

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 58

En relación con el expediente 2016PREF0002 relativo al Proyecto de Reparcelación del ámbito 1.1.13 ATALAIA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2016, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 ATALAIA, en desarrollo de las determinaciones del Plan General.

El objeto de este Plan Especial ha sido ordenar en el citado ámbito el incremento de edificabilidad contemplado en el Plan General.

Partiendo de la consolidación de las edificaciones existentes y al objeto de ordenar la nueva edificabilidad se han conformado nuevas parcelas (5):

La parcela 1 de uso terciario que comprende la parcela A y parte de la parcela B. consolida el uso terciario existente, Hotel- Restaurante Atalaia y acoge el nuevo aprovechamiento terciario.

La parcela 2, de uso residencial (resto parcela B). Acoge el nuevo aprovechamiento residencial.

La parcela 3 de uso residencial (Parcela C). Se consolida en su edificación y situación actual.

La parcela 4 de uso residencial (parcela D). Se consolida en su edificación y situación actual.

La parcela 5 destinada a espacios públicos.

-Respecto de las determinaciones contenidas en el Plan Especial cabe señalar que:

- **-La edificabilidad urbanística** reconocida por el Plan General para la totalidad del ámbito es de 3.314,00 m²t.

El uso característico es el **TERCIARIO**. Se asigna por el Plan Especial a la nueva **parcela 1** una edificabilidad de 2.576,00 m²tc sobre /rasante e igual 2.576,00 m²tc bajo rasante.

El uso autorizado **RESIDENCIAL**, en cuanto al incremento (160 m²t) reconocido por el Plan General ,se asigna a la nueva **parcela 2**.

- **Categorización del suelo:**

Las parcelas 1, 2 y 5 (antiguas parcelas A y B) donde se materializa el incremento de edificabilidad urbanística se califican como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (artículo 11.3,b).2 de la misma Ley, por incremento de la edificabilidad urbanística.

En tanto que las parcelas 3 y 4 se califican de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

➤ **Régimen de Actuación:**

Se define específicamente el régimen de actuación diferenciando en el presente ámbito entre ACTUACION AISLADA para el suelo urbano consolidado (parcelas 3 y 4) y el régimen de ACTUACION DE DOTACION para el suelo urbano no consolidado (Parcelas 1, 2 y 5), por incremento de la edificabilidad urbanística.

Estas últimas actuaciones tienen por objeto levantar la carga dotacional en este tipo de suelos (Art. 137 de la Ley 2/2006)

➤ **Cesión de dotaciones y de aprovechamiento urbanístico. Configuración de parcelas resultantes. Reparcelación.-**

El Plan Especial prevé la formulación de un proyecto de reparcelación para la actuación de dotación (parcelas 1 y 2) donde se materializa el incremento de aprovechamiento urbanístico, al objeto de configurar las nuevas parcelas resultantes, la cesión legal de aprovechamiento urbanístico y la cesión de la carga dotacional de espacios libres.(parcela 5)

-Se presenta para su tramitación el *Proyecto de Reparcelación*.

Considerando los siguientes argumentos:

-El Proyecto de Reparcelación abarca finalmente todo el ámbito del Plan Especial, afectando también al resto de parcelas 3 y 4, toda vez que deben reflejarse en las mismas las servidumbres que resultan del Plan Especial, actualizan la superficie, pero por lo demás consolidan la edificación existente, no son objeto, por tanto, de nueva adjudicación, manteniendo, de otra, las servidumbres ya existentes.

Se trata de un proyecto de reparcelación en el que no hay equidistribución ni ejecución de urbanización, por lo que directamente se formula para su tramitación.

-Recoge las 5 parcelas que resultan de la reordenación del ámbito 1.1.13 ATALAIA, que coincide con la parcelación aprobada por el Plan Especial el pasado 26 de octubre de 2016 (BOG 21/11/2016).

Las parcelas 1,2 3, y 4 son de titularidad privada y la parcela nº 5 es la que es objeto de cesión al Ayuntamiento en cumplimiento del estándar dotacional de zonas verdes.

Las Parcelas Resultantes denominadas 1 y 2, son el resultado de la reordenación de las Parcelas Aportadas A y B, y que a través del Proyecto de Reparcelación que se tramita se constituyen como nuevas parcelas.

La Parcela Resultante 1, se refiere a la parcela Terciaria que el Plan Especial ordena con las siguientes características:

TH – Terciario hotelero

Parcela 1	7.082,87 m ² s	2.576,00 m ² tc s/r	2.576,00 m ² tc b/r
-----------	---------------------------	--------------------------------	--------------------------------

La Parcela Resultante 2, se refiere a la parcela Residencial con las siguientes características:

RU – Residencial Unifamiliar

Parcela 2	2.641,25 m ² s	160,00 m ² tc s/r	160,00 m ² tc b/r
-----------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

Las *Parcelas Resultantes denominadas 3 y 4*, consolidan las edificaciones en su estado actual, según las siguientes determinaciones:

RU – Residencial Unifamiliar

Parcela 3	7.799,95 m ² s	215,00 m ² tc s/r	215,00 m ² tc b/r
Parcela 4	2.003,00 m ² s	363,00 m ² tc s/r	363,00 m ² tc b/r

La Parcela 5 es la nueva parcela que surge de la ordenación con destino a espacios libre que se ceden al Ayuntamiento:

LJ – Espacios libres Jardines

Parcela 5	83,88 m ² s	0 m ² tc s/r	0 m ² tc b/r
-----------	------------------------	-------------------------	-------------------------

-El Proyecto de Reparcelación contiene la cuantificación del 15% en concepto de cesión de aprovechamiento urbanístico.

-El artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que el Proyecto de Reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización o propietario de los terrenos.

El desarrollo de la actividad de ejecución requiere de la formulación del proyecto de reparcelación, incluso también en las actuaciones de dotación cuando precisen de ella (Art. 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo) al objeto de definir las parcelas edificables y la localización de los terrenos destinados a dominio público, aunque no fuere preciso proceder a la equidistribución de beneficios y cargas, como es el caso, por tratarse de propietario único (Art. 42 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo)

Continúa señalando el artículo 43 que reglamentariamente se determinará, entre otros aspectos, el procedimiento de aprobación que, en todo caso, habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

- 1.-Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

2.-Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.

3.-Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

Por su parte, el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que :

Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.

En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva.

El artículo 45.2 y 3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio señala que no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Asimismo que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

A la vista de la documentación e informes obrantes en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Someter a información pública por plazo de veinte días el Proyecto de Reparcelación del ámbito 1.1. 13 ATALAYA , formulado por D. Ignacio Muguruza Toledo, mediante publicación en el B. O de Gipuzkoa, diario y notificación individualizada.

Irun, 13 enero de 2017.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL.