

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1310**  
**(Texto: 2008PLES0004)**

**En relación**

**con el expediente n° 2008PLES0004 relativo a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO-IPARRALDE**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 8 de junio de 1999, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO-IPARRALDE.

-En el Plan se establece como sistema de actuación el de compensación, sin embargo no llegó a desarrollarse.  
Por tanto, el Plan Especial está sin ejecutar.

-Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2005, el Consejo de Diputados acordó aprobar el Proyecto Modificado n° 1 de Reordenación del Enlace de Iparralde en la Variante de la N-1 en Irun.

Este Proyecto ha afectado materialmente a alguna parcela del ámbito que ha sido objeto de expropiación.

-Por el Ayuntamiento se aprobó sólo con carácter inicial una Modificación del Plan General, con fecha 18 de septiembre de 2006, con el objetivo de ordenar una parcela terciaria que posibilitara el traslado de las gasolineras que se ubican a ambos lados de la Avda de Iparralde, incrementando la edificabilidad del ámbito. No obstante, la Modificación no siguió adelante ya que fue informada desfavorablemente por Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, al entender que el traslado de las dos gasolineras a esta área afectaba de forma negativa al enlace viario con la N-1.

-El planeamiento vigente lo constituye el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO –IPARRALDE, en desarrollo de las determinaciones del Plan General.

En síntesis este planeamiento recoge las siguientes determinaciones.

CALIFICACIÓN

	2.775,00 m2
RB	
RK	1.129,00 m2
LJ	-- .
LL	2.352,98 m2
VL	-- .
<b>Sup. Total Ámbito</b>	<b>6.256,98 m2s</b>

Aprov. edificatorio  
Nº de viviendas

8.624 m<sup>2</sup>c  
81

-Se ha planteado por la iniciativa privada una Modificación del Plan Especial vigente.

### Considerando los siguientes argumentos:

-La Modificación persigue los siguientes objetivos:

- **Ajustar la delimitación del ámbito en respuesta a la nueva ordenación viaria.**
- **Creación de un nuevo Equipamiento Sociocultural que mantenga la casa-taller de los artistas vascos Jorge Oteiza y Nestor Basterretxea.**
- **Ordenación de un programa residencial con perfiles que se ajustan a la nueva situación del ámbito con respecto a la ordenación viaria en ejecución,** de forma que se definan nuevos perfiles edificatorios que permitan una mejor solución para las viviendas proyectadas en el ámbito, puesto que la ordenación viaria ha elevado su cota y modifica en este sentido las características del ámbito.

Para ello, respecto al Plan Especial aprobado, se establecen las siguientes modificaciones

- a) Se rectifica la delimitación del ámbito para adaptarlo a la nueva solución viaria, incorporando al sur nuevos suelos de dominio público no ordenados por el enlace viario. Al suroeste, en cambio, se excluyen los terrenos privados que han sido ocupados por el referido viario, y por tanto, expropiados por la Diputación.
- b) Se modifica la calificación pormenorizada, respondiendo a la nueva ordenación que incorpora una nueva calificación EC Equipamiento Sociocultural, ajustando en consecuencia el resto de las calificaciones de usos residenciales y de espacios libres.
- c) Se incrementa el número de viviendas, manteniendo la edificabilidad determinada por el Plan General. Así, se ordenan 92 viviendas, 11 más que las definidas en el Plan Especial anterior (81 viviendas)
- d) Se incrementan los perfiles edificatorios al objeto de poder concentrar los aprovechamientos en el sur del ámbito, de forma que se libere la mayor parcela posible para el equipamiento cultural.

-El ámbito de actuación de la presente *Modificación de Plan Especial* se modifica con respecto a la superficie real del ámbito del Plan aprobado, aumentando la superficie del mismo.

Así, si bien el Plan General y en su desarrollo el Plan Especial aprobado cuantificaba la superficie del ámbito en 6.257 m<sup>2</sup>s, la medición planimétrica demuestra que la superficie

delimitada ocupaba 5.720 m<sup>2</sup>s. Por lo tanto, el ajuste de la delimitación del ámbito que presenta la Modificación plantea una superficie de 5.997,25 m<sup>2</sup>s, lo que implica un incremento de la superficie real de 277,25 m<sup>2</sup>s.

El Plan Especial aprobado definía 9 parcelas dentro del ámbito, 8 de titularidad privada (incluyendo dos de titularidad desconocida) y una parcela de dominio público. Ahora, el documento de aprobación inicial de la Modificación del Plan plantea sólo 7 parcelas, siendo una de ellas de dominio público.

Sin embargo, de la medición del planimétrico, se detectan errores en la cuantificación de la superficie del dominio público y, por tanto; de las parcelas privadas, que deberán corregirse en los siguientes términos:

### **Según Parcelario:**

	<b>Mod. Plan Especial</b>	<b>Planimétrico</b>
<i>Parcelas de dominio privado</i>	5.563,21 m <sup>2</sup> s	5.267,25 m <sup>2</sup> s
<i>Parcela de dominio público</i>	434,04 m <sup>2</sup> s	730,00 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>5.997,25 m<sup>2</sup>s</b>	<b>5.997,25 m<sup>2</sup>s</b>

Además, dentro de las parcelas privadas se incluye la parcela 5 que, según la documentación disponible, ha sido expropiada por la Diputación para el enlace viario.

Por otra parte, en el ámbito se incluyen 5 edificaciones existentes, que quedan fuera de ordenación a excepción del antiguo edificio de vivienda-taller de los artistas vascos Jorge Oteiza y Nestor Basterretxea que será objeto de calificación como Equipamiento sociocultural, atendiendo tanto a lo que representa dentro de la cultura de este País como a su valor arquitectónico.

-La propuesta presentada propone la ordenación de dos parcelas, una residencial al sur del ámbito y una segunda parcela de equipamiento sociocultural al norte, colindante con la anterior. Hacia la avenida Iparralde se define una acera arbolada de más de 6 metros de ancho y hacia la N-1, una zona verde que resuelve el desnivel del vial y protege a las viviendas del mismo.

Las características de la ordenación son las siguientes:

### **Calificación Pormenorizada:**

	<b>PERI 99</b>	<b>MOD. PERI 2008</b>
<i>RB_ Residencial en Bloque</i>	2.775,00 m <sup>2</sup> s	
<i>RK_ Residencial con servidumbre de uso en superficie</i>	1.129,00 m <sup>2</sup> s	
<i>RV_ Residencial con alineación a vial</i>		2.902,55 m <sup>2</sup> s
<i>LP_ Espacio Libre Parque</i>	1.816,00 m <sup>2</sup> s*	

<i>LL_ Espacio Libre Peatonal</i>		804,11m <sup>2</sup> s
<i>LJ_ Espacio Libre Jardines</i>		807,03 m <sup>2</sup> s
<i>EC_ Equipamiento Comunitario</i>		1.483,56 m <sup>2</sup> s
<b>TOTAL</b>	<b>5.720,00 m<sup>2</sup>s*</b>	<b>5.997,25 m<sup>2</sup>s</b>

\*Superficie real según medición planimétrica.

### **Uso y Dominios del suelo:**

	<b>PERI 99</b>	<b>MOD. PERI 2008</b>
<i>Dominio y Uso Público</i>	1.816,00 m <sup>2</sup> s* (31,75%)	3.094,70 m <sup>2</sup> s (65,11%)
<i>Dominio y Uso privado</i>	3.904,00 m <sup>2</sup> s (68,25%)	2.902,55 m <sup>2</sup> s (34,89%)
<b>TOTAL</b>	<b>5.720,00 m<sup>2</sup>s*</b>	<b>5.997,25 m<sup>2</sup>s</b>

\*Superficie real según medición planimétrica.

Según la calificación pormenorizada y con las aclaraciones realizadas, los *Espacios Libres* se reducen en 205 m<sup>2</sup>s, si bien la superficie de *Dominio y Uso público* se incrementa en 1.278,70 m<sup>2</sup>s. Cabe decir que para la comparativa de superficies se tiene que tener en cuenta que el ámbito de actuación aumenta en 277,25 m<sup>2</sup>s.

Por lo tanto, aunque el ámbito se incrementa ligeramente, el incremento del dominio público es mucho mayor dado que se crea una nueva parcela de equipamiento, lo que implica una reducción de las parcelas residenciales y en menor medida, también de los espacios libres. Y ello, debe entenderse, por la importancia del equipamiento cultural que se plantea, que constituye el objetivo fundamental de la modificación y donde podrán disponerse, una vez configurado, de nuevos espacios libres.

-Por otra parte, el incremento de viviendas no requiere de nuevos espacios libres dado que la vigente Ley del Suelo 2/2006 introduce por primera vez la previsión de los estándares de los espacios libres en función de la edificabilidad urbanística residencial y no de la densidad residencial.

