

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDIA N° 269

En relación con el expediente 2017PREF0003 relativo a la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 ALARDE.

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 20 de diciembre de 2017, el redactor del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 ALARDE, presenta un ejemplar en el Ayuntamiento para su conocimiento como propietario de parcelas afectadas, informando que compete a la Junta de Concertación adoptar el acuerdo de aprobación inicial y su exposición pública.

En este ámbito el Ayuntamiento es titular de parcelas patrimoniales. Por lo que hay que destacar su participación es este ámbito además de como Administración actuante a quien compete otorgar la aprobación definitiva, como propietario.

-Con fecha 28 de junio de 2018, se comunica por el Secretario de la Junta que la Asamblea extraordinaria celebrada el día 21 de junio de 2018 ha aprobado con carácter inicial la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación en virtud de lo establecido en el artículo 163.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Remitiendo la Junta el anuncio relativo a su exposición pública al Boletín Oficial de Gipuzkoa.

-Con fecha 5 de julio de 2018 aparece publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 129 anuncio de la Junta sobre la aprobación inicial de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 ALARDE adoptado en Asamblea de fecha 21 de junio de 2018.

La Modificación del Proyecto queda sometida a información pública por plazo de veinte días.

-Con fecha 21 de diciembre de 2018 se presenta (e.38044) por el Presidente de la Junta de Concertación, el Documento para la aprobación definitiva.

No consta que se hayan presentado alegaciones.

-El Proyecto tiene los siguientes antecedentes urbanísticos:

I.-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 24 de julio de 2008, acordó aprobar la 2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 ALARDE.

Se prevé como sistema de actuación el de concertación.

En desarrollo del Plan Especial, se aprobó mediante **Resolución de la Alcaldía, de fecha 29 de julio de 2008, el programa de actuación urbanizadora.**

Con fecha 9 de octubre de 2008, se aprueba, mediante Resolución de la Alcaldía, el Convenio de concertación. Y con fecha 6 de febrero de 2009, la Constitución de la Junta de Concertación.

Con fecha 5 de julio de 2010, también por Resolución de la Alcaldía, se aprueba el Proyecto de Reparcelación.

Por contar el Ayuntamiento en el ámbito con parcelas de carácter patrimonial resultó adjudicatario de varias parcelas resultantes así como las derivadas del 10% de aprovechamiento urbanístico

Este Proyecto de Reparcelación tuvo acceso y se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Así el ámbito cuenta con planeamiento pormenorizado, programa de actuación urbanizadora, convenio de concertación y Junta constituida, así como con Proyecto de Reparcelación inscrito.

II.-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada día 31 de mayo de 2017, acordó aprobar definitivamente la 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La 3ª Modificación del Plan Especial vigente, tiene por objeto desarrollar las nuevas determinaciones del Plan General para el ámbito de referencia en el que se contempla un incremento de la edificabilidad urbanística.

La 3ª Modificación del Plan Especial recoge una nueva ordenación que modifica la calificación pormenorizada respecto de la 2ª Modificación del Plan Especial que sirvió de base para la elaboración del Proyecto de Reparcelación aprobado.

El Plan Especial vigente (3ª Modificación) ordena ahora tres parcelas A, B y C, conformándose tres edificios en cada una de las dos primeras y uno sólo en la tercera.

Totalizan un aprovechamiento residencial de 14.830 m² sobrerasante y de Terciario 2.250m². Total 17.080 m²

Además contempla un Equipamiento social de 609 m² que no computa aprovechamiento.

En desarrollo de la 3ª Modificación del Plan Especial, se formuló la **Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora** que fue aprobada definitivamente mediante **Resolución de la Alcaldía de fecha 15 de octubre de 2018.**

Considerando los siguientes argumentos:

-La 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación, tiene por objeto adaptarse a la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Hay que adecuar por tanto, las parcelas o fincas resultantes de la Reparcelación vigente e inscrita en el Registro de la Propiedad a la nueva ordenación planteada por el Plan Especial.

Ello implica realizar una nueva equidistribución de beneficios y cargas.

En estos términos, se destaca:

↓ **Derechos de los propietarios:**

Se plantea en la Modificación del Proyecto de Reparcelación, aprobado por la Junta, partir, para calcular las nuevas adjudicaciones, de los derechos aportados a la Reparcelación de 2010, sin computar como derecho adjudicado el 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.

