

RESOLUCION DE LA ALCALDIA Nº 37 (Texto: 2008PACU0007)

En relación con el expediente 2008PACU0007 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.14 PAPINEA.

Resultando los siguientes hechos:

- -El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito 5.3.14 PAPINEA.
- -Se ha presentado el día 20 de noviembre de 2008, para su tramitación, el Programa de Actuación Urbanizadora.
- -Con fecha 25 de noviembre de 2008, se les requiere para que depositen la garantía por importe del 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito. Con fecha 26 de noviembre de 2008, se deposita aval por importe de 19.035,14 euros.
- -El acuerdo de gestión de este ámbito se remonta al Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 1996 suscrito con Doña Josefa Moreno Iribarren.

En virtud de la cláusula Primera del Convenio se configuraban las determinaciones del ámbito de referencia.

Asimismo se establece que el Ayuntamiento obtendrá los terrenos de Doña Josefa Moreno Iribarren incluidos en la Unidad 8.3.03 THALAMAS LABANDIBAR con una superficie real de 1999 m2 destinados a sistema general de comunicaciones viarias, mediante compensación con el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación por su propietaria en el ámbito PAPINEA.

Entre otras cláusulas contiene además que el Ayuntamiento asumirá la urbanización de los terrenos sitos al borde del Canal en el ámbito Papinea de acuerdo con el Proyecto unitario de urbanización del Canal que redacte al efecto el propio Ayuntamiento y que deben ser cedidos en desarrollo del Plan Especial mediante el proyecto de compensación.

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 por tratarse de una actuación integrada.

-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 Ley 2/2006.

Concurre, según el Programa, más del 50% de la superficie de propiedad privada existente en el ámbito. Y han depositado la garantía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006.

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

Delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.

Recoge el Programa la delimitación de la unidad de ejecución del Plan Especial, si bien deberá completarse en los planos.

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.

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 articulo 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 y plazo para la ejecución de las obras de urbanización. En cuanto al relativo a la edificación de los solares resultantes, deberá asimismo señalarse.

Además el Programa, deberá definir una relación de obras a realizar en la unidad de ejecución y establecer un programa de fases de urbanización y de la edificación tanto en la Memoria como en los planos.

Por lo que se refiere a la cesión del aprovechamiento derivado de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística a que se refiere el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, el Programa establece que se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización.



Se excluye de lo señalado la parcela afectada por el Convenio Urbanístico suscrito con Dña Josefa Moreno Iribarren en el que se establece la compensación del 10% de la cesión.

Con posterioridad a la presentación del Programa de Actuación ha entrado en vigor la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Esta Ley eleva al 15% el porcentaje de cesión al Ayuntamiento de la edificabilidad ponderada, libre de gastos de urbanización.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2008, establece que si las actuaciones hubieran sido objeto de convenios urbanísticos y los mismos hubieran sido tramitados conforme a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, y se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, se estará a lo dispuesto en los mismos y, en su caso, en sus modificaciones.

El Convenio Urbanístico al ser anterior a la Ley 2/2006, no se aprobó siguiendo el procedimiento establecido en la misma.

Por tanto el Programa deberá establecer la cesión del 15% así como la propuesta de materialización según lo establecido en el artículo 154 de la misma Ley, debiendo igualmente ajustarse en estos términos el Documento respecto de las parcelas referidas en el Convenio Urbanístico.

En este sentido deberá actualizarse la permuta planteada en el Convenio en función de la nueva cesión y de los valores de suelo actuales de los terrenos a permutar.

En cuanto al **programa de realojos**, se remite al Proyecto de Urbanización, cuando la propuesta debe estar contenida en este Programa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23. 7, del Decreto de Medidas Urgentes para el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Se menciona únicamente un inquilino en el nº 13 de la c/ Papinea. Al efecto se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley.

En cuanto a las determinaciones técnico-urbanísticas señalar :

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

Quedan definidos en el punto 2.4. Obras de infraestructuras y se demuestra con recursos de abastecimientos suficientes.

Capacidad de servicio de la red viaria y aparcamientos previstos



El Documento no hace referencia a la capacidad de la red viaria para con la nueva implantación de edificaciones residenciales en el Área por lo que el documento de aprobación definitiva deberá justificar dicha circunstancia.

Memoria de calidades principales

El Documento no define una Memoria de Calidades principales para la urbanización y edificación del Área, por lo que el documento de aprobación definitiva deberá incluirlo.

