para informar de los usos en esta zona de protección.

-El Plan Especial vigente fue informado favorablemente (20/8/2008) en su día por la Dirección General de Costas toda vez que se habían tenido en cuenta las observaciones reflejadas en informes anteriores sobre delimitación de las líneas que delimitan el dominio público marítimo terrestre y la que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección. Indicando específicamente **que la zona de servidumbre de protección se destina a usos peatonales, viario y zonas verdes. La zona de tránsito se deja expedita tanto en suelo como en vuelo.**

Como quiera que se modifica la ordenación recogida en el Plan Especial vigente,



Deberá remitirse nuevamente a Informe de la Dirección General de Costas, art. 117, de la Ley de Costas, en cuanto al dominio público marítimo terrestre.

Artículo 117 .-

1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para



que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

Así:

Será Ura quién, en el informe preceptivo previo a la aprobación inicial, valore las intromisiones en el subsuelo de la zona de servidumbre y la regulación de usos que la MPEOU en esa zona de protección. Las futuras edificaciones y urbanización quedan sujetas a las previas autorizaciones correspondientes.

En otro orden de cosas mencionar que debe eliminarse el *Plano I7/R0: Zona de tránsito del DPMT*, ya que la zona de tránsito es de 6 m. desde la línea de agua (en el citado plano está representada a unos 600 m.), tal y como se representa en el *Plano I6/R0: Estado Actual Deslinde DPMT*.

Afecciones del medio hídrico. Riesgo de inundación:

Según los estudios hidráulicos oficiales de URA el ámbito es inundable por las avenidas de periodo de retorno de 10/100/500 y se encuentra incluida en el ARPSI ES018-GIP-BID-01 Irun-Hondarribia.

Tal y como se recoge en los planos O.5. y O.6. existirán 4 accesos para los garajes situados en el bajo rasante: uno para las parcelas A, C y D; un segundo para las parcelas B y E; un tercero para las manzanas G y H; y un cuarto para la parcela F. Se garantizará la estanqueidad del bajo rasante para la avenida de 500 años de periodo de retorno y se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, que es la +3,95, tal y como se recoge en el apartado 9 de la Memoria de este plan.

Dicho lo anterior, el *eje principal* alcanza la cota +5,40 msnm, superior a la mínima necesaria para salvar la lámina de agua de inundación a 500 años. Esa cota de implantación, al igual que la propuesta para el primer nivel de las viviendas donantes al paseo del canal, parece muy alta, juicio que queda sometido a lo que resulte del preceptivo informe de Ura, entidad que debe informar la presente *Modificación* por ser competente cuando el riesgo de inundación se produce dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT, como es el caso.

Zona de protección arqueológica. Oiasso

El ámbito queda incluido en la zona de protección arqueológica definida en el *Catálogo de Patrimonio Arqueológico del Plan General*, debiendo incorporarse a la *Normativa* un artículo propio indicando las afecciones.



ANEXO II

CONDICIONES A CUMPLIMENTAR

1. En cuanto a las condiciones supramunicipales derivadas de las afecciones sectoriales, se deberá incorporar a la *Normativa Urbanística* la necesidad de obtener las correspondientes autorizaciones previas a la ejecución de la ordenación (urbanización y edificación).

En relación a las afecciones del DPMT, señalar que sobra e induce a error el *Plano I7/R0: Zona de tránsito del DPMT*, ya que la zona de tránsito es de 6 m. desde la línea de agua, tal y como se representa en el *Plano I6/R0: Estado Actual Deslinde DPMT*.

En relación con la inundabilidad del ámbito, la cota más alta de la ordenación es +5,40 msnm, aparentemente superior a la mínima necesaria para salvar la lámina de agua de inundación a 500 años (+3,95 msnm). Esa cota de implantación, al igual que la propuesta para el primer nivel de las viviendas donantes al paseo del canal, parece muy alta, juicio que queda sometido a lo que resulte del preceptivo informe de Ura.

2. La ordenación afecta a fincas sitas en la trasera de la c/Sta Elena (ajenas al ámbito) ya que perderán su acceso directo a viario público. Deberá formalizarse en el frente de dichas fincas una banda de suelo con servidumbre de uso público, con el mismo carácter que los suelos calificados como RS.

Por otra parte, deberá incorporarse a la *Normativa* del documento una Ficha para cada manzana edificable, dónde quedará reflejada la superficie de suelo calificada RS y gravada con servidumbre de uso público.

Y por último, se fijarán para esa servidumbre de uso público RS unas condiciones mínimas de ejecución y de mantenimiento futuro. Así, entre otras cosas:

- La urbanización superficial de las áreas de suelo público se definirá inicialmente en el "Proyecto de Urbanización" concretándose las disposiciones constructivas de detalle en los proyectos de edificación correspondientes, en coordinación con aquel. El coste de la misma se imputará a los costes generales de urbanización.
- La estructura de soporte en los espacios públicos edificados en el subsuelo tendrá las siguientes características:
 - El forjado de soporte de los espacios con servidumbre de uso público edificados en subsuelo se construirá con juntas estancas.
 - Su capacidad portante será 2.000 kg/m² y se considerará, además, su resistencia al punzonamiento que se calculará para una carga puntual de 20 Tn. Sobre una superficie de diámetro 20 cm.
- Las canalizaciones de servicios no podrán estar en zonas privadas.
- Corresponderán al Ayuntamiento los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público -se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de las manzanas edificables-, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales -pavimentos, jardinería y mobiliario urbano. Asimismo, corresponderá al Ayuntamiento el

mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a dichas manzanas.

