

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 1446
(Texto: 2018PACU0001)

En relación con el expediente 2018PACU0001 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 10 de marzo de 2009, se acordó:

1º.-Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE , con sujeción a las condiciones que figuran en anexo adjunto.

2º.- El acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, según establece el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 24 de julio de 2008, acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE. En desarrollo del mismo fue formulado el Programa de Actuación Urbanizadora.

-El Programa definitivamente aprobado delimitaba la unidad de ejecución que constituye su objeto, fijando como sistema de actuación el de concertación.

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 24 de junio de 2010, se acordó:

Exponer al público el CONVENIO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA de la U.E. del ámbito 4.2.04 RECONDO IPARRALDE , conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ordenando a tal efecto su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y su exposición al público, para alegaciones, durante 20 días».

Dicho Convenio no llegó a aprobarse definitivamente. De forma previa a su aprobación debía depositarse un aval por importe del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización. Que no fue depositado.

-La Junta de Concertación no llegó a constituirse ni llegó a instarse ningún otro instrumento gestión.

-Ha sido con fecha 15 de junio de 2018 cuando RECONDO PROMOCION DE VIVIENDAS SLU, con poderes otorgados por CLAFI SA (titular que ostenta, según documento, más del 50% de los terrenos privativos del ámbito) presenta, la MODIFICACION DEL PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA. Posteriormente con fecha 27 de junio de 2018, presentan un nuevo documento que es el que es objeto de análisis y de aprobación inicial.

Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto del Programa de Actuación Urbanizadora es regular y organizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

-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 30 de junio de Suelo y Urbanismo .

Concurre, según el Programa, para su promoción más del 50% de la superficie de propiedad privada existente en el ámbito.

-De conformidad con lo establecido en el art. 158 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo la solicitud de tramitación de personas ajenas a la Administración vendrán a acompañadas de un garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada.

El importe estimado de las obras de urbanización (total presupuesto contrata sin Iva) ascienden a 400.049, 10 euros. Por lo que el 1% es de 4.000,49 euros.

Actualmente existe un depósito por importe de 4.182 euros, por lo que se entiende cumplida esta obligación.

-La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, tiene por objeto actualizar y refundir el propio Programa ahora vigente en aquellos aspectos que han podido quedar ya desfasados en el tiempo tanto en sus elementos jurídicos como técnicos.

Emitidos los correspondientes informes técnico y jurídico que constan en el expediente resulta:

Por lo que se refiere a los aspectos jurídicos, sigue permaneciendo las determinaciones sobre la categoriación del suelo como **urbano no consolidado por la urbanización**, constituyendo el ámbito **una actuación integrada**. Así como el sistema de concertación.

- En cuanto a la consolidación de edificios existentes, se consolidan, tal y como preveía el planeamiento las edificaciones que constituían la casa-estudio de los artistas Jorge Oteiza y Nestor Basterrechea. Edificaciones situadas sobre las parcelas 4 y 5.

El resto de edificaciones quedan fuera de ordenación por lo que serán derribadas en ejecución del planeamiento.

- Por lo que se refiere a actuales residentes señala el Programa que existe un inquilino (régimen de alquiler) en el piso 1 dcha del nº 29 de la Avda. de Iparralde. Si bien los datos que constan en el Ayuntamiento reside en el 3º izq.

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en su Disposición Adicional segunda .-Realojos. 3.- exige que el Programa contenga relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles. Debiendo recogerse en el Proyecto de Reparcelación igualmente la relación con la incorporación, en su caso, de los acuerdos alcanzados. En su defecto se tramitará simultáneamente una propuesta de convenio de realojo.

La propuesta de realojo que recoge el Programa se concreta en el edificio a realizar, en algunas de las viviendas reservadas a VPO (según el Plan Especial), *bien en cualquiera de los portales del edificio del promotor bien en el portal a ceder a la Administración dentro del 15% de cesión al Ayuntamiento.*

Esta propuesta resulta un tanto genérica e imprecisa por lo que deberá concretarse para mayor garantía del realojado. (entre otras circunstancias al no estar resuelto definitivamente el modo de cesión del 15% de aprovechamiento)

- Por lo que se refiere a la PROGRAMACION.

La propuesta de la Modificación *es abordar la urbanización y la edificación en un única fase de tal forma que se simultanean ambas en un plazo total de 18 meses.*

Al respecto señalar según informe técnico que el documento no hace referencia a la necesaria tramitación de un Anteproyecto (art. 40 y 47 de las Ordenanzas de la Modificación de Plan Especial), cuestión que necesariamente conlleva programar diferentemente la ejecución de la edificación. Asimismo ese plazo de ejecución de 1 año se considera excesivamente breve. Debiendo fijarse un plazo con mayor flexibilidad, pudiendo alcanzar hasta 4 años desde la recepción de las obras de urbanización.

Recordar que sólo hay una parcela privada edificable de 2.902,55 m²s (RV), en la que se pueden edificar 3 plantas sótano (8.706 m²tc = 2902x3), una planta semisótano con una edificabilidad computable máxima comercial de 1.200 m²tc, *que podrá pasar a residencial en la parte no consumida, siempre que se respete el nº máximo de viviendas asignadas al ámbito (art. 37 de las Ordenanzas total superficie construida computable: 8.624 m² construidos).*

- En cuanto a la propuesta de localización de terrenos de cesión al Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, se encuentran además de los destinados a **dominio y uso**

público, y el equipamiento cultural conforme a las determinaciones del Plan Especial, la cesión del 15% de aprovechamiento urbanístico.

Así, la parcela dotacional pública, destinada a equipamiento cultural es de 1.483,56 m² y las parcelas con destino a dominio público, espacios libres y zonas verdes, peatonales (804,11 m² y espacios libres ajardinados (807,03m²)

En cuanto a la cesión de aprovechamiento urbanístico, recoge el Programa que:

La “edificabilidad ponderada” susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, será el 85 % de la total establecida en el planeamiento para el ámbito, correspondiendo el restante 15% al Ayuntamiento de Irún.

• La localización de este porcentaje de cesión correspondiente al Ayuntamiento, o su sustitución por metálico se deberá adaptar a lo establecido en la legislación vigente o cualquiera que la sustituya, pudiendo otorgarse bien mediante la adjudicación de un portal, o en su caso en adjudicación en metálico sustitutoria. A este respecto hay que indicar que se han reservado tres viviendas de VPO correspondientes al porcentaje necesario en relación al incremento de viviendas recogido en el Plan Especial. En caso de cesión de viviendas dentro del 15% se incluirán estas tres viviendas.

La distribución del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación será adjudicado a los titulares de los terrenos y bienes incluidos en la unidad de ejecución, correspondiendo a los mismos la asunción del 100% de las cargas urbanísticas resultantes de la Unidad de Ejecución "Recondo- Iparralde", incluyendo en ellas las indemnizaciones por derribos y realojos legalmente establecidos.

A los efectos de la citada adjudicación se tomarán en consideración los coeficientes de ponderación establecidos en el presente documento de Programa de Actuación Urbanizadora, o en su caso, los que pudieran ser fijados en el marco del Proyecto de Reparcelación.

-Al respecto La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, del País Vasco señala que:

Quinta.- Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

«1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen 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.

.....

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor».

Al respecto, señalar que el Programa no tiene alcance suficiente y será el Anteproyecto de la edificación el documento preciso que analice la viabilidad urbanística-técnica de residenciar ese 15 % en el futuro conjunto edificado.

En todo caso, el Proyecto de Reparcelación, instrumento competente para su definitiva fijación, concretará la cesión a efectuar al Ayuntamiento.

Determinaciones técnico-urbanísticas:

Se encuentra la definición de las obras de urbanización con el contenido suficiente requerido para este tipo de documentos.

La obra de urbanización comprende la adecuación de los espacios libres (aceras y zonas verdes), la restitución y/o renovación de las redes de servicio y *el mantenimiento, en la medida de lo posible y en función de las necesidades requeridas por la urbanización, del arbolado existente en el ámbito, en especial los árboles sitos frente a la Avda. Iparralde como en el borde con el trazado de la GI-636,...*

Y asimismo comprende las zonas exteriores del ámbito hasta su encuentro con los viales que envuelven al ámbito. En este sentido, será el Proyecto de Urbanización el que defina los encuentros con el entorno urbanizado inmediato y el mantenimiento del arbolado en el sitio.

El área no requiere viales interiores para su desarrollo al apoyarse en la Avda Iparralde, estando el acceso rodado a los garajes (y a la parcela de equipamiento) planteado desde dicho viario competencia de Diputación Foral de Gipuzkoa, toda vez que es parte de la carretera GI-636, y atendiendo al *Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa*, debe autorizarse ese enganche a la red viaria **por parte del Departamento de Infraestructuras Viarias de la**

Diputación. Por ello y por el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento pormenorizado, parece conveniente recabar el actual posicionamiento de esa administración para, si así resultara, incorporar sus apreciaciones al documento de aprobación definitiva.

