

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 265
(Texto: 2019PACU0001)

En relación con el expediente 2019PACU0001 relativo a la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI.

Resultando los siguientes hechos:

-Con fecha 29 de noviembre de 2006, se aprobó por el Ayuntamiento Pleno el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito 5.2.06: Almirante Arizmendi en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de 1999.

Posteriormente se tramitó el Programa de Actuación Urbanizadora, fijando como sistema de actuación el de concertación, que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de julio de 2007.

Asimismo se aprobó el Convenio de Concertación, con fecha 27 de diciembre de 2007, requiriendo a los suscribientes del Convenio para proceder a su formalización previo depósito de un aval por importe 60.200 euros, (7% de 859.528,58 euros) como requisito para su eficacia.

Se constituyó la Junta de Concertación, aprobándose con fecha 27 de mayo de 2008, todo ello por Resolución de la Alcaldía. E inscribiéndose la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por Resolución de fecha 11 de julio de 2008 de la Dirección General de Ordenación Territorial de la Diputación Foral.

El Proyecto de Reparcelación, fue aprobado sólo inicialmente por la Junta con fecha 3 de julio del 2008. Ya que presentadas varias alegaciones al Proyecto de Reparcelación, con fecha 27 de noviembre de 2008, se acordó mediante Resolución de la Alcaldía requerir a la Junta de Concertación del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI para que en relación con el Proyecto de Concertación resuelvan previamente a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto, las contradicciones entre el Documento aprobado por la Junta y la posición de los mismos miembros de la Junta y redactores del Proyecto que han otorgado su aprobación inicial.

Dicho Proyecto no llegó a aprobarse por el Ayuntamiento por falta de acuerdo entre los afectados.

Con fecha 26 de junio de 2013, D. Santiago Fuertes Mazo, presenta una Modificación del Plan Especial, solicitando e indicando que sustituye al presentado con fecha 26 de junio de 2011 que no fue tramitado ante las divergencias asimismo concurrentes.

El Ayuntamiento Pleno con fecha 29 de noviembre de 2017, acordó aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial en el ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI.

La Modificación del Plan Especial no contempla el desarrollo del incremento de la edificabilidad urbanística prevista por el nuevo Plan General de 2015 sino que el objeto de la Modificación es básicamente la reordenación de los volúmenes definidos en el Plan Especial de 28/11/2006, redistribuyendo la superficie edificable sin incremento de la edificabilidad urbanística.

La Modificación del Plan Especial mantiene el sistema de concertación, como sistema de ejecución.

Si bien dada la modificación del planeamiento debe adecuarse tanto el Convenio como el Programa de Actuación Urbanizadora aprobados.

-Con fecha 21 de enero de 2019, D. SANTIAGO FUERTES MAZO, en representación de varios propietarios que suman más del 50% de los terrenos del ámbito, presentan la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI.

Manifiestan que no prestan garantía del 1% del coste estimado de la urbanización por cuanto ya constituyeron un aval con ocasión de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

Considerando los siguientes argumentos:

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, determina la figura del Programa de Actuación Urbanizadora cuyo objeto 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. Concorre, según el Programa, 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 acompañadas de un garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada.

Según informe técnico:

- o *Atendiendo a razones de coherencia, la obra de los muros y movimiento de tierras se asimila a obra de edificación. Así ese coste repercute, en el cálculo del 15 %, en un valor de construcción mayor que el estándar de residencial en parcela.*

Y, por ese mismo motivo el aval de 7.410 € depositado en su momento en concepto del 1 %, responde por la obligación del art. 158 de la LVSU toda vez que aunque ahora la Modificación presupueste las obras en 1.182.950,52 €, el incremento sobre lo presupuestado en su momento se debe a ejecución de mayor longitud de muro y mayor movimiento de tierras.

-La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, tiene por objeto adaptar el Programa a la Modificación del Plan Especial en el ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI.

- Por lo que se refiere a los **aspectos jurídicos**, siguen permaneciendo las determinaciones sobre la categorización del suelo como **urbano no consolidado por la urbanización**, constituyendo el ámbito **una actuación integrada así como el sistema de concertación.**
- Se actualizan los **plazos para la presentación de los documentos de gestión y urbanización.**

➤ **Se formula el convenio de concertación.**

➤ **Se actualizan los plazos de urbanización y edificación.**

➤ **Cesiones al Ayuntamiento:**

Se actualiza la cesión de la edificabilidad ponderada, sin cargas de urbanización a favor del Ayuntamiento Tanto en cuanto al porcentaje, que ahora es del 15% como de la cuantía.

Se prevé como en el anterior Programa mediante compensación económica.

A tal efecto se incorpora al informe técnico la valoración económica, diferente a la fijada en el Programa, por lo que quedará condicionada la aprobación inicial.

En todo caso la valoración quedará fijada definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

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».

