

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1036 **(Texto: 2008PACU0002)**

En relación con el expediente 2008PACU0002 relativo al 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, clasificado como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

El Plan Parcial se formula en desarrollo de la Modificación nº 8 de Elementos del Plan General así como del Programa de Actuación Urbanística del ámbito.

La totalidad del ámbito del Plan Parcial constituye el sector 1 OINAURRE, definido como una ACTUACIÓN INTEGRADA que ha de ser objeto de una única programación conforme a lo que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Asimismo las áreas de suelo urbano de Sistema Local a Expropiar (SILE): Conexión calle «Piketazaharra» y Conexión calle «Belitz», (áreas 2 Piketazaharra y 3 Belitz), definidas en el expediente de Modificación del Plan General en el ámbito OINAURRE con el objetivo de asegurar la conexión con los viales existentes, se configuran como actuaciones adscritas a la actuación integrada al efecto del costeamiento de la obtención del suelo y de la ejecución de las obras referidas a la red viaria.

Redactado por encargo de la sociedad pública IRUNVI, se formula por el propio Ayuntamiento el Programa de Actuación Urbanizadora como propietario mayoritario y, en virtud de lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

A la solicitud no se acompaña garantía del 1% del coste estimado para la urbanización por instarse el Programa por la Administración, según establece el artículo 158 de la misma ley.

Considerando los siguientes argumentos:

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

Es exigible la tramitación del citado Proyecto en el presente ámbito, tal y como dispone la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, toda vez que la aprobación definitiva del Plan Especial se produjo tras la entrada en vigor de la misma.

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

a) Identificación de la actuación y delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.

La actuación integrada definida comprende una unidad de ejecución que incorpora la totalidad del suelo urbanizable incluido en el sector definido por el Plan Parcial.

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

Se fija como sistema de actuación para la unidad de ejecución el de **CONCERTACIÓN**.

Se actuará en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación, siendo de aplicación lo dispuesto en artículo 160 y siguientes de la misma Ley, por lo que deberá formularse el convenio de concertación de forma previa a la constitución de la Junta y formulación del proyecto de reparcelación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

En cuanto al **contenido jurídico-urbanístico**, el Programa presentado regula los aspectos definidos en el artículo 154 de la Ley 2/2006, como son:

1.- Concreción del régimen de actuación, delimitación de la unidad de ejecución y plazos para la presentación del proyecto de equidistribución.

2.- Programa de urbanización y edificación.

3.- En cuanto a la propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de gastos de urbanización, y de cualquier otra carga en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006, que establece que la cesión se realizará en parcela edificable, el Programa señala que se materializará en las parcelas definidas como RB-A Residencial colectiva en Parcela (VPO).

4.- Programa de realojos.

En el ámbito de la actuación integrada debe procederse al realojo de los ocupantes de viviendas declaradas fuera de ordenación.

El Programa contiene la siguiente propuesta:

Nº Parcela	Nº viv.	Fecha Deribo (Trimestre)	Realojo Transitorio		Realojo Definitivo		
			Edificio	Nº viv	Fecha	Edificio	Nº viv
4	1 viv.	1º- 2009	Externo	1	4º- 2010	RU-1	1 viv.
5	1 viv.	1º- 2009	Externo	1	4º- 2010	RU-9	2 viv.
17	1 viv.	4º- 2010	-	-	4º- 2010	RU-1	2 viv.
19	1 viv.	4º- 2010	-	-	4º- 2010	RU-1	1 viv.

El Programa de Actuación Urbanizadora no sólo contiene la relación de los ocupantes legales a los que deba procederse a su realojo de acuerdo con lo dispuesto en el Disposición Adicional Segunda de la

Ley 2/2006, que se transcribe en **Anexo I** sino que se adelanta una propuesta en base a los siguientes criterios:

- Los propietarios de edificios declarados fuera de ordenación recibirán el mismo aprovechamiento edificatorio existente.
- La adjudicación de la nueva superficie de techo equivalente lo será libre de todo tipo de gastos de construcción, fiscales derivados de la transmisión (impuesto de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados, gastos de escrituras y registros, e IVA correspondiente) y de cargas de urbanización.
- El nuevo inmueble que se adjudicará será del mismo uso que el actual, y en correspondencia con el régimen de uso autorizado para el ámbito donde se localice.
- En la medida de lo posible se procurará proceder al realojo guardando el principio de proximidad del nuevo inmueble respecto del anterior.
- El anterior criterio deberá aplicarse teniendo en cuenta también evitar realojos provisionales si ello fuera posible. En el caso de los realojos provisionales, su coste será asumido íntegramente por la Junta de Concertación como coste de urbanización.
- En el caso de inmuebles que estén arrendados o cedidos por otra modalidad onerosa o gratuita a un tercero, la adjudicación del nuevo aprovechamiento edificatorio implicará la asunción expresa por el propietario del mantenimiento de esta situación de arrendamiento o uso del inmueble a favor del ocupante legal, hasta que se extinga ese derecho.

