

**RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1246**  
**(Texto: 2009PACU0001)**

**En relación con el expediente 2009PACU0001 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 6.2.06 TXENPERENEA**

**Resultando los siguientes hechos:**

-El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de junio de 2009, acordó aprobar definitivamente el Plan de Sectorización del ámbito TXENPERENEA.

-El planeamiento vigente lo constituye el Plan de Sectorización que contiene la ordenación pormenorizada del sector, por lo que no se tramitó un plan parcial para el desarrollo del ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 de la Ley del Suelo, 2/2006, de 30 de junio.

-El Plan de Sectorización tiene por objeto establecer y completar la ordenación estructural del ámbito 6.2.06 TXENPERENEA, clasificado como suelo URBANIZABLE NO SECTORIZADO y con la calificación Global de uso RESIDENCIAL además de SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES, VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

-El aprovechamiento urbanístico por lo que se refiere al número de viviendas supone:

-Viv. Protección Oficial	386
-Viv. Tasada Municipal	128
-----	
<b>TOTAL</b>	<b>514 vpp</b>
-Viviendas Libres	180
<b>TOTAL</b>	<b>694 viv</b>

-El Plan prevé las siguientes dotaciones de sistemas generales:

- SGL: Sistema General de Espacios libres.
- SGV: Sistema General Viario.
- SE.: Equipamiento Servicios.

**Considerando los siguientes argumentos:**

El artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece como presupuesto de la ejecución urbanística en las actuaciones integradas la aprobación del programa de actuación urbanizadora.

El presente Programa se formula por Irunvi.

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.

Por lo que 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 de Sectorización.

En el Plan se adscribe al Sector una parte de una parcela calificada de suelo urbano "Parcela Eguiluce", que resulta necesaria para garantizar la adecuada conexión del ámbito y para la ubicación de la nueva subestación eléctrica para abastecer a éste y otros ámbitos. La parcela es propiedad de la Congregación Hijas de la Cruz.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, *el suelo destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se inscriban o en los que se incluyan a tal efecto.*

La unidad de ejecución está formada por el ámbito del sector y la zona adscrita. Constituye una actuación integrada.

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

El Plan de Sectorización no fija el sistema de actuación sino que lo remite al Programa de Actuación Urbanizadora.

El Programa fija como sistema de actuación el de cooperación por considerar necesario impulsar su desarrollo desde un régimen de ejecución pública, dada la capacidad que alberga en vivienda de protección pública.

Si bien, hay que señalar que una vez elaborado el Programa para la aprobación inicial se ha presentado un escrito por propietarios del sector solicitando la aplicación del sistema de concertación.

Esta petición será analizada tras el trámite de información pública.

El Proyecto de equidistribución se formulará por Irunvi. El plazo de elaboración se fija en cinco meses desde la adjudicación de los trabajos de redacción.

La cesión de los terrenos correspondientes al Ayuntamiento se produce con la aprobación del Proyecto de reparcelación.

- c) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

El punto 2.8 *Plazos de la Urbanización* incluido en la Memoria Justificativa, así como los planos 003, 004, 005 y 006. dividen el programa de desarrollo del Ámbito en cuatro fases, definiendo en cada fase, las obras de urbanización así como de edificación a realizar:

El *Documento B- Anteproyecto de Urbanización*, comienza con una descripción general del ámbito y un análisis de estado actual en cuanto a topografía y desarrollo urbano. Una segunda parte de este Documento B describe las obras de urbanización que se prevén para la ejecución de la ordenación aprobada así como la programación de las mismas y su presupuesto.

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.

Las valoraciones económicas que el PAU recoge, se refieren a estimaciones a nivel de anteproyecto de urbanización y propuestas de cesiones que en cualquier caso será en el marco del Proyecto de Reparcelación donde fijen definitivamente.

- d) 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 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 RPL-O todas ellas de protección pública.

En cuanto a la cesión de las obras de urbanización se estará a lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

e) .-Programa de realojos, en su caso.

El Plan de Sectorización declara fuera de ordenación dos edificaciones:

- El antiguo Parvulario Lapice, utilizado actualmente por una Asociación.(Adiskidetuak).
- Edificación de uso residencial (Caserío Linda Berri ) que alberga una vivienda a quien vendría referido, en su caso, el realojo

De acuerdo con el Programa, según información registral, el Caserío llamado Linda Berri, sito en el barrio Lapice hoy nº 28, ocupa un solar de 135,93 m<sup>2</sup> y linda por todos sus lados con el resto de terrenos destinado a accesos y fines agrícolas, que ocupa una superficie de 10.160,07 m<sup>2</sup> comprendiendo la referida finca en su globalidad, Caserío y terrenos 10.296m<sup>2</sup>.

La Disposición Adicional Segunda de Ley de 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio apartado b) señala que:

“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”.

Los ocupantes legales del Caserío Linda Berri no ostentan derecho de realojo al corresponderles mayor edificabilidad que los 90m<sup>2</sup> (t) de uso residencial que dispone el precepto en el ámbito, por la aportación del Caserío y terrenos.

-Finalmente el Programa contiene los Documentos que exige el artículo 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

-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 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 6.2.06 TXENPERENEA con sujeción a las condiciones referidas en el 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, 7 de junio de 2010

EL ALCALDE,

Ante mi  
EL SECRETARIO,

## ANEXO I

1. Se corregirá la determinación de que en su caso es el Proyecto de Reparcelación y no en de Urbanización el que establezca definitivamente los coeficientes de ponderación.
2. Se corregirá la descripción de las edificabilidades señaladas en la página 15 de la Memoria Justificativa como Edificabilidad Física para señalar de forma correcta su denominación como Edificabilidad Urbanística.
3. Se corregirá el Documento E Estudio de Viabilidad Económico Financiera y así el cálculo de la repercusión de las cargas con respecto a la edificabilidad ponderada, restando para tal estimación el 15% de la Edificabilidad Ponderada de cesión obligatoria al Ayuntamiento.