Y ello por cuanto en esta nueva reparcelación se aplicará a favor del Ayuntamiento el nuevo porcentaje de cesión legal, fijado en el 15 % según la legislación vigente.

El porcentaje de derechos aportados en función de dicho criterio (sin el 10%) y de los bienes iniciales (Reparcelación 2010) representa para OLAKETA ALARDE S.L. una cuota del 56,47% y para el AYUNTAMIENTO del 43,53%.

Estas cuotas son las que se han venido aplicando para sufragar los diferentes gastos producidos y abonados tanto por Olaketa Alarde SL como por el Ayuntamiento, como propietario, desde el inicio de la gestión hasta la fecha actual.

↓ **-Asimismo es objeto del Proyecto fijar además de las parcelas resultantes que corresponden al Ayuntamiento por sus bienes patrimoniales y al resto de propietarios, las compensaciones por defecto de adjudicación en sus derechos, las cargas de urbanización con las que quedan gravadas las parcelas resultantes y la materialización de la adjudicación del 15% de la edificabilidad urbanística al Ayuntamiento como cesión obligatoria, en parcela resultante.**

↓ **Recoge así el Proyecto, la cesión gratuita al Ayuntamiento como Administración Actuante de las dotaciones y espacios destinados a dominio público y las compensaciones económicas por "déficit" de las mismas. Se prevé las siguientes cesiones:**

- 609 m² de local destinado a equipamiento social en el Derecho Subedificatorio de la parcela "B".
- 3.832,02 m² (parcela "D") destinado a dominio y uso público.
- Cumplimiento de estándares por "otras dotaciones":
 - Cesión de 790 m² de terreno dotacional en Harmugarrieta junto al C^o Altzolaran. Compra por la Junta (181.700 +ITP) y cedida ya al Ayuntamiento, aprobada mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 28 de diciembre de 2018.
 - Compensación económica sustitutoria de la cesión de terreno para "otras dotaciones" 2.048,40 m² por déficit de las mismas en la unidad de ejecución que representa 471.132 € que será abonado al Ayuntamiento de forma previa a la expedición de la certificación administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

-Se entiende por Reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes en proporción a sus respectivos derechos. (Art. 42 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística el contenido de la reparcelación se concretará en un Proyecto que deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados.
- c) Propuesta de adjudicación de fincas resultantes.
- d) Tasación de derechos que deban extinguirse.
- e) Cuenta de liquidación provisional
- f) Planos.

Su desarrollo se concreta:

A) MEMORIA.-

El objeto de la Modificación de la Reparcelación vigente se justifica como consecuencia de la 3ª Modificación del Plan Especial dado que han variado las parcelas resultantes como consecuencia de la nueva ordenación, si bien, los derechos aportados son lo que ya se recogieron en el proyecto de reparcelación aprobado.(2010)

B) TITULARES:

1.- Propietarios

- Ayuntamiento de IRUN
- OLAKETA ALARDE S.L.

2.- Titular de derecho de realojo *

Adjudicación de viviendas a:

- Dª Mª Paz Zubiri Eguillegor
- D. Miguel Bueso Rebolledo y Dª Mª Jesús Manzanas Artigas.

Los nuevos convenios de realojo adaptados a la Modificación fueron aprobados mediante Resolución de la Alcaldía nº 2131 de fecha 19 de noviembre de 2018 y suscritos con fecha 30 de noviembre de 2018.

3 - Titulares de derechos reales (hipotecas, parcelas Olaketa Alarde SL)

- KUTXABANK

*Otros propietarios con derecho a realojo han sido compensados económicamente.

C) RELACION DE PARCELAS APORTADAS Y PROPUESTA DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES.-

El Ayuntamiento forma parte de la Junta de Concertación además de como Administración actuante como propietario de bienes patrimoniales, habiendo participado en un porcentaje de 43,53%, respecto del que se ha venido abonando las cargas de urbanización satisfechas hasta la fecha.

Como se ha indicado, el Plan Especial de "ALARDE" en su 3ª Modificación altera la parcelación prevista en la anterior ordenación.

Con la anterior ordenación, resultaba una gran parcela residencial mínima e indivisible constituida en Complejo Inmobiliario.