En caso de no llegarse a un acuerdo se aplicaría lo dispuesto a tales efectos en la citada Disposición que se transcribe en documento adjunto sin que tampoco pueda afirmarse como indica el Documento la renuncia del propietario “a los derechos reconocidos” dado que lo recogido en este Programa es una propuesta.

5.-Plazos de cesión de las obras de urbanización y de los terrenos correspondientes a las dotaciones públicas. Se ajustará más concretamente, a las determinaciones señaladas en el artículo 198 de la Ley 2/2006.

-Si bien la Ley 2/2006, no atribuye al Programa de Actuación Urbanizadora la actualización de los coeficientes de ponderación definidos en el planeamiento que compete al Proyecto de Reparcelación, si anticipa una propuesta sin perjuicio de fijarlos definitivamente en dicho Proyecto.

Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155 de la Ley 2/2006, a saber:

- a) Memoria justificativa.
- b) Anteproyecto de urbanización.

Respecto de las obras de urbanización, analizado el Anteproyecto por el Departamento de Obras se considera que deberá tenerse en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización las condiciones reflejadas en el **Anexo II**.

- c) Planos de información y delimitación unidades de ejecución,
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos.
- e) Estudio de viabilidad económica-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objetode 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 el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.01 OINAURRE con sujeción a las condiciones referidas en el Anexo II y III.

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.

Irún, a 22 de abril de 2008

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO I

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, señala que:

1.- “En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) **Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa**, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento **por cualquier otro tipo de sistema de actuación**, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.....”

2.- “En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.”

3.-“En las unidades de ejecución **que no se gestionen por expropiación**, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) **En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora** correspondiente se deberá incluir una **relación exhaustiva** de los **ocupantes** legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, **deba procederse a su realojo** o traslado o extinción de actividad, **quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.**”

Pero será en **el proyecto de reparcelación** donde deberá recogerse expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y

donde se incorporen los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

Se regula en esta misma Disposición el procedimiento a seguir en defecto de acuerdo.

ANEXO II

CONDICIONES TECNICAS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCION DEL PROYECTO DE URBANIZACION

1.- ORDENACION

1.1.- Vial Principal

- El vial principal es el definido entre las glorietas de la Avda. Elizatxo y la interior del polígono, el cual forma parte del futuro vial “variante sur” que está considerado como vial rápido. En este tipo de viales se deben aminorar el número de interferencias como pueden ser los pasos peatonales, y en mayor medida en las proximidades de las glorietas.

Por todo ello, se considera que se debe estudiar la ubicación de un único paso en el punto menos conflictivo.

- En el vial principal se eliminará el acceso directo a la zona de equipamiento sociocultural, dando acceso desde la glorieta.
- La glorieta del interior del polígono no tiene justificado su dimensionamiento. Su diámetro parece justo para un vial con tráfico intenso de 4 carriles. En cualquier caso se deberá justificar en el Proyecto de Urbanización la geometría de ambas rotondas, radios, anchuras de carriles, radios de entrada y salida, dimensiones de isletas etc., y modificar si fuera necesario la geometría de las diseñadas en el PAU.
- Desde esta última rotonda, se debe generar un vial de acceso al depósito, y no desde el eje 2 tal y como está planteado.
- El acceso desde la rotonda hasta el eje 2 se realiza desde un punto muy cercano a la glorieta y mediante un radio de giro muy pequeño, el cual se debe aumentar en lo posible. Estas condiciones obligan a que dicho acceso sea de giro exclusivo a derechas, por lo que la calle del eje 2 deberá ser de sentido único para evitar el giro a izquierdas de incorporación al eje 3.

1.2.- Viales Interiores de Urbanización

- No están suficientemente definidos varios enlaces de los nuevos viales con los viales existentes como son:
 - Enlace del vial del eje 8 con la C/Belitz, teniendo en cuenta la futura actuación sobre el ámbito 6.2.06 Txenperenea, (el cual se sitúa a continuación del ámbito Oinaurre)
 - Enlace del vial del eje 8 con la calle Zapatainzabala, ya que se encuentra a falta de definición de cotas de enlace, las cuales se deberán reflejar en el Proyecto de Urbanización.

- Se deberá definir y actuar también sobre el tramo de vial existente que se encuentra entre el final del vial del eje 2 y la C/Belitz, dando así una continuidad al enlace entre dichos viales.
- Estudiar la posibilidad o conveniencia de realizar una incorporación o derechas desde el eje 6 hacia la Avda. Elizatxo.
- Al final del eje 7 se debe crear un fondo de saco para posibilitar el giro de vehículos, y teniendo en cuenta como mínimo la maniobrabilidad del camión de la basura y de los servicios de emergencia.
- El encuentro entre el Vial del eje 4 y la C/Piketazaharra no se ha estudiado. Se debe analizar la sección de la totalidad de la calle desde C/Belitz hasta el eje principal, definiendo si este vial debe ser de un único sentido de circulación.
- Se deben revisar y aumentar los radios de giro de los viales locales o interiores de urbanización, los cuales se reflejarán en el Proyecto de Urbanización.
- El Proyecto de Urbanización deberá definir en detalle la zona denominada como B.

2.- MUROS

- Se deberá estudiar la eliminación del muro 1, sustituyéndolo por un desmote estable de terreno en lugar del muro anclado propuesto.
- La cara vista de los muros no debe ser de muros de escollera hormigonada, debiendo plantear acabados de calidad urbana.
- Tramos de los muros 4 y 6 pertenecen a la obra de edificación.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirán las secciones tipo de los diferentes muros, así como los correspondientes cálculos estructurales.
- Revisar en el Proyecto de Urbanización, las cotas de coronación del muro 3.

3.- SERVICIOS

El trazado de los colectores de todos los servicios deberá discurrir por suelo que no sea de propiedad privada, evitando que discurran bajo zonas arboladas o bordillos.

3.1.- Saneamiento Aguas Pluviales y Fecales

- Los planos incluidos de saneamiento de pluviales y de fecales se consideran esquemáticos y a desarrollar detalladamente en el Proyecto de Urbanización mediante los correspondientes cálculos hidráulicos, perfiles longitudinales, pendientes, diferentes diámetros, profundidades de zanjas etc., pudiendo sufrir si fuera necesario alguna modificación en dicho Proyecto respecto al PAU como consecuencia de dichos estudios.

- De igual forma 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.
- En la reposición de servicios al depósito, se enlazará el desagüe del mismo a la red de fecales del ámbito 6.2.01.
- La red existente a la que se conecta tras el pozo PF 1A-14 es una red de fecales de diámetro 300 mm, y no una red unitaria de diámetro 500 mm tal y como se indica en el plano.

3.2.- Distribución Agua Potable

- En el Proyecto de Urbanización se deberá dar cumplimiento a las prescripciones sobre materiales, ejecución y recepción de de redes de saneamiento establecidas por Servicios Txingudi S.A.

3.3.- Energía Eléctrica

- En el Proyecto de Urbanización se reflejarán las características de las canalizaciones de los Centros de Transformación (C.T.), debiendo cumplir con los criterios establecidos por los técnicos municipales, siendo los C.T. del tipo subterráneo con ventilación horizontal.
- Las infraestructuras de energía eléctrica deberán tener en cuenta también las normas establecidas por la compañía suministradora.

3.4.- Alumbrado

- El proyecto de urbanización deberá presentar la red de alumbrado a proponer, con los correspondientes cálculos lumínicos, justificando la distribución en planta de las luminarias con criterios de iluminación y uniformidad, y de acuerdo con los criterios establecidos por los técnicos municipales en cuanto a modelo de báculo, luminaria, cuadros de alumbrado etc.

3.5.- Gas y Telecomunicaciones

- En las infraestructuras de estos servicios a reflejar en el Proyecto de Urbanización, se deberán cumplir los criterios establecidos por los técnicos municipales, teniendo en cuenta también los de las empresas suministradoras.
- La nueva red de telecomunicaciones a reflejar en el Proyecto de Urbanización, deberá estar suficientemente dimensionada para garantizar la implantación de todas las compañías reconocidas para el término municipal de Irun.

4.- PAVIMENTACIÓN

- El pavimento que se refleje en el Proyecto de Urbanización deberá contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales.

- Los pasos peatonales a reflejar en el Proyecto serán todos ellos rebajados y se diseñarán de acuerdo con la Normativa Vigente de Accesibilidad en entornos Urbanos.
- **5.- SEÑALIZACION, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO**
- Lo referente a este apartado a reflejar en el Proyecto de Urbanización deberá contar con el visto bueno de los técnicos municipales, y en cuanto a mobiliario, diseño de barandillas etc. Cumplirá igualmente con lo establecido por la normativa en cuanto a accesibilidad en los entornos urbanos.

ANEXO III

CONDICIONES URBANISTICAS.-

-En cuanto a los plazos de cesión de las obras de urbanización y de los terrenos correspondientes a las dotaciones públicas, se ajustará más concretamente su contenido a las determinaciones señaladas en el artículo 198 de la Ley 2/2006.

-La actualización definitiva de los coeficientes de ponderación tendrá lugar en el Proyecto de Reparcelación.