Será a cargo de los propietarios de la planta del subsuelo, la conservación de los forjados y demás elementos estructurales, la de los aislamientos e impermeabilizaciones, y la de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

3. Deberán subsanarse los errores numéricos contradictorios (diferencia de 11 m²s) entre los sumatorios de la superficie de suelo calificada y la que resulta por manzanas. Igualmente, habrá de resolverse el error de 1 m²tc que resulta entre la edificabilidad total declarada en el documento y la que resulta del sumatorio de las edificabilidades parciales.

Por último, entendido como un error, deberá reducirse el n° de viviendas establecido en la manzana G de realojos, ya que con 602 m²tc para 18 viviendas resulta un estándar de 33,44 m²tc/viv, inferior al aplicable (70 m²tc/viv).

4. En cuanto al régimen de uso, la *Normativa* de la *Modificación* será conforme a la regulación ordenada para las parcelas RA en la *Normativa Urbanística* del vigente *Plan General*. Así, entre otras cosas, deberá justificarse autorizar el uso terciario de 4ª categoría.

Igualmente, las calificaciones RS, EC, LL y VL tendrán su régimen de uso acorde a la precitada *Normativa*, sometidos a lo que estime URA para los suelos emplazados dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT.

5. En cuanto al régimen de edificación la *Normativa* reflejará las condiciones según el detalle, modo y manera que lo hace el vigente *Plan General* en sus artículos 4.1.1.2 y 4.1.5 de la *Normativa Urbanística*, referidos a la calificación pormenorizada RA. De manera especial para los perfiles con ático y cubierta inclinada, deberá estudiarse la posibilidad de abrir buhardas, tal y como permite el art. 4.1.5.14 de la *NU* del vigente *Plan General*.

Y, deberán revisarse los planos 0.9/R0 y 0.10/R0 para incluir la altura de alero en todos los perfiles y la disposición de las cubiertas (planas o inclinadas). De manera especial, deberán visualizarse las condiciones de edificación del encuentro del ático de la Manzana H con la construcción de la trasera de c/Sta Elena 21.

6. Se debe corregir la categorización del suelo, se trata de un Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.

Ese error tiene una derivada que distorsiona cuestiones a las que queda obligado el ámbito, así en el cálculo del 15 % no intervendrá la edificabilidad preexistente.

Además debe concretarse su materialización en el apartado Directrices de Organización y Gestión.

7. El documento debe justificar los cálculos en los que se basa para fijar la edificabilidad preexistente. Debe desglosarla en función de los usos y, de manera especial, debe concretar la superficie de techo residencial actualmente habitada y el n° de viviendas, para demostrar que la edificabilidad ordenada en las manzanas destinadas a realojo



tiene capacidad suficiente para garantizar ese derecho de los, hoy en día, residentes en el ámbito.

8. El documento deberá recalcular los Estándares de Dotaciones una vez justificada la edificabilidad preexistente y descontada la superficie de 170 m² de terraza trasera, ya que la misma será anejo (no con dominio pleno) del local dotacional; debajo hay garajes privados, no públicos, no cumple el art 6.4 del *Decreto 123/2012*.

Y debe concretar el cumplimiento de los Estándares de VPP ($\geq 20\%$ edificabilidad residencial ordenada).

9. El documento incluirá el diseño de la nueva red de servicios generales, infraestructuras pluviales, fecales, eléctrica, telecomunicaciones,... Por ello, deberá elaborar los correspondientes planos, identificando entre otras cosas, la obra de saneamiento que le corresponde ya que la ordenación afecta la actual tajea sustituyéndola por una nueva infraestructura que incluye un depósito de retenida.

Igualmente, deberá contextualizar la asunción a cargo de los promotores del ámbito de la partida del 40 % de la obra del depósito de retenida. Ese %, estimado en el documento de *Diagnóstico de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del ámbito 5.3.13: Korrokoitz*, debe ser revisado y justificado, si así procediera, en el marco de este expediente.

10. La *Normativa* deberá incluir entre su articulado:

- ❖ Unas mínimas condiciones de urbanización, dónde se incorporen medidas de seguridad para evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida y medidas para evitar o reducir los efectos negativos que se recogen en el punto 8.3 del ISA, en el Título Tercero de las Normas de Urbanización.
- ❖ Condiciones de edificación que recojan medidas de urbanismo inclusivo (cuartos para vehículos de asistencia, ...) y de fomento de la movilidad sostenible (dotación para aparcamiento de bicicletas, ...).

11.-La presente ordenación queda condicionada a informe favorable de la Agencia Vasca del Agua, actualmente competente para informar de los usos en la zona de servidumbre de protección.

12.- Deberá remitirse nuevamente a Informe de la Dirección General de Costas, art. 117, de la Ley de Costas, en cuanto al dominio público marítimo terrestre.

13.-Deberá fijarse en la Modificación el plazo para formular el Programa de Actuación Urbanizadora.

14.- Deberá fijarse en la Modificación un plazo máximo para formular el convenio de concertación

15-Asimismo debrá fijarse un plazo para el cumplimiento de presentar el Proyecto de Reparcelación.



16.- El apartado de los residentes con derecho a realojo resulta incompleto al objeto de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Vivienda, anteriormente transcrito.

Por lo que respecto de los ocupantes de las edificaciones residenciales se identificarán mas precisamente por el Ayuntamiento, en cuanto a los propietarios de terrenos lo será por la promoción del Plan Especial.

Debiendo completarse en estos aspectos el Documento.