Con la Ley 11/2008, de 11 de noviembre por el que se modificó la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el porcentaje de cesión ahora aplicable es del 15%

La Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, establece que en los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión a favor de la comunidad de la edificabilidad urbanística correspondiente mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico se deberá incluir valoración pericial, emitida o refrendada por los servicios técnicos municipales.

➤ **Compensación por déficit de dotaciones:**

La Modificación del Plan Especial recoge que el déficit de "otras dotaciones" que presenta el ámbito se compensará económicamente.

- Para Otras dotaciones locales:
 $0,20 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2 \times 3.748,30 \text{ m}^2 = 749,66 \text{ m}^2$
Mínimo = 749,66 m²
Ordenado = 0

Se genera un déficit de 749.66 m² que se propone compensar económicamente.

Esta compensación queda cuantificada en 172.421,80 euros. Según el Programa resulta de (749,66 m² x 230 e). Su cuantificación definitiva quedará fijada definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

- **Cargas de Urbanización y aspectos de la misma.** Quedan especificadas en **ANEXO II** a la presente Resolución.

-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 en el plazo máximo de un mes y lo someterá, en este caso, al trámite de información pública.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

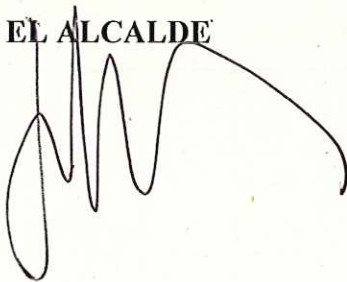
HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 5.2.06 ALMIRANTE ARIZMENDI con sujeción a las condiciones establecidas en Anexo I.

3º.-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 1 de MARZO de 2019.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL



ANEXO I

1. Se tendrá en cuenta la estimación económica que consta en el expediente en concepto de compensación por el 15 % y el déficit de "Otras Dotaciones", sin perjuicio de ser definitivamente cuantificadas en el *Proyecto de Reparcelación*.
2. Se rectificará en el *Estudio Viabilidad Económica* todo aquello que contradiga lo que subyace en la estimación económica. Asimismo, se incorporará a dicho *Estudio* la cuantía estimada de los trabajos de la urbanización que deben ser asumidos por este Ayuntamiento.
3. El *Anteproyecto* debe completarse al objeto de reflejar en plano:
 - Emplazamiento para los espacios de recogida selectiva de residuos urbanos.
 - La definición de la rampa de salida del sótano del Centro Comercial, la cual, en todo caso, tendrá menor desarrollo aumentando su pendiente para habilitar un mayor espacio en horizontal, previo a la incorporación al viario de coexistencia.
4. El documento remitirá al *Proyecto de Urbanización* el cumplimiento de:
 - Medidas de seguridad para evitar la formación de puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida y conforme a la Normativa del vigente *Plan General*.
 - Plan de Restauración Ambiental y Arbolado para concretar la plantación del arbolado de obligado cumplimiento (~38 árboles) y/o la conservación e integración en la ordenación, si es posible, del mayor número de los árboles existentes.
 - Presupuesto desglosado para la obra de urbanización relativa a la ejecución de la rampa de salida del sótano del Centro Comercial y a la urbanización de la banda ajardinada adosada al Palacio de Justicia. No obstante lo cual, el *Estudio Viabilidad Económica* incorporará entre sus previsiones la aportación municipal

ANEXO II

✚ Cargas de Urbanización:

La carga de urbanización por m²tc (descontado 15% de edificabilidad) es 371,29 €/m²tc [1.182.950,52 €/(85 % de 3.748,30 m²tc)].

El coste unitario asciende a 800,07 €/m²s (1.182.950,52 €/1.478,55 m²s), cantidad que parece alta y que, tras corregir al alza el 15%, aún será más alta.

Y, si tal y como se intuye, las cargas de urbanización son las del cuadro del epígrafe 3.6 del *Estudio Viabilidad Económica* es el costo de la urbanización y en éste, las partidas de ejecución de los muros y movimiento de tierras son las causantes del alto coste unitario:

	Documento presentado	Rectificación propuesta
Coste urbanización	1.182.950,52	1.182.950,52
Gastos de gestión	103.200,00	103.200,00
Cesión 15%	361.443,13	401.443,13
Otras Dotaciones	172.421,80	172.421,80
	1.820.015,45	1.860.015,045

En este sentido, 3 deetrminaciones:

- Atendiendo a razones de oportunidad, la ejecución de los muros y movimiento de tierras se definirán en el *Proyecto de Urbanización*, ya que se deben ejecutar con las obras de urbanización.
- Atendiendo a razones de coherencia, la obra de los muros y movimiento de tierras se asimila a obra de edificación. Así ese coste repercute, en el cálculo del 15 %, en un valor de construcción mayor que el estándar de residencial en parcela.

