

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 8/2

En relación con el expediente 2016PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ GARAIAR.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de febrero de 2018**, se acuerda *aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ GARAIAR promovido por IPARRA TXIKI SL*, establecer el programa de participación ciudadana y efectuar un requerimiento para subsanar una serie de observaciones de forma previa a la aprobación inicial.

-**Con fecha 14 de marzo de 2018**, se presenta nuevo ejemplar del Plan Especial para su tramitación.

-El Plan Especial tiene por objeto la Modificación de la tipología de los terrenos comprendidos en el ámbito, ya que según justifica el documento la tipología de viviendas resultantes de la **calificación RU-2** que recoge el Plan General *tiene difícil encaje en el mercado debido a sus excesivas superficies resultantes.*

Se define una nueva calificación:

Régimen de Calificación del suelo RD. Residencial Unifamiliar adosada

Con respecto a la calificación residencial unifamiliar, esta nueva ordenanza modifica las siguientes condiciones respecto a la de origen (RU-aislada grado 2):

	Condiciones de parcela			Condiciones de edificación	
	Parcela	Frente	Fondo	Retiros Separación a linderos	Separación entre edificación
RU-2	≥ 2.000 m ² s	≥ 30 m	≥ 40 m	Fachada.... ≥ 7 m Lateral..... ≥ 5 m Fondo ≥ 10 m	≥ 10 m
RD	> 800 m ² s	≥ 25 m	≥ 35 m	Definidos sobre plano Fichas Urbanísticas. (3 parcelas) Fachada.... ≥ 10 m Lateral..... ≥ 3,5 m* Fondo ≥ 6,8 m	≥ 7m

* Mínimo 4 m. entre la parcela 3 y la vecina ajena al ámbito.

Asignación de la edificabilidad atribuida:

La edificabilidad atribuida por el vigente *Plan General* (1.327,89 m²t). queda dividida entre las 3 parcelas a partes iguales. Las 3 parcelas edificables son independientes entre sí y se configuran indivisibles.

Parcela 1...1.089,44 m²s...Edf. s/rte = 442,50 m²tc ...Edf. b/rte = 265,55 m²tc
 Parcela 2... 949,35 m²s...Edf. s/rte = 442,50 m²tc ...Edf. b/rte = 265,55 m²tc

Parcela 3...1.004,48 m²s...Edf. s/rte = 442,50 m²tc ...Edf. b/rte = 265,55 m²tc

TOTAL...3.043,27 m²s Edf. s/rte = 1.327,50 m²tc Edf. b/rte = 796,65 m²tc (60% de s/rte)

Por otro lado, hay otras 3 parcelas, las destinadas al suelo de cesión: VL, LL y ED. Esta última, denominada parcela B es edificable sobre rasante: 265,58 m²tc, no consumiendo edificabilidad urbanística por tratarse de una parcela destinada a la Red de Dotaciones Locales. Es edificabilidad física.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, determina el carácter de las determinaciones de rango pormenorizado.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-De los parámetros que se modifican se entienden que son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial.

-El artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

➤ **Aprovechamientos urbanísticos:**

• Superficie del ámbito	5.311,55 ms
• Coeficiente edificabilidad	0,25m ² /m ²
• Aprovechamiento urbanístico sobrerasante	1.327,89 m ² (t)
• Aprovechamiento bajasante (60%)	796,73 m ² (t)

No existe edificabilidad materializada.

➤ **Calificación pormenorizada:**

LL	ESPACIOS LIBRES PEATONALES.	(1.442,41 m²)
ED	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.	(265,58 m²)
RD	RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADA.	(3.043,27 m²)
VL	VIARIO URBANO LOCAL.	(560,29 m²)

➤ **Categorización del suelo:**

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

➤ **Tipo de Actuación.**

Se trata de una actuación de dotación dirigida al levantamiento de la carga dotacional.(Art. 137 de la Ley 672006)

➤ **Estándares urbanísticos.**

El artículo 6 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos, establece los estándares exigibles en las actuaciones de dotación, señalando el artículo 7 que se calcularán *sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada*

Decreto 123/2012	Act. Dotación5.311,55 m ² s Edificabilidads/rte...1.327,50 m ² tc.....b/rte...796,65 m ² tc
Espacios Libres	1.442,41 m ² s* > 796,73 m ² s (15 % de sup Act. Dot)..... Cumple
Otras Dotaciones	265,58 m ² s < 265,50 m ² s (20% edificabilidad)..... Cumple
Aparcamiento	19 pzas (0,35 pl./ 25 m ² tc s/r residencial)..... Cumplirá en la licencia de edificación según art. 12 Normativa PEOU.
Arbolado	13 uds (1 árbol/nueva vivienda o cada 100 m ² tc) Cumplirá <i>Pyto Obras Complementarias de Urbanización</i> (mantener el arbolado existente y/o plantar nuevo)

➤ **-Cesiones.-**

Se prevé ceder 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.

Asimismo se contempla ceder al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento libre de gastos de urbanización,(compensación económica), a concretar en el proyecto de reparcelación, conforme lo dispuesto en la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana y Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

➤ **Otras determinaciones de gestión.-**

Se prevé la formulación de un Proyecto de reparcelación.-

➤ **-Memoria de sostenibilidad económica.-**

El documento contiene un Estudio Económico Financiero, según se establece en el artículo 22.4 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

➤ **Estándares de vivienda publica y alojamientos dotacionales.-**

No está sujeto el ámbito al cumplimiento de estándares referidos a viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales al tratarse de una área de suelo urbano que no constituye una actuación integrada sino de dotación. (Art. 10 Decreto 123/2012 y art. 80 de la Ley 6/2006 de Suelo y Urbanismo)

-De acuerdo con informe técnico (23/3/2018) deberá corregirse el Documento para la aprobación definitiva en los aspectos señalados en el mismo.

-IPARRA TXIKI, SL ha presentado junto al Documento subsanado *una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica SIMPLIFICADA* y un *Documento ambiental estratégico* conforme lo dispuesto en Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental Estratégica.

Para justificar que se opta por dicho procedimiento se basa la solicitud que se trata de una modificación menor del Plan (ordenación) vigente.

El Documento que incorpora el Plan Especial se acoge al artículo 6.2, que señala:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

Dada la entidad de la Modificación y los aspectos que justifica el Documento, se propone seguir el procedimiento simplificado regulado en el artículo 29 de la citada Ley.

Procede remitir la documentación presentada al órgano ambiental. Este podrá o no admitir la misma así como pronunciarse sobre el procedimiento seleccionado.

Tras la fase de admisión y consultas, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

-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, el Plan debe contar con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Con fecha 4 de abril de 2017 se emitió informe favorable respecto del documento presentado con fecha 14 de diciembre de 2016. Según informe técnico no se precisa recabar un nuevo informe por los motivos expuestos en aquel.

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

A a la vista de la documentación obrante en el expediente,

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ GARAIAR, con sujeción a las siguientes condiciones:

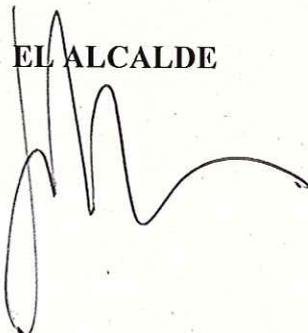
En el Documento para la aprobación definitiva deberá eliminarse para evitar confusiones:

- a) **En el artículo 21 de la Normativa el párrafo cuyo literal es: Se permite la disposición de escaleras en las terrazas de las últimas plantas destinadas a vivienda para el acceso a la azotea superior.**
- b) **En el artículo 26 de la Normativa la frase entre paréntesis cuyo literal es: Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan.**

2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

Irun a 23 de ABRIL de 2018

EL ALCALDE



EL SECRETARIO GENERAL.