Constaba de un **Derecho de Subedificación** adjudicado en proindiviso a OLAKETA ALARDE S.L. y AYUNTAMIENTO.

Y 7 **Derechos de Sobreedificación**, adjudicados:

El 1, 2 y 3 a OLAKETA ALARDE S.L. así como el 78,89 % del Derecho Edificatorio 4, y los Derechos 5, 6 y 7 y el 21,11 % del derecho 4 al AYUNTAMIENTO.

Además se adjudicaba al AYUNTAMIENTO la parcela "B", con 9 viviendas Libres.

Con la nueva ordenación se incrementa la edificabilidad urbanística y la ocupación respecto del Plan Especial anterior. Resulta necesario reparcelar nuevamente al no estar ejecutado el ámbito.

El Plan Especial (3ª Modificación) recoge la siguiente ordenación:

La gran parcela "A" se divide ahora en 2 parcelas "A" y "B", configuradas cada una como Complejo Inmobiliario.

De acuerdo con el nuevo Proyecto, " dado que el ámbito ALARDE está ya reparcelado, y coinciden básicamente los derechos aportados con la "huella" de las nuevas parcelas resultantes, el criterio es respetar la adjudicación por criterio de proximidad, teniendo en cuenta que solo hay dos propietarios, OLAKETA ALARDE S.L. y AYUNTAMIENTO DE IRUN."

Se parte para calcular los nuevos derechos, como se ha indicado, del porcentaje de aportación inicial de los propietarios en la anterior Reparcelación.

Con este criterio el Proyecto adjudica a **OLAKETA ALARDE S.L.** la nueva parcela "A" constituida en Complejo Inmobiliario con sus **Derechos Edificatorios 1, 2 3** y el **Derecho de Subedificación** que comprende el bajo destinado a uso comercial y la proyección horizontal bajo rasante (hasta 3 plantas) para uso auxiliar (garajes y usos autorizados).

Al Ayuntamiento de IRUN se le adjudica la parcela "B", constituida en Complejo Inmobiliario, con los **Derechos Edificatorios 4, 5 y 6**.

En este derecho 6 se materializa el estándar de vivienda de protección pública.

Además se le adjudica la proyección horizontal bajo rasante (hasta 3 plantas) que configura el Derecho de Subedificación y comprende los **250 m²/t de terciario en semisótano/planta baja** y el **equipamiento social** en semisótano/planta baja.

También se le adjudica la parcela "C", además de la parcela destinada a dominio y uso público "D".

El 15% de cesión en favor del AYUNTAMIENTO representa 2.121,99 m²/t (H), que se materializa en el Derecho Edificatorio 6 que supone 1.414,41 m²/t (H).

Además se le adjudica 707, 58 m²/t (H) (83,19%) de la parcela "C" para completar el Derecho de cesión. Esta edificabilidad es libre de cargas.

CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS:

PARCELA		m ² /t(H)	Nº VIVIENDAS	ADJUDICACIÓN
A	Dº S.E./A	8.144,95	2.000 m ² /t Terciario	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.1		36 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.2		14 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
	Dº E.3		14 VL	OLAKETA ALARDE S.L.
B	Dº S.E./B	5.151,66	250 m ² /t Terciario	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.4		17 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.5		17 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
	Dº E.6		42 VPO	AYUNTAMIENTO DE IRUN
C		850	10 VL	AYUNTAMIENTO DE IRUN
D		-----	Dominio Público	AYUNTAMIENTO DE IRUN
TOTAL		14.146,61	150	

CUADRO DE ADJUDICACIÓN POR PROPIETARIO:

PROPIETARIO	PARCELA ADJUDICADA	m ² /t(H) ADJUDICADOS		CUOTA ADJUDICADA %
OLAKETA ALARDE S.L.	A	Dº S.E./A	1.498*	100
		Dº E.1	3.883	100
		Dº E.2	(1.460-156,05) 1.303,95	100
		Dº E.3	1.460	100
		Subtotal	8.144,95	
AYUNTAMIENTO DE IRUN	B	Dº S.E./B	187,25**	100
		Dº E.4	1.775	100
		Dº E.5	1.775	100
		Dº E.6	1.414,41	100
		Subtotal	5.151,66	
	C	850	100	
	D	-----	100	

* Nota: Computando solo 2.000 m²/t de uso comercial, no el uso de garaje y usos auxiliares.

** Nota: Computando solo 250 m²/t de uso comercial, no el uso de garaje y usos auxiliares.

En esta propuesta de adjudicación se produce un "defecto de adjudicación" para el Ayuntamiento que representa un "exceso de adjudicación" para Olaketa Alarde SL, por lo que aquel debe ser compensado económicamente.

DERECHOS ADJUDICADOS, EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACIÓN

PROPIETARIO	CUOTA % DE DERECHO ADJUDICABLE	m ² /t(H) ADJUDICABLE	m ² /t(H) ADJUDICADOS	EXCESO m ² /t(h)	DEFECTO m ² /t(H)
OLAKETA ALARDE S.L.	48	6.790,37	8.144,95	1.354,58	
AYTO. DE IRUN PATRIMONIAL	37	5.234,25	3.879,67		1.354,58
AYTO. DE IRUN CESIÓN 15%	15	2.121,99	2.121,99	-----	-----
TOTAL	100	14.146,61	14.146,61	1.354,58	1.354,58

Las cuotas de gravamen resultantes son:

- OLAKETA ALARDE SL 67,73%
- AYUNTAMIENTO 32,27%

PROPIETARIO	M2t(h) ADJUDICADOS	m ² /t(H) ADJUDICADOS CON CARGAS	m ² /t(H) ADJUDICADOS SIN CARGAS	CUOTA GRAVAMEN	DEFECTO/ EXCESO m ² /t(H)
OLAKETA ALARDE S.L.	8.144,95	8.144,95		67,73%	+1354,58
AYTO. DE IRUN	6.001,66	3.879,67	2.121,99	32,27%	-1.354,58
				-----	-----
TOTAL	14.146,61	12.024,62	2.121,99	100%	1.354,58

D) -REALOJOS.-

Derivado de las previsiones de la 2ª Modificación del PERI "ALARDE" de 2008 y el Proyecto de Reparcelación de 2010, se recoge la existencia de dos derechos de realojo, pues el tercer realojo (CARREY – NAVAS) se ha cumplimentado mediante el pago de una compensación económica sustitutoria, a petición de los beneficiarios del derecho de realojo, otorgando carta de pago.

Quedan como titulares del derecho de realojo:

(Aprobados los nuevos Convenios por Resolución de la Alcaldía nº 2131 de 19 de noviembre de 2018):

- | - D^a M^a Paz Zubiri: Piso 1º B-E. Edificio 2, Superficie 60,08 m² habitables y terraza 23,01 m².
- | - D. Miguel Bueso Rebolledo y D^a M^a Jesús Manzanos Artigas: Piso 2º B-D. Edificio 2, Superficie 60,08 m² habitables más 8,08 m² de terraza.

Además se mantiene en favor de D^a M^a Paz Zubiri el derecho de realojo transitorio desde el momento de derribo del edificio Villa Arana, que debe ser acometido con la 1ª licencia de edificación en la parcela "A", derecho ya reconocido en el Convenio anterior.

E) CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.-

-Señala el artículo 44.8 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo que:

Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

-La aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45 de la Ley 2/2006, la afección real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Según los datos del Proyecto:

RELACIÓN DE GASTOS PREVISTOS:

"Gastos satisfechos desde 2009 hasta 31-12-2016 (incluye todas las indemnizaciones y compensaciones):

743.668,22 €

Gastos de planeamiento y gestión 2017

(Incluye derribos, PAU, P.R. y P.U): 253.662,13 €

Construcción Local Social: 168.084,00 €

Realojos transitorios: 30.000,00 €

Ejecución de Realojos 205.914,00 €

Gastos Gestión:	124.000,00 €
Obras Urbanización:.....	1.845.000,00 €
Otras Dotaciones:	665.551,00 €
Compra Harmugarrieta (Compensación dotaciones) 790 m ² :	181.700,00 € *
ITP compra Harmugarrieta	12.719,00
Compensación Ayuntamiento de Irun: Déficit dotaciones	471.132 €**
.....	4.035.879,35 €* más IVA.

*NOTA: La compra de la parcela se ha realizado en escritura pública de fecha 25 de octubre de 2018. Y ya ha sido cedida al Ayuntamiento.