➤ **En cuanto a Determinaciones económicas:**

La MPAU establece los coeficientes de ponderación para 4 usos (vivienda libre, VPO, terciario/comercial y garaje/usuarios auxiliares) partiendo, para el caso de la vivienda libre y el terciario, de unos valores de venta (V_V) y construcción (V_C) bajos en relación con los datos que actualmente se relacionan en los documentos de planeamiento en tramitación. Así según los datos municipales los coeficientes quedarían:

Uso	Edificabilidad (m ² tc)	V_V (€/m ² tc)	K	V_C (€/m ² tc)	VRs* (€/m ² tc)	Coef Pond	Edf. Pond. (uct)
Viv libre	7.762	2.600,00	1,40	1.145,00	712,14	1,0000	7.762,00
Auxiliar	8.100	650,00	1,40	408,21	56,07	0,0787	637,47
VPO	262	1.392,87	20 % V_V		278,57	0,3911	102,47
Comer.	600	1.600,00	1,40	600,00	542,85	0,7622	457,32
	16.724						8.959,26

* $VRs = (V_V/K) - V_C$

A la vista del cuadro anterior, monetarizar el 15 % supondría el abono de 957.037,11 €.

Optar en la cesión a favor del Ayuntamiento por parcela edificable requiere de un análisis que, como se ha indicado, que es en el marco del Anteproyecto de edificación. Con este proyecto puede ser analizada la viabilidad de emplazar en el ámbito el 15 % de la edificabilidad ponderada; esto es, los 1.343,89 utc o, dicho de otro modo, los 262 m²tc de VPO (3 viv.), unos 1.000 m²tc de vivienda libre (~ 12 viv) y sus respectivos anejos en sótano (~ 1.000 m²tc garajes y auxiliares).

Del mismo modo, será en el marco del Anteproyecto donde se estudie la otra alternativa de cesión del 15 %, la relativa a entregar vivienda construida por el valor económico de la monetarización del 15 %.

El estudio económico recoge un total de los costes y gastos de urbanización de 700.541 €, cantidad obtenida sin justificarse y sensiblemente superior a los 400.049,10 € del presupuesto estimado por este mismo documento para las obras de urbanización, por lo que quedará justificarse.

-En cuanto al procedimiento:

El artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio regula el procedimiento de tramitación en los siguientes términos:

A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.

El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del 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 a *26 DE JULIO* de 2018.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL

ANEXO I

1. El documento debe programar la ejecución de la edificación teniendo presente la tramitación de un Anteproyecto (art. 47 de las *Ordenanzas de la Modificación de Plan Especial*). Y será el Anteproyecto el documento preciso que analice la viabilidad urbanística-técnica de residenciar la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización en el futuro conjunto edificado, mediante parcela edificable o mediante vivienda construida.

Por otra parte, el plazo estimado para finalizar las obras de edificación será superior a 1 año, pudiendo posponerse esa fecha hasta 4 años desde la recepción de las obras de urbanización.

2. El área objeto de las futuras obras de urbanización comprende zonas exteriores hasta su encuentro con los viales que envuelven el ámbito de ordenación. Esas zonas serán definidas en el correspondiente *Proyecto de Urbanización*, teniendo en cuenta en la medida de lo posible, la conservación del arbolado existente.
3. El documento establece los coeficientes de ponderación de la vivienda libre y terciario partiendo de unos valores de venta (V_v) y construcción (V_c) bajos en relación con los datos que actualmente se relacionan en los documentos de planeamiento en tramitación. Así según los datos municipales los coeficientes debieran ajustarse conforme al siguiente cuadro:

Uso	Edificabilidad (m ² tc)	V_v (€/m ² tc)	K	V_c (€/m ² tc)	VRs* (€/m ² tc)	Coef Pond	Edf. Pond. (uct)
Viv libre	7.762	2.600,00	1,40	1.145,00	712,14	1,0000	7.762,00
Auxiliar	8.100	650,00	1,40	408,21	56,07	0,0787	637,47
VPO	262	1.392,87	20 % V_v		278,57	0,3911	102,47
Comer.	600	1.600,00	1,40	600,00	542,85	0,7622	457,32
	16.724						8.959,26

4. El Estudio de Viabilidad Económico-Financiera justificará el incremento hasta 700.541 € del coste de urbanización, toda vez que el presupuesto de contrata estimado por este mismo documento para las obras de urbanización es sensiblemente inferior (400.049,10 €).