

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 554
(Texto: 2013PPAR0001)

En relación

con el expediente n° 2013PPAR0001 relativo a la Modificación n° 2 Plan Parcial del ámbito 1.1.02: ARASO NORTE.(Parcelas 1 y 6).

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de julio de 2005, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del ámbito industrial 1.1.02 .1 ARASO NORTE.

Con fecha 26 de noviembre de 2008, se aprobó una Modificación del Plan Parcial con el objeto de acomodar la configuración de las parcelas edificables existentes a efectos de la implantación de los usos industriales en el Sector.

-Con fecha 12 de febrero de 2009, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación Forzosa del ámbito 1.1.02.1 ARASO NORTE.

Expedida la correspondiente certificación administrativa se inscribieron las fincas resultantes, entre ellas, las de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento y las derivadas de sus derechos patrimoniales. Asimismo se materializaron en el Proyecto de Reparcelación los compromisos asumidos por el Ayuntamiento con Sprilur SA mediante el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 de julio de 2001.

-Finalizada la urbanización del sector se acordó con fecha 5 de julio de 2010, recepcionar las obras de urbanización e instalaciones del ámbito 1.2.02: ARASO NORTE, con sujeción a las condiciones que figuran en la misma. Referidas básicamente a aclaraciones técnicas y a las instalaciones a mantener por la Entidad de Conservación.

Efectivamente existe constituida una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento y conservación de ciertos elementos de carácter público, tal y como recogen sus Estatutos en cumplimiento del planeamiento aprobado.

-Actualmente el Ayuntamiento sigue siendo propietario con carácter patrimonial en la parcela TO-1 de un porcentaje 58,4083% que representa el 2,9088% de participación en la Entidad. El resto de esta parcela y la parcela 6 es de titularidad de Sprilur.

Considerando los siguientes argumentos:

- Sprilur SA formula una (2ª) Modificación Puntual del Plan Parcial vigente, presentando la última versión del Documento con fecha 20 de marzo de 2014.

Tiene por objeto las parcelas 1 y 6 del A.I.U 1.1.02 Araso Norte.

La superficie de actuación es de 2.979 m²s para la parcela 1, y 2.818 m²s para la parcela 6.

La Modificación no afecta a la ordenación del Plan vigente, únicamente se produce una nueva definición del régimen de uso de las parcelas 1 y 6.

Se mantiene por tanto la ordenación parcelaria y edificatoria con las mismas condiciones de edificación y régimen de dominio del suelo.

La única excepción en este sentido se produce con la altura máxima de la parcela 6 que pasa de 7 m. a 10 m.

-La ordenación vigente determina para la **parcela 1** el uso **TERCIARIO OFICINAS (TO)**, *parcela destinada a la construcción de oficinas y otros usos compatibles con esta actividad industrial tipo escaparate.*

En tanto que para la **Parcela 6**, define el uso **TERCIARIO HOSTELERIA (TH)**, *Instalaciones de usos hosteleros en todas sus categorías, bar, restaurante etc.,,*

La ordenación propuesta, define para la **parcela 1**, el uso **TERCIARIO COMERCIAL (TC)**, *parcela destinada a usos diversos y otros usos compatibles con dicha actividad.*

Para la **parcela 6**, se propone el uso **INDUSTRIA DE SERVICIO PÚBLICO (IS)**, *edificación de uso industrial de servicio público en parcela aislada donde se disponen los usos de Tanatorio y Crematorio.*

Asimismo en función de estos nuevos usos, se determina el régimen de Usos característicos, autorizados y prohibidos en cada una de las parcelas.

No se altera la edificabilidad ni otros parámetros salvo la altura en la parcela 6 anteriormente referida.

-Se justifica en el Proyecto que el tiempo transcurrido evidencia la necesidad de introducir usos compatibles con los existentes que posibiliten que se desarrollen dichas parcelas actualmente sin edificar. Se han buscado otras alternativas, acordes con los usos industriales y terciarios del sector, evitando la falta de actividad, a día de hoy.

Así se propone en la parcela 1 un uso terciario comercial que habilite en la parcela el uso hostelero.

Por su parte, en la parcela 6 se propone la implantación del uso de servicios funerarios, tanatorio y crematorio. Este último no disponible en el municipio.

Con estos usos se persigue viabilizar el desarrollo de estas parcelas así como dotar de un uso de interés público no existente en la actualidad.

-Se plantea una modificación de una determinación pormenorizada.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, en su artículo 56, recoge con este carácter el establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

Por su parte el artículo 106, determina que *la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones*

- Por otra parte hay que señalar que la parcela 6 (2.818 m2) cumplimenta la dotación de equipamiento comercial (1% de 275.602m2) del Sector de acuerdo con las reservas de dotaciones para suelo urbanizable fijadas en el planeamiento en vigor, por lo que debe garantizarse el mantenimiento de este estándar en la modificación de usos planteada.

En la nueva propuesta de usos la eliminación del citado uso comercial de la parcela 6 se suple con la calificación que ahora se fija para la parcela 1 de TC (Terciario Comercial con una superficie de 2.979 m2.)

-En cuanto al cumplimiento de los deberes y cesiones legales en función de la clasificación y calificación de los terrenos, se justifica en el Proyecto que los terrenos comprendidos en el ámbito 1.1.02.1 ARASO NORTE, clasificados como Suelo Urbanizable, han adquirido la condición de suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, toda vez que habiendo sido urbanizados en ejecución de la ordenación urbanística aprobada, se ha producido la entrega al Ayuntamiento, previa su recepción, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio del mantenimiento de parte de la misma por la Entidad de Conservación.

Como quiera que dichos suelos han cumplido los deberes y cesiones propias del suelo urbanizable, no se precisa, con ocasión de la modificación del uso de estas parcelas, de nuevas obligaciones urbanísticas salvo la referida a la cesión del 15% respecto del incremento de edificabilidad ponderada si se produce por el mayor valor urbanístico del nuevo uso respecto el anterior, a determinar en el momento de concesión de la oportuna licencia.

-De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se ha solicitado informe a la Dirección General de Aviación Civil,

Este informe debe solicitarse de forma previa a la aprobación inicial.

Señala la normativa que a falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. Ya que estos informes son preceptivos y vinculantes, entendiéndose evacuados en sentido desfavorable si no se emiten en el plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida.

Solicitado este informe con fecha 4 de diciembre de 2013, no podrá otorgarse la aprobación definitiva si no se cuenta con informe favorable de Aviación Civil. Y sin perjuicio de que deba procederse a su nueva información pública si del resultado del informe debieran introducirse modificaciones que alterasen sustancialmente su contenido.

-El artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que la formulación del Plan Parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

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 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.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del ámbito 1.1.02 .1 ARASO NORTE, efectuada por SPRILUR SA, estableciendo el siguiente programa de participación:

- **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 nº 2 Plan Parcial del ámbito 1.1.02 .1 ARASO NORTE, 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, 9 abril de 2014.

EL ALCALDE,

Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,





ANEXO

No podrá otorgarse la aprobación definitiva sin informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Y sin perjuicio de que deba procederse a la nueva información pública del Documento si del resultado del citado informe debieran introducirse modificaciones que alterasen sustancialmente su contenido.