

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL PLENO DEL
AYUNTAMIENTO DE ALTSASU/ALSASUA DE 15 DE ABRIL DE 2011**

Asistentes.-

D. Unai Hualde Iglesias
D. Iñaki Miguel Martiarena
D.^a María Carmen Otaegui Sáez de Maturana
D. Pedro María Zabalo Uribe
D.^a Arantza Bengoetxea Intxausti
D. Juan Miguel Pérez Hurtado
D.^a María Josefa Notario Grados
D. Mariano García Garrancho
D.^a María Antonia Román Casasola
D. Arturo Carreño Parras

En la Villa de Altsasu/Alsasua, en el Salón de Sesiones de la Sala Consistorial, siendo las dieciocho horas y treinta minutos del día quince de abril de dos mil once, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Unai Hualde Iglesias, y con la asistencia de las personas que al margen se relacionan, se reúne, en sesión extraordinaria y en primera convocatoria, el Pleno del Ayuntamiento, asistido por el Secretario que suscribe.

Ausentes.-

D. Raúl Barrena González
D. Juan José Goikoetxea San Román
D. Francisco Javier Cerdán Calvo

Existe quórum suficiente para que la sesión se constituya de forma válida.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se procede a tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

Secretario.-

D. Isaac Valencia Alzueta

A) URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS

1.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 "SANTO CRISTO DE OTADIA".

El Pleno del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2010, aprobó inicialmente la modificación de las determinaciones de ordenación estructurantes del Plan Municipal, referente a los Sectores 3 "Santo Cristo de Otadia" y 2 "Arkangoa".

Por acuerdo de Pleno de 16 de noviembre de 2010 el Ayuntamiento aprobó provisionalmente la modificación del Plan Municipal de Altsasu/Alsasua, referente a los Sectores 3 "Santo Cristo de Otadia" y 2 "Arkangoa", dio respuesta a las observaciones formuladas por el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra y resolvió las alegaciones recibidas en el período de información pública.

Finalmente, por Orden Foral 40/2011, de 21 de marzo, de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, se ha aprobado definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Altsasu/Alsasua, en los Sectores S-3 Santo Cristo de Otadia y S-2 Arkangoa, promovido por el Ayuntamiento. En consecuencia, una vez aprobado el planeamiento general que sirve de base y fundamento al planeamiento de desarrollo, puede procederse a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial y, a su vez, una vez aprobado éste, a la aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Reparcelación.

La modificación del Plan Parcial fue aprobada inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 3 de mayo de 2010. El anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de Navarra núm. 65, de 28 de mayo de 2010, y dentro del período de información pública se han formulado tres alegaciones:

- a) Rosa María Larrea Percaz.
- b) Ondarria, S.L.
- c) Construcciones Alzate, S.L., Construcciones Muroa, S.A. y Construcciones Arregui, S.A.

Con fecha 6 de abril de 2011, LKS ingeniería, S. COOP. entrega en este Ayuntamiento informe de contestación a las alegaciones formuladas a la modificación del Plan Parcial. Asimismo, el día 12 de abril de 2011 tienen entrada en el Ayuntamiento tres ejemplares del documento para su aprobación definitiva.

En Comisión de Urbanismo celebrada el día 6 de abril de 2011 el arquitecto asesor expuso las alegaciones presentadas y el informe emitido por el equipo redactor al respecto.

Por lo expuesto, y siguiendo el dictamen de la Comisión de Urbanismo, el Pleno,

ACUERDA:

1.º Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 3 “Santo Cristo de Otadia” del Plan Municipal, fijando el frente edificatorio de la parcela 2.1 en medianería con el de la parcela 2.2.

2.º Resolver las alegaciones recibidas en el período de información pública, en los términos que figuran como anexo al presente acuerdo.

3.º Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del presente acuerdo y de las normas urbanísticas contenidas en la modificación.

4.º Notificar el presente acuerdo a todos las personas propietarias de terrenos incluidos en el ámbito del Plan, así como al equipo redactor, dar traslado del mismo a las Áreas de Hacienda y Urbanismo del Ayuntamiento, así como remitir un ejemplar de la

modificación debidamente diligenciada al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra, a los efectos que procedan.

ANEXO: RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN 1

ROSA MARÍA LARREA PERCAZ

FINCA APORTADA: 54

FINCA ADJUDICADA: FINCA 2.3 (32,86 %) en pro indiviso.

ASUNTO:

A1. Solicita que pueda edificar directamente sobre su finca aportada (nº 54) o sobre la resultante 2.3 como propietario único y no en pro indiviso como se indica en el proyecto de reparcelación.

A2. Si lo anterior no fuera posible, solicita que se le reconozca como superficie aportada 220 m² descritos en sus escrituras, y no 189 m² considerados en el proyecto de reparcelación, incrementando sus derechos.

