

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 150
(Texto: 2010PACU0002)

En relación con el expediente 2010PACU0002 relativo a la Modificación nº 1 del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.01 OINAURRE.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2007 acordó aprobar definitivamente el “*Plan Parcial del ámbito 6.2.01: Oinaurre*”, promovido por IRUNVI S.A.

Posteriormente, fue tramitado el correspondiente “*Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.01: Oinaurre*”, que resultó aprobado definitivamente mediante Resolución de Alcaldía nº 1968 de 29 de Julio de 2008.

En este documento, se establece el *Sistema de Concertación* para todo el suelo comprendido en el Sector 1-Oinaurre. Asimismo, se establece una programación de tres (3) fases para el desarrollo de la totalidad de las obras, dentro de la cual las parcelas calificadas *RU-Residencial Unifamiliar*, que como veremos son objeto del presente informe, quedan incluidas en la tercera fase.

Siguiendo con el procedimiento legal previsto, el día 15 de enero de 2009 fue aprobado, y suscrito por las partes intervinientes, el *Convenio Urbanístico* del ámbito de referencia, y más adelante, una vez constituida la Junta de Concertación, fue elaborado el *Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.2.01 “Oinaurre”*, que fue aprobado definitivamente en fecha 8 de febrero de 2010.

A resultados de estos expedientes, la Sociedad “OINAURRE SOCIEDAD COPERATIVA DE VIVIENDAS” adquirió el 100% de la titularidad de las parcelas RU-7; RU-8; RU-9; RU-12; RU-13; RU-14 y RU-15; destinadas todas ellas al uso de vivienda libre, en la tipología de 2 viviendas pareadas.

Más adelante, fue tramitado el *Proyecto de Urbanización del ámbito 6.2.01 Oinaurre*, que fue aprobado el día 22 de Junio de 2010. En este proyecto se da la circunstancia de que se definen únicamente 2 fases de actuación en lugar de las 3 fases establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora. De esta manera, del total de siete parcelas adjudicadas a la Sociedad Cooperativa OINAURRE, sólo las parcelas RU-12; RU-13; RU-14 y RU-15, quedarían urbanizadas dentro de la 1ª fase (5ª etapa), quedando las parcelas RU-7; RU-8 y RU-9 para la 2ª fase.

Igualmente, en la actualidad está tramitándose la Modificación nº23 del Plan General relativa al ámbito de Oinaurre. Este documento, que afecta únicamente a los terrenos incluidos en la 2ª fase, y respeta por tanto la ordenación establecida para la 1ª fase del Plan Parcial, propone un ajuste del suelo público en el actual viario de acceso a las parcelas RU-12, 13, 14 y 15, de manera que dichas parcelas deberán ser redefinidas.

Paralelamente, la Cooperativa OINAURRE manifestó que al quedar separadas las parcelas, unas en la 1ª fase y otras en la 2ª, su ejecución parcial no satisface a todos los cooperativistas. Asimismo se argumentó que la proporción resultante entre la edificabilidad de las parcelas y el número de viviendas resultaba un tamaño promedio de 184 m²/vivienda, lo que excedía a sus necesidades.

Por tal motivo, fue solicitado un ajuste del programa residencial basado en modificar la calificación del conjunto de las parcelas RU-12, 13, 14 y 15, por la calificación RD-4. Asimismo, sin que se aumente la edificabilidad, incrementar en 3 el número de viviendas.

Propiciado por esta petición, así como por la conveniencia de introducir las pequeñas modificaciones en el planeamiento surgidas durante la elaboración del proyecto de urbanización y los estudios referidos a la Modificación nº23 del Plan General en el ámbito Oinaurre, fue elaborada una *Modificación del Plan Parcial nº1 del Ámbito 6.2.01 Oinaurre*, que fue aprobada definitivamente por el Pleno del ayuntamiento del día 24 de noviembre de 2010.

Este documento, que afecta sólo a las viviendas bifamiliares situadas en lo alto de la ladera, propone una nueva calificación pormenorizada para las parcelas RU-12; RU-13; RU-14 y RU-15, de la cooperativa OINAURRE, que pasan a conformar una única parcela con calificación RD-5, y tipología de viviendas adosadas. Igualmente, se reconfiguran las parcelas RU-7; RU-8 y RU-9, también de la cooperativa, que mantienen la misma calificación pero permiten una sola vivienda.

En cuanto a las dos parcelas situadas al extremo de la ladera, destinadas a realojos, éstas quedan también modificadas, de forma tal que la parcela RU-16A pasa a ser calificada como RD-5, de tipología adosada, y la RU-16B cambia a RU-16, variando la forma de la parcela, pero manteniendo iguales todos los demás parámetros urbanísticos.

