

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 994
(Texto: 2017PACU0001)

En relación con el expediente 2017PACU0001 relativo a la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ámbito de San Miguel Anaka fue delimitado por el anterior Plan General de 1.999 al objeto de desarrollar un programa residencial, principalmente de vivienda pública, remitiendo su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior.

De acuerdo con esas determinaciones se formuló y tramitó el correspondiente Plan Especial de San Miguel/Anaka, que fue aprobado definitivamente el **30 de Abril de 2008**.

En desarrollo del Plan Especial, mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2009**, se acordó aprobar definitivamente el **Programa de Actuación Urbanizadora**.

-Sin embargo, y a pesar de que la ordenación contenida en el *Plan Especial* aprobado tuvo presente al momento de su elaboración y tramitación las *Servidumbres Aéreas*, con fecha **30/06/2009**, la Dirección General de Aviación Civil emitió informe desfavorable en relación a la adecuación del Plan Especial a las “servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (*Hondarribia*)”.

El Ayuntamiento consideró entonces que para hacer posible el visto bueno inmediato al Proyecto de la Dirección General de Aviación Civil, y asegurar su viabilidad económico-financiera, **resultaba procedente modificar el Plan Especial**.

Una vez formulada la **Modificación del Plan Especial**, con fecha 15 de febrero de 2012, la Dirección General de Aviación Civil informó favorablemente la nueva ordenación, que fue **aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2.012**.

De forma paralela a la tramitación del Planeamiento se tramitaron **conjuntamente el Programa de Actuación Urbanizadora**, aprobado inicialmente el **4 de abril de 2012** y el **Proyecto de Reparcelación**, aprobado también **inicialmente el 7 de junio** del mismo año.

-El Documento de **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana**, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de **28 de enero de 2015** *consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1999. Considera el ámbito en ejecución y remite el Régimen Urbanístico Pormenorizado y de Ejecución a lo establecido en la Modificación del Plan Especial actualmente en tramitación.*

-En efecto se habían iniciado los estudios para emprender una **2ª Modificación del Plan Especial**, toda vez que según recoge el expediente:

---resultaba preciso reducir por un lado las importantes cargas de urbanización que soporta esta actuación de promoción pública y plantear, por el otro, una actuación que pudiera ejecutarse por fases, ajustándose a las necesidades de demanda de vivienda que se suscitasen, sin que implicase arrastrar una fuerte carga de indemnizaciones para garantizar el desarrollo del programa de vivienda pública prevista y los compromisos adquiridos, tanto por el Ayuntamiento de Irun como por el Gobierno Vasco.

Así **el Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de noviembre de 2016**, aprueba la **2ª MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AMBITO SAN MIGUEL ANAKA**.

Por ello, mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 9 de mayo de 2017**, se acordó:

1º.-Desistir del procedimiento iniciado mediante Resolución de esta Alcaldía nº 510 de fecha 4 de abril de 2012, por la que se aprueba inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA, por las razones expuestas en el cuerpo de la Resolución.

En cuanto al Proyecto de Reparcelación, mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de mayo de 2012** se acordó:

2º.- Proponer la formulación de un nuevo Proyecto de Reparcelación como consecuencia de la tramitación de la Modificación del Plan Especial vigente, aprobada inicialmente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 4 de abril de 2012 y en consecuencia de los convenios de realojos y gestión, dado que el nuevo planeamiento afecta sustancialmente al contenido de los mismos, procediendo a su archivo.

-En el ámbito se ubican tres parcelas inventariadas y otras tres en la que se previó necesario su estudio al haber albergado actividades potencialmente contaminantes.

- Relleno Antrópico: (Dos zonas: Relleno Norte y Relleno Este)
- Vinicap (20045-00111) Instalación demolida hasta cota cero.
- Landec (20045-00112) Instalación demolida hasta cota cero. Declarada contaminada (R. 3/2/2014)
- Conatec (CNAE número 28.Instalación demolida hasta cota cero.(20045-00320)
- Sancheski Sports (Código 20045-00110) sigue activo.

- De conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, **el presente ámbito debe ser objeto del correspondiente expediente de declaración de calidad de suelo.**

En el propio acuerdo de aprobación por el Ayuntamiento Pleno de la 2ª Modificación del Plan Especial se recoge:

Como quiera que concurren circunstancias que impiden antes de la aprobación del planeamiento poder llevar a cabo las actuaciones e investigaciones de calidad de suelo, -como es la dificultad de acceder a propiedades particulares y el mantenimiento de la actividad en la fábrica de Sancheski- y que en todo caso, la aprobación definitiva del plan no supone ocupación alguna de los terrenos para actividad urbanizadora, el Ayuntamiento de Irun, como promotor de la actuación, comunicó a la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco el 15 de junio de 2016 esta circunstancia y solicitó acogerse a la excepcionalidad recogida en la citada Ley, de posponer la obtención de la declaración de calidad de suelo a la fase previa de aprobación del proyecto de urbanización.

