

DECRETO N° 2911
(RA102407)

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° 2007PLES0002 relativo al Plan Especial de Ordenación Urbana en calle BERAKETA.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 21 de junio de 2007, se acordó aprobar inicialmente. y someter a información pública el Plan Especial de Ordenación urbana del ESPACIO PUBLICO C/ BERAKETA. promovido por Ayto. Irun.

-El presente Plan Especial tiene por objeto modificar la calificación pormenorizada de una superficie de 1.736 m² en los siguientes términos:

La porción de c/Beraketa, pasa de VL a LK:

- Queda consolidado el aprovechamiento bajo rasante, APARCAMIENTO, tal y como se edificó y existe actualmente.
- Se consolida su uso de aparcamiento.
- Se recoge la titularidad privada del subsuelo, mientras que sigue regulándose como dominio público el viario que se edificó sobre rasante.

Para la porción del aparcamiento público y jardines, se modifica de RK a LK*:

- Queda consolidado el aprovechamiento bajo rasante, tal y como se edificó y existe actualmente.
- Se consolida su uso de aparcamiento.
- Se recoge la titularidad privada del subsuelo, mientras que sigue regulándose como dominio público la plazoleta que se edificó sobre rasante.

** La rampa de acceso al aparcamiento subterráneo no cambia su calificación, reconociéndose la titularidad privada de la misma.*

-El expediente junto con el Proyecto fue sometido a información pública mediante publicación de anuncios en el B.O de Guipúzcoa nº 134 de fecha 9 de julio de 2007 y Diario Vasco de fecha 4 de julio de 2007, habiéndose presentado un escrito de alegaciones por la Comunidad de Propietarios del Parking Francisco de Gainza, nº 1.

Considerando los siguientes argumentos:

-La alegación presentada ha sido resuelta conforme se recoge en **ANEXO**.

- De acuerdo con el planeamiento pormenorizado *Plan Parcial de los Sectores 6 y 7, de los Polígonos 42 y 47*, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 2 de octubre de 1.964, por el que se ejecutó el Parking de la c/ Beraketa, la cubierta del aparcamiento se utiliza como suelo de uso público destinándose una parte de la misma al viario denominado Calle Beraketa y el resto a una plazoleta de aparcamiento público.

El Plan General vigente no recogió esta realidad física al calificar pormenorizadamente el ámbito de actuación como RK y VL respectivamente, no calificando por error la existencia del dominio público del suelo sobre rasante del parking, de acuerdo con la ordenación pormenorizada por la que se desarrolló el ámbito.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-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 del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA en c/ BERAKETA en los términos recogidos en ANEXO adjunto.

2º.-Aprobar definitivamente el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA en c/ BERAKETA.

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 COMUNIDAD PROPIETARIOS FRCO GAINZA 1

Contenido de la alegación.-

-Se pretende con un Plan convertir una propiedad privada en dominio público (PLAZOLETA) y ello no es posible por cuanto el vuelo y la cubierta del Parking son de la Comunidad.

-Incluso una posible expropiación tendría problemas por cuanto:

-La Comunidad se opondría pues una cosa es la utilidad pública y el interés social y otra el interés particular de Habitat Urbano. SA. de volar sobre propiedad privada (plazoleta)

-Por crear dominio público sobre propiedad privada, privando a ésta de su derecho a vuelo.

-Que bajo la cota 0 seguiría existiendo propiedad privada y el Código civil no distingue de cotas.

-Cuando se aprobó el Plan Especial de Beraketa no se les notificó y el mismo afectaba derechos de la Comunidad de propietarios por lo que es nulo de pleno derecho. Tampoco se ha notificado el presente planeamiento.

Resolución.-

*La Comunidad de propietarios c/ Fco. de Gainza nº 1, parte en toda su argumentación que el vuelo y la cubierta de la plazoleta existente sobre el garaje (aparcamiento subterráneo) son de la Comunidad.

Tal y como se deduce del título registral, la inscripción 2ª de la finca registral 24.214 recoge la descripción de la edificación destinada para aparcamiento de vehículos, sito en la Avda. Iparralde que se compone de dos plantas subterráneas, denominadas semisótano y sótano, respectivamente según se accede a los mismos. Se realiza su acceso rodado a través de una calle de doble vía que se inicia en la calle Francisco de Gainza , teniendo el acceso para peatones además de por el mismo lado por la Avenida de Francia.

