

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 272

En relación

con el expediente n° 2018PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 13 de noviembre de 2018, se acordó:

1º.- *Inadmitir para su formulación el Documento del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA del ámbito 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL, promovido por Aranibar Berri SL, toda vez que determinadas cuestiones de la propuesta, a las que se les pone objeciones técnicamente, son consustanciales a la ordenación del territorio, por lo que no es posible adoptar la admisión en tanto no se dé respuesta a las mismas tal y como queda justificado en ANEXO I.*

2º.- *Comunicar al solicitante las condiciones que deberá cumplimentar el Documento según se reflejan en ANEXO II para el trámite de admisión para su formulación, en su caso.*

-Con fecha 18/1/2019, ARANIBAR BERRI SL presenta un último documento de Plan Especial y Evaluación Ambiental Estrategica. Asimismo acompañan Estudio de Impacto Acústico y Estudio de Inundabilidad. Su objeto es formular de nuevo el Plan Especial para subsanar las deficiencias y observaciones recogidas en la Resolución de fecha 13 de noviembre de 2018.

De acuerdo con informe Técnico el nuevo Documento da respuesta a las observaciones técnicas recogidas en la citada Resolución.

-EL PLAN GENERAL califica globalmente el ámbito como RESIDENCIAL.(R) con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad urbanística máxima 3.000 m²t
- Edificabilidad usos autorizados no residenciales 0 m²t (*)
- Edificabilidad materializada 0 m²t (*)
- Incremento de Edificabilidad de uso residencial 3.000 m²t (*)

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

- Vivienda de protección pública (Porcentaje mínimo) 0 %

Actuación de Dotación

- Alojamientos Dotacionales..... 1,50 m²s/100 m²t
La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 45,00 m²s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.

En cuanto al REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA, el Plan General establece:

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito. Por lo tanto, el Presente Plan General remite la determinación de la ordenación pormenorizada a un planeamiento de desarrollo.

Asimismo determina el Plan General que los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento de referencia que le afecta.

En desarrollo del Plan General, se formula el presente Plan Especial del ámbito 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL.

Así el Plan Especial:

- 1.- Define seis parcelas bi-familiares calificadas pormenorizadamente como Residencial Unifamiliar y otra parcela de espacios libres privados.**
- 2.-Establece alineaciones, rasantes y perfiles normativos de las edificaciones ordenadas.**
- 3.-Califica pormenorizadamente los suelos existentes de dominio público existentes y los nuevos a ceder.**

Considerando los siguientes argumentos:

-De conformidad con lo dispuesto 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 así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-Señala el artículo 69.2 de la misma Ley 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.

- Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto.

- Señala el Plan General que las condiciones referidas al régimen urbanístico pormenorizado serán establecidas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a realizar en el ámbito.

Para ello, hay que tener en cuenta que el Plan General, predetermina:

✚ La categorización del suelo: *Los terrenos incluidos en este ámbito tiene la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la previamente existente, sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan al respecto en el planeamiento de referencia.*

✚ *Se trata de una actuación de dotación.*

✚ *No fija porcentaje de reserva de vivienda pública. La reserva definida para alojamientos dotacionales se estima en una superficie de 45,00 m²s. Se contempla su localización en la parcela AD Larreaundi.*

✚ En cuanto a "otras determinaciones de ordenación pormenorizada". Dice el Plan General que:

• *Se deberán contemplar un número máximo de siete edificaciones residenciales en parcela, con un máximo de catorce viviendas, que deberán alojar la edificabilidad definida. Las edificaciones deberán ubicarse obligatoriamente en la parte alta de la parcela, evitando de la proximidad con la vaguada.*

• *Con las excepciones contenidas en la presente ficha urbanística, las condiciones de edificación deberán ser similares a las establecidas para la calificación RU-1 de la normativa general de este Plan General, pudiendo ajustarse en el marco del Plan Especial a desarrollar.*

-El Documento del Plan Especial recoge las siguientes determinaciones:

a) Ordenación pormenorizada:

LJ	JARDINES URBANOS	886 M2
RL	ESPACIO LIBRE PRIVADO	6.105,02 M2

RU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA 7.522,08 M2

CR REGATAS 3.566,55 M2.

-La ordenación residencial propuesta consta de 6 parcelas residenciales privadas (bi-familiares) con calificación RU.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU-1).

Totalizan todas ellas, un aprovechamiento de 2.400 m²tc.

Califica el Plan Especial otra parcela de ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL).

Se le asigna a la misma un aprovechamiento de 100 m²tc.

Totaliza la edificabilidad residencial 2.500 m²tc (s/r), inferior a la establecida por el Plan General que es de 3.000 m²tc s/r.

No recoge el Plan Especial, edificabilidad, b/r.

Se define otra parcela de JARDINES URBANOS (LJ) y la de REGATA (CR) que no son edificables.

b) Reserva de viviendas de protección pública.-

El Plan Especial en consonancia con lo establecido en el Plan General, no fija en este ámbito reserva de viviendas de protección pública.

No prevé el Plan General reserva de estándares de vivienda de protección pública. Y así queda recogido tanto en la Ficha del ámbito como en el DOCUMENTO A.- MEMORIA DE ORDENACION y *Tabla de cuantificación de estándares dotacionales de vivienda de protección pública* del Plan General.

Lo justifica el Plan General en base a que se trata de *una actuación de dotación*. Categorizando el suelo como *suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada*.

El artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en cuanto a los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se refiere a *aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas*.

c) Régimen de desarrollo y ejecución del plan especial

El *Plan Especial* categoriza el suelo como Suelo Urbano No Consolidado por incremento de edificabilidad urbanística, tipificando la actuación como de Dotación.

El incremento de edificabilidad corresponde con el total ordenado por no existir ninguna edificación.

Las actuaciones de dotación son aquellas (Art. 137 Ley 2/2006) dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, define estas actuaciones como 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 precisará incrementar las dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad."*

Como actuación de dotación no requiere la formulación de un programa de actuación urbanizadora.

Se formulará un proyecto de obras de Urbanización complementarias.

Deberá tramitarse un Proyecto de Reparcelación para conformar las parcelas resultantes.

Asimismo como actuación de dotación, el Plan Especial debe cumplimentar las cesiones dotacionales previstas en el 6 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos y artículo 25 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Al respecto, debe cumplimentarse:

	Act. Dotación "Jaizkibel"
<i>Decreto 123/2012</i>	Superficie 16.737,76 m ² s Edificabilidad preexistente..... 0,00 m ² tc Δ Edificabilidad ponderada:..... 2.500,00 utc
Espacios Libres	15 % de 16.737,76 m ² s = 2.510,66 m ² s > 3.110,66 m²s* Cumple en el ámbito.
Otras Dotaciones	20 % de 2.500 utc = 500 m ² s **No Cumple en el ámbito.
Aparcamiento	≥ 0,35 plazas/25 m ² residenciales = 34 pzasDeberá cumplir en el Proyecto Edificación
Arbolado	≥ 12 uds Deberá cumplir en el Proyecto Urbanización

*. Se incluyen los 2.224,62 m²s calificados como CR, por ser la banda de suelo destinada a "corredor verde" de protección de la regata Amezti. Por su carácter es conforme a lo dispuesto para zona verde por el Decreto 123/2012.

** A la edificabilidad ordenada le corresponde 500 m² de superficie de cesión que debe ser compensada económicamente.

El Plan General en el REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO de la ficha urbanística del ámbito, prevé el cumplimiento de la reserva de "otras dotaciones locales" definida en 600 m² en el ámbito 4.2.07 kostorbe.

El artículo 7 del citado Decreto de Estándares Urbanísticos establece que *cuando por la dimensión, grado de ocupación o características del área, actuación de dotación o unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el cumplimiento de los estándares del artículo 6*, la ordenación pormenorizada podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.

Señala al respecto el citado precepto que el importe económico será ingresado como fondo vinculado al Patrimonio municipal del suelo.

c) Directrices de ordenación y gestión.- Materialización de cesiones.

▪ **Formulación Proyecto de Reparcelación.**

Se formulará un proyecto de reparcelación para configurar las parcelas edificables y las de cesión al dominio público.

En cuanto a la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, no queda materializada en parcela edificable sino en compensación económica cuya cuantificación quedará fijada definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

En estos términos señala el artículo 27.2 de la Ley 2/2006:

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

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.

Dadas las características del ámbito y número de viviendas se entiende aplicable la compensación económica prevista.

d) Estudio de viabilidad económico financiero.

Deberá ampliarse para incorporar el cálculo de compensación económica por "déficit de dotaciones " y cesión del 15% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

- AFECCIONES SECTORIALES.

Evaluación ambiental estratégica.

Se presenta junto al Plan Especial un nuevo Documento Ambiental Estratégico, en base a la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.

Justifica su tramitación por el procedimiento simplificado ante el órgano ambiental en base a lo dispuesto en el artículo 6.2 de la misma, que viene referido a los planes que estableciendo un marco para la autorización de futuros proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior. (Proyectos legalmente sometidos, Red Natura 2000 o cuando determine el órgano ambiental).

Por su parte el Plan General en el DOCUMENTO F.-SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.-y en concreto en el apartado **Declaración expresa y comprensible para la población sobre la integración de los aspectos medio ambientales en el Plan General**, recoge que *el documento para la aprobación definitiva se ha incorporado en las fichas de los ámbitos....Residencial Jaizkibel, el texto señalado en el IDIA que hace referencia a la necesidad de preservar, en la medida de lo posible, las masas forestales existentes en dichos ámbitos. En todo caso, el planeamiento de desarrollo de los diferentes ámbitos deberá tener en cuenta las medidas correctoras propuestas en el ISA para minimizar la afección a la vegetación y a los hábitats de interés comunitario.*

En la ficha del ámbito del Plan General se recoge:

- Otras Afecciones Ambientales:

La ordenación pormenorizada deberá, en la medida de lo posible, justificar la preservación de la cubierta forestal.

El Documento Ambiental que se presenta junto con el Plan Especial justifica que la ordenación encaja en la parte alta de la ladera quedando expedita gran parte de su superficie incluyendo *la regata Amezti y el conjunto de vegetación que la flanquea y también la que la sucede transversalmente en la vertiente que compone el ámbito urbanístico.*

Al Documento de Evaluación Ambiental se le dará el trámite previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental Estratégica.

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 deberá solicitar a la Dirección General de Aviación Civil la emisión de informe preceptivo.

Servidumbres viarias

Por su colindancia con terrenos del ramal de entrada a la autopista AP-8, viario GI-636K competencia de la *Diputación Foral*, atendiendo al *Decreto Foral Normativo 1/2006*, procederá, una vez formulada la ordenación, solicitar informe al *Departamento de Infraestructuras Viarias*. Ese informe debe posicionarse sobre el deslinde del suelo expropiado afecto a la carretera GI-636K, para que ratifique o no la definición de los suelos viarios.

Afecciones al medio hídrico. Zona de policía DH. Inundabilidad

El *Plan* incorpora un *Estudio hidráulico* de la regata Amezti/Aginagasasi. Se ha elaborado según lo **manifestado por Ura** (escrito 6/10/2016) sobre la ordenación posible en el ámbito: *“el cauce de la regata Aginagasasi se halla bien definido y corresponde a la avenida máxima ordinaria y, dado que se trata de una regata de cuenca pequeña, no existen datos de inundabilidad de sus márgenes”*. Asimismo señalaba el citado escrito, **que no se podía urbanizar la franja de 5 m. (Zona de Servidumbre)**. Esa franja de 2.224,62 m²s es la que, calificada como cauce (CR), conforma la banda de suelo de "corredor verde" de cesión al Ayuntamiento de Irun.

