

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 1234
(Texto: 2017PACU0002)

En relación con el expediente 2017PACU0002 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.3.01 ALARDE.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 24 de julio de 2008, acordó aprobar la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 ALARDE.

Se prevé como sistema de actuación el de concertación.

En desarrollo del Plan Especial, se aprobó mediante Resolución de la Alcaldía, de fecha 29 de julio de 2008, el programa de actuación urbanizadora.

-Con fecha 9 de octubre de 2008, se aprueba, mediante Resolución de la Alcaldía, el convenio de concertación. Y con fecha 6 de febrero de 2009, la constitución de la Junta de concertación.

-Con fecha 5 de julio de 2010, también por Resolución de la Alcaldía, se aprueba el Proyecto de Reparcelación.

Se recogen en el mismo como Parcelas de titularidad municipal las siguientes:

Derecho de subedificación Parcela A.(49,18 %)

-Derechos de sobre edificación 6 y 7 y 21,11% del derecho de edificación 4.en la parcela A.

-Parcela B.

-Equipamiento social en el derecho de edificación 1.

-Parcela C: destinada a Espacios Libres.

-Parcela D: Viario local.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada día treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, acordó aprobar definitivamente la 3ª Modificación del Plan Especial.

-Con fecha 4 de mayo de 2018, por copropietarios del ámbito que representan la mayoría de terrenos privativos, presentan el último DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Con anterioridad habían presentado, otros documentos, con fechas 1 de diciembre de 2017, 16 de marzo de 2018 y 27 de abril de 2018.

-Respecto del presentado con fecha 1 de diciembre de 2017, se dicta Resolución por el Delegado de Urbanismo y Vivienda, por el que se acuerda requerir a la citada propiedad para que subsane una serie de deficiencias que presenta el Documento.

No obstante, faltando completar una serie de aspectos se gestiona su subsanación, presentándose finalmente un Documento con fecha 4 de mayo que es el que es objeto de los informes técnicos y el que se somete a aprobación inicial.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, tiene por objeto la adaptación del programa vigente a la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

-La 3ª Modificación del Plan Especial vigente, tiene por objeto el desarrollo de las nuevas determinaciones del Plan General para el ámbito de referencia, especialmente respecto de la nueva ordenación del incremento de la edificabilidad urbanística así como el ajuste a los condicionantes impuestos por la Dirección General de Aviación Civil.

El Plan Especial recoge una nueva ordenación, lo que conlleva una modificación de la calificación pormenorizada, ordenando ahora tres parcelas A, B y C, conformándose tres edificios en cada una de las dos primeras y uno sólo en la segunda.

Totalizan un aprovechamiento residencial de 14.830 m² sobre rasante y Terciario de 2.250 m². Total 17.080 m²

Además un Equipamiento social de 609 m² que no computa aprovechamiento.

-Como quiera que el objeto de los programas de actuación urbanizadora (Art. 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo), es regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas, -en especial, identificación de la actuación integrada, régimen de actuación, determinaciones técnicas jurídicas y económicas, obras a realizar, cargas de urbanización y coste estimado de las mismas, así como el programa temporal de las obras de urbanización y edificación, - debe actualizarse el Programa de Actuación mediante su modificación en la medida que como consecuencia de la 3ª Modificación el Plan Especial hayan variado alguna de dichas circunstancias.

-Analizado el documento por los Servicios Técnicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, el Programa contiene las siguientes determinaciones:

a) Identificación de la actuación integrada y delimitación de la unidad de ejecución.-

Se recoge la misma unidad de ejecución y actuación integrada.

b) Régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

Se mantiene el sistema de actuación, de **CONCERTACIÓN**.

Está ya constituida la Junta de concertación y en funcionamiento.

El Ayuntamiento forma parte de la misma además de Administración actuante como propietario de bienes patrimoniales, participando en un porcentaje de 43,53% en las cargas de urbanización.

c) Vienen definidos los plazos para la presentación del proyecto de equidistribución y para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Plazos presentación documentos:

Presentación *Mod. Proyecto de Reparcelación* ≤ 1 meses desde aprob. def. *MPAU*

Presentación *Proyecto de Urbanización* ≤ 1 meses desde aprob. def. *MPAU*

Programa y plazos ejecución de la urbanización:

Fase previa para desvío de infraestructuras...Ejecutada ≤ 1 año aprob. def. Pyto Urb.

1ª Fase entorno parcelas A y CEjecutada ≤ 4 años aprob. def. Pyto Urb.

2ª Fase entorno parcelas BEjecutada ≤ 5 años aprob. def. Pyto Urb.

Programa y plazos ejecución de la edificación:

Edificaciones sitas Fase 1ª urbanización.....Ejecutadas ≤ 8 años aprob. def. Pyto Urb.

Edificaciones sitas Fase 2ª urbanización.....Ejecutadas ≤ 9 años aprob. def. Pyto Urb.

d) En cuanto a la propuesta de localización de terrenos de **cesión** al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, se encuentran además de los destinados a **dominio y uso público**, y el equipamiento social (609 m²), la cesión **del 15% de aprovechamiento urbanístico** que se concreta en el nuevo **derecho de edificación 6** destinado a viviendas de protección pública.

En todo caso, el Proyecto de Reparcelación, instrumento competente para su definitiva fijación, concretará la misma así como la cesión adicional que en su caso fuera necesario efectuar.

En cuanto al equipamiento social, conforme al artículo 45 de las *Normas Urbanísticas* de la precitada *Modificación del Plan*, el local de cesión de 609 m²tc estará dotado de instalaciones de abastecimiento y saneamiento, *bajo la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación*. Nada dice al respecto la *Memoria* (pág 14) del Programa pero sí incluye en el *Estudio Económico* una

partida destinada a tal fin, de 168.084 € (sin iva), a sufragar el coste de construcción y de acondicionamiento mínimo de ese local. Esa partida debe incluir el IVA y/o los tributos o impuestos a los que quedará sometida la entrega del local construido, toda vez que acaba siendo un gasto añadido para el Ayuntamiento. Cuestión esta última que será tenida en cuenta en el próximo *Proyecto de Reparcelación*.

Por su parte, el Programa recoge la forma de cumplimiento de la cesión de "*otras dotaciones*" en las que se produce un déficit de 2.838,40 m².

El Plan Especial plantea la posibilidad de que este déficit se compense económicamente o que parte del mismo se materialice en terrenos sitios fuera de la unidad de ejecución en Harmugarrieta, -previsto asimismo en la ficha del Plan General,- con una superficie, según señala el documento, de 790 m², destinados a EQUIPAMIENTO sin definir, y el resto 2.048, 40 m² mediante compensación económica equivalente.

El Programa ya concreta esta alternativa, terrenos mas compensación económica. .(Posibilidad contemplada en el art.7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.)

Al respecto hay que señalar que la valoración de la compensación económica debe quedar justificada.No es suficiente recoger una cantidad total.(Apartado 3.7 del Estudio Económico Financiero).

Hay que señalar asimismo que se ha corregido en el Documento la condición establecida en la Resolución del Delegado de fecha 20 de diciembre de 2017 que señala:

" En relación con el Estudio Económico, deberán reajustarse los gastos satisfechos hasta el 31/12/2016, de acuerdo con las derramas presentadas y aprobadas en la Junta.

Deberá justificarse la cuantía de las indemnizaciones por vuelos, de acuerdo con el marco legislativo vigente."

Al respecto, se han cifrado los gastos satisfechos por la Junta según los acuerdos adoptados por la misma.Asi como ya no se recoge como *gastos de urbanización* a cargo de la Junta las indemnizaciones por vuelos de edificios.

e)Por lo que se refiere al programa de realojos de los dos ocupantes legales (a los que corresponde este derecho actualmente tras las indemnizaciones ya efectuadas), se propone, ubicarlos en el derecho edificatorio 2 debiendo adecuarse los convenios actualmente vigentes.

f)Si bien, el Programa tiene contenido suficiente para conocer el alcance de las obras de urbanización hay ciertas cuestiones que tienen que ser precisadas para que sean tenidas en cuenta en el Proyecto de Urbanización y que vienen recogidas en Anexo I.

g) Se establecen nuevos coeficientes de ponderación que, aún no siendo vinculantes, se corresponden con los fijados en la propuesta del nuevo *Proyecto de Reparcelación* aportado el 9/4/2018.

-Se recogen además en ese mismo Anexo I, el resto de condicionantes establecidos en los informes técnicos.

-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 del programa en el plazo máximo de un mes 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 del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.3.01 ALARDE con sujeción a las condiciones referidas en el 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, 18 junio de 2018.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO ACCTAL.

ANEXO I

1. En lo que respecta a las nuevas redes de acometidas de agua y de saneamiento se estará a lo que se disponga por la mancomunidad de Servicios de Txingudi.
2. La red de fecales proyectada desde la calle Lapice discurrirá por la acera, no se adentrará en la parcela C municipal (la nº 7 s/plano P06).
3. Dada la singularidad, personalidad del espacio público de la rotonda, la MPAU obligará a que el *Proyecto de Urbanización* tenga un *Plan de Restauración Ambiental y Arbolado* en el que se concrete la plantación del nuevo arbolado obligado (149 árboles) y la conservación, si procede, con el objetivo de integrar en la ordenación el mayor número de los árboles existentes.
4. En la acera situada al sur del ámbito, acera de la calle Alarde, a la altura de los pasos peatonales donde se pueden concentrar peatones en espera con otros que siguen su trayectoria, se debe dar mayor amplitud a la acera reduciendo ligeramente el tamaño de los parterres proyectados entre la acera y la nueva edificación.
5. En la acera situada al norte, la que limita con la glorieta, el parterre o zona verde situado al borde de la calzada se debe ampliar en lo posible para generar un resguardo mayor respecto al tráfico de la glorieta, aunque siempre respetando un ancho mínimo de acera de 4,5 metros.
6. Para que la incorporación desde la calle Lapice al segundo carril que se genera en el acceso a la glorieta en la avda. Elizatxo, resulte más cómoda y progresiva, se debe ampliar el radio en dicha incorporación.
7. Se deben plantear los espacios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos que resultan necesarios para la nueva urbanización.
8. Se deberán adjuntar plano de planta y definición geométrica y plano de secciones tipo, en los que se definan los viales previstos, aceras, zonas de coexistencia y entradas a los garajes.
9. Los accesos a los garajes previstos en la urbanización, deberán diseñarse de manera que la rampa se ubique en su totalidad dentro de la propiedad privada. Comenzará por lo tanto en la línea de fachada, y su primer tramo deberá tener una pendiente máxima del 5%.
10. En cuanto a los tipos y modelos de materiales a emplear en la urbanización, será en el proyecto de urbanización donde se definan los mismos.

11. Los planos de las distintas redes de servicios incluidos en el documento se considerarán esquemáticos y a desarrollar detalladamente en el Proyecto de Urbanización mediante los correspondientes cálculos hidráulicos, perfiles longitudinales, pendientes, diferentes diámetros, profundidades de zanjas, estudio de interferencias entre infraestructuras etc., pudiendo sufrir si fuera necesario alguna modificación en dicho Proyecto respecto al PAU como consecuencia de dichos estudios.
12. Se debe plantear la renovación total de la red de alumbrado existente, que deberá ser diseñada siguiendo los criterios de eficiencia y ahorro energético que debe incluir la instalación de un nuevo cuadro de alumbrado.
13. En el proyecto de urbanización se deberán presentar los cálculos lumínicos correspondientes, justificando la distribución de las luminarias con criterios de iluminación y uniformidad.
14. Las canalizaciones de los distintos operadores de telecomunicaciones irán por la misma zanja, que disponiendo del número de tubos suficiente para dar cabida a todos, sí tendrá arquetas y acometidas diferenciadas para cada operador.
15. Se debe incluir la instalación de riego automático en los parterres y jardines que se generan en la nueva urbanización.
16. En el Proyecto de Urbanización se deberá dar cumplimiento a las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de redes de saneamiento establecidas por Servicios Txingudi S.A.
17. La MPAU señalará la obligación de que *Proyecto de Urbanización* emplace espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos. A tal fin se reflejará su ubicación en un plano.
18. La partida económica relativa al equipamiento social debe incluir el IVA y/o los tributos o impuestos a los que quedará sometida la entrega del local construido, toda vez que acaba siendo un gasto añadido para el Ayuntamiento. Cuestión esta última que será tenida en cuenta en el próximo *Proyecto de Reparcelación*.
19. La valoración de la compensación económica por "otras dotaciones" debe quedar justificada. (Apartado 3.7 del Estudio Económico Financiero).