Los gastos devengados son abonados por Olaketa alarde SL y el Ayuntamiento en función de sus cuotas de participación en cargas derivadas del presente documento, mediante compensación a cuenta del crédito que tiene el Ayuntamiento en contra de OLAKETA ALARDE SL.

****El importe por compensación al Ayuntamiento de Irun por otras dotaciones se abonará al AYUNTAMIENTO de forma previa a la expedición de la Certificación Administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación.****

"Este importe integra la cuenta de liquidación provisional de conformidad con lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 2/2006, si bien, se señala que del mismo ya ha sido recaudado por la Junta para hacer frente a indemnizaciones y gastos del Proyecto de Reparcelación de 2010 y otros conceptos, la cantidad de 845.180,20 € (806.782,96 € de principal y 38.397,22 €, en concepto de Iva de las derramas, durante los años 2016 y 2017, importe que ha sido por tanto liquidado y saldado).

Además en 2018 se han girado derramas por importe de 208.035,23 € para hacer frente a "otros gastos" y otra derrama por importe de 194.419 € para la compra de terrenos en Harmugarrieta.

Se plantea la compensación por el presente Proyecto de estas últimas derramas, con lo que el importe satisfecho pagado y saldado asciende a 1.209.237,19 € (Sin IVA)

DISTRIBUCION CARGAS DE URBANIZACION

La Tabla 6.2 del Proyecto recoge la distribución por propietarios de las cargas de urbanización:

OLAKETA ALARDE SL (67,73%)	2.733.501,08 €.
AYUNTAMIENTO (32,27%)	1.302.378,26 €.
	<u>4.035.879,35 €.</u>

✚ **VALORACION COMPENSACION EXCESOS Y DEFECTOS:**

Tabla 6.2 del Proyecto:

Se ha recogido el VRS (valor repercusión suelo/uso característico sin urbanizar):

Defecto de adjudicación 1.354,58 m²t (h) . Valoración: **527.432,81 €.**

-Sobre esta base, se determinan en el Proyecto:

LOS DERECHOS ECONOMICOS DEL AYUNTAMIENTO COMO PROPIETARIO DE BIENES PATRIMONIALES y ADMINISTRACION ACTUANTE. PROPUESTA DE COMPENSACION DE SALDOS.

DEFECTO DE ADJUDICACION:

Por sus derechos aportados al Ayuntamiento le corresponden 5.234,25 m²t (h).

Se le adjudica una edificabilidad de 3.879,67 m²t (h).

Esto supone un **defecto de adjudicación de 1.354,58m²t (h).***

Ello comporta para el Ayuntamiento un "saldo a favor de " **527.432,81 €.**

*Este aprovechamiento se adjudica a OLAKETA ALARDE SL que debe abonar este importe en el contexto de la Reparcelación.

La adjudicación de las parcelas resultantes y la generación de dichos defectos y excesos se justifican en base a la ordenación recogida en el Plan Especial, evitando los proindivisos con el Ayuntamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, *en la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido tanto por defecto como por exceso y cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes.*

AJUSTE DERRAMAS.

Como se ha indicado el porcentaje de cuota que ha regido hasta las derramas giradas a fecha 2017, lo han sido en función del anterior Proyecto de Reparcelación de acuerdo con las

cuotas de derechos aportados, no con las cuotas de derechos adjudicados. El Ayuntamiento abonó un exceso de $43,53\% - 32,27\% = 11,26\%$ que hay que regularizar.

Este exceso representa por tanto, $806.782,96 \text{ €} \times 11,26\% = \underline{90.843,76 \text{ €}}$ que ha pagado de más el Ayuntamiento y que debe reintegrarse.

DERRAMAS PENDIENTES A FECHA 2018

Las derramas giradas en 2018 por la Junta de Concertación lo han sido por importes de **208.035,23 € (derrama 8)** por honorarios, derribos, realojos transitorios etc y otra derrama por importe de **194.419 € (derrama 9)** por la compra de los terrenos en Harmugarrieta (para compensar parte de la cesión deficitaria en la unidad de ejecución, por "otras Dotaciones" (Decreto 123/2012 de Estándares).

Hay que destacar que estas cuotas tienen diferente finalidad y justificación. La primera, responden a gastos de urbanización propiamente dichos. En tanto que la segunda se debe a la compra de una parcela fuera de la unidad de ejecución. Y ello por cuanto se produce un "déficit" de cesiones para dotaciones dentro del ámbito.