En cualquier caso, los materiales para la ejecución de aceras y calzada que se plantean se deberán prever bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales.

No obstante, el Plan Especial estableció Normas de Urbanización. A este respecto, cabe decir que dichas normas no incluyeron factores de sostenibilidad económica y ambiental al abordar la urbanización del Área.

Así el Proyecto de Urbanización, entre otras, procurará limitar las áreas pavimentables 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.

A su vez, todas las aceras, vías peatonales y espacios peatonales y ajardinados sobre terreno, todas las aceras de 3 o más metros de ancho, deberán 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 y obligaciones de urbanización.

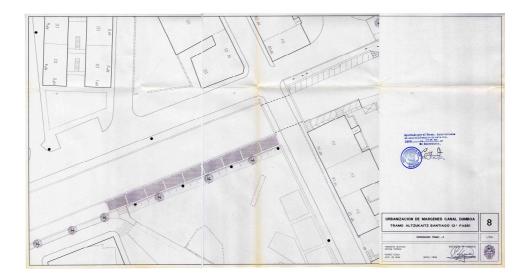
El PAU atendiendo a las determinaciones de la Ley realiza una estimación económica y presenta el Estudio de Viabilidad Económico Financiera para la Unidad de Ejecución.

El Programa establece la obligatoriedad del Ayuntamiento de hacerse cargo del costo de la urbanización del paseo al borde del Canal Dunboa, recogiéndolo en el presupuesto de urbanización del apartado 2.4 Obras de Infraestructuras.

Tal y como se recoge en la *Cláusula Quinta* del *Convenio* citado, el Ayuntamiento asume la urbanización del borde del canal, si bien especifica que será de acuerdo con el proyecto que el Ayuntamiento redacta para la urbanización de los márgenes del canal Dunboa.

El Proyecto de Urbanización del Canal Dunboa fue aprobado el 19 de julio de 1.996, y en el plano 8 *Ordenación Tramo 3* del proyecto se refiere al tramo que afecta a la zona de Papinea:





Tal y como se observa en el plano, el proyecto unitario de urbanización del canal Dunboa citado en el Convenio, únicamente afecta al ámbito objeto del PAU en una franja de 5 metros desde el borde del canal, estando dicha obra ya ejecutada.

Por otra parte, también referido a los gastos de urbanización, el Documento hace mención a las obras de saneamiento de la zona y reurbanización de la calle Uranzu a realizar de manera coordinada con el ámbito de Korrokoitz. A este respecto, el Programa refiere la coordinación de dichas obras entre los promotores de los ámbitos de Papinea y Korrokoitz, así como el Ayuntamiento.

A este respecto, tratándose de la ejecución de dos ámbitos de ordenación en régimen de actuación privada el Ayuntamiento no participa en las cargas de urbanización de las obras de ejecución de dichas intervenciones.

Por lo tanto, el documento de aprobación definitiva deberá corregir los términos del Programa que señalan la participación del Ayuntamiento en las cargas de ejecución del ámbito.

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 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 5.3.14 PAPINEA. con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

2°.-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, 15 de enero de 2009.

EL ALCALDE,

Ante mi **EL SECRETARIO**,



ANEXO

- 1. Completar los planos del proyecto en los siguientes términos:
 - Delimitar la Unidad de Ejecución y determinar su superficie.
 - Establecer y delimitar las fases de urbanización de acuerdo a un programa de obras
 - Identificar las edificaciones declaradas fuera de ordenación y ocupantes de las mismas.
- 2. Actualizar las determinaciones de las cesiones al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto a la normativa vigente, fijando en un 15% la cesión de la edificabilidad urbanística ponderada a realizar al Ayuntamiento. En este sentido, deberá actualizarse igualmente la permuta planteada en el Convenio en función de la nueva cesión y de los valores de suelo actuales de los terrenos a permutar.
- **3.** Incorporar en el documento de aprobación definitiva, una relación de obras a realizar en la Unidad de Ejecución, y establecer un programa de fases de urbanización y edificación con arreglo a un calendario que se corresponda tanto en la memoria del documento como en los planos.
- **4.** Justificar la capacidad de la red viaria para con la nueva implantación de edificaciones residenciales en el Área.
- **5.** El documento de aprobación definitiva deberá corregir los términos del documento que señalan la participación del Ayuntamiento en las cargas de ejecución del ámbito.
- **6.** En cuanto al programa de realojos, se remite al Proyecto de Urbanización, cuando la propuesta debe estar contenida en este Programa, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley.