

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1182
(Texto: 2008PLES0003)

En relación con el expediente nº 2008PLES0003 relativo a la Modificación nº 2 en la U.E. B ALARDE del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito OLAKETA ALARDE que constituye el ámbito 6.3.01 ALARDE.

Resultando los siguientes hechos:

- El *Plan General* recoge la *Unidad de Ejecución UE-B* tal y como está definida en el “*Plan Especial de Reforma Interior de Olaketa –Alarde*” (aprobado definitivamente con fecha 27 de noviembre de 1996) y la incluye entre sus ámbitos como *6.3.01: Alarde*.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de junio de 2006, acordó aprobar definitivamente la 1ª Modificación de la U.E.B ALARDE del Plan Especial del ámbito Olaketa Alarde, cuyo objeto es modificar aspectos relativos a la ordenación y a la gestión urbanística.

Esta 1ª Modificación plantea seis parcelas de uso residencial con un total de 83 viviendas, una superficie edificable máxima residencial de 9.466 m², 1.584 m² de equipamiento terciario y 609 m² de equipamiento social.

-La 2ª Modificación formulada por D. Gorka Aranegui Zubiaurre en representación de copropietarios del ámbito “Alarde”, tiene por objeto incrementar el número de viviendas de 83 viv. a 108 viv. así como el número de parcelas edificables que pasa a 8 en lugar de 6 parcelas.

También se ha modificado el parcelario incrementando la superficie del ámbito.

Al respecto hay que señalar que deberá corregirse para la aprobación definitiva de acuerdo con anexo adjunto.

En cuanto a la normativa se modifican los siguientes artículos:

-Artículo 12.-

En cuanto que se ha modificado el cuadro 3.3.4 de la Memoria con las nuevas características de las parcelas.

-Artículo 13.-Aprovechamiento edificatorio sobre y bajo rasante.

Se modifica en cuanto a incluir la tercera planta de sótano.

-Artículo 14.-Parcelación.

Se recogen las nuevas 8 parcelas residenciales.

-Artículo 18.-Perfiles y alturas.

Se establecen los nuevos perfiles.

-Artículo 27.- Régimen de uso.

Contiene además el Documento una modificación respecto a la localización del uso terciario en planta baja y planta 1ª.

Recoge el Proyecto además la reserva de un 20% (5 viv de VPO) del incremento del nº de viviendas (25) para cumplir la Ley 17/1994, en cuanto a estándares de VOP.

Así mismo contiene la justificación de la no necesidad de previsión de mayores espacios libres al no preverse incremento de la densidad de población a pesar del incremento en el nº de viviendas por las características de las nuevas unidades convivenciales.

Finalmente prevé la calificación del resto del nº de viviendas (20) que se incrementan como vivienda tasada.

Considerando los siguientes argumentos:

-Con la 2ª Modificación se pretende conseguir viviendas de tamaño más reducido que se adapten mejor al mercado actual de la vivienda sin alterar el aprovechamiento edificatorio, de ahí la propuesta de incremento en el número de viviendas.

-La Ley 2/2006, establece en su Disposición Transitoria Segunda, que la regulación recogida en la misma sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

De acuerdo con la citada Ley tiene carácter de rango de plan general la fijación del aprovechamiento edificatorio o edificabilidad urbanística recogido en el apartado 2 de las Fichas urbanísticas de los ámbitos de intervención del Plan General, en tanto no tendría este carácter el nº de viviendas establecido en las mismas que es una determinación de ordenación pormenorizada.

-En cuanto a la reserva de VOP señalar que en las condiciones establecidas en las Disposiciones Transitorias de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo, no son de aplicación sus nuevos parámetros a los instrumentos de ordenación pormenorizada o modificaciones del plan general tramitados con posterioridad a la entrada en vigor de la misma, en tanto no se produzca una incremento de la edificabilidad urbanística residencial.

En el presente caso como no hay incremento de la edificabilidad urbanística no son de aplicación los nuevos estándares.

No obstante, estando adaptado el Plan General a la Ley 17/1994 y su Decreto 142/1997 de 17 de junio que la desarrolla, resulta de aplicación lo dispuesto en estos textos legales.

Así la Ley 2/2006 aunque deroga la Ley 17/94, establece en su Disposición Transitoria Cuarta que *en tanto los planes generales no realicen su adaptación a las previsiones de esta ley (2006) el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial*, por lo que mantiene dicha regulación para los planes no adaptados.

De acuerdo con esas normas el Plan General estableció un 20% del nº total de nuevas viviendas en suelo urbano para VPO, si bien concentrado en determinados ámbitos.

Por su parte el Decreto 142/1997 de 17 de junio que la desarrolla, establece que las modificaciones de planeamiento que superen los límites establecidos en el mismo (100 viviendas en municipios de población superior a 50.000 habitantes) deberán cumplir aquella reserva (20%) respecto del incremento.

Como quiera que el incremento en el número de viviendas planteado en ALARDE de 83 a 108 rebasa el nº de 100 previsto en el Decreto como límite para la aplicación de nuevas reservas, se vincula un 20% (5 viv.) del incremento de viviendas (25) a VPO .

-En cuanto a los estándares de sistema general de zonas verdes y espacios libres, la Ley 2/2006, exige nuevas reservas cuando se produce incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, circunstancia que no concurre en el presente caso.

No obstante, como quiera que los parámetros utilizados en el Plan General en cuanto a reserva para sistemas Generales de Espacios Libres es por densidad de población debe justificarse si se produce incremento o no de población al aumentar el nº de viviendas.

Circunstancia que recoge el Documento en los siguientes términos:

En el caso presente no se incrementa la edificabilidad urbanística residencial por lo que de acuerdo con la Ley 2/2006 no hay que contemplar espacios libres adicionales.

En cuanto a los criterios de espacios libres de acuerdo con la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y Reglamento de Planeamiento que presidieron la redacción del vigente Plan General hay que destacar que se ha producido un considerable descenso del “ratio” de habitantes por vivienda, pasándose de un ratio de 3,2 habitantes/vivienda a un ratio del orden de 2,4 habitantes/vivienda. De esta forma a pesar de que se incrementa en 25 el total de número de viviendas como este incremento es a base de reducir el tamaño de vivienda, y además se ha reducido sensiblemente el número de ocupantes por vivienda, el resultado es que no se produce incremento de población respecto a las previsiones del Plan General de 1998, por lo que no se necesita establecer una mayor previsión de espacios libres

Lo mismo hay que señalar en cuanto a los sistemas locales de espacios libres.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, 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, nº 4 establece 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 de la misma Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Admitir a trámite la Modificación nº 2 de la U.E. B- ALARDE del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito OLAKETA ALARDE.

Estableciendo el siguiente programa de participación:

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.-Aprobar inicialmente la Modificación nº 2 de la U.E. B- ALARDE del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito OLAKETA ALARDE que constituye el ámbito 6.3.01 ALARDE con sujeción a las condiciones que figuran en ANEXO.I

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.

Irún, a 13 de mayo de 2008

EL ALCALDE,

LA SECRETARIA

ANEXO I

- 1. El ámbito de actuación se ajustará a la delimitación de la 1ª Modificación de Plan Especial ya aprobada corrigiendo la superficie total de ámbito ajustándolo a la situación real y adecuando la calificación pormenorizada.**
- 2. Se deberá corregir el parcelario, aun siendo orientativo ya que se deberá fijar definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, ajustándose a los datos que se contienen actualmente con respecto a las parcelas municipales .**
- 3. Se entregará para su aprobación definitiva un Texto Refundido donde se recojan las correcciones aquí mencionadas así como la totalidad del documento a aprobar, incluyendo los términos no modificados con respecto a la 1ª Modificación del Plan Especial. .**

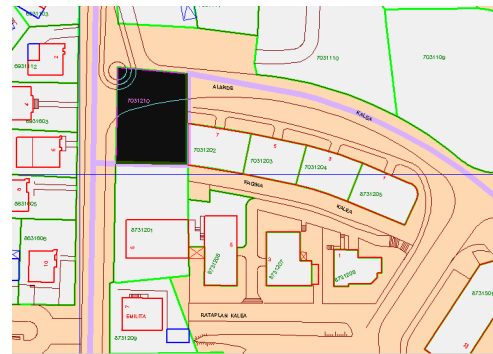
ANEXO II

La 2ª *Modificación del Plan Especial* delimita un área de actuación de superficie 8.300,30 m²s. Ésta superficie no es coincidente con la del planeamiento anterior, por lo tanto tampoco lo hace con la superficie asignada por el *Plan General Vigente*, el cual delimitaba el ámbito en 8.255 m²s.

La superficie total que propone el documento de 2ª *Modificación del Plan*, amplía el ámbito delimitado por el Plan General, desplazando el límite hacia el sur tanto en la parcela denominada como 5b así como en la parcela Db2.

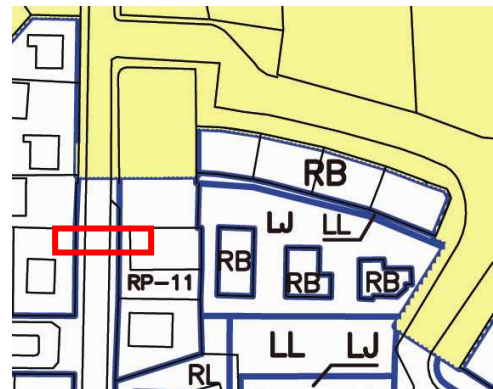
La parcela denominada 5b, propiedad de D. Juan Iriazabal, actualmente cuenta con 543,45 m²s (543,50 m²s en el plano parcelario).

Aun así, en los planos de Diputación Foral de Gipuzkoa, dicha parcela se describe con una superficie de 414m²s y con una delimitación, que en su día el Plan General recogió para fijar el borde suroeste del ámbito 6.3.01 Alarde .



La superficie que el documento de Aprobación Inicial de la 2ª *Modificación del Plan* propone incluir como parte del Ámbito de Ordenación, está calificada por el Plan General como RP-11, Residencial Colectiva en Parcela de Grado 11.

La inclusión de dicha superficie dentro del ámbito de actuación, afecta de manera determinante a los intereses de los propietarios del resto de parcelas ya que se trata de una superficie de dominio privado por lo que se incluiría en el reparto de aprovechamientos.



Con lo dicho, no se considera la propuesta de aumentar el límite del ámbito incluyendo superficies de Dominio Privado en contra del interés general del resto de propietarios del ámbito.

Con el estudio de las superficies incluidas en el ámbito, se observa que, incluso al aumentar los límites de ámbito en su lado sur y dibujar una ampliación del límite de parcela Db2, la superficie de la misma disminuye. Tras el análisis de dicha circunstancia se observa que se produjo un error en la redacción de la 1ª *Modificación del Plan Especial*, al mantenerse la superficie total del ámbito, habiendo reducido sus límites. Por lo tanto, se incluyó erróneamente, superficie que fue aparentemente adjudicada a la parcela municipal de Dominio Público.

El documento presentado para su Aprobación Inicial, aunque parezca aumentar la parcela denominada Db2, realmente y con respecto a la 1ª *Modificación del Plan*, únicamente ajusta sus límites. Cabe decir que tampoco es correcta la determinación de denominar de carácter público, la

nueva superficie incluida al modificar dichos límites, dado que se conoce el carácter privado de las mismas.

Con respecto al resto de parcelas, el nuevo documento introduce variaciones en cuanto a las superficies de parcela de forma que se resume a continuación:

	1ª Mod. Plan	2ª Mod Plan	Diferencia
<i>Parcela 5b:</i>	500,47 m ² s	543,50 m ² s	+ 43,03 m ² s
<i>Parcela 6b:</i>	561,61 m ² s	556,40 m ² s	- 5,21 m ² s
<i>Parcela 7b:</i>	341,52 m ² s	350,90 m ² s	+ 9,38 m ² s
<i>Parcela 8b:</i>	482,35 m ² s	468,50 m ² s	- 13,83 m ² s
<i>Parcela 9b:</i>	1.322,60 m ² s	1.333,10 m ² s	+ 10,50 m ² s
<i>Parcela 13b:</i>	270,95 m ² s	271,00 m ² s	+ 0,05 m ² s
<i>SubTotal Privado</i>	3.479,50 m ² s	3.523,40 m ² s	+ 43,49 m ² s
<i>Parcela 1b:</i>	104,69 m ² s	103,90 m ² s	- 0,79 m ² s
<i>Parcela 10b:</i>	1.949,35 m ² s	1.949,00 m ² s	- 0,35 m ² s
<i>Parcela 11b:</i>	100,57 m ² s	100,50 m ² s	- 0,07 m ² s
<i>Parcela 12b:</i>	293,00 m ² s	292,10 m ² s	- 0,90 m ² s
<i>Parcela Db1:</i>	271,20 m ² s	0,00 m ² s	- 271,20 m ² s
<i>SubTotal Patrimonial Ayto</i>	2.718,81 m ² s	2.445,50 m ² s	- 273,31 m ² s
TOTAL SUP. PRIVADA	6.198,31 m ² s	5.968,90 m ² s	- 229,41 m ² s
<i>Parcela Db1:</i>	0,00 m ² s	271,20 m ² s	+ 271,20 m ² s
<i>Parcela Db2:</i>	1.423,34 m ² s	1.416,50 m ² s	- 6,84 m ² s
<i>Parcela Db3:</i>	633,35 m ² s	643,70 m ² s	+ 10,35 m ² s
TOTAL DOM. PUBLICO	2.056,69 m ² s	2.331,40 m ² s	+ 274,71 m ² s

En cuanto a las modificaciones en las superficies de Dominio Público, cabe decir que el documento incluye entre dichas superficies, la parcela denominada como Db1.

Dicha parcela, así como la 1b son de origen superficies incluidas en la finca registral nº38.316 que el Ayuntamiento adquirió con la inscripción de fecha 12 de noviembre de 1990. Ésta finca, se formó en su día por agrupación de dos fincas nº 3.911 y nº 3.912 de 1.645 y 177 m²s respectivamente que sumaban un total de 1.877,31 m²s de superficie registral.

Actualmente, la suma de las parcelas Db1 y 1b no completan la totalidad de la superficie de 1.877,31 m²s, dado que la finca nº 38.316 que el Ayuntamiento adquirió, incluía terrenos que fueron ejecutados fuera del ámbito de Alarde. Si bien está demostrado que la finca Db1 en

ningún momento ha sido de dominio público y cartográficamente coincide con la que en su día ocupó la finca registral nº38.316.

Por lo tanto y con lo dicho, no queda justificado la modificación del ámbito de actuación con respecto del fijado en la 1ª Modificación de Plan Especial de Alarde.