

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N°

710

En relación con el expediente 2018PLES0001 relativo a la MODIFICACION del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía nº539 de fecha 23 de marzo de 2018, se acordó aprobar la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 5.3.13 KORROKOITZ, con sujeción a una serie de condiciones a subsanar de forma previa a la aprobación inicial.

-Previa solicitud se emiten, en esta fase procedimental, los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, Ura, Servicios del Txingudi y Viceconsejería de Medio Ambiente con el resultado que consta en el expediente.

De los mismos se deduce que hay que someter de nuevo la Modificación del Plan Especial, de forma previa a la aprobación definitiva, a Informe de URA y Costas. Así como obtener la Declaración de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

-El Documento para la aprobación inicial es el presentado con fecha 31 de diciembre de 2019 (e.40.091) y la documentación complementaria presentada con fecha 22 de enero de 2020 (e. 1994 en papel) que modifica respecto de la anterior la relativa a los planos 0.2, 0.3, 0.4 y 0.6.

Adjuntando en formato *CD* el ejemplar refundido que constituye el Documento para su tramitación.

Se compone de:

-Documento de la **Modificación del Plan Especial:**

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Viabilidad Económico-Financiera.
- Planos de Información y de Ordenación.
- Informe de Sostenibilidad Económica.

-Estudio Ambiental Estratégico.

Elaborado tras el documento de Alcance emitido por la Dirección de Administración Ambiental mediante Resolución de 26 de marzo de 2019.

-Estudio Acústico.

-Constituye el planeamiento vigente el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de **12 de septiembre de 2008**.

-La Modificación del Plan Especial incorpora:

- o *Una porción de terreno de 51,15 m²s correspondiente a la trasera del nº7 de c/Santa Elena.*
- o *Mayor nº de viviendas de acuerdo con las determinaciones del vigente PGOU.*
- o *Un nuevo Eje de comunicación Este-Oeste, así como una serie de calles secundarias que completan la trama urbana y la cosen a las preexistencias. Vial para tráfico rodado por el borde del canal, desde c/Uranzu hasta c/Santa Elena.*
- o *Cesiones conforme a las obligaciones vigentes para la red de dotaciones locales.*

- La ordenación planteada en la Modificación del Plan Especial, establece 8 manzanas edificables, denominadas A, B, C, D, E, F, G y H, e incluyen en su perímetro el suelo calificado RS (residencial espacio libre privado con aprovechamiento bajo rasante y servidumbre de uso público en superficie). Esa calificación permite que se unan los vasos de garaje más allá de las alineaciones exteriores de fachada de las manzanas, de tal forma que 3 de las calles peatonales entre manzanas son espacios destinados a usos peatonales, con servidumbres de uso público que se gravarán en el régimen de la propiedad privada.

En el sobre rasante se ordena toda la edificabilidad urbanística permitida (26.100 m²tc), estableciéndose un máximo de 344 viviendas, produciéndose un incremento de 94 viviendas sobre el vigente Plan Especial (250 uds) y de 44 viv sobre las previstas en el documento de Formulación (300 uds).

Ese incremento es consecuencia directa de la aplicación a la calificación RA el estándar aplicable de 70 m²tc/viv, parámetro que fijó el vigente PGOU para adecuarse a la tipología de vivienda hoy en día existente en el casco antiguo, donde los elementos comunes son mínimos, con portales ínfimos y núcleos de escaleras, en muchos casos sin ascensor sin ascensor.

El cumplimiento de la normativa aplicable a las nuevas viviendas creadas con esta ordenación llevarán asociada una mayor proporción de elementos comunes (vehículos de asistencia en portales, cuartos de instalaciones, de basuras, buzones, ascensores, ...) por lo que la aplicación directa del estándar de 70 m²tc/viv del Plan General para establecer el número de viviendas implicaría un superficie útil de viviendas muy pequeña que no respondería a la necesaria diversidad y racionalidad del producto inmobiliario.

-Existe un programa de vivienda pública al objeto de dar cumplimiento al estándar que para la presente Modificación proviene del Plan General de 1999.

-La Modificación del Plan Especial:

Califica la parcela M H (40 viv) de VPP con una edificabilidad de 2.827 m²t.

