

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N°
(Texto: 2011PLES0002)

En relación

con el expediente n° 2011PLES0002 relativo a la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **30 de abril de 2008**, acordó:

2º.-Aprobar definitivamente el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA en el ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA, con sujeción a la siguiente condición:

La ejecución del Plan queda condicionada a la obtención de la Declaración de Calidad del Suelo en todas las áreas incluidas dentro del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes de la C.A.P.V.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2009, se acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora.

En el mismo se delimita la unidad de ejecución y se establece como sistema de actuación el de cooperación.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2010, acordó:

Aprobar la encomienda de la gestión urbanística y ejecución de la urbanización por el sistema de cooperación del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA a la Sociedad Pública de la Vivienda de Irun, según el régimen específico recogido en la Documentación adjunta al citado acuerdo.

El Consejo de Administración de IRUNVI en reunión celebrada el día 21 de febrero de 2011, acordó aprobar la aceptación de la citada encomienda.

Estando fijado como sistema de actuación el de cooperación, se formuló el Proyecto de Reparcelación, los convenios de realojos y traslado de actividades, aprobándose inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 20 de abril de 2011.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha **22 de agosto de 2011**, se acordó:

1º.-Formular la Modificación del Plan Especial de Ordenación urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

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.

La Modificación se formula básicamente para determinar, en relación con las servidumbres aeronáuticas, la cota máxima de coronación de las edificaciones (la máxima que puede alcanzar cualquier elemento constructivo sobre la cubierta), remitiéndose el documento a la Dirección General de Aviación Civil, al no contar la ordenación vigente con informe expreso favorable.

-Con fecha 20 de febrero de 2012, tiene entrada el Informe de la Dirección General de Aviación Civil (**15 de febrero de 2012**) en relación con el Documento de Formulación de la Modificación del Plan Especial. En el mismo se informa favorablemente en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles etc) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

Estas condiciones vienen referidas a que, por una parte, en la documentación de planeamiento se indique claramente que la altura máxima de las construcciones ha de incluir a dichos elementos. Y por otra, que se recoja en la normativa que la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá resolución favorable previa de la **Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)**.

-El Documento redactado para la aprobación inicial introduce una reordenación de las manzanas definidas en el Documento de Formulación al agotar la edificabilidad urbanística permitida por el Plan General, recogiendo las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas impuestas. En todo caso, deberá ser remitido de nuevo a la Dirección General de Aviación Civil.

Considerando los siguientes argumentos.

-El presente Plan Especial formulado por el Ayuntamiento y elaborado por encargo de la sociedad pública IRUNVI, tiene por objeto:

- ♦ **Ordenar la totalidad de la edificabilidad permitida por el vigente Plan General** en el ámbito 3.1.01: San Miguel-Anaka.
- ♦ **Adaptar las condiciones de edificación** de todas las parcelas edificables a la propuesta de **Servidumbres Aeronáuticas**.
- ♦ **Adaptar la calificación pormenorizada del suelo dotacional a la problemática detectada en el Proyecto de Urbanización en tramitación.**

-Principales determinaciones que se modifican respecto del Plan Especial vigente:

Servidumbres aeronáuticas:

- Se reduce el perfil de las edificaciones de las parcelas “RV.8”, “RV.9” y “RV.12”.
- Se determina para la totalidad del ámbito, la cota máxima de coronación de las edificaciones (la cota máxima que puede alcanzar cualquier elemento constructivo sobre la cubierta).

Ordenación:

Se ordena la totalidad de la edificabilidad permitida por el vigente Plan General.(116.000 m2tc).

Siguen ordenándose **12 nuevas** parcelas residenciales (RV-1 a RV-12) y una terciaria TC-13. Las parcelas que se consolidan son la RU-1 y RU-2 con una edificabilidad de 302 m2tc y 4 viviendas.

Las parcelas RV-1 a RV-6 se califican de protección pública a excepción de la parcela 4-b que si bien computa como VPO por estar destinada a realojo, se califica de vivienda libre.

El excedente de esta parcela no destinado a realojo en propiedad deberá en todo caso promoverse en régimen de protección, destinándose la parte que resulte necesaria a los realojos en alquiler

Las parcelas RV-7 a RV-12 son viviendas libres.

La propuesta **vigente** contempla 1.100 viviendas (844 de VPP y 256 viv. Libres, incluidas las 4 consolidadas.

Con la nueva propuesta se ordenan 1.219 viviendas:

-Viviendas consolidadas:	4	
-Viviendas libres	298	
-Viviendas de protección pública:	858	
-Viviendas de realojo: (protección pública)	59	(libres pero computan como de

Lo que implica que:

-Se incrementa la ocupación en planta de las cuatro manzanas centrales –parcelas “RV.3”, “RV.4”, “RV.5”, “RV.6”.

-Califica como “vivienda libre” las parcelas residenciales “RV.7” y “RV.8”.

-Se destina y vincula de forma expresa la parcela RV-4 b a los realojos, calificándola también como “vivienda libre”, pero computando a efectos de vivienda de protección pública.

- Se adaptan las superficies dotacionales calificadas a lo estrictamente exigido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Como consecuencia de ello se plantean, además, diversas modificaciones en la zonificación pormenorizada.

-Adaptar la calificación pormenorizada de parte del suelo dotacional a la problemática detectada en el Proyecto de Urbanización.

-Tal y como se ha expuesto, se justifica la Modificación por la necesidad de adaptación a la servidumbres aéreas y ordenar toda la edificabilidad permitida por el Plan General vigente.

El primer objetivo queda justificado por los informes de la Dirección General de Aviación Civil.

Por otra parte, se ha planteado la posibilidad de modificar el Plan Especial para agotar la edificabilidad lucrativa asignada por el vigente Plan General al ámbito “San Miguel / Anaka” - 116.000 m²(t)- al objeto de mejorar su viabilidad.

Ante las importantes cargas urbanísticas que comporta la ejecución del ámbito, el Ayuntamiento ha considerado que para asegurar su viabilidad económico-financiera, resultaba procedente modificar el Plan Especial en el sentido de agotar la edificabilidad autorizada por el P.G.O.U.

-En cuanto a los **Estándares urbanísticos**:

-Vivienda de protección pública.

-Se ordena un total de 116.000 m²(t) que permiten desarrollar un máximo de 1.215 nuevas viv, y se consolidan 302 m²(t), que corresponden a 4 viviendas.

La dotación de Vivienda de Protección Oficial que debe cumplirse en el presente ámbito, se remite a lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, es decir, el 75 % del aprovechamiento residencial de nuevo desarrollo ordenado, por lo que la dotación exigible será de 76.171,50 m²(t) incluyendo en este cómputo las viviendas destinadas a “relojos”.

(No se calculan los estándares con arreglo a la Ley 2/2006, sino que debe cumplirse el señalado en el Plan General que es superior).

Recordar que el Plan General define los ámbitos -entre los que se encuentra el ámbito SAN MIGUEL ANAKA- que en su conjunto cumplen los estándares de VPO en suelo urbano, según los criterios de la Ley 17/1994.

El Plan General establece para este ámbito la obligación de destinar *el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Si bien, en el caso del traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%.*

-El Plan Especial contempla el traslado de la empresa Sancheski.

Las parcelas residenciales “RV.1” hasta “RV.6” se califican de vivienda de protección pública, a excepción de la parcela 4-b que si bien computa como VPO por estar destinada a realojo, se califica de vivienda libre, de acuerdo con la posibilidad expresamente prevista en la legislación urbanística –Artº 23.2.a del Decreto 105/2008.

Suman todas estas parcelas un total de **76.232 m2(t)**, computado el aprovechamiento de **3.302 m2t**, de la parcela 4.b) y, un número máximo de **917 viviendas** (incluidas las **59 viviendas** de esta parcela).

Las parcelas “RV.7” hasta “RV.12” con un total / de **25.330 m2(t)**, y, un número máximo de **298 viviendas** se califican como vivienda de “**promoción libre**”.

Red de sistemas generales.-espacios libres y alojamientos dotacionales.

No se produce un incremento estructural de la edificabilidad urbanística sino que se agota la ya contemplada en el Plan General vigente. Por lo que no se requiere el cumplimiento de nuevos estándares.

Espacios públicos y otros elementos dotacionales.-

En cuanto a las dotaciones locales, la modificación del planeamiento adapta los estándares a la nueva superficie ordenada. (Artículo 79.2 de la Ley 2/2006, por remisión del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley.

