

RESOLUCION DE ALCALDIA Nº 510
(Texto: 2011PACU0002)

En relación con el expediente 2011PACU0002 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2009, se acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Este Programa desarrolla el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2008.

Asimismo se habían aprobado inicialmente el Proyecto de Reparcelación, formulados los convenios de realojos y traslado de actividades así como realizado otras propuestas de compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, todo ello según Resolución de la Alcaldía de fecha 20 de abril de 2011, con sus correspondientes trámites de información pública.

No obstante, como consecuencia de la propuesta de modificación del planeamiento vigente procede la modificación del resto de documentos, ya que estos encuentran su legitimación en el instrumento de ordenación.

Se formula por IRUNVI la Modificación del programa de Actuación Urbanizadora.

Considerando los siguientes argumentos:

Se ha formulado una Modificación del Plan Especial vigente de acuerdo con Resolución de la Alcaldía de fecha 22 de agosto de 2011. Habiéndose redactado asimismo el Documento para la aprobación inicial, cuyos objetivos son:

- 1.- La adaptación de las condiciones de edificación de todas las parcelas edificables a la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas.***
- 2.- Ordenar la totalidad de la edificabilidad permitida por el vigente Plan General en el ámbito "San Miguel / Anaka" -116.000 m2(t)- para rentabilizar mejor –en todos los sentidos, tanto urbanístico general como económico financiero- la intervención.***

La Modificación del Plan Especial exige a su vez la adaptación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se mantiene, no obstante, el régimen y sistema de actuación pública: sistema de cooperación vigente.

Las modificaciones que se introducen básicamente son:

1.- Programa de realojos:

La Modificación del Programa propone los realojos a los residentes de viviendas declaradas fuera de ordenación en la parcela RV-4b que coincide físicamente con la anterior parcela RV-5b.

Se califica la parcela 4b) en la Modificación del Plan Especial, en tramitación, como *vivienda libre*, si bien como está destinada a realojos computará como vivienda de protección pública (su edificabilidad está ponderada como VPO) al objeto del cumplimiento igualmente de los estándares.

Se plantea igualmente una reposición de “metro a metro” -por cada m² útil de vivienda existente. Así los propietarios de viviendas con derecho a realojo recibirán, como antes, un m² útil de vivienda nueva, libre de cargas, incluyendo garaje o trastero anejos cuando dispongan de ellos.

La Modificación del Programa plantea 41 realojos en propiedad y 9 en alquiler, variando la cifra respecto del Programa y Proyecto de Reparcelación anterior.

La Modificación del Plan Especial señala que el excedente de esta parcela no destinado a realojo en propiedad deberá en todo caso promoverse en régimen de protección, destinándose la parte que resulte necesaria a los realojos en alquiler.

Al Proyecto de Reparcelación que debe de nuevo aprobarse inicialmente se acompañarán convenios de *propuestas de realojo*, adaptados a los nuevos documentos.

En cuanto a las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las edificaciones existentes fuera de ordenación, deben asimismo ser objeto de traslado o indemnización por extinción en las condiciones establecidas igualmente en la Disposición Adicional Segunda de la Ley.

De acuerdo con ello se prevé el traslado de las instalaciones de las empresas Sancheski SA y Bidart S.Coop, cuyas nuevas propuestas se acompañaran al Proyecto de Reparcelación.

2.- Propuesta de cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.(15%)

El Proyecto de Reparcelación inicialmente aprobado propone la cesión del 15% de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, en las parcelas RV-3 (32,32%), RV-4, RV-5 a y RV-5s.

La Modificación del Programa propone la localización de la cesión en las parcelas RV-3 y RV-4 a) destinadas a vivienda de protección pública.

En el cuadro nº 7 del Programa se recoge que esta propuesta excede de dicho derecho, por lo que de confirmarse en el Proyecto de Reparcelación dicha adjudicación quedaría sujeta a la correspondiente compensación.

Esta propuesta responde a la nueva ordenación de las parcelas, reasignación de aprovechamientos según la Modificación del Plan Especial y nuevo cálculo de los coeficientes de ponderación que deben fijarse definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

3.- Programación de las obras para el desarrollo de la actuación y de las obras de urbanización y edificación.

-Se plantean dos etapas:

- | | |
|-----------|------------------|
| -Etapa I | 06/2012-09/2016. |
| -Etapa II | 06/2015-04/2019. |

En cada una de las etapas se programan los realojos, las obras de urbanización y las de edificación a acometer.

Se recoge la ejecución de las viviendas de realojo en la etapa I, para hacerse efectivos al inicio de la etapa II.

Como quiera que resultan un tanto justos los plazos establecidos, tanto para la tramitación de los documentos como para el inicio de las obras al resultar necesaria la previa Declaración de Calidad de Suelo, deberán ser reconsiderados esos plazos para la aprobación definitiva.

4.- Coeficientes de ponderación.

Se contienen nuevas valoraciones que afectan a los coeficientes de ponderación, dando lugar a una nueva edificabilidad ponderada:

- Se ha aplicado el Reglamento de Valoración RD 1492/2011.
- Se establece un nuevo valor del uso característico, vivienda de protección pública.
- Se determina un menor valor de venta de la vivienda libre.

Finalmente queda recogido en el expediente el tratamiento de las afecciones sectoriales en el ámbito como son las servidumbres aeronáuticas y suelos contaminados, cuyos respectivos trámites para obtener las autorizaciones correspondientes ya se han iniciado.

-El artículo 156 de la Ley 2/2006, 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, autoriza la tramitación simultánea de la modificación del plan especial y del programa de actuación urbanizadora.

El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Asimismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

-La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA con sujeción a lo establecido en Anexo I.

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, 4 abril de 2012.

EL ALCALDE,

Ante mi
LA SECRETARIA GENERAL,





ANEXO I

Se revisarán los plazos propuestos tanto para la elaboración de los documentos pendientes, como para la programación de las obras de urbanización y edificación, al tener en cuenta no sólo que, en junio de 2.012 no es probable que se hayan culminado todos los expedientes urbanísticos, sino sobre todo, porque la obra de urbanización no podrá iniciarse en los 6 emplazamientos sujetos a la *Declaración de Calidad de Suelo* en tanto no se obtenga autorización de la Dirección de Calidad Ambiental.

Asimismo, se corregirá el *Plano 1.2.3: Localización de Suelos Potencialmente Contaminados*, al objeto de identificar correctamente los emplazamientos.