

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 536
(Texto: 2012PLES0003)

En relación

con el expediente n° 2012PLES0003 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.06: ISTILLAGA-DUNBOA

Resultando los siguientes hechos:

El Plan General definió como ámbito de desarrollo urbanístico residencial el denominado 5.3.06 ISTILLAGA-DUNBOA.-

En base a las determinaciones del Plan General vigente, el Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de enero de 2006, aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior en el que se establecen las condiciones de uso y edificación.

Para la ejecución del ámbito se estableció como sistema de actuación el de compensación, constituyéndose la Junta de Compensación por los propietarios afectados, entre los que se encuentra el Ayuntamiento, tanto por sus bienes patrimoniales como Administración actuante.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 29 de mayo de 2008.

Con anterioridad, con fecha 13 de junio de 2007 la Asamblea de la Junta de Concertación aprueba inicialmente el Proyecto de Reparcelación, otorgándose con fecha 18 de marzo de 2008 la aprobación definitiva por el Ayuntamiento e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Reparcelación define las siguientes parcelas resultantes:

- La Parcela A de dominio público, destinada a equipamiento deportivo, de titularidad municipal
- Parcela B igualmente de dominio público, destinada a espacios libres y del Ayuntamiento.
- Parcela C, con aprovechamiento residencial en el que se constituye un derecho de subedificación (bajo rasante) destinada a garajes.

Sobre esta parcela se constituye además 7 derechos de sobreedificación.

El Ayuntamiento resultó adjudicatario de una participación (15,60%) del derecho de subedificación así como el derecho de sobreedificación nº 1.

En este derecho se recoge un aprovechamiento residencial de 1.160 m²t para 11 viviendas, 140 m² techo de uso comercial y 140 m² de techo de equipamiento social.

-Actualmente, se ha ejecutado tanto la urbanización global como la edificación de los bloques 4, 5 y 6, y todo el bajo rasante quedando únicamente pendiente la edificación del sobre rasante de las parcelas 1, 2 y 3.

El bajo rasante destinado a garajes se ha ejecutado conjuntamente por la Junta de Compensación. La participación municipal en los garajes quedó materializada en la escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal, estando actualmente en trámite la enajenación de los garajes de titularidad municipal.

-La Modificación del Plan Especial afecta a las parcelas sin edificar 1, 2 y 3.

-Se promueve por el Ayuntamiento la Modificación del Plan Especial que afecta únicamente a las citadas parcelas.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Modificación tiene como objetivo:

- Incremento del número máximo de viviendas. En Total se ordenan 17 viviendas más con la siguiente distribución:
 - +7 viviendas en la parcela 1. (Dº E 1). Total 11+ 7= 18.
 - +5 viviendas en la parcela 2. (Dº E 2). Total 10+ 5= 15
 - +5 viviendas en la parcela 3. (Dº E 3). Total 10+ 5= 15.
- Modificación de la edificabilidad física y urbanística de la parcela 1 (DºE 1):
 - Se incrementa la edificabilidad física total de la parcela
 - Incremento del equipamiento social en planta baja +140 m²tc
 - Se mantiene la edificabilidad urbanística total de la parcela
 - Se incrementa la edificabilidad urbanística residencial +140 m²tc
 - Se elimina la edificabilidad urbanística terciaria -140 m²tc

- Modificación de los perfiles edificatorios 1, 2 y 3.
 - Incremento de la planta de ático al perfil 1 de la parcela 1
 - Incremento del bajo cubierta al perfil 2 y 3 de las parcelas 2 y 3.
- Modificación de la servidumbre de uso público en planta baja de la parcela 1.
- Modificación del estándar mínimo de aparcamiento por vivienda de 2 a 1,5.

-Con fecha 23 de febrero de 2012, la Junta de Compensación acuerda dar la conformidad a la Modificación del Plan Especial para incrementar en estas tres parcelas el número de viviendas, reconvertir el uso comercial (140m²) existente en la parcela municipal a uso residencial e incrementar el equipamiento público en idéntica superficie en la misma parcela.

Y ello por considerar que el tamaño promedio de las viviendas ordenadas en su día, no es ajustado a las actuales circunstancias de mercado en relación con la unidad familiar, por lo que se plantea incrementar el número de viviendas pasando de 70 a 87, además de las otras modificaciones.

-De los parámetros que se modifican se entienden que son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial.

-La modificación que se propone, mantiene la edificabilidad urbanística lucrativa de cada una de las parcelas y del conjunto del ámbito.

No se produce un aumento de la edificabilidad urbanística, por lo que no resultan de aplicación el cumplimiento de estándares y reservas adicionales a que se refiere la Ley 2/2006, de 30 de junio. Queda asimismo justificado en el expediente la relación de la Modificación en cuanto a los parámetros del Plan General vigente por lo que se refiere a la dotación de vivienda de protección pública del que quedó exento el ámbito 5.3.06 Istillaga – Dunboa y la previsión de espacios libres.

-Las tres parcelas sobre las que recae la modificación tienen la consideración de suelo urbano consolidado, por concurrir los requisitos del artículo 11 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, constituyendo actuaciones aisladas tal y como las define el artículo 136 de la misma ley.

-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.

-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 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.-Formular la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.3.06 ISTILLAGA-DUNBOA.

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 5.3.06 ISTILLAGA-DUNBOA.

3º.- 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.

Irun, 30 abril de 2012.

EL ALCALDE,

Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,

