

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 118
(Texto: 2008PACU0008)

En relación con el expediente 2008PACU0008 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.-

Resultando los siguientes hechos:

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.3.13 KORROKOITZ.

Se presenta para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora por D. José Antonio Ugarte Egorleta y otros que representan la mayoría de la superficie del ámbito.

Requeridos para que presenten garantía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, han solicitado del Ayuntamiento se proceda a la aprobación inicial del Proyecto condicionado a la aportación del aval correspondiente al objeto de no alargar el procedimiento.

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.

-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 constituya su objeto.
- 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 como sistema de actuación el de concertación, ya recogido en el Plan Especial, por lo que se ejecutará a través de este régimen de ejecución privada, siendo de aplicación lo dispuesto en artículo 160 y siguientes de la misma Ley 2/2006. Deberá formularse el convenio de concertación de forma previa a la constitución de la Junta y formulación del proyecto de reparcelación.

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.

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

Se establece un plazo máximo de ocho meses desde la constitución de la Junta de concertación en escritura pública, para su aprobación inicial.

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

Se plantea por una parte un Proyecto de Urbanización que abarca el área de actuación integrada y de otro un Proyecto independiente relativo a las obras de encauzamiento del canal. En el Programa se establece que tanto el encargo de la redacción del Proyecto relativo a las obras del canal como la ejecución de las mismas corresponderán al Ayuntamiento o Administración que resulte competente.

Así como que los propietarios de terrenos e inmuebles del ámbito se comprometen única y exclusivamente a una aportación económica cifrada en 750.000 euros, de conformidad a la valoración efectuada y al compromiso adquirido en su día, actualizada a día de hoy. Y que la cantidad será abonada en la forma que se establezca en el Convenio a suscribir con el Ayuntamiento.

Respecto de esta obligación señalar que:

El documento de aprobación definitiva deberá modificar sus determinaciones ya que si bien las obras a realizar con respecto al canal Dumboa efectivamente serán objeto de un convenio entre los propietarios del ámbito y el Ayuntamiento, los términos de dicho convenio se referirán por una parte a la contratación del proyecto de obras del canal por parte de los propietarios del ámbito mientras que la ejecución de las mismas correrá a cargo del Ayuntamiento con arreglo al 50% de la cuantía de dichas obras a pagar por los propietarios. No habiéndose redactado el proyecto de obras del canal, en estos momentos no cabe valorar el presupuesto de ejecución de las mismas por lo que no será hasta la ejecución de dicho proyecto y las obras hasta que se cifre la cuantía a asumir tanto por una como por otra parte al 50%.

Para las obras de urbanización se establecen tres etapas:

-1ª Etapa: Obras de urbanización para dotar de los servicios necesarios para la construcción de las viviendas de protección pública. (parcelas 5 y 6) en las que se materializarán los realojos. Asimismo se realizarán los muros de las parcelas 3 y 4 y cuantas obras de urbanización hasta cota cero resulten necesarias al objeto de que las parcelas 5 y 6 obtengan la licencia de primera ocupación.

Se establece un plazo de 4 años desde la aprobación de los proyectos de urbanización, gestión y convenios de realojos.

-2ª Etapa: Ejecución de todas las obras hasta cota cero incluidos los muros de las distintas parcelas edificables. Se procederá a la ejecución de la urbanización general del ámbito, dejando para su ejecución en la 3ª etapa una franja de 10 metros de ancho, frente al canal y a lo largo del mismo para el correcto remate de las obras de urbanización coordinado con las obras del canal.

Se establece un plazo de 4 años desde haberse hecho efectivos los realojos, traslado o extinción de actividad.

-3ª Etapa.-Ejecución de las obras correspondientes a la franja de 10 metros de ancho frente al canal de forma coordinada con las obras del encauzamiento. El plazo depende de estas últimas obras.

Se indica que el otorgamiento de las licencias de primera ocupación de las viviendas sólo podrá quedar condicionada la ejecución de las obras de urbanización del ámbito en la forma y plazos establecidos en las etapas 1ª y 2ª y nunca a las obras del canal o a las de urbanización relacionadas con el mismo.

En cuanto al plazo para la ejecución de las nuevas edificaciones se establece un plazo de 10 años contados desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y parcelación.

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.

Deberá corregirse en estos términos el Programa, al contemplar éste la cesión del 10%, siendo no obstante aplicable a este ámbito el porcentaje establecido en la Ley 11/2008, al no serle de aplicación las excepciones referidas en la Disposición Transitoria Tercera de la misma.

