

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 3257
(Texto: 2008PACU0006)

En relación con el expediente 2008PACU0006 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 3.1.01 SAN MIGUEL ANAKA.

Se presenta por IRUNVI para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora.

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, como en el presente caso y, en suelo urbanizable sectorizado.

El artículo 135 establece como presupuesto de la ejecución urbanística la aprobación del programa de actuación urbanizadora con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán formular y promover los programas de actuación urbanizadora, los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal.

Asimismo según lo establecido en el artículo 158, no se exige la garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la actuación integrada por ser Irunvi una Sociedad Pública dependiente del Ayuntamiento.

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

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

La actuación integrada a que se refiere el presente Programa es la determinada en el Plan Especial de San Miguel Anaka.

- b) Régimen de ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

En cuanto al **contenido jurídico-urbanístico**, el Programa debe regular en todo caso los siguientes extremos:

1.- Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

El Programa fija y ratifica como sistema de actuación el de cooperación, ya recogido en el Plan Especial, por lo que se ejecutará a través de este régimen de ejecución pública.

2.-Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.

Se recoge la delimitación de la unidad de ejecución ya definida en el Plan Especial que incorpora la totalidad de los suelos del área a excepción de las fincas números 61 y 62 del parcelario del Plan que éste adscribe a la categoría de suelo urbano consolidado.

3.-Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución.

Se establece con anterioridad al 30/06/2009.

4.-Plazos para la ejecución de las obras de urbanización, fases, así como de las obras de edificación.

Se establecen dos etapas:

- Etapa I: 01/2010. hasta 07/2011
- Etapa II: 08/2011 hasta 01/2015.

5.-Propuesta de localización de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, los propietarios de suelo urbano no consolidado tiene la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

El artículo 12 del Decreto de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que dicha participación se habrá de materializar mediante la atribución en el proyecto de parcelación del pleno dominio de al menos una parcela edificable. En el supuesto de que dicha parcela no diera lugar al menos al pleno dominio de una parcela edificable, dicha participación podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.

El Programa propone la localización de dicha cesión en las parcelas RV-1, RV-2, RV-7 y parte del RV-5, todas ellas de protección pública.

6.-Programa de realojos, en su caso.

El Plan Especial declara fuera de ordenación todas las edificaciones existentes en la unidad de ejecución.

Los ocupantes legales de las viviendas existentes declaradas fuera de ordenación deben ser realojados en las condiciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 23 del Decreto de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

El artículo 23.7 del Decreto establece que en el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación técnica.

Se propone de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 27 que el realojo se realice en vivienda libre.

Indica el mismo precepto que estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley que establece la dotación de vivienda de protección pública.

Con este criterio se plantea una reposición de “metro a metro” -por cada m² útil de vivienda existente los propietarios de viviendas con derecho a realojo recibirán un m² útil de vivienda

nueva, libre de cargas, incluyendo garaje o trastero anejos cuando dispongan de ellos- en la parcela RV-5 destinada a vivienda de protección pública.

Considera el Programa que 56 viviendas de las 62 existentes en el área cumplen condiciones de realojo. El resto serán objeto de la correspondiente indemnización.

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. y, la extinción de la actividad en el resto.

La implantación de las empresas a realojar se definirá en el proyecto de reparcelación.

El Colegio Lekaenea que se declara también fuera de ordenación será realojado en la parcela EE.19 del Plan, destinada a Equipamiento Escolar.

7.-Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

La cesión de los terrenos correspondientes al Ayuntamiento se produce con la aprobación del Proyecto de reparcelación.(31/12/09)

No obstante, deberá completarse la programación para la aprobación definitiva.(cesión obras de urbanización)

En cuanto al contenido técnico-económico,

-Recursos de abastecimiento, previsión de implantación de servicios de infraestructuras y conexión con la red:

El punto 2 *Recursos Disponibles en el Entorno (...)* del documento *C.1.Anteproyecto de Urbanización*, asegura la posibilidad de abastecimiento y suministro de los recursos habituales en la nueva ordenación en condiciones adecuadas de servicio, determinando que se dispone en el perímetro más inmediato de los trazados de las arterias principales de las redes de infraestructuras.