El 13 de Julio de 2016, la Directora de Administración Ambiental del Gobierno Vasco remite informe señalando que esta Dirección de Administración Ambiental no aprecia objeción alguna para que se proceda a aprobar los instrumentos urbanísticos correspondientes al citado ámbito sin la previa declaración de calidad de suelo, siempre que se obtenga dicho pronunciamiento con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización.

- En el proceso de tramitación de la Declaración de Calidad de Suelo, instado por IRUNVI, se emite una Valoración por el órgano ambiental de fecha 7 de noviembre de 2017, por el que se requiere la aportación tanto de documentación como de datos, de forma que *al final de todas las actuaciones requeridas se presentará un informe final al objeto de que pueda realizar una valoración del mismo y aprobar, si procede, el plan de excavación.*

Señala que, no obstante, de no poder completarse la investigación de determinadas zonas debido a la imposibilidad de acceso, se podrá proceder a la revisión del resto de aspectos y a la presentación de un nuevo plan de excavación para su valoración y aprobación, si procede por el órgano ambiental, teniendo en cuenta que la emisión de la declaración de calidad de suelo correspondiente a todo el ámbito de Estudio quedará supeditada a la finalización de la investigación y cumplimiento de los niveles aplicables de calidad de suelo en las zonas que no hayan sido investigadas.

Con fecha 29 de marzo de 2019, IRUNVI recibe Propuesta de Resolución del Director materiales con presencia de contaminantes en los emplazamientos inventariados con

los códigos Geoiker 20045-00112 (Mendelu), 20045-00320 (Conatec), además de dos zonas de relleno denominadas "Relleno Norte" y "Relleno Este".

Para que en el plazo de quince días remita a ese órgano cuantas consideraciones estime oportunas. Recordando que es una propuesta de Resolución.

Por lo que se refiere a la zona SANCHESKY SPORTS (20045-00110), señala la *Propuesta*, que en base a la *investigación exploratoria*, dado que el estudio de ruina industrial se realizaría tras el cese de la actividad, *se ampliará la investigación de calidad del suelo en l estado actual de la instalación. Se incorporarán PDM en el interior de los edificios y puntos adicionales a los existentes en el perímetro. Según se señala, estos trabajos se realizarían a la mayor brevedad posible, con el objetivo de obtener la declaración de calidad del suelo para esta parcela y con ello permitir la aprobación del Plan Urbanístico para todo el ámbito de actuación.*

En cuanto a VINICAP (20045-00111), se señala que a la vista de la situación del emplazamiento y dado que puntualmente se superan los VIE_B para uso urbano, aunque no se producen situaciones de riesgo inadmisibles para los escenarios considerados, cualquier movimiento de tierras requerirá de la preparación de un plan de excavación selectiva, puesto que se consideran suelos alterados. Dicho plan deberá considerar la presencia de restos de infraestructuras enterradas (conducciones) que no se han desmantelado tras la demolición del antiguo edificio De VINICAP.

Con fechas 8 de abril de 2019 y 13 de junio de 2019, se publica en el B.O País Vasco (números 68 y 111) *anuncio por el que se notifica la propuesta de resolución del Director de Administración Ambiental por la que se autoriza a IRUNVI la excavación de materiales con presencia d contaminantes detectados en el Plan Especial de SAN MIGUEL ANAKA, (Códigos 20045-112 Mendelu) y 20045-00320 (Conatec),* dado que no se ha podido practicar la notificación a quienes figuran en Anexo.

Se está a la espera de la comunicación de la aprobación definitiva de la Resolución por el órgano ambiental.

- Señala el artículo 14:1 de la **Ley 4/2015, de la Ley para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo**, *el documento que se elabore tras la ejecución de esta investigación servirá de base para la acreditación, bien de la recuperación, bien de la calidad de suelo remanente tras la excavación.*

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regula la figura del Programa de Actuación Urbanizadora, como presupuesto de la ejecución urbanística, cuyo objeto es regular y organizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado.

Como consecuencia de la aprobación de la 2ª Modificación del planeamiento (30/11/2016) debe formularse un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora en base a las nuevas determinaciones urbanísticas.

-De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, el Programa debe establecer básicamente las siguientes determinaciones:

- *Delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
- *Régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- *Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- *Obras a realizar, cargas de urbanización y estimación aproximada.
- *Programa temporal de las obras de urbanización y edificación.

Contenido del Programa:

➤ Delimitación unidad de ejecución.-

Recoge el Programa como unidad de ejecución la delimitación de la actuación integrada del Plan Especial.

Comprende una superficie de 135.489 m², de suelo urbano no consolidado por la urbanización y que engloba:

- Parcelas RV.1 a RV.9
- RB18
- TC20 – LK34
- EE21, EX.22, ED23
- LL.25 A LL.33
- Espacios públicos no delimitados.

➤ Régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

El Plan Especial fija, como en los anteriores documentos, como sistema de actuación el de cooperación.

Se ratifican las determinaciones de la 2ª Modificación del Plan Especial.

Señala que el Proyecto de Reparcelación se presentará para su tramitación en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del presente documento.

➤ **Edificios y Elementos declarados "fuera de ordenación"**

Se declaran por el Plan Especial "fuera de ordenación" los siguientes edificios y construcciones existentes en la "unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka":

EDIFICACIONES RESIDENCIALES.												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					vivienda		trasteros/ garajes	vivienda		trasteros/ garajes	vivienda	
					nº	m²(t)	m²(t)	nº	m²(t)	m²(t)	nº	m²(t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1907	109	2	148,8	62	1	74,4		1	74,4
34/35	Agerre txiki	662,09	1900	116	3	186	170,4					
37	Caserío Etxeberri	274,67	1970	46	6	292,2	12					
54	Coop.viviendas " Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4529,3	1951	65	2	148	74					
49	Casa "Izartxo-Enea"	1077,32	1949	67	2	146					1	73
					15	921	318.4	1	74,4		2	147,4

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMINANTE	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²(t)
27	Administración CAPV Edificio Conatec *	Industrial-Docente	1994	22	1.594,00
31	CAPV (76,45%) Ayuntamiento Irun (23,55%) *	Industrial	1971	45	2.305,73 710,27
50	Factoría Sanchesky (Hnos. Sanchez)	vivienda	1945	71	372,00
		Edificación industrial s.r	1960	56	2.749,00
		Edificación industrial b.r	1960	56	659,00
		Almacenes	1960	56	962,00
51-53	Factoría Sanchesky (Hnos Sanchez)	Cobertizos	1972	46	2.800,00
49	Izartxo Enea (Hnos Sanchez)	Comercial	1949	67	146,00

➤ **Realojos:**

Los ocupantes legales de las viviendas existentes en la “ Unidad de Ejecución” *declaradas “ fuera de ordenación”* deberán ser “ realojados” en las condiciones establecidas en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana** que dispone:

(Art.

1. *En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación territorial y urbanística:*

..b) el promotor de la actuación, cuando se actúe en ámbitos de actuación conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

3. *El derecho de realojo es personal e intransferible, salvo en el caso e herederos forzosos y conyugue superviviente, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto de realojo.*

En el número 4.- se regula el procedimiento mínimo de identificación por la Administración de los ocupantes legales que tengan derecho al realojo.

En el número 5 se señala que *para hacer efectivo el derecho de realojo será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.*

Este derecho respetará en todo caso, los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida.

Por su parte,

La Ley Autonómica, 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (art. 50)

1.- *En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:*

b) *El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.*

3.– *El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge superviviente, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.*

4.– *Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes **normas procedimentales comunes**:*

a) *La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier **medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia** que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.*

b) *Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.*

c) *Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.*

d) *No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.*

5.– ***Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él.** Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán **derecho a su equivalente económico.***

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6.– *El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.*

Por su parte, el artículo 34, añade:

2.– *En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística.*

3.- El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.

Sólo tienen derecho a realojo los 2 ocupantes legales del Caserío Santa Bárbara (parcela 10), uno régimen de propiedad y otro en régimen alquiler, y 1 ocupante legal de la Casa Izartxo enea (parcela 30) en régimen de alquiler.

No existen ocupantes legales ni en la parcela 37 (Etxe Berri), ni en la parcela 54 (La Casita), ni en la parcela 34 y 35. (Agerre txiki)

La vivienda ocupada en propiedad del Caserío “ Santa Bárbara”, finca aportada nº 10, se prevé su realojo en la Etapa 0.1. Se propone el realojo transitorio en régimen de alquiler hasta que se produzca el realojo definitivo en la RV. 1 (etapa 6.1)

La vivienda en alquiler se realojará tras su desalojo.

La vivienda ocupada en alquiler en Casa Izartxo-Enea se realojará en el mismo régimen cuando se lleve a cabo la ejecución de la Etapa 3. Se propone el realojo en la RV.1.

En cuanto a las actividades económicas en funcionamiento que ocupan las edificaciones existentes declaradas “fuera de ordenación” según la “Disposición Adicional Segunda” de la Ley 2/2006, se les debe ofrecer una implantación alternativa para su “realojo”.

Esta situación se da en el caso de la empresa “Sancheski S.A” dado que los demás edificios industriales, de propiedad municipal y de la C.A.P.V, se encuentran en este momento sin uso.

La propuesta detallada de “realojo” se formulará en el “proyecto reparcelatorio” que se tramita posteriormente al presente expediente.

➤ **Obligaciones derivadas de cesiones anticipadas.-**

Existen 2 Convenios que deben ejecutarse en el ámbito:

*Convenio Urbanístico con **Inmobiliaria Aritzondo SA**. Este Convenio fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de noviembre de 1994, y venía referido al antiguo sector del Polígono 18 (5).

En virtud del mismo, los aprovechamientos no ejecutables por Inmobiliaria Aritzondo SA en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior previsto en el Convenio, se trasladan al ámbito definido por el Plan General como 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA en la cuantía de 9.500 m³.

Se tramitará un Convenio junto con el nuevo Proyecto que se redacte, en el que se cuantificará el aprovechamiento a asignar a Inmobiliaria Aritzondo SA en parcela edificable.

*Convenio Urbanístico con **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** aprobado mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 8 de agosto de 2007. Se acuerda:

2º.- Aprobar el Convenio Urbanístico relativo a ocupación de terrenos afectados por el Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,60 y 10,50 (Avda Letxumborro) Fase I (Glorieta Gibenaka) según documento que adjunto se acompaña como Anexo II.

En el Convenio se contraen las siguientes obligaciones:

*PRIMERA.-D. Francisco Andrade Sánchez en nombre y representación de **HANSA GESTION INMOBILIARIA SL** autoriza la ocupación de los terrenos de su propiedad de 2.203,90 m² necesarios para la ejecución de las obras de GLORIETA en Avenida Letxumborro por la Diputación Foral de Gipuzkoa (Proyecto Modificado nº 1 del Proyecto de Desdoblamiento y Acondicionamiento de la GI entre los pk 8,60 y 10,50 (Avda. Letxumborro de Irun) Fase I. Glorieta de Gibenaka.)*

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Irun computará como terrenos aportados al ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA los terrenos a que se refiere la cláusula anterior, con independencia del sistema de actuación que se determine.

Los aprovechamientos que correspondan a los mismos vendrán definidos en el planeamiento que se apruebe definitivamente para su desarrollo de tal ámbito.

Las obligaciones contenidas en los citados Convenios deberán materializarse a través del Proyecto de Reparcelación.

➤ **Coefficientes de ponderación.-Edificabilidad urbanística.**

Se ratifican los recogidos en la 2ª Modificación del Plan Especial. En todo caso, pueden ser actualizados por el Proyecto de Reparcelación, en su caso. (Art. 56.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo)

No pondera la edificabilidad excedentaria destinada a usos de garaje y otros usos auxiliares, autorizada en sótanos de las parcelas residenciales, de obligada ejecución por motivos constructivos. Se toma como referencia máxima la dotación de trastero

+garaje de 44 m²(t)/viv., y, se considera para los excedentes resultantes un valor de repercusión de suelo nulo:

			Ed. urbanística m ² (t)	Ed. ponderable m ² (t)	Coef ponderación	Ed. ponderada utc
S/rte	Residencial	VPO	75.344 (75 %	75.344	1,000	75.344,00
		VL	25.115 (25 %	25.115	2,224	55.855,76
	Terciario Comercial	Ptas bajas	7.798	7.798	1,946	15.174,91
		Cto. Comercial	4.248	4.248	2,106	8.946,30
				112.505	112.505	
B/rte	Garajes Auxiliares	VPO	67.861	48.568	0,420	20.398,56
		VL	30.226	19.008	0,462	8.781,70
	Terciario comercial	Cto Comercial	1.720	1.720	2,106	3.622,30
			9.522	7.878	0,462	3.639,64
				98.087	77.174	
TOTAL						191.763,17

➤ **Cesiones gratuita al Ayuntamiento.**

*Se cederán al Ayuntamiento las parcelas con destino a dominio y uso público, espacios libres, viarios y equipamientos cumpliendo los estándares urbanísticos.

