

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1968**  
**(Texto: 2009PPAR0001)**

**En relación**

**con el expediente n° 2009PPAR0001 relativo a la Modificación del Plan Parcial del ámbito 6.2.01: OINAURRE**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2.007, acordó aprobar definitivamente el *Plan Parcial del ámbito 6.2.01: Oinaurre*.

En desarrollo del Plan Parcial se ha aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 29 de julio de 2.008 el *Programa de Actuación Urbanizadora*, el *Proyecto de Urbanización* con fecha 19 de febrero de 2010 y el *Proyecto de Reparcelación* también mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de febrero de 2010.

El Proyecto de Reparcelación se adjudican a la *Cooperativa Oinaurre* las parcelas (RU-7,8 9,12, 13, 14, 15).

Por parte de la citada Cooperativa se presenta una propuesta de Modificación del Plan Parcial.

-La Modificación del Plan Parcial afecta a las citadas parcelas de la Sociedad Cooperativa OINAURRE así como a las parcelas RU-16 A y RU 16B.

También afecta a la parcela patrimonial del Ayuntamiento (EP) calificada de EQUIPAMIENTO ESCOLAR PRIVADO.

-La modificación propuesta tiene por objeto principal reajustar el programa residencial de estas parcelas y, en consecuencia:

**a) Se modifica la calificación pormenorizada:**

- Las parcelas RU-12, 13, 14 y 15 reducen en 438,04 m<sup>2</sup>s el conjunto de su superficie, suelo que se califica como VL. El resto conforma una nueva parcela denominada RD-4.
- La parcela RU-16A incrementa en 44 m<sup>2</sup>s su superficie y pasa a denominarse RD-5.
- La parcela EP reduce su superficie en 84,70 m<sup>2</sup>s, suelo que se califica como LJ.

**b) Se ordena igual edificabilidad urbanística sobrerasante que la que permite el planeamiento vigente, distribuyéndose de diferente forma entre las parcelas residenciales, así, se produce un “trasvase” de edificabilidad entre el conjunto de las parcelas RU-7, 8 y 9 (que se reduce) y la de las nuevas RD-4 y RD-5 (que se incrementa).**

**c) Se ordena un mayor número de viviendas (3 en total), como resultado de disminuir el estándar de superficie construida por vivienda.**

- d) **Se reduce** la superficie de la parcela EP en 84,70 m<sup>2</sup>s, superficie que será calificada como Espacios Libres (LJ)

Como se señala la anterior modificación reordena no sólo suelos de la *Cooperativa*, sino que afecta además a las parcelas RU-16A y RU-16B:

- RU-16A se modifica la superficie de parcela, la calificación (de RU a RD-5) y los parámetros urbanísticos: incrementa el aprovechamiento edificatorio y el nº viviendas (de 2 a 3).
- RU-16B queda igual en todos sus extremos, excepto que, manteniendo la superficie de suelo de la parcela, se produce un ajuste en las dimensiones del fondo y del frente.

En las Parcelas RU-16A y 16B se materializa el derecho de realojo de tres edificaciones declaradas fuera de ordenación por el *Plan Parcial* vigente y cuyos *Convenios de Realajo* han sido incorporados al *Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.2.01 Oinaurre*, tras haberse alcanzado acuerdos elevados a escrituras públicas el 29 de marzo de 2010.

Por lo que deberán incorporarse las correspondientes modificaciones, a la vista también de las posibles alegaciones que puedan formularse.

Asimismo, la presente modificación comprende, a petición municipal, para adecuar, en forma y superficie, la parcela de equipamiento escolar privado (EP) al tamaño convenido para la permuta con las Carmelitas Misioneras Teresianas, propietarias de la finca colindante a la parcela escolar fuera del sector Oinaurre. El Ayuntamiento, propietario actual de la parcela EP, quiere permutar dicha parcela por una porción de suelo del borde de la Avda. Elizatxo, con igual superficie y emplazada en el ámbito 6.2.02: Oina, y para ello procede reducir la superficie de la parcela EP en 84,70 m<sup>2</sup>s, superficie que será calificada como Espacios Libres (LJ).

La edificabilidad residencial sobrerasante del conjunto de las parcelas edificables ahora redefinidas no se modifica, se distribuye de modo diferente, motivado por el “trasvase” de edificabilidad que se produce entre las parcelas residenciales.

Asimismo, se incrementa en tres el número de viviendas posible, y se determina para ellas el régimen de libre.

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

-El *Proyecto de Urbanización* aprobado programa las obras de urbanización en dos fases para que sea posible coincidir la ejecución de las parcelas residenciales de VPO y de realojos, con la 1ª fase de urbanización.

Así, en esta 1ª fase de la urbanización se procede a la conformación de los solares de la parte baja y alta de la ladera, de tal forma que aunque se actúa básicamente para preparar el suelo público de las parcelas de VPO, por las características de la ordenación se incluye también la urbanización de 6 parcelas privadas RU (RU-12, 13, 14, 15, 16-A y 16-B -parte alta de la ladera-) con tipología bifamiliar.

Sin embargo, la *Cooperativa Oinaurre* aún estando dispuesta a acometer las obras, no le es posible ejecutar de manera inmediata las 8 viviendas unifamiliares de las parcelas RU- 12, 13, 14 y 15, según justifica en el Documento, ya que se alejan de la tipología de vivienda que pueden asumir como propia. La ordenación no da solución de vivienda a un número suficiente de cooperativistas para poder asumir la repercusión de la carga de urbanización sobre cada vivienda.

Por otra parte, como se ha indicado la *Cooperativa* también es adjudicataria de la parcela RU-7, 8 y 9 (6 viv. uni/bifamiliares) a ejecutar en la 2ª fase de la urbanización.

Del mismo modo, la *Cooperativa* ha manifestado que, con la tipología de viviendas del *Plan Parcial* aprobado en el año 2007, resulta un tamaño promedio de 184 m<sup>2</sup>/vivienda para las RU, superficie de techo no ajustada a las actuales necesidades en relación con la composición de la unidad familiar.

Por ello, han propuesto ajustar el programa residencial.

Se respetan los criterios y objetivos de la ordenación fijados por el planeamiento general que para esta parte del ámbito (zona media y alta de la ladera) señala :

- *Ordenación del ámbito de “Oinaurre” mediante un programa residencial que permita la creación de un parque de viviendas de protección oficial, y que deberá adaptarse a los condicionantes urbanísticos del lugar y a la legislación vigente referida a las Servidumbres Aéreas”. Para la consecución de este objetivo se definen los siguientes criterios de ordenación:*
  - ...
  - *Ordenación residencial en correspondencia con la forma del terreno y con las características del entorno, en base a tipologías colectivas en parcela, adosadas en parcela y bifamiliares en parcela.*

-Mediante la modificación del Plan Parcial se establece una nueva calificación pormenorizada, se ordena la misma edificabilidad permitida pero de modo diferente, se incrementa en 3 el número de viviendas posible y, en consecuencia, se fijan unas nuevas condiciones de edificación, uso y dominio para el suelo de las parcelas afectadas, sin que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística ni se afecte a ningún elemento de carácter estructural de la ordenación. Por lo que tratándose de determinaciones de ordenación pormenorizada resulta adecuada su modificación mediante este instrumento de desarrollo. (Artículos 56 y 58.2 de la Ley 2/2006).

-En cuanto a las afecciones sectoriales que afectan al ámbito se justifica en el Documento la aplicación de las mismas.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

-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 a partir de la última publicación.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.3 de la Ley 1/2006, precepto desarrollado por el artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la citada Ley, el acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

-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.-Aceptar la formulación de la Modificación del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE promovida por Oinaurre Sociedad Cooperativa de Viviendas, 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 Parcial del ámbito 6.2.01 OINAURRE***

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

***4º.-El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.***

***5º.- El acuerdo de suspensión de licencias es definitivo en vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su última publicación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su última publicación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.***

Irun, 5 de octubre de 2010

EL ALCALDE,

Ante mi  
EL SECRETARIO,