

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° ...16.11
(Texto: 2010PPAR0002)

En relación

con el expediente n° 2010PPAR0002 relativo a La Modificación n° 2 del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE.

Resultando los siguientes hechos:

-El ámbito de intervención urbanística 6.2.01 OÑAURRE fue objeto de una Modificación del Plan General n° 8 con el fin de posibilitar la creación de un adecuado parque de viviendas de protección oficial.

Posteriormente se aprobó el Programa de Actuación Urbanística, el plan parcial, programa de actuación urbanizadora, convenio de concertación, constitución de la Junta, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

-La parte baja de la ladera se está ejecutando de conformidad con el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 31 de octubre de 2007.

-La parte alta del ámbito ha sido objeto de la Modificación n° 1 del Plan Parcial aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de noviembre de 2010.

Se ordena la misma edificabilidad permitida pero de modo diferente, 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.

Como consecuencia de la Modificación n° 1 del Plan Parcial, se han modificado el programa de actuación urbanizadora, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización vigentes.

-Por otro lado, en desarrollo de las determinaciones del Proyecto de Modificación n° 23 del Plan General, se ha formulado, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 12 de noviembre de 2010, la Modificación n° 2 del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE.

-La *Modificación n° 23 de Plan General*, (aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el 26/1/2011 y en trámite de aprobación definitiva) da cobertura urbanística a la presente *Modificación n° 2 de Plan Parcial del sector Oñaurre*. Esta modificación del planeamiento general propone un nuevo incremento de edificabilidad (s/rasante de 10.742 m²tc) para el conjunto de la UE, nueva edificabilidad que expresamente se ha de ubicar en la parte media de la ladera, por constituir esta parte del territorio la 2ª fase de urbanización.

Considerando los siguientes argumentos:

Dado que la *Modificación nº 23 de PG* propone ubicar en la parte central-media el incremento de edificabilidad, es obligatoria la correspondiente modificación del planeamiento pormenorizado, siendo ese el objeto de este documento de *2ª Modificación de Plan Parcial*.

El objetivo de la presente *Modificación de Plan Parcial del Sector Oñaurre* es, por tanto, modificar la zonificación pormenorizada de las parcelas residenciales de la zona central-media de la ladera del sector Oñaurre, aprovechándose el documento para, por una parte, redefinir las parcelas públicas y privadas de equipamiento y, por otra, redimensionar la parcela residencial consolidada del Cs Legarre. Así, propone:

- Consolidar, por una parte, la ordenación vigente del desarrollo residencial de las parcelas de vivienda colectiva de la parte baja de la ladera, para así poder simultanear su ejecución (300 viviendas de VPO y 48 libres a precio concertado) con la presente revisión del planeamiento; y, por otra, la parte alta de la ladera afectada en la 1ª Modificación de Plan Parcial referida a la parte alta de la ladera.
- Materializar la mayor edificabilidad urbanística residencial permitida en la parte media de la ladera ordenando, a su vez, un mayor nº de viviendas al sustituir la tipología edificatoria de baja densidad vigente por la de vivienda colectiva, cumplimentando todos los estándares dotacionales requeridos por la legislación urbanística.
- Calificar pormenorizadamente como LP el total de la superficie de Sistema General de Espacios Libres (L).
- Aprovechar la oportunidad para adecuar :
 - la sección del vial central con la incorporación de un carril-bici.
 - las parcelas residenciales preexistentes a las soluciones técnicas validadas en el marco de la obra de urbanización en marcha.
 - 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 Oñaurre. Así, 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 y eliminar la edificabilidad lucrativa que ahora posee la parcela.
 - las condiciones y características de las parcelas de los equipamientos públicos y privados que el sector requiere.

Esta *Modificación de Plan Parcial* conllevará cambios en aspectos de urbanización y de programación que aunque el presente documento los apunte, deben ser concretados en los correspondientes expedientes de modificaciones del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Por último señalar que la presente *Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 6.2.01 Oñaurre* se subordina a la *Modificación nº 23 de Plan General*, por lo que es preceptiva la previa aprobación definitiva de ese documento de planeamiento general.