Este déficit se propone compensarlo al Ayuntamiento económicamente y además mediante dicha parcela en Hamugarrieta.

Como propietario el Ayuntamiento tiene que participar en el coste de dicha compra y compensación.

Derramas 2018:

-Derrama 8 girada 208.035,23 €.

-Ayuntamiento: 67.145,67 €.

-Derrama 9 girada 194.419 €

-Ayuntamiento: 62.750,87 €.

Lo que corresponde abonar el Ayuntamiento, en concepto de propietario, es la cantidad de **129.896,54 €**, por su cuota de participación que es **32,27 %**. (Con la regularización de cuotas hay un exceso de **24,56 €** que se tiene en cuenta en la compensación.)

DEFICIT DE DOTACIONES.

De acuerdo con el Plan Especial resulta un déficit de Equipamiento de **2.838,40 m²tc** en la propia unidad de ejecución.

Según lo previsto en el artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, *en suelo urbano no consolidado cuando por la dimensión o grado de ocupación o características del área o unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos la ordenación urbanística estructural o pormenorizada podrá establecer motivadamente su traslado o compensación.*

Sigue diciendo el precepto cuando *la adquisición y cesión no resulten posibles* (aquí parte es en traslado) *se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad y/o a la renovación y mejora de las dotaciones existentes. La Administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años.*

El artículo 5.5 señala que *el importe económico previsto en el apartado anterior de este artículo, será proporcional al valor del suelo urbanizado de la propia unidad de ejecución o ámbito de actuación que hace precisa su obtención, y habrá de ingresarse en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación o trámite equiparable.*

La ficha del Plan General del ámbito prevé parte de dicha compensación de dotaciones en la calle HARMUGARRIETA.

Por ello se ha procedido a su compra por la Junta de Concertación de la parcela de Harmugarrieta por importe de **194.419 €.** (Incluidos gastos ITP)

De aquí el Ayuntamiento tiene que abonar, como propietario, **62.750,87 € (Derrama 9)** por su cuota de participación de 32,27 %. (Derrama ya girada en 2018)

Y el déficit de 2.028,40 m2 de dotaciones que resulta tras esa cesión se valora en **471.132 €.** De aquí el Ayuntamiento tendrá que abonar, como propietario por su cuota de participación de 32,27%. ($471.132 \times 32,27 \% = 152.034,30 \text{ €}$)

La cantidad de **471.132 € se abonará al Ayuntamiento,** tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación y antes de expedir la certificación administrativa para la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

CARGAS DE URBANIZACIÓN.

El conjunto de gastos estimados recogidos en el Proyecto de Reparcelación que debe asumir la ejecución de la Unidad de Ejecución representa un total de **4.035.879,35 €, más el IVA correspondiente.**

En esta cantidad se ha incorporado el importe a abonar al Ayuntamiento por déficit de dotaciones: 665.551,00 € (471.132 +194.419 €.)

Esta cantidad corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante. De ahí tendría que pagar el 32,27% como propietario: 214.773,30 €.

Por gastos propios de urbanización la cantidad asciende a 3.370.328,35 € más el IVA correspondiente. De la que corresponde abonar al Ayuntamiento el 32,27 %.

SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES AYUNTAMIENTO.

SALDO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO:

Concepto:

Como propietario:

-Defecto de adjudicación Ayuntamiento 1.354,58 m2t (h) +527.432,81 €

(A pagar por Olaketa Alarde SL que asume el exceso)

-Ajuste de derramas (2017 y 2018) +90.843,76 €.
+24,56 €.

- **Como Administración:**

- "Déficit de dotaciones" +665.551 €.
-En especie parcela Harmugarrieta 194.419 €
-Compensación económica 471.132 €.

SALDO DEUDOR DEL AYUNTAMIENTO:

Como propietario:

-Derrama (8) Gastos urbanización: 67.145,67 €.

-Derrama (9) "déficit de dotaciones" (Harmugarrieta) 62.750,87 €

-Compensación económica déficit dotaciones: 152.034,30 €

SALDO ACTUAL PROYECTO REPARCELACIÓN.-

-TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN 4.035.879,35 €.

IMPORTE AYUNTAMIENTO 32,27% 1.302.378,27 €

IMPORTE OLAKETA ALARDE 67,73% 2.733.501,08 €

IMPORTE ABONADO /COMPENSADO 1.209.237,19 €

(806.782,96€+208.035,23€+194.419€)

IMPORTE AYUNTAMIENTO 32,27% 390.220,84 €

IMPORTE OLAKETA ALARDE 67,73% 819.016,35 €

PENDIENTE 2.826.642,16

(4.035.879,35-1.209.237,19)

IMPORTE AYUNTAMIENTO 423.752,84 €

IMPORTE OLAKETA ALARDE 2.402.889,32 €

PROPUESTA DE COMPENSACIÓN que efectúa el Proyecto:

*El Proyecto compensa las derramas de 2018 a pagar por el Ayuntamiento (129.896,54 €) que incluye "gastos de urbanización" y "déficit de dotaciones", restando del saldo de "haber" de 527.432,81 €, de 90.843,76 € y de 24,56 € quedando un saldo de

527.432,81 + 90.843,76 +24,56 -129.896,54 = **488.404,59 €.**

***Por su parte, partiendo que al Ayuntamiento por su cuota de participación de 32,27 % le corresponde abonar la cantidad de 1.302.378,27, €, descuenta el Proyecto lo ya abonado que es de 390.220,84 €.**

Asimismo se descuenta por compensación dicho saldo de 488.404,59 € quedando a pagar el Ayuntamiento 423.752,84 €.

Por lo que las parcelas del Ayuntamiento quedan gravadas por un importe de 423.752,84 €.

Parcela B, derecho subedificación 20.485,11 €. Derecho de edificación 4, con 193.820,63 €, derecho edificatorio 5, el importe de 193.820,63 € y parcela C la cantidad de 15.626,47 €

Señala el Proyecto que el Ayuntamiento no realizará aportaciones hasta que OLAKETA ALARDE, SL, salde los 488.404,59 €.

De esta cantidad habrá que descontar una vez girada la derrama correspondiente, el importe de 152.034,30 € a imputar al Ayuntamiento como propietario.

-El artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que reglamentariamente se determinará, entre otros aspectos, el procedimiento de aprobación que, en todo caso, habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

- 1.-Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.**
- 2.-Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.**
- 3.-Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.**

El artículo 163 de la misma Ley determina que corresponde a la Junta formular la reparcelación para la distribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios.

Corresponderá en todo caso al Ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

Por su parte, el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que:

Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.

En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva.

El artículo 45.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo señala que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 1.h) de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana,

1.-Serán inscribibles, cualquier acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanístico modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Asimismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 66, salvo que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el órgano administrativo actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Compete al Alcalde la aprobación definitiva del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local y las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal. (Base 18.6)

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aprobar definitivamente la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 ALARDE.

2º.-Requerir a la Junta de Concertación del ámbito 6.3.01 ALARDE para que abone al Ayuntamiento de forma previa a la expedición de la certificación administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, la cantidad de 471.132 € en concepto de déficit de dotaciones.

3°.-Reconocer un crédito a favor del Ayuntamiento y contra Olaketa Alarde S.L. como resultado de la 1ª Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito 6.3.01 ALARDE por importe de 618.301,13€, de acuerdo con lo señalado en los apartados expositivos:

Por defectos de adjudicación.....	527.432,81 €
Por pagos de más en certificaciones pagadas hasta 31/12/2017.....	90.843,76 € + 24,56 €
TOTAL	618.301,13 €

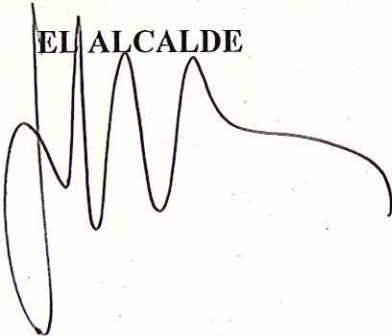
4°.-Proceder a expedir certificación administrativa para su inscripción en el Registro de la Propiedad una vez firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la Reparcelación y realizado el pago referido en el punto 2°.

5°.- Notificar el presente acuerdo a la Junta de Concertación y a Olaketa Alarde S.L.

6°.- La presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.

Irun, a 1 de MARZO de 2019.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL

