

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1631 (Texto: 2007PLES0001)

En relación

con el expediente n° 2007PLES0001 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.

Resultando los siguientes hechos:

-El Plan General delimita para el área objeto del presente *Plan Especial* el ámbito de intervención urbanística 5.3.13: *KORROKOITZ* con los objetivos de:

- *Completar el tejido residencial entre la Plaza de Urdanibia y el Canal de Dumboa, manteniendo la estructura urbana existente en el entorno de la Plaza de Urdanibia.*
- *Potenciar el Canal de Dumboa como elemento definidor de la estructura urbana.*
- *Mejora de las conexiones peatonales entre la Plaza de Urdanibia y la zona de Arbes.*

El planeamiento general establece asimismo los criterios y las condiciones particulares de ordenación:

En cuanto al Régimen Urbanístico General, se establecen las siguientes determinaciones:

Superficie total ámbito: Zona uso Residencial (R)	16.543 m ² s
Aprovechamiento edificatorio	26.100 m ² tc
Número máximo de viviendas.....	250 uds.
Area de Reparto.....	ARDE 5.3.13
Aprovechamiento Tipo.....	1,879 m ² c utc/m ² s (RV)
Clasificación del suelo.....	Urbano
Planeamiento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
Programación.....	Tercer-Cuarto año

-Se ha formulado por la iniciativa privada el presente Plan Especial que tiene por objeto desarrollar las determinaciones que para el ámbito 5.3.13 determina el Plan General.

Considerando los siguientes argumentos.

-El Plan General remite las condiciones de desarrollo y ejecución del presente ámbito a la formulación de un plan especial.

-El artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que 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 artículo 69 de la citada Ley 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.

-La ordenación en el *PEOU* establece la siguiente calificación pormenorizada:

- Espacios Libres Peatonales (LL)
- Viario Urbano Local (VL)
- Residencial vivienda libre con alineación a vial (RV)
- Residencial vivienda VPO con alineación a vial (RV)
- Espacio Libre privado con aprovechamiento bajo-rasante (RS)

Las asignación aprovechamientos es:

- Aprovechamiento edificatorio lucrativo.....26.100 m² c
- N° máximo total viviendas250 uds.
- N° mínimo VPO (20%)50 uds.

Se distribuye este aprovechamiento en 9 parcelas edificables, destinándose la parcela 5 (10 uds) y la parcela 6 (40 uds) a VPO.

El aprovechamiento asignado coincide con el aprovechamiento establecido por el Plan General.

-No obstante, analizado el documento no se recogen otras determinaciones de ordenación pormenorizada que por su objeto, debe contener el Plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la mencionada Ley:

- La categorización como *suelo urbano no consolidado por la urbanización*, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2006.
- La delimitación de la actuación integrada que debe ser objeto de programación única, a través del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
- Los coeficientes de ponderación relativos a los diferentes usos.

-Asimismo deberá incluirse o adscribirse a la actuación integrada, el tramo del Canal Dunboa en su recorrido por el ámbito, como sistema general adscrito, a efectos de la financiación de su ejecución, tal y como posibilita el artículo 138 de la misma Ley, sin perjuicio de que los términos en que aquella se produzca pueda determinarse en el correspondiente convenio.

Y ello por cuanto, para cumplir con uno de los objetivos del Plan General y disponer de un paseo peatonal en la margen izquierda del Canal Dunboa la regata ha de ser de nuevo canalizada. Consecuentemente se habrá de tener presente el caudal y avenida máxima del agua en este punto del curso de la regata Dunboa, por lo que habrá que elaborar un proyecto unitario que defina la sección del cauce de la regata y la de los muros de encauzamiento en ambos márgenes.

La regata es un elemento estructural de la trama urbana de Irun, recogido en el *Plan General* vigente como Sistema General(C)(Cauce)

Por tanto, al ser obligación de los promotores de Korrokoitz la ejecución del paseo de la margen izquierda del Canal y no resultar procedente una programación y ejecución independiente para este margen, se deberá adscribir a la Actuación Integrada el Sistema General del canal.

-Asimismo deberá corregirse el Documento según las condiciones establecidas en Anexo adjunto a la presente Resolución.

-En cuanto a la aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, el plan especial está sujeto a los estándares establecidos en la Ley 17/1994 toda vez que desarrolla el Plan General que está adaptado a la misma y no ha transcurrido dos años desde la entrada en vigor de la ley 2/2006, según lo dispuesto en su disposición Transitoria Cuarta.

Así, el 20% del aprovechamiento edificatorio residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente ámbito se materializa en la parcela 5 (10 uds) y la parcela 6 (40 uds), en total 50 viviendas.

-De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 6/2006, que determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, cabe señalar que los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder el 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización.

-Asimismo, si bien se afirma en el epígrafe 3.3.2 de la Memoria que se cumple con los módulos mínimos para reserva de dotaciones, no se ha justificado su cumplimiento. El artículo 79 de la Ley 2/2006, remite a regulación reglamentaria la definición de las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado. Por lo que hasta que se apruebe el reglamento correspondiente será de aplicación el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

-Dada la ubicación del ámbito objeto del presente *Plan Especial* (colindante al canal Dunboa), se deberá tener en cuenta la *Ley 22/88 de Costas* y solicitarse el correspondiente informe al estar afectado el ámbito por el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de afección.

-En el artículo 69 de la Ley 2/2006, señala que 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.

Así el Plan Especial contiene los documentos referidos en el propio artículo 68.

-El artículo 97 de la Ley establece que los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

-El artículo 84 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el **acuerdo de formulación** del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, **en el trámite de admisión**

del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

-El artículo 95 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Admitir a trámite el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ, presentado por José Antonio Ugarte Egorleta. Estableciendo el siguiente programa de participación:

En el marco de este procedimiento, se determina que se difunda la ordenación pormenorizada propuesta mediante:

- Divulgación de la propuesta a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.***

Asimismo, se garantizará la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar alegaciones durante el periodo de información pública.

2º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

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

4º.-Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Irun, 23 de mayo de 2007

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO

1. Se justificará la delimitación del ámbito, en el encuentro con las edificaciones de c/Uranzu, 2 y Pza de Urdanibia, 7, o bien para que coincida con la definida por el Plan General vigente o bien conforme a la titularidad registral de los suelos.

Si se opta por la segunda vía, teniendo en cuenta la trascendencia que tendrá dicha delimitación sobre las construcciones colindantes, se demostrará la titularidad y el deslinde de las fincas propiedad de los promotores.

Por otra parte, se delimitará y superficiará el dominio público afectado. (Sin perjuicio de que el deslinde sea indicativo y que será en posteriores documentos de planeamiento dónde se estudien y analicen los titulares de derechos).

2. El *Plan Especial* precisará las condiciones de ordenación mínimas para la pasarela sobre el Canal Dunboa, de tal forma que el futuro *Proyecto de Urbanización* sólo complete su definición. La pasarela conseguirá dar continuidad peatonal, espacial y visual de la plaza y paseo con el otro lado del Canal, más en concreto con la c/Alzukaiz.
3. Se elaborará el plano que se menciona en el epígrafe 3.4.3. de la Memoria cuyo contenido no existe (*O.12: Relación con el ámbito Papinea*), relacionando las alineaciones y rasantes de las edificaciones del paseo del canal y de la calle Uranzu.

En relación con la definición y formalización de las fachadas, se reconsiderará la prohibición de aleros en los bloques frente al Canal, teniendo en cuenta que serán frentes edificados visualmente vinculados al lenguaje formal de Papinea.

4. El frente edificado de la Parcela 9 se definirá más alejado del edificio Uranzu, 2.

Igualmente, la ordenación propuesta para la *Parcela 7* respetará la privacidad del patio ahora vinculado a la edificación de Pza Urdanibia, 7.

Se reconsiderarán las separaciones propuestas entre las fachadas de la parcela 6 y las de la 4 y 5, ya que se considera insuficiente la distancia ahora propuesta de 2 y 3 m. respectivamente.

5. Se estudiará la posibilidad de que el *Plan Especial* concrete con mayor eficacia los criterios de coordinación de los frentes de fachadas entre las tres manzanas, de tal forma que no se posponga a la aprobación de los tres Anteproyectos la solicitud de licencia de cualquier bloque.
6. Se justificará el cumplimiento a los módulos mínimos de reserva, debiéndose en todo caso contemplar la cesión de un local de equipamiento social. Se reflejará en el plano de usos en planta baja la ubicación prevista para el mismo.

7. Se identificarán individualmente las construcciones y edificaciones que con carácter sobrenadado deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el Plan General. (Art 56.i)
8. Se establecerán los coeficientes de ponderación entre los diferentes usos.
9. Se habrá de incluir o adscribir el canal al área de Actuación Integrada. Se modificará el contenido del plano *O.1* para que señale la delimitación del área de Actuación (art. 56.b Ley 2/2006) identificando el Sistema General de Cauces que habrá de financiarse y gestionarse con la presente ordenación urbanística (art. 138.2 Ley 2/2006).
10. Todo lo referente a la urbanización se remitirá al *Programa de Actuación Urbanizadora*. Será ese el documento urbanístico que incorpore las condiciones de programación, financiación y ejecución de las obras de encauzamiento del Canal las cuales, en todo caso, deberán ser expresamente reguladas mediante un *Convenio Urbanístico*.
- 11.-El Plan determina un mínimo de aparcamientos de 355 plazas de aparcamiento, que supone un estándar de 1,40 pz/viv; lo cual teniendo en cuenta la ubicación del ámbito (casco antiguo) y las características y posibilidades edificatorias del ámbito, se considera escaso al menos para las parcelas de vivienda libre, debiendo justificarse la imposibilidad de cumplir un estándar de 2 pz/viv dentro de las parcelas edificables privadas previstas.
- 12.-En el plano *O.9: Ordenación geometrizada. Alienaciones y rasantes*, aparentemente por error no se han señalado las alineaciones máximas de los áticos. Por otra parte, se relaciona mal este plano en el art. 15 de las Ordenanzas, donde se le identifica como *O.7a*.

En el artículo 17 de las Ordenanzas, se señala que los planos relativos a los perfiles normativos son los determinantes para la fijación de perfiles y alturas. En este caso, si sólo este plano contiene la determinación de la cota de alero, deberá fijarse la altura de la planta baja y no definirla como variable. Las cotas de los forjados y aleros de las diferentes plantas de todos los edificios propuestas están recojidas en los planos *O.12* y *O.13*, pero el *Plan Especial* no las ha considerado como determinaciones vinculantes.