

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 3237
(Texto: 2008PACU0004)

En relación con el expediente 2008PACU0004 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE.

Resultando los siguientes hechos:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de julio de 2008 acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE.

Se presenta para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora del ámbito .

Tras requerimiento efectuado se presenta con fecha 9 de diciembre de 2008, aval por importe de .4.182 Euros.

Considerando los siguientes argumentos:

El Programa de Actuación Urbanizadora tiene por objeto 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 Ley 2/2006, de 30 de junio , toda vez que la aprobación definitiva del Plan Especial se produjo tras la entrada en vigor de la misma.

Asimismo los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución pueden formular y promover el programa de actuación urbanizadora, tal y como recoge el artículo 157 de la citada Ley. Concorre, según el Programa, más del 50% de la superficie de propiedad privada existente en el ámbito.

Han cumplido asimismo la exigencia de la garantía por importe del 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito, a que hace referencia el artículo 158 de la misma Ley.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 152 de la Ley 2/2006, el Programa debe establecer las determinaciones recogidas en el mismo y que son:

- a) Delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.

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

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

El Plan Especial fija como sistema de actuación el de concertación.

En consecuencia, 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, concreción del régimen de actuación, delimitación de la unidad de ejecución, plazos para la presentación del proyecto de equidistribución.

No fija de manera expresa los plazos para la ejecución de las obras de urbanización, y edificación de los solares resultantes.

Por lo que se refiere a las condiciones técnicas, el Proyecto deberá ajustarse a lo señalado en el Anexo a esta Resolución.

En cuanto a la carga referida a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, 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 Programa señala la cesión referida al 10% de edificabilidad, toda vez que se había presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2008.

No obstante, como quiera que en el presente ámbito no concurre ninguna de las circunstancias establecidas en las Disposiciones Transitorias de la Ley, le resulta de aplicación la citada modificación.

El Proyecto contiene un Programa de realojos. Identifica tres ocupantes legales y realiza una propuesta para realojo en tres viviendas, sin perjuicio de que esta se concrete en el Proyecto de Reparcelación.

De acuerdo con el Plan Especial, *el incremento en el número de viviendas planteado de 81 a 92 no rebasa el nº de 100 previsto en el Decreto como límite para la aplicación de nuevas reservas.*

No obstante, vincula la Modificación un 20% (3 viv) del incremento de viviendas (11 viv) a VPO que pueden ser destinadas, en su caso, a realojos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado el derecho de realojo en vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas pueden ser computadas a efectos del cumplimiento de los estándares.

En cuanto a las obras de urbanización queda condicionada la aprobación del Proyecto a lo especificado en el Anexo I.

Por lo que se refiere a la recepción de las obras de urbanización, recoge el Programa las determinaciones señaladas en el artículo 198 de la misma Ley.

Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155 de la Ley 2/2006.

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 4.2.04 RECONDO IPARRALDE 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, 16 de diciembre de 2008

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO I

-El Proyecto de Urbanización deberá contener las siguientes determinaciones:

- La nueva red de alumbrado público deberá incluir la colocación de un nuevo cuadro de mando, y su conexión con la red de energía eléctrica. Además en el proyecto de urbanización se deberán presentar los cuadros lumínicos correspondientes, justificando la distribución de las luminarias con criterios de iluminación y uniformidad.
- En cuanto a los tipos y modelos de materiales a emplear, será en el proyecto de urbanización donde se definan los mismos.

-En cuanto a las condiciones Urbanísticas:

1. Se deberá determinar claramente las fases de urbanización y edificación de la unidad de ejecución, y tal y como indica el artículo 154 de la Ley 2/2006 establecer plazos para la realización de las obras de urbanización y edificación.
2. Se deberá especificar la situación y futuro de cada una de las edificaciones de forma clara y así ajustar en los mismos términos tanto la memoria como el plano I-3-3. Por otra parte, según datos de las oficinas municipales, actualmente en el edificio consolidado por el planeamiento y destinado a equipamiento, hay una actividad en funcionamiento con licencia que sería incompatible con las determinaciones de dicho planeamiento, por lo que el PAU deberá contemplar esta situación y proponer un futuro de realojo, traslado o extinción de la actividad en función de la situación de la misma.
3. El Estudio Económico Financiero deberá contemplar los gastos de construcción de la totalidad de la superficie edificada según su uso sin atender a su condición de superficie computable o no según los criterios del Plan General vigente. A su vez se estima que los costos de construcción referentes a las superficies residenciales resultan bajos en relación con los datos que actualmente se relacionan en los documentos de planeamiento en tramitación. Al mismo tiempo el estudio deberá justificar la viabilidad del plan presentando el margen de la operación en relación al valor del coste.