

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1079
(Texto: 2010PGEN0001)

En relación con el expediente 2010PGEN0001 relativo a Modificación n° 23 del Plan General en el ámbito 6.2.01 OINAURRE.

Resultando los siguientes hechos:

-Se formula la Modificación n° 23 del Plan General que tiene por objeto incrementar la edificabilidad urbanística del ámbito OINAURRE en la parte media y alta de la ladera para mejorar las condiciones de viabilidad económica del sector.

Si bien, hay que indicar que la citada modificación no va a impedir el desarrollo inmediato previsto de las parcelas destinadas a vivienda de protección pública, ya que las determinaciones que se modifican no afectan físicamente a la parte del ámbito (ladera sur) donde se ubican las mismas, consolidándose la ordenación vigente.

-El ámbito de intervención urbanística 6.2.01 OINAURRE, se clasificó por el Plan General vigente como SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, con uso global RESIDENCIAL, a programar y desarrollarse mediante un programa de actuación urbanística y un plan parcial que contuviera la ordenación pormenorizada.

No obstante, de forma previa este ámbito fue objeto de una modificación del Plan General con el fin de posibilitar la creación de un adecuado parque de viviendas de protección oficial.

Así el Consejo de Diputados de la Diputación Foral Gipuzkoa en su reunión de 2 de agosto de 2006, acordó aprobar definitivamente la Modificación n° 8 del Plan General, a excepción de las áreas adscritas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE) siguientes: Conexión calle “Piketazarra” y Conexión calle “Belitz”. Esta parte del expediente fue aprobado con fecha 2 de agosto de 2007.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de marzo de 2007 acordó aprobar el Programa de Actuación Urbanística.

En desarrollo de sus determinaciones, se formuló el Plan Parcial, aprobándose definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de octubre de 2007.

Asimismo se aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 29 de julio de 2008.

Estando fijado como sistema de actuación el de concertación, se presentó el convenio de concertación aprobándose mediante Resolución de la Alcaldía con fecha 15 de enero de

2009. Constituyéndose a continuación la Junta de Concertación mediante escritura pública de fecha 9 de febrero de 2009.

La Junta de Concertación formuló el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de febrero de 2010.

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de febrero de 2010, se acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito 6.2.01 OINAURRE con sujeción a las modificaciones establecidas en su Anexo I, debiendo incorporarse al Proyecto mediante un Texto Refundido.

-El ámbito del sector Oinaurre tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

-Los aprovechamientos residenciales vigentes recogidos en el Plan Parcial del Sector 1 OINAURRE son los siguientes:

-N ^a total de viviendas	433.
-N ^a viviendas existentes	5.
-N ^o VPO	300.
-Porcentaje VPO	70,09% sobre viviendas nuevas (428),

-La tipología edificatoria para las parcelas edificables residenciales es la siguiente:

-RP- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA.	
-RP-A: (Protección Oficial)	300 viviendas.
-RP-B: (Vivienda libre)	48 viviendas.
-RD-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA.	35 viviendas.
-RU-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA.	50 viviendas

-Asimismo se recogen.

- PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.
- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS.

Considerando los siguientes argumentos:

- A través de la Modificación, se trata de proponer la ordenación mas adecuada para garantizar la viabilidad del programa de VPO que se ha visto cuestionada por las siguientes circunstancias, según se recoge en el Documento:

- a) *las cargas de urbanización son mayores que las previstas, recayendo gran parte de este coste, dado que sobre el sector se desarrolla un importante paquete de vivienda de VPO, sobre los adjudicatarios de vivienda libre.*
- b) *los precios de venta de vivienda libre que se manejaron, en su momento, en el Estudio Económico-Financiero (tanto para la tipología de colectiva como de unifamiliar) parten de datos que no se ajustan a la realidad actual del mercado inmobiliario.*
- c) *Se han producido cambios en el marco normativo que han llevado además a la formulación de una serie de documentos no previstos, alargando el proceso.*

Si bien, originalmente la justificación de la modificación es el incremento de la densidad edificatoria, también se recoge como objetivo la mejora de la vialidad al disponer de un conocimiento mas detallado de la funcionalidad de la Avda. de Elizatxo, así como del viario que formará parte de la Ronda Sur según los criterios y objetivos del Documento de Revisión del Plan General aprobados recientemente con fecha 31 de marzo de 2010.

Objetivos de la Modificación:

Primer objetivo: Crecimiento Residencial.Mejora en la viabilidad.

- ***Consolidar la ordenación vigente del desarrollo residencial en la parte baja de la ladera, manteniendo intactas sus determinaciones, para así poder simultanear su ejecución con la presente modificación del planeamiento.***
- ***Incremento de la densidad edificatoria para materializar una **mayor edificabilidad urbanística en la parte media de la ladera**, sustituyendo la tipología edificatoria de baja densidad por vivienda colectiva con perfil similar a las de la parte baja de la ladera. Este cambio en la tipología permite, igualmente, **elegir el número de viviendas** al hacerlas más pequeñas. Se configura así un nuevo producto inmobiliario de tipología similar a las VPO que tiene una menor ocupación de suelo y se adecua mejor al mercado inmobiliario.***

Segundo Objetivo: Viarios estructurantes. Mejora en la vialidad.

- ***Reconocer el carácter de Sistema General Viario que formará parte de la Ronda Sur, según el Documento de Criterios y Objetivos de la Revisión del Plan General.***
- ***Reconocer el carácter de Sistema General Viario para la Avda. Elizatxo, al conocer mejor su funcionalidad tras las obras del Desdoblamiento de la Avenida Elizatxo, tramo entre futuras Glorietas de Oinaurre y Porcelanas, ya que es en gran parte protagonista en la continuidad, integración y enlace con la trama urbana de la ciudad construida existente.***

Tanto las modificaciones que se proponen relativas al incremento de edificabilidad como las referidas a la calificación de nuevos sistemas generales viarios son determinaciones de ordenación estructural que requieren de una Modificación del Plan General vigente. (Artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo)

-El artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regula las limitaciones a que están sujetos los expedientes de modificación de la ordenación establecida en los planes urbanísticos, entre los que se encuentran los que aumenten la edificabilidad urbanística.

Establece que toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81.

Asimismo de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley (Artículo 80) .

Esta Disposición ha sido desarrollada en el Decreto de Medidas Urgentes, de 3 de junio, en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Y en su Disposición Quinta se determina que el cumplimiento de la obligación de reservar y calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales en los términos establecidos en la ley será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuente con aprobación inicial.

- El ámbito queda afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, por lo que debe solicitarse informe de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Con fecha 25 de enero de 2006, se remitió Resolución de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento por la que se informa favorablemente el expediente de Modificación nº 8 del Plan General de Irun en el ámbito Oinaurre a los efectos previstos en el citado Real Decreto.

Dada la modificación de la ordenación propuesta, debe solicitarse nuevamente dicho Informe, si bien, se plantea solicitarlo con la ordenación pormenorizada en la que se dispondrán de los parámetros detallados de la misma.

En todo caso, la presente Modificación recogerá las limitaciones aeronáuticas sobre las que se basó el Informe favorable de Aviación Civil.

Asimismo se incorporará a la Modificación, la normativa recogida en la legislación aeronáutica, sobre la necesidad de resolución favorable para la ejecución de cualquier construcción o estructura al encontrarse el ámbito incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales.

- Deberá solicitarse informe, tras la aprobación inicial, a la Diputación Foral de Gipuzkoa por las afecciones a la Red Foral, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el T.R de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Norma Foral 11/2005 de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

-El artículo 104 de la Ley 2/2006, regula el procedimiento para la modificación de la ordenación establecida por los planes urbanísticos en el que se señala que **la modificación de las determinaciones deberá realizarse a través de la misma clase del plan**, observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, exceptuando de esta regla las modificaciones del Plan General, en las que la tramitación del avance será optativa.

En el presente expediente se opta por no formular dicho Avance.

Los artículos 90 y 91 regulan la formulación y tramitación del plan general a cuyo procedimiento está sometido la presente Modificación.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Reglamento del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, los expedientes de modificaciones puntuales del Plan General están sujetos a informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento. Si no hubiere documento de Avance, la emisión del informe preceptivo será tras el plazo de formulación del planeamiento, fase de consultas y antes de la aprobación inicial. Además se dará cuenta al Consejo del documento de planeamiento tras la información pública del Proyecto, aprobado inicialmente y resolución de las alegaciones y, antes de la aprobación provisional. (Artículo 5.4).

-El artículo 108 de la misma Ley, establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana, en el que según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de elaboración.

Se deberá solicitar información a las siguientes instituciones:

- Dirección General de Cultura (Servicio Patrimonio Histórico) de la Diputación Foral de Guipúzcoa.
- Centro Patrimonio Cultural Vasco. Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Viceconsejería de Medio Ambiente, Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- Protección Civil. Departamento Interior Gobierno Vasco.
- Dirección Medio Natural. Departamento Desarrollo Medio Rural de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

Se recoge asimismo el programa de participación ciudadana.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Formular la Modificación nº 23 del Plan General en el ámbito 6.2.01 OINAURRE.

2º.-Definir el proceso de participación ciudadana según documento que adjunto se acompaña.

3º.-Solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa la información a que se refiere el artículo 90 de la Ley del Suelo 2/2006, que se suministrará en un plazo no superior a dos meses.

Irun, 7 de mayo de 2010

PROGRAMA DE PARTICIPACION CIUDADANA

- a) Divulgación de la formulación a través de la página web del Ayuntamiento.
- b) Posteriormente y aprobado inicialmente el proyecto de *Modificación*, se someterá a información pública el contenido del documento por un período de un mes. El documento podrá ser consultado por los ciudadanos interesados en las oficinas del Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda, en Kostorbe, en horario de oficinas.
- c) Igualmente, mediante solicitud de cita previa, podrán celebrarse nuevamente sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Documento de Aprobación Inicial.