En el conjunto de esta *Modificación de Plan Parcial nº1 del Ámbito 6.2.01 Oinaurre*, se mantiene el mismo aprovechamiento urbanístico y se reajusta el número total de viviendas aumentándose en 3 viv. Asimismo, un total de 436,04 m² de suelo privado pasa a ser suelo público destinado a viario.

En desarrollo de las determinaciones de la 1ª Modificación del Plan Parcial, y tratándose de un suelo urbanizable no programado se presenta para su aprobación inicial y exposición pública la presente *Modificación nº1 del Programa de Actuación Urbanizadora*, redactado por los arquitectos de ESTUDIO URGARI S.L.P., y promovido por la COOPERATIVA OINAURRE.

Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto de la presente Modificación del PAU es la adecuación del mismo a los contenidos de la 1ª Modificación del Plan Parcial aprobado. Por otra parte, el alcance del documento

redactado se limita a una modificación puntual, en consonancia con el carácter puntual de la 1ª Modificación del Plan Parcial, que se limita a las parcelas unifamiliares de la ladera.

-Se mantienen los criterios de la red viaria del proyecto de urbanización, ajustados a la Modificación del Plan General en tramitación, y la nueva ordenación de la Modificación del Plan Parcial, aunque el aumento (438,04 m²s) de la superficie viaria de dominio público (VL) obliga a tramitar una modificación del proyecto de urbanización al objeto de recoger la nueva definición de los viales y rasantes adecuada a las nuevas parcelas, así como todos los cambios de obra que esto conlleve.

Dicha Modificación del Proyecto de Urbanización se está tramitando de forma paralela a la presente y ya el presente PAU recoge que el costo de las obras de urbanización allí detalladas es de 48.184,40 € que, por su escasa incidencia respecto al conjunto de la operación no repercute en las conclusiones del Estudio Económico y Financiero.

-La Unidad de Ejecución sigue siendo la misma, es decir, coincidente con la delimitación del Sector Oinaurre. Asimismo, no se modifica el sistema de actuación, que sigue siendo el de Concertación.

Sin embargo, dado que el vigente Proyecto de Reparcelación describe los 6.287,10 m²s del suelo (objeto de la modificación de Plan Parcial referencia del presente PAU) como una serie de parcelas resultantes privadas y dado que no resultan conformes a la nueva ordenación pormenorizada aprobada, es imprescindible la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

-En el Documento se establece una programación para el desarrollo de la gestión, que implica la redacción y aprobación consecutiva de los siguientes documentos:

Modificación del PAU	Aprob def.	febrero 2011
Modificación del Proyecto de Urbanización	Apro. def.	marzo 2011
Modificación del Proyecto de Reparcelación*	Apro. def.	junio 2011

**(Incluirá la modificación de los Convenios de Realajo)*

En cuanto a las fases y programa de las obras de urbanización se señala que no sufren modificación respecto de las establecidas en el proyecto de urbanización aprobado. La nueva obra de urbanización se enmarca dentro de la 1ª fase de la urbanización.

-A las cesiones referidas a suelo público ya existentes en el Proyecto de Reparcelación aprobado se le sumará una superficie de 438,04 m²s destinados a Viario Urbano Local (VL).

En principio no se prevé una modificación en cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías de la acción urbanística, ya que no ha habido incremento del aprovechamiento total. No obstante, se estará a lo que resulte de la regularización de los coeficientes de

ponderación y cuadro de nuevas adjudicaciones de las parcelas RD-4 y RD-5 en el nuevo proyecto de reparcelación

-Se deberán modificar los Convenios de Realajo previstos en las parcelas RU-16A y RU-16B, que ya han sido incluidos en el Proyecto de Reparcelación vigente y elevados a escrituras públicas, de manera que se adapten a la nueva calificación de estas parcelas, ahora denominadas RD-5 y RU-16 respectivamente.

En el caso de la parcela RU-16A (RD 5), que pasa de tener 368 m²(t) a 460 m²(t), el derecho de realajo corresponde a los 368 m²(t) de modo que la diferencia deberá ser objeto de adquisición.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento a la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, acordará la denegación o estimación de la aprobación inicial y lo someterá, en este caso, al trámite de información pública.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

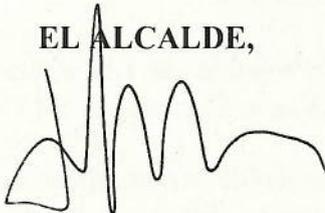
HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la MODIFICACIÓN nº 1 del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.01 OINAURRE.

2º.-Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificación a los titulares de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Irun, 1 de febrero 2011

EL ALCALDE,



Ante mi
EL SECRETARIO,