A3. O se le reconozcan los derechos por la ocupación de parte de su finca por la pared medianera de la vivienda existente en la finca colindante nº 55.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

La alegación presentada no considera cuestiones de naturaleza del Plan Parcial sino del Proyecto de Reparcelación, ya que solicita se le reconozcan determinados derechos en la adjudicación de finca resultante.

En todo caso, señalar, que el Plan Municipal de Alsasua, aprobado en el año 2000, incluye su finca en el ámbito del Sector 3 y la considera urbanizable. Por lo tanto, debe repartir de forma equitativa derechos y cargas con el resto de los propietarios. No es posible adjudicar a una finca no edificada, el 100% de la superficie aportada al Sector, ya que los propietarios deben ceder suelo para el desarrollo del sector: viales, zonas verdes, equipamientos...

El resto de las cuestiones se resolverán en la Modificación del Proyecto de Reparcelación que será necesario tramitar con posterioridad a la del Plan Parcial.

ALEGACIÓN 2

ONDARRIA, S.L.

FINCA APORTADA: ninguna

FINCA ADJUDICADA: FINCA 2.1 (45,46 %) en pro indiviso.

ASUNTO:

a1. Que según Resolución de 31 de marzo de 2009 del TAN, el Ayuntamiento de Alsasua, por silencio positivo, debe aceptar resolver la deuda urbanística a LANTEK en equivalente económico, según tasación municipal.

a2. Que no se considere la materialización de la deuda urbanística de LANTEK en el Sector 3, en la Modificación de Plan Municipal ni en la Modificación de Plan Parcial, sino que se abone económicamente según Resolución anterior.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Nos encontramos ante el cumplimiento de un convenio, suscrito el 7 de enero de 2004, y ante la ejecución de lo dispuesto en la Resolución municipal de 23 de diciembre de 2008 en el sentido de que el aprovechamiento correspondiente a "Ondarria, S.L." debía materializarse en el Sector 3 "Santo Cristo de Otadia", con la consiguiente compensación por parte de esa sociedad, al producirse con ello un exceso en esa adjudicación. La Resolución del TAN invocada en la alegación, no es firme, y se encuentra recurrida ante la jurisdicción contencioso-administrativa, que deberá manifestarse al respecto."

ALEGACIÓN 3

**CONSTRUCCIONES ALZATE, S.L.
CONSTRUCCIONES MUROA, S.A.
CONSTRUCCIONES ARREGUI, S.A.**

A) DE LA PRIMERA ALEGACIÓN: Determinaciones del Plan Parcial del Sector 3 "Santo Cristo de Otadia", que se modifican.

A1. El escrito señala que la Modificación del Plan Parcial incurre en las mismas irregularidades e infracciones legales que se denunciaron en la Modificación del Plan Municipal. No se desprende alegación.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Al no existir alegación alguna, no procede pronunciarse al respecto.

Primera: la Modificación del Plan Municipal y Modificación del Plan Parcial contradicen el Fallo de la Sentencia así como los términos del Acuerdo Transaccional homologado judicialmente que dicen ejecutar.

A2. Dedicar los siguientes 5 folios a describir el contenido de la Sentencia, el Acuerdo Transaccional, la Modificación de Plan Municipal y la Modificación de Plan Parcial. Para concluir:

- *que los documentos no cumplen con la sentencia emitida ni siquiera con el propio Acuerdo Transaccional Homologado.*
- *Que la Modificación del Plan Parcial no ejecuta la sentencia porque no redelimita el ámbito.*
- *Que no se ha tramitado Modificación del Proyecto de Reparcelación en el que se excluyan las parcelas del Sector.*
- *Que se traslada el aprovechamiento municipal asignado en la Manzana M1 y se materializa en el Sector 3, hecho que no se puede realizar. Evidenciándose el beneficio municipal extraído de tal operación y la falta de cobertura legal.*

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Una vez aprobado en fase de ejecución de sentencia el acuerdo transaccional con los recurrentes y tras su homologación por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra con fecha 4 de marzo de 2009, el contenido de la modificación es conforme a dicho acuerdo transaccional, por el que se pretende el menor trastorno a la ordenación, equidistribución y ejecución del Sector. Por ello, dicho acuerdo no establece una revisión del Plan Municipal ni una redelimitación del Sector, sino precisamente el mantenimiento de la ordenación prevista en el Plan Parcial.

En la modificación del proyecto de reparcelación del Sector 3 se expresarán las adjudicaciones definitivas, siempre en aplicación del Acuerdo Transaccional, y afectando únicamente a los propietarios de las fincas resultantes de la manzana M1, entre los que se incluye el Ayuntamiento. Los propietarios afectos por la Sentencia y el Acuerdo Transaccional han expresado su conformidad con la Modificación de Plan realizada y no han presentado alegación alguna en su exposición pública.

