

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2075 (Texto: 2008PPAR0001)

En relación

con el expediente n° 2008PPAR0001 relativo al Plan Parcial del ámbito A.I.U. 1.1.02: ARASO NORTE

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 1.1.02 ARASO NORTE.

-Con anterioridad el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 de julio de 2001, acordó aprobar el Convenio Urbanístico con SPRILUR SA para el desarrollo del entorno de Araso.

-El Plan Parcial establece como sistema de actuación el de expropiación, siendo Sprilur SA. el beneficiario de la expropiación.

Con fecha 28 de febrero de 2006, mediante Resolución de la Alcaldía se aprueba definitivamente la Delimitación del ámbito a expropiar y la relación de bienes y derechos afectados.

Con fecha 8 de marzo de 2006 e igualmente mediante Resolución de la Alcaldía se aprueba inicialmente el Proyecto de Expropiación, toda vez que se optó por el procedimiento de tasación conjunta para la determinación del justiprecio.

SPRILUR con fecha 21 de febrero de 2008, comunica al Ayuntamiento que ya es propietaria de todos los terrenos incluidos en el citado ámbito al alcanzar un acuerdo para la adquisición de los mismos.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22 de marzo de 2007, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización.

Tras la aprobación definitiva así como en el transcurso de las obras de urbanización han surgido necesidades nuevas y problemáticas no detectadas al principio y por tanto, no recogidas en los documentos de planeamiento, referidas a:

- Cubrición de las regatas Bordaberri y Tellegorri.
- Ajustes viarios para reposición de caminos exteriores al ámbito de ordenación (vehículos de labranza).
- Adecuada ubicación de nuevas infraestructuras de servicios (centros de transformación y depósito de agua).
- Ordenación con mayor conocimiento y detalle de las parcelas edificables.

-Por parte de Sprilur se formula el presente Proyecto con el objeto modificar la configuración de las parcelas edificables a efectos de la implantación de los usos industriales en el Sector y además para introducir otra serie de ajustes relativos a la ejecución de la obra urbanizadora.

Considerando los siguientes argumentos:

-La modificación se justifica por la conveniencia de adaptar las determinaciones del Plan a las necesidades surgidas tras su aprobación definitiva como consecuencia fundamental de la comercialización de las parcelas resultantes, varias de ellas destinadas a la reubicación de empresas del municipio.

Si bien el Plan aprobado prevé la formulación de Estudios de Detalles para la posible modificación individual de la configuración de las parcelas, no obstante, se ha considerado necesario formular una Modificación del Plan Parcial para ordenar de manera conjunta todos estos cambios al afectar en alguna medida a la calificación pormenorizada y además para introducir otros aspectos en la urbanización del sector.

-Además la *Modificación* incorpora al desarrollo del sector el depósito de abastecimiento de agua (ubicado en una parcela exterior al ámbito de actuación -1.424 m²s-) al ser necesaria esta nueva infraestructura. Está ubicado sobre el posible futuro trazado del Tren de Alta Velocidad y su implantación cuenta con informe favorable por parte del Departamento de Transportes y Obras públicas del Gobierno Vasco. (Administración sectorial competente en el PTSF y en la banda de reserva de la Nueva Red Ferroviaria de la CAPV -informe fechado el 25 de abril de 2.008-).

Se define esta parcela como “Sistema General adscrito al Sector”, para ello debería tener capacidad no sólo para abastecer Araso-Norte, sino además cualquier otro punto del municipio además que esta *Modificación* no sería el instrumento adecuado. Al respecto cabe recordar lo que se ya se decía en el condicionado de la aprobación definitiva del *Proyecto de Urbanización* (BOG 23/4/2007) sin que en el presente documento se hayan introducido razones suficientes que permitan suponer que dicha condición ha quedado anulada:

“4.1. Abastecimiento.

— *La red de abastecimiento será de propiedad municipal hasta el sobrepresor. A partir de aquí, la impulsión, el depósito, y la red de distribución serán propiedad del polígono.”*

Por tanto, se habrá de justificar la adscripción de la infraestructura al sector de otro modo, no como Sistema General.

-La ordenación no cambia con la presente *Modificación*. El conjunto se ordena en torno a un anillo viario en la parte central del ámbito conformándose parcelas centrales y perimetrales, las cuales aún teniendo distinta dimensión y tamaño, disponen de su acceso desde el citado anillo viario.

-Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- a).- **Diferente afección de las obras a las regatas Bordaberri, Tellegorri y Sasiko.**
- b).- **Ajustes en la reposición de accesos a viarios exteriores al sector.**
- c).- **Nuevas infraestructuras de servicios: depósito de agua y centros de transformación.**
- d).- **Nueva definición para las parcelas edificables y para la de equipamiento deportivo:**

-División de la parcela IC_2.

-Ajustes en la parcela IP-3.

-División de la parcela IP-4.

-Nueva ubicación parcela ED.

No obstante, no viene recogida la división de la Parcela IP-FE 5 que si se recoge en la propuesta de Reparcelación formulada.

-Como consecuencia de todas estas modificaciones y ajustes, *se redistribuyen las distintas zonas verdes modificando en cierta medida sus perímetros y superficies*. Sin embargo, y si bien lo que afirma el documento lleva a pensar que aparentemente es mayor la superficie ahora destinada a espacios libres, se debe señalar que 3.331 m²s (dominio público preexistente sectorial) no pueden ser calificados como zonas verdes, resultando en realidad que la *Modificación* propone menor superficie destinada de zonas verdes que la del vigente *Plan Parcial*, por lo que deberá ser corregido.