-Capacidad de servicio de la red viaria y aparcamientos previstos:

La red viaria del Área se configura mediante una malla de trazado rectangular, con referencia a la malla viaria del barrio San Miguel, integrando en el funcionamiento del recorrido viario la calle Jaizkibel eje del barrio de Anaka. El acceso y la distribución del tráfico de la nueva zona edificada, se plantea desde dos gloriets; una en la avenida Letxumorro y la segunda en la calle Anaka en conexión con la calle Donosita.

La distribución de los flujos de tráfico que se plantean, recogen a su vez los planteamientos del Plan Integral de Movilidad del Ayuntamiento, y con todo se deduce que la red viaria prevista tiene capacidad suficiente para garantizar el servicio requerido en el Área.

-Memoria de calidades principales

Los materiales que se prevén para la ejecución de aceras y calzada se plantean bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales.

No obstante, el Plan Especial no estableció Normas de Urbanización, y así las determinaciones del PAU como Anteproyecto de Urbanización son las primeras en hacer referencia a las condiciones de urbanización del Área. A este respecto, cabe decir que el desarrollo del área objeto del PAU dada su magnitud tiene una repercusión sobre el área urbana que hace necesaria una reflexión y toma en consideración de factores de sostenibilidad económica y ambiental al abordar la urbanización del Área.

Así, entre otras, se procurará limitar las áreas de pavimento no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

Todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberían ser arboladas en cualquier caso, y también los aparcamientos en batería. La separación de los árboles en todos los casos en que formen alineación debiera ser menor de 8 m, y en el caso de que no sea posible su cumplimiento, se justificará debidamente.

Determinaciones económicas

El PAU atendiendo a las determinaciones de la Ley realiza una estimación económica y presenta el Estudio de Viabilidad Económico Financiera para la Unidad de Ejecución.

La primera consideración del estudio económico se refiere al cálculo de cargas de urbanización, en este sentido, las cargas se dividen en dos conceptos principales; costes derivados de desalojos (realojos + indemnizaciones a afectados) y costes de urbanización del Área:

Total Costes derivados de Realojos e Indemnización	11.868.157,26 €
Total Costes de Urbanización del Área	18.815.932,32 €
* Proyectos y Gestión	3.682.090,75 €

Total cargas de Urbanización

34.366.180,33 €

El documento justifica la viabilidad de la operación con el cálculo de la repercusión de las cargas de urbanización por usos:

Repercusión unit de las Cargas de Urbanización m2tuc: $\frac{34.366.180,33 \text{ €}}{253.012,21 \text{ m}^2\text{tuc}} = 135,83$
 Total Cargas / Edif. Urb. Ponderada deducidos 15% cesión y realojos

Uso	Valor de Venta (viv+trastero+garaje)	% Repercusión de Cargas
Viv. (PO)	116.783,20 €	0,12 %
Viv. (PL)	318.011,54 €	0,25 %
Local Comercial	175.250,00 €	0,31 %

Así, sobre los valores de venta recogidos en el documento, se considera que la repercusión de las cargas de urbanización estimadas sobre los distintos usos constata la viabilidad del desarrollo proyectado.

Con todo, y al igual que el Estudio de Viabilidad Económica incluido en el planeamiento aprobado, las valoraciones económicas que el PAU recoge, se refieren a estimaciones a nivel de anteproyecto de urbanización y propuestas de cesiones y realojo que en cualquier caso será en el marco del Proyecto de Reparcelación donde se fijen definitivamente.

Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155, a saber:

- Memoria justificativa.
- Anteproyecto de urbanización.
- Planos de información y delimitación de unidades de ejecución,
- Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos.
- Estudio de viabilidad económicao-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 el 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, 18 diciembre de 2008.

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO I

1. El documento de aprobación definitiva del PAU deberá completar los plazos de la programación.(cesión obras de urbanización)
2. Si bien el Plan Especial de Ordenación no lo determinó entre sus Normas Urbanísticas, (Normas de urbanización), la urbanización deberá cumplir con criterios de sostenibilidad económica y ambiental. dada la magnitud de la intervención y repercusión de la misma sobre el área urbana de Irun.
3. En cumplimiento del Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido, el Proyecto de Urbanización deberá contener un Mapa de Ruido en función del cual se cumpla con los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al ámbito.