Directrices de ordenación y gestión.-

a) categorización del suelo:

El suelo del Área “San Miguel / Anaka” se categoriza, definiéndose dos ámbitos.

-Ámbito “II” (Suelo Urbano Consolidado):

Son las parcelas RU-1 y RU-2 (4 viviendas, 302 m2t)

-Ámbito “I” (Suelo Urbano No Consolidado):

Resto del área. Constituye la “*actuación integrada*”. Se distribuye una edificabilidad sobre rasante de 115.698 m2t. y 1.215 viv.

Total edificabilidad del área 116.000m2t.

Se mantiene la categorización del suelo recogida en el Plan Especial vigente con la modificación de las características derivada de la nueva propuesta.

b) unidades y sistema de actuación:

Para la ejecución de las previsiones del presente “Plan Especial” en el Ámbito “I” de “actuación integrada” previsto, se delimita la “unidad de ejecución” “San Miguel / Anaka”, que incorpora la totalidad de los suelos del mismo.

Se recoge que la “unidad de ejecución” “San Miguel / Anaka” se ejecute en condiciones de “régimen público”, y, por el “sistema de cooperación.

Se mantienen estas determinaciones de gestión ya recogidas en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en desarrollo del vigente Plan Especial. Si bien, deberá modificarse el Programa en aquello que resulte preciso para su adaptación al presente planeamiento.

En desarrollo del sistema de cooperación previsto se formuló el Proyecto de Reparcelación.

Al respecto hay que recordar que mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 20 de abril de 2011, se acordó:

1º.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

2º.- Someter a información pública el citado Proyecto por plazo de veinte días mediante publicación de anuncios en el B. O del Territorio Histórico, Tablón de anuncios del Ayuntamiento, periódico y notificación, a contar desde la última publicación o, en su caso, notificación individual.

Este Proyecto deberá acomodarse al Plan Especial que se modifica, por lo que deberá nuevamente aprobarse con carácter inicial y someterse asimismo al trámite de información pública.

c) edificios y elementos “fuera de ordenación”:

Se declaran “fuera de ordenación” todos los edificios y construcciones existentes en el ámbito de actuación integrada los cuales se identifican de forma individualizada en el plano “II.6. Categorización del suelo. Directrices de organización y gestión de la ejecución”, del Documento “E. Planos” del presente Proyecto, y, en los cuadros anejos.

d) realojos

Los “ocupantes” legales de las viviendas existentes en los edificios declarados “fuera de ordenación”, deben ser “relojados” en las condiciones establecidas en la “Disposición adicional Segunda” de la Ley “2/2006 de Suelo y Urbanismo”, y, en el artículo 23 del Decreto 105/2008 que la desarrolla.

Asimismo se plantea el “relojo” de las actividades empresariales en funcionamiento que ocupan las edificaciones industriales existentes declaradas “fuera de ordenación”, en las condiciones establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006.

e) régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización previstas en la “unidad de ejecución” “San Miguel / Anaka” serán objeto de un “proyecto de urbanización” –Artículo 194 de la Ley 2/2006-.

Este Proyecto que ya ha sido formulado deberá adaptarse a la presente Modificación.

-En cuanto a las afecciones sectoriales se remite a lo especificado en los informes que constan en el expediente.

-Todas las determinaciones que se modifican, son determinaciones de ordenación pormenorizada (artículo 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo) que pueden modificarse a través de la misma clase de plan.

El artículo 104 de la citada Ley, regula el procedimiento para la modificación de la ordenación establecida por los planes urbanísticos en el que se señala que la modificación de las determinaciones deberá realizarse a través de la misma clase del plan, observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

-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 regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento.

-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 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, regula el procedimiento de 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.

-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.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.-

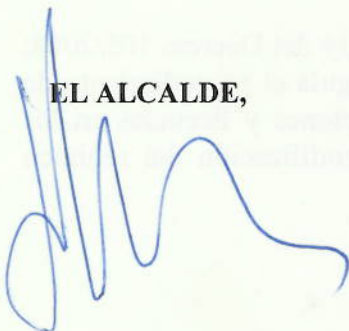
2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzko y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

3º.-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.

4º.- 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, 4 de abril de 2012

EL ALCALDE,



Ante mi
EL SECRETARIO,

