

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2600**  
(Texto: 2009PLES0002)

**En relación**

**con el expediente n° 2009PLES0002 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.02 ALZUKAITZ.**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2005 acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito de intervención urbanística 7.2.02 ALZUKAITZ, clasificado como suelo urbano con calificación residencial.

El Plan ordena un total de aprovechamiento residencial de 35.290 m<sup>2</sup>/t, con 350 viviendas de las que 280 son viviendas libres y 70 viviendas de VPO. Además prevé un equipamiento comercial de 1.000 m<sup>2</sup>/t.

-Con fecha 6 de abril de 2006, se aprobó el Proyecto de Compensación formulado por la Junta de Compensación.

En el citado Proyecto de Reparcelación se adjudicó al Ayuntamiento de Irún en virtud de la obligación de cesión del 10%, la parcela resultante "C", destinada a VPO, con 70 viviendas, y el 61,02 % de la parcela "D", destinada a vivienda libre, con un total de 19 viviendas.

No obstante, la mercantil UTE Uranzu adquirió de la Sociedad Pública Irúnvi a quién se había previamente transmitido por el Ayuntamiento dichas parcelas municipales, la parcela "C", destinada a VPO y el 61,02 % de la parcela "D".

Asimismo en virtud de dicho Proyecto de Compensación, la mercantil UTE Uranzu se adjudicó las parcelas B y E.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de Junio de 2008, se aprobó definitivamente el correspondiente Proyecto de Urbanización una vez dictada con fecha 9 de abril de 2008 Resolución por el Viceconsejero de Medio Ambiente del Gobierno Vasco por la que no se ponía objeción a la aprobación del citado Proyecto. Además se indica en la Resolución que una vez verificados los resultados de caracterización de la calidad del suelo remanente y otros análisis, se dictará la correspondiente declaración de calidad de suelo.

En virtud de Resolución de la Viceconsejero de Medio Ambiente de fecha 29 de septiembre de 2009 se formula la Declaración de Calidad de Suelo, no poniendo objeción alguna al otorgamiento de licencia para el inicio de la actuación proyectada sobre el emplazamiento.

-Iniciadas ya las obras de edificación en julio 2008 en base a las correspondientes licencias, se advirtió por la promotora la inadecuación del programa residencial de la vivienda libre recogido en el Plan, toda vez que con referencia a las parcelas "B", "D", y "E", resultan viviendas de un

tamaño promedio de 103,15 m<sup>2</sup>/ vivienda, no ajustado a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar.

En relación con estas parcelas, con un total de 224 viviendas libres, se plantea por sus propietarios, empresas que integran UTE URANZU, la posibilidad de reajustar el programa, pasando de una media en el tamaño de 103,15 m<sup>2</sup>/vivienda a 94,31 m<sup>2</sup>/vivienda, manteniendo el aprovechamiento edificatorio, lo que implica incrementar el número de viviendas en dichas parcelas en 21, de 224 viviendas a 245 viviendas.

De estas 21 viviendas de incremento, 4 viviendas se calificarían de VPO al objeto del cumplimiento de los cómputos de vivienda de protección pública.

Dicha modificación no implica la alteración de determinaciones de ordenación de “carácter estructural” al no incrementar la edificabilidad, pudiendo recogerse a través de la modificación del planeamiento pormenorizado.

-Dentro de esta adecuación a la evolución del mercado inmobiliario se ha propuesto por UTE URANZU y con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda a un precio más asequible de acuerdo con las circunstancias económicas actuales, que el incremento propuesto en el número de viviendas (21-4=17), a excepción de las que deben ser calificadas como VPO y al menos, ahora, 20 viviendas adicionales, esto es en total 37 viviendas, se pongan en el mercado a un “precio medio”, *en su conjunto, no superior al que resultaría de aplicar el índice 1,95 al precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional.*

Este Convenio tras la fase de información pública se aprueba por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de septiembre de 2009.

-En desarrollo de los compromisos adquiridos, se presenta para su aprobación inicial la *Modificación de Plan Especial de Alzukaiatz.*

-La Modificación del Plan Especial tiene por objeto incrementar el nº de viviendas en las siguientes parcelas sin alterar el aprovechamiento urbanístico:

El resultado con la modificación del planeamiento es:

- Parcela “B”: Se incrementa en 13 el número de viviendas (de 185 a 198 )
- Parcela “D”: Se incrementa en 4 el número de viviendas (de 19 a 23)
- Parcela “E”: Se incrementa de 20 a 24 (4 más)

### **Considerando los siguientes argumentos:**

-Con la Modificación del Plan Especial se pretende conseguir viviendas de tamaño más reducido que se adapten mejor al mercado actual de la vivienda sin alterar el aprovechamiento edificatorio, produciéndose un incremento en el número de viviendas.

La Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, de 30 de junio, 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.

El artículo 53.2. c) establece que es una determinación de ordenación estructural (su modificación requiere por tanto la modificación del Plan General) la fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

Y en el artículo 55 1.e) que tiene el rango de ordenación pormenorizada (su modificación puede realizarse a través de un planeamiento de desarrollo) el establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, tiene carácter de rango de plan general la fijación del aprovechamiento edificatorio o edificabilidad urbanística recogido en el apartado 2 de la Ficha Urbanística de los ámbitos, en tanto que el nº de viviendas es una determinación de ordenación pormenorizada.