Y, por ese mismo motivo el aval de 7.410 € depositado en su momento en concepto del 1 %, responde por la obligación del art. 158 de la LVSU toda vez que aunque ahora la *Modificación* presupueste las obras en 1.182.950,52 €, el incremento sobre lo presupuestado en su momento se debe a ejecución de mayor longitud de muro y mayor movimiento de tierras.

- Atendiendo a razones de proporcionalidad, las cargas se repartirán entre todos los propietarios de bienes y derechos incluidos en la UE, de manera proporcional al derecho adjudicado según la superficie aportada. Será la reparcelación la responsable de la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de bienes y derechos incluidos en la misma.

↓ Aspectos técnicos de la Urbanización.

a. Aspectos más reseñables de la urbanización propuesta:

- Prolonga la c/Almirante Arizmendi hasta su encuentro con la c/General Telletxea como un vial de coexistencia "que, junto con la plaza peatonal en el CC Mendibil, unirá peatonalmente la calle República Argentina y Maritxu Anatol kalea". Permitirá el acceso rodado a los portales 11 y 13 de Almirante Arizmendi, para de esta manera, suprimir cualquier tipo de tráfico rodado en dicha plaza".
- Dadas las características topográficas del ámbito, y la necesaria apertura de la prolongación de la calle, se han incluido en el Anteproyecto la definición de las obras de urbanización necesarias para formalizar los solares de 5 de las nuevas parcelas edificables, las necesarias para contener los terrenos en plataformas horizontales. Y ello porque, aunque los muros de contención pertenecerán a las parcelas resultantes privadas, se tendrán

que ejecutar previa o simultánea a la apertura de la calle pública (prolongación de c/Almirante Arimendi).

En consecuencia, en relación con la concesión de licencias de edificación y recordando lo señalado en el art. 25 de las *Ordenanzas de la Modificación del Plan*, aunque los muros estén ejecutados dentro de las parcelas privadas y, a pesar de ser un coste de edificación, serán realizadas en el marco de la urbanización (definidas en el *Proyecto de Urbanización*) y que no será preceptiva licencia para su ejecución.

- Ejecuta la totalidad de las infraestructuras comprendiendo, entre ellas, la reposición definitiva del saneamiento de todas las edificaciones residenciales ubicadas en la c/Gudari.

Así, como las conducciones de saneamiento de los edificios consolidados de la C/Gudari serán dañadas con la ejecución del muro pantalla, implícitamente se sobreentiende que la nueva red de saneamiento se realizará al momento de los trabajos de excavación de tierras.

b. Otras cuestiones a tener en cuenta.

El *Anteproyecto* tiene contenido suficiente para conocer el alcance de las obras y se considera correcto. Pero, hay cuestiones que deben añadirse para el futuro *Proyecto de Urbanización*:

- En relación a la definición de la obra de la rampa de salida del sótano del CC: 131 m², 4 m. de sección, 10 % de pendiente y 6 m de meseta/antepuerta del hueco de salida del aparcamiento subterráneo existente (Planos 2 -muro 3- y 4 del *Anteproyecto*). El hueco de salida, al momento de su creación, se desplazó a 3 m. del Palacio de Justicia y, desde ese mismo momento el suelo de la futura rampa (suelo público) quedó emplazado en el presente ámbito Almirante Arizmendi.

Eso no ocurre con los 120 m² exteriores al ámbito (suelo público) que definidos en el *Anteproyecto* como una "banda ajardinada adosada al palacio, que completa su urbanización y que se ejecutará junto con el resto de la urbanización", se configuran como una zona de protección de la fachada trasera del Juzgado.

- Parece aconsejable reducir el desarrollo de la rampa, por ser posible aumentar su pendiente para habilitar un espacio mayor de "frenada" previo a la incorporación al viario de coexistencia.
- El planeamiento pormenorizado que legitima esta *Modificación* tiene como marco normativo el anterior *PGOU* y, conforme a lo entonces dispuesto, según la vieja *Modificación de Elementos del Plan General de los Polígonos 42.4 y 42.5*, tanto la rampa, como la banda de protección junto a la fachada del edificio de los Juzgados deben ser ejecutados a cargo del Ayuntamiento. Por tanto, el Proyecto de Urbanización deberá presupuestar esos trabajos de manera separada a la del resto de la obra de urbanización. Y el Proyecto de Reparcelación gestionará el modo y manera de "compensar" esa carga municipal.
- Deberá definirse en plano la ubicación de los espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.
- El documento deberá recoger la obligación de que el *Proyecto de Urbanización* anexe un *Plan de Restauración Ambiental y Arbolado* para concretar la plantación del arbolado al

que queda obligada la actuación y la conservación e integración en la ordenación, si es posible, del mayor número de los árboles existentes (38 árboles/36 nuevas viv.).