Además señala que las parcela MD (20 viv) y una edificabilidad de 1.492 m²t y la parcela MG (8 viv) y una edificabilidad de 568 m²t, se destinan a viviendas de realojo.

Señala el Documento que *estas viviendas serán viviendas libres para los realojados en ellas, si bien computaran como VPO al objeto de cumplir el estándar de viviendas protegidas. Eso si, si finalmente alguna de ellas no se destina realojo pasará a todos los efectos a ser de VPO.*

Así,

La edificabilidad residencial a ejecutar es: 26.100 m²t Edificabilidad Urbanística - Terciario comercial, 1.688 m²tc = **24.412 m²tc Residencial.**

24.412 m²tc residencial x 20 % (VPO) = 4.882,40 m²tc.
(Aprovechamiento residencial protegido) (2.827 m²t +1.492 m²t +568 m²t= **4.887 m²tc.** Se cumple.

-Se recogen en el Plan las Directrices de Organización y Gestión. La definición del tipo de actuación (integrada), sistema de actuación (concertación), categorización del suelo (urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada). Así como la previsión del resto de instrumentos de programación, gestión y urbanización.

Se justifican los estándares urbanísticos (zonas verdes y otras dotaciones) y su forma y modo de cumplimiento así como las cesiones legales. En estos términos la cesión del 15 % de edificabilidad urbanística se propone materializarla en parcela destinada a vivienda pública. (Parcela MH) y si hubiere parte no materializable de la cesión, se propone su cumplimiento mediante compensación económica, todo ello a determinar en el Proyecto de Reparcelación.

En cuanto a los derechos de realojo, se destinan las parcelas MD y MG para cumplimentar los derechos de realojo para los ocupantes legales de viviendas que quedan fuera de ordenación.

Recoge el Plan como información, 24 viviendas ocupadas:

- c/ Pelegrin de Uranzu nº16. (10 viv)
- c/ Korrokoitz nº 5. (1 viv)
- c) Korrokoitz nº 7. (2viv)
- c) Korrokoitz nº 11. (2 viv)
- c/ Korrokoitz nº 13. (1)
- c/ Santa Elena, nº 25. (3)
- c/ Santa Elena nº 29. (5)

Considerando los siguientes argumentos:

-El Plan Especial es el instrumento adecuado conforme lo dispuesto en el artículos 105 de la Ley 2/2006, de Suelo, de 30 de junio, para modificar las determinaciones vigentes, toda vez que se trata de determinaciones de ordenación pormenorizada y la regulación de obligaciones urbanísticas adaptándolas al nuevo marco legal.

-Se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico que consta en el expediente en los que se detallan el grado de cumplimiento de las condiciones recogidas en la **Resolución de la Alcaldía nº539 de fecha 23 de marzo de 2018**.

De acuerdo con los mismos deberá condicionarse el acuerdo de aprobación inicial a las condiciones que quedan reflejadas en **Anexo I**. Del mismo modo deberá darse cumplimiento a lo recogido en el Informe de Costas, tal y como se reseña en **Anexo II**.

-La Modificación incorpora un **Estudio Ambiental Estratégico**, elaborado tras el documento de Alcance emitido por la Dirección de Administración Ambiental mediante Resolución de 26 de marzo de 2019.

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 3/2015, de Vivienda del País Vasco.- Derechos de realojo y retorno.

1.- En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

- b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

.....

3.- El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.

4.- Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

- a) **La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.**

- **b)** Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
- **c)** Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.
- **d)** No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5.- Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.- El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

-El artículo 97 de la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**, establece que los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

Asimismo el artículo 32 del **Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística**, recoge que los planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto en este Decreto, para los planes parciales.

El artículo 31.5 determina que en los procedimientos ordinarios, una vez elaborado por el órgano ambiental el Documento de Alcance:

El Ayuntamiento, de modo simultáneo someterá el plan al preceptivo trámite de información pública, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, y publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor tirada y al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas, y a las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas por idéntico plazo

Asimismo en el Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica, se señala que *se someterá la versión inicial del Plan junto con el Estudio ambiental Estratégico a información pública por un plazo no inferior a 45 días. Al menos se deberá recabar la opinión de los organismos a los que ha consultado la Dirección de Administración Ambiental (Art. 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.)*

-Procede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, la aprobación inicial del Plan y su exposición pública.

En este trámite se dispondrá conforme lo dispuesto en el **Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.**

A tal efecto se ha presentado con fecha 23 de junio de 2020, un *documento síntesis del Estudio Ambiental Estratégico* al objeto de cumplimentar dicho trámite.

-En todo caso, de forma previa a la aprobación definitiva deberá subsanarse el Documento y recabarse los informes preceptivos de URA, Costas y obtenerse la Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria.

Asimismo se tendrá en cuenta la legislación sectorial, **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ que incorpora el Estudio Ambiental Estratégico, con sujeción a las condiciones que figuran en Anexos I y II.

2º.-Someter a información pública la Modificación del Plan Especial del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ y el Estudio Ambiental Estratégico por plazo de cuarenta y cinco días hábiles mediante publicación de anuncios en el boletín Oficial de Gipuzkoa, diario de mayor circulación del Territorio Histórico y en la sede electrónica municipal.

La documentación sometida a información pública incluirá el ámbito de la modificación con un plano de situación y alcance de la modificación así como un resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico.

3º.- Recabar la opinión de las siguientes administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas identificadas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan Especial:

- **Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del gobierno Vasco.** ✓

- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco. ✓
- Subdirección de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco. ✓
- Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. ✓
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa. ✓
- UR - Agencia Vasca del Agua. ✓
- Itsa Enara Ornitologi Elkarte. ✓
- Recreativa Eguzkizaleak ✓
- Ekologistak Martxan-Gipuzkoa. ✓
- Ihobe ✓
- Servicio Provincial de Costas.

4º.- Identificar a los ocupantes legales de viviendas recogidos en el Documento de la Modificación del Plan Especial a quienes se les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, coincidirá con el plazo de información pública a que se refiere el acuerdo anterior.

Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

5º.-Solicitar los preceptivos informes sectoriales de forma previa a la aprobación definitiva.

Irun a 28 de Julio de 2020.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL



**ANEXO I**

1. **Limitar la ocupación máxima de los vasos de garajes en el eje peatonal este- oeste, al objeto de permitir la plantación de arbolado sano de porte suficiente y plantado sobre suelo fértil.**
2. **Completar las fichas normativas de las manzanas con:**
 - a. **La definición, en su caso, de las plantas sobre áticos que faltan**
 - b. **Los alzados y las secciones globales de la manzana, incluyendo las diferencias de rasante definidas para el espacio público y los encuentros críticos de sellado y sutura con el tejido preexistente más significativo.**
 - c. **La regulación de los vuelos autorizados en función de las dimensiones del espacio público sobre el que vuelan.**
3. **Complementariamente deberán incorporarse alzados generales del eje peatonal principal y del frente al canal Dunboa que permitan visualizar las cotas de implantación y los perfiles completos de la calle.**
4. **Las cubiertas que se definan planas serán no transitables y formarán parte de los elementos comunes del futuro edificio.**
5. **Regular las condiciones para la implantación del uso comercial de 4ª categoría que se autoriza, especificando la dotación de aparcamiento complementaria que este uso requiere.**
6. **Reconsiderarse la fijación del número de viviendas con carácter estimativo y atendiendo a las necesidades de superficie que en desarrollo de la normativa son aplicables para los nuevos edificios residenciales.**
7. **De acuerdo con el informe emitido por la Dirección de Patrimonio se deberá precisar en qué momento del desarrollo urbanístico, con qué tipo de actuación (prospección superficial visual y o con métodos geofísicos, sondeos, excavación...) y con qué extensión se va a realizar ese Estudio arqueológico.**
- 8.- **Deberá corregirse la normativa del Plan Especial respecto de la parcela ED (Equipamiento Deportivo), ajustándola, en cuanto a su régimen de edificación y uso, a la legislación sectorial. Así como deberá corregirse otra parte del Documento donde se sigue proveyendo un equipamiento cultural (Estudio Viabilidad Económica-financiera).**



ANEXO II

Deberán cumplimentarse las condiciones recogidas en el Informe emitido por la Dirección de la Costa y el Mar de fecha 12/5/2020. Recibido con fecha 10/6/2020.