*Se materializará en el Proyecto de Reparcelación la cesión del 15% de edificabilidad urbanística sin cargas de urbanización. (Cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento, 28.764,48m² utc, edificabilidad ponderada que se entregará con la adjudicación de parcelas de protección pública.)

➤ **Financiación cargas de urbanización.-.-**

A cargo de los afectados por el sistema la totalidad de las cargas de urbanización necesarias para la ejecución de la ordenación proyectada. Recogiéndose en el apartado 2.8 del Programa las especificaciones de las mismas.

Por lo que se refiere a las cargas derivadas de la descontaminación y saneamiento del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo,

.- Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante,

cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental.

El Programa recoge que el origen de la contaminación del suelo de las parcelas afectadas deriva de las antiguas instalaciones industriales, hoy desaparecidas y por ello, corresponde a los propietarios de estas parcelas asumir los gastos de descontaminación y saneamiento.

No obstante, sigue el documento- desaparecidos los antiguos propietarios- corresponde al Ayuntamiento asumir dichos gastos al haber adquirido las parcelas que si bien fueron transmitidas al Gobierno Vasco, el Ayuntamiento asumió las posibles cargas que derivasen de la descontaminación del suelo.

Sólo en el caso de la parcela donde se ubican las instalaciones de Sanchesky si se detectase inicio de descontaminación correspondería a sus propietarios los costes de descontaminación y saneamiento de la misma.

➤ **Definición obras de urbanización.-**

El Documento incluye la definición de las obras de urbanización a nivel de Anteproyecto, especificando su coste aproximado:

TOTAL PEM	14.041.861 €
GG. Y BI (19%)	2.667.954 €
TOTAL PEC	16.709.814 €

No se incluye la reurbanización del espacio público-plaza en la calle Lepanto por estar ya ejecutada.

➤ **Determinaciones económicas.-**

La MPAU "hereda" el *Estudio de Viabilidad Económico Financiera* contenido en la 2ª *Modificación de Plan Especial*. En todo caso, desde la aprobación definitiva de ese planeamiento, a la vista de la evolución del mercado inmobiliario (se han incrementado los valores de venta de los productos inmobiliarios) y los índices económicos que influyen en la viabilidad final (mayores facilidades en la financiación, ...) es posible concluir que se dan condiciones más favorables en la garantía de la viabilidad. Esto es, si a la fecha de la 2ª *Modificación de Plan Especial* era viable el desarrollo en el ámbito, no hay indicios que permitan negar que no lo sea ahora.

➤ **Programación.-Presentación documentos.-**

- Aprob. def. MPAU 2 meses desde publicación apr. inic.-BOG
- Presentación nuevo Pyto Reparcelación Presentar < 1 año desde apr. def. *MPAU*
- Presentación Pyto Urbanización Presentar < 1 año desde apr. def. *MPAU*

➤ **Plazos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.**

Se divide la obra urbanizadora en 7 Etapas, con subdivisiones dentro de cada una de ellas y su programación por semestres.

➤ **Sostenibilidad Energética.**

Al momento de ejecución del ámbito, se tendrá en cuenta lo dispuesto por la *Ley 4/2019, de Sostenibilidad Energética* y, si así procediera, su desarrollo reglamentario.

➤ **Contaminación Acústica.**

La *MPAU* propone, en relación al incumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica declarado por el *Estudio Acústico* que acompaña la *2ª Modificación de Plan Especial*, que antes de aprobar el *Proyecto de Urbanización* estará elaborado un *Plan Zonal* que propicie la declaración del ámbito como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE).

-Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, a saber:

- a) Memoria justificativa.
- b) Anteproyecto de urbanización.
- c) Planos de información y delimitación de unidades de ejecución,
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de actuación.

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 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

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.

3º.- Identificar a los ocupantes legales de viviendas de los inmuebles incluidos en la actuación declarados fuera de ordenación que deben ser realojados :

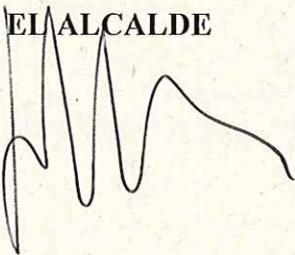
**2 ocupantes legales del Caserío Santa Bárbara (parcela 10), uno en régimen de propiedad y otro, en régimen alquiler.*

** 1 ocupante legal de la Casa Izartxo enea (parcela 30) en régimen de alquiler.*

4º.-Otorgar un plazo de información pública por el mismo periodo de veinte días en los que deberán acreditar dichos afectados que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, pudiendo solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

Irun a 24 de Julio de 2019.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL

