

**DECRETO N° 2918**  
(RA101807)

**ACUERDO:**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintiséis de septiembre de dos mil siete, adoptó, con la salvedad del Art. 206 del R.O.F., entre otros, el siguiente acuerdo:

**“En relación con el expediente n° 2006PLES0004 relativo MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL en el ámbito 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA.**

**Resultando los siguientes hechos:**

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de MAYO de 2007, se acordó aprobar inicialmente y someter a información pública la MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL en el ámbito 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA, promovido por Ayto. Irun.

-El expediente junto con el Proyecto fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el B.O de Guipúzcoa n° 106 de fecha 30 de mayo de 2007 y Diario Vasco de fecha 29 de mayo de 2007, habiéndose presentado un escrito de alegaciones por D. Joaquin Arruabarrena Martiarena en nombre propio y representación del resto de propietarios de la parcela 4+4.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-El presente Documento se elabora con el objetivo de *modificar la calificación pormenorizada recogida en el vigente Plan Especial de Reforma Interior de “Primauteko Errota*, toda vez que el parcelario reflejado en los planos y que sirvió de base para la redacción del Proyecto de Compensación, no reflejaba la realidad de dos parcelas, una de Renfe y otra de los propietarios del Molino Primaut.

Por lo que procede la regulación de las parcelas ajustando la calificación pormenorizada, las superficies y los repartos de aprovechamientos del Plan Especial, con su correspondiente incorporación al Proyecto de Compensación.

Además se amplía el ámbito de la parte de la parcela residencial no comprendida en el mismo.

-Para la ejecución del Plan Especial de Reforma Interior se definieron dos áreas de desarrollo independientes:

AREA 1 Desarrollo mediante Licencia Directa. (Primauteko Errota)

Suelo de licencia directa: que corresponde con la parcela residencial consolidada (parcela D).

AREA 2 Unidad de Ejecución.

Sistema de actuación ..... Compensación

Esta Unidad de Ejecución se desarrolló en una única actuación, incluyendo las parcelas edificables con aprovechamiento industrial privado, así como los espacios destinados a viales y espacios libres ajardinados.

Por tanto, se excluyó expresamente de la Unidad de Ejecución la parcela residencial existente (Primauteko Errota o parcela D).

Las parcelas de esta unidad son:

PARCELA A INDUSTRIA COLECTIVA (IC)

*La parcela A se encontraba ya edificada y conforme al planeamiento por lo que no fue objeto de nueva adjudicación.*

PARCELA B INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) (Pabellón municipal)

PARCELA C INDUSTRIAL EN PARCELA (IP) (Lamdec)

**SUP. DE CESION**

Viaro urbano local (VL)

Jardines Urbanos (LJ)

Sin embargo, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial y de la inscripción registral de las correspondientes fincas resultantes del Proyecto de Compensación, se detectaron una serie de circunstancias que hacen necesaria la presente modificación del Plan Especial:

- La Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura de Renfe, alegó una incorrección en la definición del parcelario dada la inclusión de terrenos propiedad de ADIF en el ámbito de planeamiento.
- La existencia de una superficie de 547 m<sup>2</sup>s, considerada en el planeamiento como de dominio público, y que sus propietarios demostraron el carácter privado del mismo.

La Modificación mantiene íntegramente la forma, la superficie y los parámetros de aprovechamiento industrial de la **Parcela A**, propiedad de los Copropietarios Primautzar 17, por lo que la presente Modificación no afecta a ninguna de sus determinaciones, siendo vigente lo definido por el Plan Especial aprobado en 1998.

Dado que las parcelas industriales restantes (Parcelas B y C) han sido ejecutadas conforme al citado planeamiento, se recoge en este documento de Modificación los aprovechamientos ya edificados, destacando que en el caso particular de la **Parcela C**, propiedad de Lamdec S.A., se respetará el aprovechamiento lucrativo vigente, si bien se ajusta la superficie y la calificación pormenorizada.

En lo referente a las **Parcelas B y D**, se reparte nuevamente y redistribuye el aprovechamiento entre las dos parcelas teniendo en cuenta la nueva superficie de esta parcela D que en parte fue considerada erróneamente de dominio público. Se respeta el aprovechamiento total final, que en ningún caso supera el techo máximo permitido para la totalidad del ámbito, si bien se corrige asimismo las superficies y la calificación pormenorizada.

Se crea la parcela FV (ferroviario) recogiendo la superficie de terreno reclamada por ADIF. De mismo modo se modifica la superficie y calificación pormenorizada de la parcela de dominio público sin que se produzca una reducción de la misma.

**-Se ha solicitado los informes sectoriales pertinentes con el siguiente resultado:**

#### **Carreteras.-**

Por la colindancia del ámbito con la GI-2134, se ha solicitado informe a la Diputación Foral.

Por el Departamento para las Infraestructuras Viarias se ha emitido Informe favorable

#### **Adif.-**

Por resultar afectados por el Plan suelos de titularidad de ADIF así como por colindancia con la red ferroviaria, se ha solicitado Informe a ADIF. Por parte de estos no existe inconveniente para la aprobación definitiva.

#### **Euskotren y Aguas**

No han emitido informe

No habiéndose emitido los informes procede proseguir la tramitación del Plan , de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

-La alegación presentada se resuelve conforme se recoge en **ANEXO**.

**Como consecuencia de su estimación en parte se introducen unas rectificaciones en el Proyecto aprobado inicialmente que no se entienden como modificaciones sustanciales.**

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan, observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

-El artículo 97 de la Ley establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

-Habiendo transcurrido el plazo de información pública, procede otorgar la aprobación definitiva ya que según lo dispuesto en el artículo 95 en el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

**-Examinado el expediente en la sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras y Medio Ambiente de fecha 17 de septiembre de 2007**

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**

**El Pleno de la Corporación acuerda:**

***1º.-Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública de la MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL en el ámbito 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA en los términos recogidos en ANEXO adjunto.***

***2º.-Aprobar definitivamente la MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL en el ámbito 1.1.08 PRIMAUTEKO ERROTA***

***3º.- Remitir el Plan Especial a que se refiere el acuerdo anterior a la Diputación Foral de Guipúzcoa para su depósito en el Registro administrativo de planeamiento urbanístico con carácter previo a su publicación.***

*A los efectos de la entrada en vigor del plan y para la producción de los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el citado registro.*

*El acuerdo de aprobación definitiva se publicará además en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.*

***4º.-El presente acuerdo pone fin a la 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 notificación, 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 notificación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.***

## ANEXO I

### ALEGACIÓN

- 1.- **Escrito de D. Joaquín Arruabarrena Martiarena**, como propietario de la finca de Primauteko Errota.

En escrito fechado en Registro el 26 de junio de 2007 observa que se produce un error en la superficie de la parcela resultante, al comparar el presente documento de planeamiento con el borrador de la futura *Modificación del Proyecto de Compensación del ámbito*:

#### **Contenido**

En dicho documento de gestión se le reconocen 1.115 m<sup>2</sup> (superficie parcela solar resultante) y 343,42 m<sup>2</sup>c (máximo aprovechamiento edificable residencial), mientras que en el presente documento de planeamiento se reducen ambos parámetros, resultando 1.112 m<sup>2</sup>s y 330 m<sup>2</sup>c.

#### **Resolución**

De forma previa, cabe observar que el documento de gestión que se menciona en la alegación tiene el carácter de borrador y fue elaborado como documento de consulta para el Registro de la Propiedad, al tener en cuenta que el objetivo de la presente *Modificación* es el de adaptar las determinaciones urbanísticas de calificación y aprovechamientos a la situación real de las fincas, y subsanar los errores cometidos en el *Plan Especial* anterior (reconocer los derechos de propiedad de ADIF y del alegante). Es decir, como último objetivo subsanar las descripciones registrales de las fincas resultantes, por lo que se consultó de manera informal al Registro sobre el mecanismo y proceder para conseguirlo.

Por otra parte, no es el documento de gestión quién ha de fijar los parámetros que son objeto de discusión, sino el presente documento urbanístico de *Modificación de Plan Especial*.

No obstante, se procede a continuación a analizar el contenido de lo alegado:

Superficie Parcela D “Primauteko Errota”: 1.112 m<sup>2</sup>s. La superficie final que se asigna a la parcela es la resultante de la medición cartográfica del plano de calificación pormenorizada. Así, se ha procedido de nuevo a comprobar por ordenador la superficie delimitada, resultando cierto el parámetro de 1.112 m<sup>2</sup>s. En todo caso, sí se produce algún error en el sumatorio de parcelas privadas (pág 12 de la Memoria), lo que obliga a corregir el documento para evitar imprecisiones y confusiones.

Aprovechamiento máximo residencial de techo construido edificable Parcela D “Primauteko Errota”: 330 m<sup>2</sup>c.

La *Modificación* reconoce como privada y con derechos la parcela 4 que se consideraba de dominio público y sin derecho alguno al aprovechamiento. Así se definió una Unidad de Ejecución que fue objeto del Proyecto de *Compensación de 1.999*. A resultas de ello, la parcela residencial “D” Primauteko Errota (RU), resultó ajena al reparto efectuado, se

consolidó urbanísticamente de tal forma que resultó innecesario referirla como nueva adjudicación en el *Proyecto de Compensación*.

En todo caso, recordar que la cuantía del incremento del aprovechamiento residencial edificable que ahora se reconoce para los propietarios de la parcela residencial RU (parcela 4), deriva de criterios de ordenación dónde se tiene presente no superar la cuantía del derecho que le correspondería como parcela aportada a la Unidad (finca omitida por error anteriormente).

La superficie que fue omitida y que ahora se aporta es una parte de la que en su momento se identificó como Parcela 4, tal y como lo indica el alegante. Cabe recordar al alegante que de los 547 m<sup>2</sup>s que contaba la parcela, una superficie de unos 44 m<sup>2</sup> están afectos al uso ferroviario y son de Adif, por lo que sólo le corresponde una superficie de 203 m<sup>2</sup>s.

Se ha procedido en el documento a analizar más detalladamente los criterios que han servido de base para fijar el aprovechamiento residencial en la parcela privada de Primauteko Errota, de tal forma que el documento se ha completado y se ha justificado el aprovechamiento asignado a la misma, tal y como sigue:

*En lo referente a la cuantía de derechos que se derivan de la parcela inicial, ésta se analiza en la siguiente tabla:*

<b>PARCELA*</b>	<b>SUPERFICIE* con APROVECHAMIENTO</b>	<b>% DERECHOS APORTADOS</b>	<b>% PATRIMONIALIZABLE</b>	<b>APROVECHAMIENTO ADJUDICABLE (IP)</b>
Parcela P-2	7.813	72,48	65,23	4.771,57
Parcela P-3	2.123	19,70	17,73	1.296,95
Parcela P-4	503	4,67	4,20	307,23
Parcela P-5	340	3,15	2,84	207,75
Aymto Irun			10,00	731,50
<b>TOTAL</b>	<b>10.779</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7.315,00</b>

\* Excluida la Parcela edificada y consolidada P-1.

El incremento de aprovechamiento que ha de reconocerse es de 307,23 m<sup>2</sup>c y se corresponde con el uso característico de industrial en parcela (IP). Se aplica el coeficiente de homogeneización del Plan General vigente para convertirlo en uso residencial unifamiliar (RU):

$$\underline{307,23 \times 0,413 = 126,89 \text{ m}^2\text{c (RU)}}.$$

Hacen un total para la parcela residencial en uso de residencial unifamiliar en parcela de:

$$\underline{206 + 126,89 = 332,89 \text{ m}^2\text{c (RU)}}.$$

La parcela D se delimita con una superficie de 1.112 m<sup>2</sup>s, resultando una edificabilidad de aproximadamente 0,299 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (RU).

Superficie parcela D:	1.112 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento:	333 m <sup>2</sup> c (RU) = 806,30 m <sup>2</sup> c (IP)



En consecuencia, **se estima en parte la alegación en lo referente al aprovechamiento residencial que se determina para la parcela residencial, quedando tal y como sigue:**

**Superficie Parcela D: 1.112 m2s.**  
**Aprovechamiento RU: 333 m2c.”**

**DECRETO:** Se dará cumplimiento a los interesados de cuanto ordena el acuerdo anterior.

Lo manda y firma el Señor Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad de Irun, a **1 de octubre** de dos mil siete, certifico

ALKATEA/EL ALCALDE,

IDAZKARIA/EL SECRETARIO,

**DILIGENCIA.-** Con esta fecha se cumple lo ordenado, certifico