El Ayuntamiento no obtiene beneficio alguno, ya que mantiene el aprovechamiento asignado, trasladándose a la manzana M3 debido a que no lo puede materializar en la manzana M1, según sentencia y Acuerdo Transaccional.

Segunda: la Modificación del Plan Municipal y Modificación del Plan Parcial en cuanto que ejecuta la primera infringen la legalidad urbanística de aplicación y son contrarias al Ordenamiento Jurídico.

A3. Que las determinaciones de la Modificación de Plan Parcial infringen la legalidad urbanística de aplicación en los siguientes aspectos:

1. El incremento de la altura de la edificación de la Manzana M3 de PB+2+a a PB+3 no corrige las irregularidades denunciadas por los alegantes en las parcelas 3.1 y 14 localizadas en la manzana M3. Se produce la asignación municipal de un aprovechamiento extra sin justificación legal, que supone la elevación en una planta más del edificio municipal, en detrimento de la limitación de altura del resto de las edificaciones del Sector.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Precisamente se regula desde el propio Plan Municipal y, por tanto, en el Plan Parcial, este parámetro para no infringir la legalidad urbanística y regular correctamente la altura de la edificación en la manzana M3, ya que por ejecución de la Sentencia y del Acuerdo Transaccional, todo el aprovechamiento de los recurrentes se materializa en la manzana M1 y el aprovechamiento del Ayuntamiento, procedente de parcelas aportadas al Sector, debe ser trasladado, considerando la manzana más adecuada la denominada M3 propiedad del propio Ayuntamiento. Para poder materializar ese aprovechamiento es necesario incrementar mínimamente la altura de la edificación, sin distorsionar de manera grave la morfología de la manzana. Por lo tanto, el incremento está justificado y responde a la aplicación del propio Acuerdo Transaccional. Además, con ello no queda afectado ningún otro propietario.

2. Se aumenta el aprovechamiento máximo establecido por el Plan Municipal para dicho Sector de 37 viv/Ha lo que supone un aprovechamiento tipo del 0,68 m²/m² a 38,5 viv/Ha con un aprovechamiento tipo del 0,6838 m²/m². Todo ello, para integrar los aprovechamientos correspondientes a LANTEK, sin justificación alguna. Se transfiere aprovechamiento municipal del Sector 3, previamente sustituido por aprovechamiento adjudicado a Lantek, al Sector 2 Arkangoa. Se realizan ambas operaciones de forma arbitraria.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Como se explica en la Memoria justificativa de la Modificación del Plan Municipal y en la del Plan Parcial, el incremento de aprovechamiento de la zona M3 se produce por aplicación directa y exclusiva de la sentencia y del Acuerdo Transaccional, en el que se afirma que “todas las parcelas de la manzana M1 quedan en propiedad de los recurrentes”. Por lo tanto, el aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento en esa manzana, no se puede materializar, trasladándose a la manzana M3. Nada tiene que ver con el aprovechamiento que corresponde a LANTEK. La materialización del aprovechamiento urbanístico a LANTEK es un aspecto complementario que se incluye en la misma Modificación de Plan Municipal y del Plan Parcial, para resolver el compromiso adquirido en el desarrollo de la UE Domingo Lumbier.

3. La Modificación de Plan Parcial cambia el uso de la parcela resultante 13 de equipamiento público a uso comercial privado, sin solventar irregularidades jurídicas en cuanto a la colindancia de dichas dos parcelas resultantes (3.1 y 13).

Sigue sin establecerse como cargas de la parcela las servidumbres de luces y vistas que la parcela 3.1 tiene a su favor sobre el solar edificable 13, si en la futura edificación se pretendieran abrir ventanas en la cara interior de dicha parcela.

Afirman que la franja de 3 metros de anchura desde el linde Oeste de la parcela 3.1 con la parcela catastral 260 externa al sector debe ser libre de edificación y destinada a parcela libre privada, respetándose el derecho de luces y vistas.

Resolución: desestimar la alegación en base a las siguientes consideraciones:

Tal y como se describe en el punto 3 de la Memoria de la Modificación del Plan Parcial, en ningún caso se modifica el uso de la parcela de equipamiento (13), sino que se traslada del interior de la manzana M3 a la planta baja de la edificación, en su frente surEste, según descripción gráfica.

Con la nueva localización de la parcela de equipamientos, no se generan servidumbres de vistas de la parcela 3.1 sobre la anterior parcela de equipamientos localizada en el interior del patio de manzana.

Respecto a la servidumbre de vistas y luces de la edificación colindante a la parcela 3.1 se refleja en la Modificación del Plan Parcial mediante la modificación de la alineación de la edificación, generando una banda de 3 m. libre de edificación, tal y como solicitan los alegantes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, de orden del Sr. Alcalde se levanta la sesión, siendo las diecinueve horas y cuarenta minutos del día arriba indicado, extendiéndose por mí, el Secretario, la presente acta, de la que doy fe.