Por lo que cabe modificar este parámetro (nº de viviendas) a través de un Plan Especial al no incrementarse la edificabilidad urbanística ni alterarse otras determinaciones de ordenación estructural.

-En cuanto a la reserva de VOP señalar que de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

El Plan Especial que ahora se modifica se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 30-3-2005 con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, por lo que ya contaba el ámbito con ordenación pormenorizada.

Además por esta misma circunstancia no le era exigible la formulación de un Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera.2 de la misma Ley.

Por tanto, no son aplicables los nuevos estándares de la Ley 2/2006, a la Modificación del Plan Especial al no existir incremento de la edificabilidad urbanística.

No obstante, el Plan Especial constituye un planeamiento de desarrollo pormenorizado del Plan General adaptado a la Ley 17/1994 y su Decreto 142/1997 de 17 de junio que la desarrolla.

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

En el ámbito ALZUKAITZ, el Plan General establece que deberá destinarse como mínimo el 20% del aprovechamiento edificatorio a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen protección pública.

Por tanto de acuerdo con dicha determinación debe aplicarse la reserva del 20% de VPO al incremento en el número de viviendas que se plantea en el ámbito que es de 21 (20% /21=4 VPO), tal y como recoge la propuesta de Convenio.

-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 se calcula por densidad de población debe justificarse en el planeamiento si se produce incremento o no de población al aumentar el nº de viviendas.

El Plan Especial justifica que no se produce incremento de población por la composición actual de la unidad familiar.

Lo mismo hay que señalar en cuanto a los sistemas locales de espacios libres donde también exige la Ley 2/2006, adicionalmente una dotación mínima por habitante si se produce incremento de la edificabilidad urbanística.

-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. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

-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.

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.

-El artículo 32 del citado Decreto 105/2008, de 3 de junio, establece la documentación mínima para el trámite de información pública del planeamiento, recogiendo lo dispuesto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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 del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.02 ALZUKAITZ, promovida por UTE URANZU. 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 Ordenación Urbana del ámbito 7.2.02 ALZUKAITZ con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.***

***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, 4 diciembre de 2009

**EL ALCALDE,**

Ante mi  
**EL SECRETARIO,**

## ANEXO

### CONDICIONES

1.-El ámbito de actuación de la *Modificación*, se refiere a la superficie ordenada por el Plan Especial de Alzukaiñ se definido por el Plan General vigente. Como consecuencia del desarrollo del ámbito, han sido aprobados los Proyectos de Urbanización y el Proyecto de Compensación del mismo.

Las “*Características del Plan Especial de Reforma Interior y Parámetros de Uso*” han sido descritas por el nuevo documento en consecuencia con el estado actual del ámbito.

Si bien es así, la descripción de las nuevas parcelas edificables tanto en la Memoria de documento como en las Ordenanzas y Planos entran en contradicción en los siguientes aspectos:

- El perfil de cada parcela edificable no contempla las plantas bajo cubierta y dobles áticos de la misma manera en la totalidad del documento, de forma que existe una contradicción entre lo descrito en las tablas de las características de parcela tanto en la Memoria como en los planos y Normas Urbanísticas (art. 14 – Parcelación) como en el plano P9 y artículo 17 Perfiles y Alturas de las ordenanzas.

**Así, se deberá establecer de forma clara el perfil máximo permitido en cada una de las parcelas edificables ordenadas por la Modificación.**

- Las *parcelas D y E* de la *Modificación*, provienen de la parcela 3 del Plan Especial aprobado anteriormente, siendo las actualmente descritas, parcelas de igual superficie y forma simétrica. No así, la situación de las mismas en la ordenación, tal y como se describe en el plano P5 Alineaciones y Rasantes, de forma que la *parcela E* limita su alineación obligatoria a una distancia de 13,23m con respecto a la edificación de la *parcela B*. Siendo así, se observa un error en la descripción de ambas parcelas en el artículo 14 de las Normas Urbanísticas dado que se establece la ocupación máxima en planta de la parcela E (afecta por las alineaciones obligatorias) mayor que la parcela D.

**Deberá revisarse la ocupación máxima en planta que se establece para las parcelas edificables, siendo coincidentes con las descritas en los planos con las alineaciones obligatorias impuestas.**

- Si bien en varios puntos del documento se apunta que la superficie edificable bajo rasante que se establece es igual a la superficie que delimita cada parcela en dos plantas de sótano, la descripción de la parcela C establece una edificabilidad bajo rasante inferior.

**Por lo tanto ,se deberá aclarar la edificabilidad urbanística máxima permitida bajo rasante en la parcela C.**

2.- En las Normas Urbanísticas, se hace referencia a las cesiones tanto las relativas a los espacios y equipamientos públicos como a la relativa a la participación de las plusvalías

generadas por la acción urbanística. Cesiones que ya fueron en su momento materializadas.

No obstante, en cuanto a esta última cesión y por lo que se refiere a las determinaciones, objeto de la presente modificación, se estará a lo que resulte de aplicación normativa en el momento de la materialización.