En otro orden de cosas, a la vista del *Estudio*, la vaguada es inundable a 100 y 500 años, estando la ordenación residencial en la parte alta de la vaguada, sin que se intervenga en el suelo inundable. Por todo ello, una vez formulada la ordenación procederá solicitar informe a Ura.

Regulación de las Áreas Acústicas

El *Plan* incorpora un Estudio de Impacto Acústico que propone la elevación de terreno para pantalla acústica del ruido proveniente de la carretera. No se ve inconveniente en validar técnicamente esa solución, sabiendo que serán Diputación Foral y Ura, en el marco de sus competencias, quienes autoricen esa elevación.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularán, 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.

-Conforme lo dispuesto en el artículo 21.1. j) de la Ley de Bases de Régimen Local:

El Alcalde ostenta las siguientes atribuciones:

j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

-Compete al Alcalde resolver acerca de la formulación del Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 2.1.07 RESIDENCIAL JAIZKIBEL, promovida por ARANIBAR BERRI SL con sujeción a las condiciones recogidas en Anexo adjunto I que serán cumplimentadas de forma previa a la aprobación inicial.

2º.- Establecer el siguiente programa de participación ciudadana:

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.

3º.- Tramitar y solicitar los siguientes informes sectoriales:

1.-Remitir al Gobierno Vasco la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

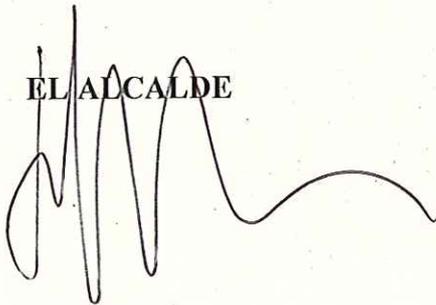
2.-Solicitud de informe a la Diputación Foral sobre las pantallas acústicas planteadas en la ordenación,, deslinde del suelo expropiado-afecto a la GI-636K para la definición de los suelos viarios y servidumbres viarias.

3.-Solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil sobre las servidumbres aéreas.

4.-Solicitar a URA, informes respectivos sobre afecciones al medio hídrico y pantallas acústicas.

Irun a 1 de MARZO de 2019.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL.



ANEXO I

1. El Plan Especial incluirá en el ámbito de ordenación los suelos viarios pertenecientes a la Diputación Foral de Gipuzkoa para, conforme a la sistemática del vigente PGOU, calificarlos como Viario Interurbano (VI). Dicho lo cual, mantendrá su régimen jurídico y quedará fuera de la Actuación de Dotación.
2. Las Normas Urbanísticas deberán revisarse para que:
 - 2.1. El cálculo de los estándares dotacionales sea proporcional a la edificabilidad ordenada no a la atribuida por el PGOU (art. 10).
 - 2.2. Se regule la posible habilitación de espacios bajo el forjado de la planta baja de las viviendas, y con ello clarificar su posible o no cómputo de edificabilidad.
 - 2.3. Por su cercanía a la regata, la Ficha F.1 (Parcela 1) incluirá la "línea de retiro de edificación". Y la incidencia del retiro será regulada en el artículo 19.
 - 2.4. El artículo 36 tenga en cuenta el carácter y alcance de las obras de urbanización, según disponga el Estudio Medioambiental y el Informe Ambiental Estratégico.
3. El Estudio de Viabilidad Económico-Financiera deberá revisarse para:
 - 3.1. Contemplar como costo de urbanización los trabajos medioambientales presupuestados en el Estudio Medioambiental. Y no incluir obras ni sobre el cauce de la regata, ni sobre su zona de servidumbre.
 - 3.2. Revisar el valor de repercusión ya que, aunque estimativo, se considera bajo.
 - 3.3. Cuantificar la compensación económica por déficit de "Otras Dotaciones".