Por lo tanto, en el caso presente, al no producirse un incremento en la edificabilidad urbanística residencial (si no un aumento en el número de viviendas) de acuerdo con la Ley 2/2006, no hay que contemplar espacios libres adicionales.

Respecto al Plan General vigente y la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976 y Reglamento de Planeamiento que presidieron la redacción del mismo, cabe señalar 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 11 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 es necesario establecer una mayor previsión de espacios libres ajustando así los fijados por el Plan Especial aprobado.

-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 un 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 de la Ley 2/2006.

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.

El incremento en el número de viviendas planteado en ALARDE de 81 a 92 no rebasa el nº de 100 previsto en el Decreto como límite para la aplicación de nuevas reservas.

No obstante, vincula la Modificación un 20% (3 viv) del incremento de viviendas (11 viv) a VPO

-En cuanto a la nueva parcela de Equipamiento Sociocultural, el documento presenta una tabla de superficies de parcela (1.541,18 m<sup>2</sup>s) que presenta una discordancia con la superficie de calificación pormenorizada referida a la misma parcela (1.483,56 m<sup>2</sup>s), asignándole una edificabilidad de 3.543,98 m<sup>2</sup>c. El documento de aprobación definitiva deberá subsanar el error y asignar una edificabilidad física máxima de 4.000 m<sup>2</sup>c delegando en el proyecto de edificación la posible distribución de dicha superficie.

-En cuanto a las **Administraciones sectoriales** afectadas, hay que señalar:

- El área de ordenación está afectada por el trazado de la carretera N-I, por lo que deberá de ser informada previamente a la aprobación definitiva por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral, de acuerdo con lo dispuesto en el *Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa*.

-Se define el área de actuación integrada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 2/2006, que coincide con el ámbito de la presente Modificación.

-Para su ajuste a las nuevas determinaciones de la Ley 2/2006, deberá categorizarse el suelo como suelo urbano no consolidado.

-En el Documento (Memoria) se determina que el sistema de actuación se definirá en el Programa de Actuación Urbanizadora, no obstante, en el artículo 10 de las Ordenanzas se fija el sistema de concertación. Habrá que resolver dicha contradicción.

En cualquier caso, el Programa de Actuación Urbanizadora puede delimitar la unidad de ejecución y fijar el sistema de actuación, ratificar o modificar el establecido en el planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152 y 159.4 de la Ley 2/2006.

Hay que tener en cuenta que para la puesta en marcha del sistema de concertación debe formularse el Convenio a que hace referencia el artículo 160 de la Ley 2/2006, en el que más del 50% de la propiedad del suelo adquieran los compromisos fijados en el citado artículo.

Los plazos para la presentación del Convenio están en función de la fijación del sistema, bien, en el planeamiento, bien en el programa de actuación urbanizadora a que deberá ajustarse el documento.

-En el apartado 9.1.3 de la Memoria y artículo 9 de las Ordenanzas, se recoge que *corresponde al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la actuación integrada la atribución del 90% del aprovechamiento homogeneizado de carácter lucrativo ordenado en el ámbito. El restante 10% será de adjudicación, libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento, sin perjuicio de lo que en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el Proyecto de concertación a elaborar y tramitar.*

Se estará respecto a los términos de la cesión a lo establecido en los textos legales.

-En cuanto a la formulación del Estudio de Detalle a que hace referencia el artículo 17 de las Ordenanzas, se ajustarán a las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, 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 de la Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, el acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión por plazo de un año del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**

### **HE RESUELTO**

***1º.-Admitir a trámite la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE.***

***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 del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE 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.***

Irun a 29 de mayo de 2008

**EL ALCALDE,**

Ante mi  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO

1. Se determinarán como objetivos de la Modificación del Plan Especial los señalados en el *Análisis de las determinaciones de la modificación* dado que el ámbito según el planimétrico no se reduce si no que se amplía.
2. Se corregirán las determinaciones del parcelario presentado contemplando la documentación obtenida por los servicios municipales.
3. Se presentará un anteproyecto de edificación que regule por una parte la ordenación de los bloques edificatorios y por otra parte el cómputo de aprovechamientos.
4. Se corregirán los errores en la tabla de superficies de la parcela de Equipamiento asignando una edificabilidad máxima de 4000 m<sup>2</sup>c.
5. -Categorización del suelo como suelo urbano no consolidado.
6. -Resolución fijación sistema de actuación. Formulación del convenio en caso de sistema de concertación.
7. En cuanto a la formulación del Estudio de Detalle a que hace referencia el artículo 17 de las Ordenanzas, se ajustarán a las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006.