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 reparcelación 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 5 y 6 calificadas para viviendas 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.

En el Anexo 2 del Programa se relacionan las personas que estarían afectadas por el programa de realojos. Relacionan también las actividades económicas en funcionamiento que deberán ser objeto de traslado o extinción de actividad.

Se propone que los realojos se efectúen en las parcelas resultantes 5 y 6.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 23 del Decreto cabe que mediante acuerdos 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 2/2006.

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

Las parcelas de dominio público se ceden con el Proyecto de Reparcelación.

En cuanto a la cesión de las obras de urbanización se remite a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006.

Por lo que se refiere a otras determinaciones económicas y obligaciones de urbanización, se deberá corregir y completar el Proyecto para la aprobación definitiva según las condiciones recogidas en Anexo II.

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 5.3.13 KORROKOITZ. con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo I y II.

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, 29 de enero de 2009.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

ANEXO I

Deberán depositar de forma previa a la aprobación definitiva la garantía por importe de 17.588 euros que representa el 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito, a que se refiere el artículo 158 de la Ley 2/2006.

ANEXO II

- 1. Por una parte cabe recordar que el Plan Especial aprobado, cumpliendo con los estándares de equipamiento social, definía una superficie para tal uso de 250 m² que el documento actual no menciona y deberá ser cedida al Ayuntamiento, mientras que por otra parte y si bien el documento remite al futuro Proyecto de Reparcelación la concreción del porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondiente por cesión al Ayuntamiento, según la Ley 11/2008 de 28 de noviembre los propietarios deberán ceder el 15% de la edificabilidad ponderada de la unidad de ejecución libre de cargas de urbanización y así deberá ser recogido en el texto refundido para la aprobación definitiva del PAU.**
- 2. El documento de aprobación definitiva deberá modificar sus determinaciones ya que si bien las obras a realizar con respecto al canal Dunboa efectivamente serán objeto de un convenio entre los propietarios del ámbito y el Ayuntamiento, los términos de dicho convenio se referirán por una parte a la contratación del proyecto de obras del canal por parte de los propietarios del ámbito mientras que la ejecución de las mismas correrá a cargo del Ayuntamiento con arreglo al 50% de la cuantía de dichas obras a pagar por los propietarios. No habiéndose redactado el proyecto de obras del canal, en estos momentos no cabe valorar el presupuesto de ejecución de las mismas por lo que no será hasta la ejecución de dicho proyecto y las obras hasta que se cifre la cuantía a asumir tanto por una como por otra parte al 50%.**
- 3. El documento de aprobación definitiva deberá presentar un plano de definición geométrica de la urbanización, en el que se definan viales, aceras, zonas de coexistencia, radios de giro, entradas rodadas a garajes, etc..., así como los diferentes tratamientos a dar a la pavimentación del ámbito.**
- 4. Será el proyecto de canalización de la regata Dunboa el que determine las cotas de urbanización. Por lo tanto, este proyecto, que será encargado por la promoción del ámbito y así deberá recogerse en el documento de aprobación definitiva, incluirá la ejecución del nuevo puente de la calle Uranzu. El documento también recogerá la determinación de simultanear los proyectos de obras del canal y proyecto de urbanización del ámbito.**
- 5. Por motivos de ejecutabilidad de la obra de encauzamiento del canal, la franja de terreno paralela al mismo que dejará sin urbanizar la 2ª fase, deberá tener una anchura de 15 metros y no de 10 metros como figura en el documento (plano 5.15).**

6. La pasarela sobre el canal deberá incluirse en el ámbito de urbanización a ejecutar por los propietarios del ámbito.
7. En este sentido, actualmente el ámbito cuenta con 7 bloques residenciales frente a los 9 de la nueva ordenación con un incremento importante en el número de viviendas y por lo tanto en el número de habitantes. Así, en cuanto a los aparcamientos previstos, el documento deberá justificar capacidad de servicio suficiente y en su caso remitir al proyecto de urbanización el estudio de implantación de plazas de aparcamiento en superficie para la C/Korrokoitz que actualmente cuenta con aproximadamente 37 plazas de aparcamiento.
8. El Plan Especial no estableció Normas de Urbanización y por lo tanto no incluyeron factores de sostenibilidad económica y ambiental al abordar la urbanización del Área. El Proyecto de Urbanización (y así deberá determinar el PAU), entre otras, establecerá 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.