Sigue recogiendo la descripción registral que ocupa la parte edificada en el subsuelo una superficie de 1.736 m² en cada planta. Linda la edificación por todos sus lados con los muros de contención, excepto en el sótano que por el Oeste linda con los sótanos de las casas uno-bis, tres- bis y cinco- bis de la Prolongación de la calle República Argentina. La finca general ocupa una superficie de 2.006, 64 m² y linda al norte, Avenida de Francia, sur, calle Francisco de Gainza, este, callejón y Oeste casas uno-bis, tres- bis y cinco- bis de la Prolongación de la calle República Argentina.

Recoge asimismo la inscripción la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y las Normas de Comunidad por las que ha de regirse el edificio destinado a aparcamiento.

La norma TERCERA establece que los actuales propietarios señores Recalde y Mendiburu se reservan para sí el derecho de levante sobre el edificio de aparcamientos y ello a partir de lo que constituye el techo de dicho edificio a nivel de la calle existente.

La Norma Cuarta de las Normas de Comunidad, determina que los señores Recalde y Mendiburu se reservan el derecho de poder ceder, sin la autorización de los titulares de las plazas de garajes, al Ayuntamiento de Irun, lo que constituye el techo del edificio de aparcamiento, en su totalidad o en parte, para uso público de aceras, calles, viales etc. Y ello para cumplir con las normativas vigentes en materia de Ley del Suelo y Ordenación urbana.

Esta inscripción permanece en el Registro de la Propiedad por lo que:

-Existe a favor de los Sres Reclade y Mendiburu, inscrito ese derecho de levante y la obligación de ceder lo que constituye el techo del edificio para su uso público.

-El derecho de vuelo no es de la Comunidad de propietarios

-Los sucesivos compradores de las plazas de garajes, han debido tener conocimiento de la situación registral de la finca por la publicidad registral que les ampara.

*El artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo posibilita que los planes especiales puedan utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

*El presente Plan Especial viene a recoger la calificación pormenorizada por la que se desarrolló el Plan Parcial y posibilitó la ejecución del Parking.

Es perfectamente posible desde el punto de vista urbanístico y de hecho así se recoge en la Normativa del Plan General vigente, (Capítulo 4.25, artículo 4.25.1.2 y 3) calificar espacios libres en superficie y aprovechamiento privado bajo rasante, acogiéndose en tal caso a la calificación LK. En dicha normativa se establece, en todo caso, el dominio público de la superficie remitiéndose la regulación de titularidad del subsuelo al planeamiento pormenorizado.

Asimismo es admitido por la doctrina y jurisprudencia, la posibilidad de la segregación entre el vuelo y el subsuelo. Posibilidad ya recogida en la legislación urbanística, en concreto en la reciente Ley estatal del Suelo, Ley 2/2007, de 28 de mayo.

*En cuanto a la falta de notificación y por lo que se refiere al Plan en tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 por remisión del artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo la información pública del plan especial tendrá lugar mediante publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín del territorio histórico y diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo de veinte días a partir de la última publicación.

Por lo que aunque hubieran tenido los alegantes la condición de propietarios que no es el supuesto nada determina que deba notificarse individualmente.

Y aún aplicando el Reglamento de Planeamiento Urbanístico como supletorio en tanto se desarrollan los Reglamentos de la Ley 2/2006, tampoco sería preceptiva la citación porque el plan es de iniciativa pública y la notificación sólo está prevista para los casos de planes de iniciativa privada y a los propietarios afectados.(artículo 139)

Por lo que se refiere al Plan Especial de Beraketa tramitado de acuerdo con la Ley el Suelo de 1976 y el citado Reglamento, no era preceptiva su notificación dada su no condición de propietarios incluidos en el ámbito.



POR LO QUE PROCEDE DESESTIMAR LA MISMA

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 **2 de octubre** de dos mil siete, certifico

ALKATEA/EL ALCALDE,

IDAZKARIA/EL SECRETARIO,

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