-En la documentación escrita las condiciones de uso, dominio y edificación de las parcelas edificables se recoge en el documento por una parte en el art. 8 de las *Ordenanzas* y por otra como *Fichas Urbanísticas*. Pero se producen diferencias entre algunas parcelas, por lo que deberán ser revisadas en su totalidad para evitar equívocos.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

-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 del mismo texto legal 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.

En la publicación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008.

-Consta Informe favorable de la Agencia Vasca del Agua, sobre las afecciones a las regatas, Bordaberri, Tellegorri y Sasiko, si bien deberá incorporarse el Documento sobre el que se elaboró el mismo y recoger su incidencia en el Proyecto de Urbanización aprobado.

Asimismo deberá solicitarse a dicha Agencia informe teniendo en cuenta que la Modificación del Plan Parcial propone una nueva configuración para la parcela 5.

-Se considera que debe solicitarse, aunque se trate el presente Proyecto de una Modificación, Informe de Diputación Foral (Departamento de Infraestructuras Viarias) en cuanto a carreteras según la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa 1/2006, de 6 de junio.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Admitir a trámite la Modificación del Plan Parcial del ámbito A.I.U. 1.1.02: ARASO NORTE, formulada por Sprilur SA estableciendo el siguiente programa de participación ciudadana:

***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 Parcial del ámbito A.I.U. 1.1.02: ARASO NORTE, con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto a la presente Resolución.

3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa que incorporará plano de situación y alcance de la modificación y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico.

4º.-Solicitar los informes preceptivos sectoriales.

Irun, a 13 de agosto de 2008

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO

1. La **Modificación** ha de incluir en su definición las tres parcelas resultantes objeto de permuta con Sprilur. Si la **Modificación** tiene entre sus objetivos recoger la realidad y necesidades actuales del sector, no puede obviar que la ordenación de la parcela ferroviaria-industrial (*Parcela IP.FE*) va a quedar definitivamente configurada en dos porciones: *Parcelas IP.FE-5A* y *IP.FE-5B*.
2. Respecto al ajuste en la delimitación del sector a efectos de sus gestión, señalar que se produce una contradicción por cuanto que estos suelos públicos que mantienen su régimen de uso y dominio están calificados como LP, cuando en buena lógica deberían ser FV y no computar como Espacios Libres ya que el propio documento los excluye como no necesarios para el desarrollo del sector. Recibirán el mismo tratamiento los suelos con destino viario de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En todo caso, la **Modificación** deberá respetar como parámetro mínimo la superficie destinada a zonas verdes en el vigente *Plan Parcial*. Asimismo, se deberá corregir el plano *IN 05: Parcelario*, dónde figuran los antiguos titulares y no Sprilur, SA. La promotora se declara titular de todos los terrenos en la primera página de la *Memoria de la Modificación*.
3. Se habrá de justificar la adscripción de la infraestructura del depósito de abastecimiento de agua al sector como Sistema Local, no como Sistema General.
4. Se habrá de justificar la capacidad hidráulica de la regata Sasiko, ya que su cauce recibirá más caudal del actual al desaguar sobre ella la canalizada regata Tellegorri. Se deberá adjuntar la nueva documentación referente a las obras hidráulicas y a sus medidas que anula la del vigente *Plan Parcial (Anejo 4)*.
5. Se deberá dar continuidad al nuevo viario definido junto a la parcela IP-3 en el exterior del sector, tal y como figura en el vigente *Plan Parcial*. En cuanto al viario de acceso al caserío Tellegorri, se definirá con una sección de al menos 5 m.
6. Se revisarán las *Ordenanzas* para evitar los errores y equívocos que ahora se dan. Así, por ejemplo entre otros, se citan los siguientes aspectos:
 - a. El artículo 5 que señala los documentos que contiene la **Modificación** no ha tenido en cuenta que el *Anejo 4* que se refiere a los cálculos hidráulicos en el *Plan Parcial* queda obsoleto, puesto que las obras de canalización y encauzamiento de la regata Tellegorri no se ha ejecutado conforme a lo allí descrito.
 - b. Las condiciones de uso, dominio y edificación de las parcelas edificables que se recogen en el art. 8 de las *Ordenanzas* no coinciden con las de las *Fichas Urbanísticas* ni con la documentación gráfica.
 - c. El artículo 9 se refiere a la necesaria tramitación de un *Proyecto de Urbanización*, sin que se haya hecho mención a qué será un modificado del *Proyecto* ya aprobado definitivamente el que recoja todos los cambios realizados.

- d. El artículo 10 señala que mediante los Estudios de Detalle *se podrá transferir aprovechamientos edificatorios entre las parcelas edificables sin necesidad de tramitar una Modificación de Plan Parcial*. Al respecto cabe observar que será posible siempre que las transferencias se realicen entre las parcelas que configuran las manzanas y, por tanto, respetando la tipología edificatoria de las mismas.
- e. El artículo 14 se refiere a la tramitación de un *Proyecto de Expropiación*, declarado innecesario en otro apartado del propio documento de la *Modificación*.
- f. El artículo 16 de la parcelación confunde el concepto de parcela mínima (1.500 m² y según y como) con el del tamaño mínimo de los lotes de las futuras edificaciones (250 m² en división horizontal).