- La Modificación nº 2 del Plan Parcial se propone redistribuir en la parte media de la ladera de Oñaurre la edificabilidad “pendiente de materializar” en el sector (la no consolidada + la del incremento permitido por la *Modificación nº 23 de Plan General*), cambiando determinaciones referidas a *calificación pormenorizada*, ordenando toda esta parte del sector con mayor edificabilidad urbanística que la del *Plan Parcial* vigente, incrementando el número de viviendas ahora posible y fijando las correspondientes condiciones de edificación y uso.

Asimismo, la tramitación de este documento representa una oportunidad para adecuar la ordenación a la definición de la trama urbana ejecutada o en ejecución en el marco de la 1ª fase del *Proyecto de Urbanización*. Y para revisar las condiciones y características de los equipamientos públicos y privados que el sector requiere.

-El artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala que toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y alojamientos dotacionales en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81

El Proyecto de Modificación de Plan General nº 23 justifica la mayor dotación de sistema general de espacios libres.

La presente Modificación del Plan Parcial recoge dicha superficie como (L), SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, califica pormenorizadamente y ubica una superficie de 1.124,17 m²s de reserva para alojamientos dotacionales.

-El mismo artículo 105, determina que adicionalmente a lo dispuesto en el apartado 2, la Modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78.

Y por su parte el artículo 79 señala los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable.

De acuerdo con el informe técnico, el proyecto justifica el cumplimiento de una serie de mínimos considerando la nueva edificabilidad lucrativa.

-Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, *las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares*

de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, recogidos en el artículo 80 (55% para VPO y 20% para vivienda tasada).

En el documento del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco, remitido junto con el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, se informa favorablemente el expediente de la Modificación nº 23 del Plan General, en cuanto a las determinaciones recogidas en materia de vivienda protegida.

De acuerdo asimismo con el informe técnico, el proyecto cumplimenta los estándares de vivienda de protección pública.

-El ámbito queda afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, por lo que se solicitó informe a la Dirección de Aviación Civil de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, que establece que las Administraciones públicas competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas.

-Con fecha 10 de marzo de 2011, se resuelve por parte de la Dirección General de Aviación Civil, informar favorablemente la Modificación nº 2 del Plan Parcial en el ámbito 6.2.01 OÑAURRE, en relación a las servidumbres aeronáuticas, siempre y cuando las construcciones incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores, carteles, remates colectivos etc, no superen la altitud máxima de 78 metros.

Asimismo se incorpora a la Modificación, la normativa recogida en la legislación aeronáutica, Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, acerca de la necesidad de resolución favorable de Aviación Civil para la ejecución de cualquier construcción o estructura al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales.

-Deberá solicitarse informe, tras la aprobación inicial, a la Diputación Foral de Gipuzkoa por las afecciones a la Red Foral, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el T.R de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa la Norma Foral 11/2005 de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

La Modificación del Plan General nº 23 señala que el presente ámbito se desarrollará a través de la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El artículo 67 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

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.
 - El artículo 95 del mismo texto legal, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública.
- Y finalmente el artículo 85 determina los supuestos de suspensión de licencias y otras autorizaciones.

-Procede otorgar la aprobación inicial con sujeción a los condicionantes que figuran en ANEXO adjunto y que quedan recogidos y justificados en el Informe Técnico que consta en el expediente.

Y a la vista del resto de la documentación obrante en el mismo,

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación nº 2 del Plan Parcial del ámbito 6.2.01 OÑAURRE con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

2º.- -Suspender por plazo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en la zona que se recoge en plano incorporado al proyecto.

El acuerdo de suspensión será publicado en la forma establecida en el artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

3º.-El acuerdo de suspensión de licencias es definitivo en vía administrativa y contra el mismo se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la última publicación de este acuerdo.

No obstante, se podrá interponer recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la última publicación de este acuerdo, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que se estime pertinente.

4º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

4º.-Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Irun, 20 Septiembre de 2011.

EL ALCALDE,



Ante mi
EL SECRETARIO,





ANEXO

- ♦ Se deberá superficial e identificar en plano la superficie de suelo de las nuevas parcelas que están gravadas con servidumbre de uso público en superficie (RS en plano).
- ♦ Se deberá analizar la posibilidad de incrementar con uso residencial el techo de la edificabilidad sobrerasante hasta agotar la edificabilidad permitida por la *Modificación nº 23 de Plan General*.
- ♦ Se deberá reducir la edificabilidad ahora ordenada en el bajasante, ya que la ordenación sobrepasa en 129 m²c el máximo techo permitido por la citada *Modificación nº 23*.