

RESOLUCION DE ALCALDIA Nº³⁶⁹..
(Texto: 2012PLES0004)

En relación

con el expediente nº 2012PLES0004 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU

Resultando los siguientes hechos:

El planeamiento vigente está constituido por el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2010.

Mediante Resolución de Alcaldía nº 1.967 de 5 de octubre de 2010, se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora y también mediante Resolución de Alcaldía nº 854 de 18 de mayo de 2011, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de dicho ámbito. En este Proyecto el Ayuntamiento de Irún resulta adjudicatario de las parcelas G, destinada a la construcción de viviendas de protección oficial y la parcela H, destinada a la construcción de viviendas libres.(con precio limitado)

El Ayuntamiento convocó concurso público para la enajenación de las citadas parcelas, resultando adjudicatario del mismo la empresa Miguel Imaz S.A. que presenta la Modificación de Plan Especial.

Considerando los siguientes argumentos:

-El documento de la “1ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU en Irún”, tiene por objeto modificar el régimen de dominio y titularidad del subsuelo localizado entre las parcelas G y H y ajustar la superficie de dichas parcelas en función del proyecto de ejecución de la edificación.

Se pretende, por una parte, la optimización del uso de aparcamiento en las plantas de sótanos de dichas parcelas que ahora son independientes registralmente.

Se plantea la misma solución que la recogida en el Plan Especial vigente entre las parcelas A y B y las parcelas C y D.

Los espacios entre esas parcelas sobre rasante son de dominio y uso público (LP-Parques y Areas Recreativas) y bajo rasante de dominio y uso privado (pasos viarios para unión de los aparcamientos)

Respecto del espacio entre las parcelas G y H calificados de LL (Espacios Libres Peatonales) se propone igualmente que el dominio y uso bajo rasante sea privado, manteniendo el dominio y uso público sobre rasante, de tal forma que las plantas de sótanos de las parcelas G y H se puedan unir.

La diferencia estriba en que las parcelas A,B, C y D se destinan a viviendas de Régimen libre, por lo que se crearon en el Proyecto de Reparcelación los oportunos complejos inmobiliarios mediante el régimen de Propiedad Horizontal.

En tanto que las parcelas G y H son de diferente régimen: la parcela G (vivienda pública) y la parcela H (vivienda libre aunque de precio limitado).

Y si bien la normativa reguladora de las viviendas de protección pública no admite promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, si excepciona los aparcamientos que estén mancomunados.

En estos términos, acompañan informe del Gobierno Vasco, sobre consulta realizada relativa a unificación de parcelas bajo rasante, haciendo mención el mismo al artículo 9.1 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo sobre Régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en el que se señala que:

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

-En cuanto al otro objetivo de la Modificación que afectaría a la geometría de las mismas parcelas, se justifica desde el Informe técnico que consta en el expediente su innecesariedad ya que por su escasa entidad no justifica la modificación de la configuración de las parcelas, *pudiendo realizarse o conseguirse el objetivo simplemente con una redefinición de las alineaciones que afecten a la ocupación de la edificación dentro de las parcelas afectadas*

-La modificación afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada: régimen de uso y dominio y redefinición de alineaciones.

Por su parte, el artículo 9.3 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan Especial establece que en los espacios LP, LL y LJ, se prevé *la existencia de pasos viarios bajo rasante que sirvan de unión entre los diferentes aparcamientos de las parcelas resultantes.*

Se trata por tanto de dar el mismo tratamiento al ya previsto entre las parcelas A y B y las parcelas C y D, modificando los correspondientes artículos de las Ordenanzas y ajustando su configuración jurídica al régimen específico de las parcelas G y H.

El artículo 48 .2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico señala que deberá expresarse en el Plan Parcial- aplicable a los planes Especiales-el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

El artículo 18.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, señala que la ordenación urbanística puede determinar además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al suelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y suelo para fines de uso o servicio público así como de utilidad pública o interés social.....

-Finalmente señalar que de acuerdo con el artículo 104 de la misma Ley cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento.

El artículo 97 de la Ley 2/2006, 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:

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 Ley 2/2006, 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 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 Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu. 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 Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

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, 29 de Mayo de 2012

EL ALCALDE,



Ante mi

LA SECRETARIA GENERAL,



ANEXO

1. *El documento debe establecer el límite de propiedad de cada parcela (G y H) y/o en su caso definir una nueva parcela para el bajo rasante de la unión de ambas.*
2. *En el documento de aprobación definitiva deberá mantener la superficie de las parcelas G y H tal y como fueron inscritas en virtud del Proyecto de Reparcelación aprobado, si bien se podrán redefinir alineaciones que afecten a la ocupación de la edificación dentro de las parcelas afectadas.*
3. *Si bien las modificaciones que se proponen son recogidas tanto en los artículos de las normas y los planos afectados, el documento de aprobación definitiva deberá incorporarlos también en el epígrafe 3.3 de la Memoria de Ordenación, cumpliendo lo descrito en los dos puntos anteriores, puesto que configura contenido normativo del documento.*
4. *Una vez aprobado el Plan Especial deberá aprobarse una modificación del proyecto de reparcelación que recoja las nuevas determinaciones en la descripción de las parcelas. A su vez, el proyecto de urbanización actualmente en tramitación deberá recoger en su caso las determinaciones que afecten a la construcción del espacio público. Esta circunstancia se hará constar en el documento de aprobación definitiva.*

Irun, 29 de Mayo de 2012

EL ALCALDE,



Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,