

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA 374
(Texto: 2018PACU0003)

En relación con el expediente 2018PACU0003 relativo a la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE

Resultando los siguientes hechos:

- ✚ El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de abril de 2018, acordó aprobar definitivamente la *Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.05: Mendipe*.

De acuerdo con el planeamiento aprobado:

- La *Modificación del Plan Especial* dividió en dos las actuaciones en el ámbito; una es la *Actuación Integrada* que conforma la "UE-Mendipe" y de la que se ocupa la presente *MODIFICACIÓN del Programa de Actuación Urbanizadora* y otra es la actuación de *Dotación* cuyo desarrollo está definido en la *Modificación del Plan Especial*.
 - Esta *Modificación* viene a sustituir el *Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito Mendipe*, aprobado definitivamente el 1/12/2008.
 - El *Proyecto de Reparcelación* programado en la presente *MPAU* se refiere a la *Actuación Integrada-"UE-Mendipe"*.
 - En cambio, el *Proyecto de Urbanización* se ocupará del conjunto del ámbito de ordenación; esto es, de la definición del suelo público de ambas actuaciones *Integrada* y *Dotación*. Ese nuevo *Proyecto de Urbanización* sustituirá al *Proyecto de Urbanización del ámbito Mendipe*, aprobado con carácter definitivo el 19/1/2009.
- ✚ El 10/12/2018 se presenta la *Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora* para su aprobación inicial y exposición pública, promovido por propietarios que "representan según el documento, el 79,8044% de la superficie" del área de la actuación integrada.
 - ✚ Asimismo con fecha 27 de febrero de 2019, se presenta un nuevo Documento, tras gestiones con los servicios técnicos y documentación anexa (Cálculo Hidráulico de la Regata, Informe favorable de URA (8/1/2019) e informe geotécnico.

Dicho documento y presentación es refrendado por TURIS BEHOBIA SL mediante escrito de fecha 1/3/2019, (R.6259)

Será en el Proyecto de Urbanización donde se analizarán, por su contenido, los anexos presentados.

Con fecha 14 de febrero de 2019 , se presenta aval por importe de 22.512,35 euros.

(Carta de Pago 2019-AJBAL-0000149)

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, regula la figura del Programa de Actuación Urbanizadora cuyo objeto es 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.

Así a la solicitud de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE, se debe acompañar una garantía por importe del 1% del coste estimado por el Programa para la urbanización del ámbito que asciende a 2.251.235,26 euros. Aval que ya ha sido depositado.

-En la Resolución por la que se acordó aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora(1/12/2008), se le requería para que:

2º.- Deberá depositarse un aval complementario por la diferencia (1.384,49 euros) respecto del importe ahora garantizado (21.207,35 euros) y la garantía total (22.591,84 euros) o sustituirse la garantía por este importe.

El aval complementario no llegó a depositarse.

Procede la devolución del aval por importe de (21.207,35 euros), dado que ha sido presentado otro aval con la actual Modificación.

-La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, tiene por objeto adaptar el Programa ahora vigente a la *Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.05: Mendipe*, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de abril de 2018.

Analizado el Documento por los Servicios Técnicos, se informa favorablemente para su aprobación inicial, si bien con sujeción a una serie de condiciones recogidas en ANEXO I, tal y como se justifica en ANEXO II.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, 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

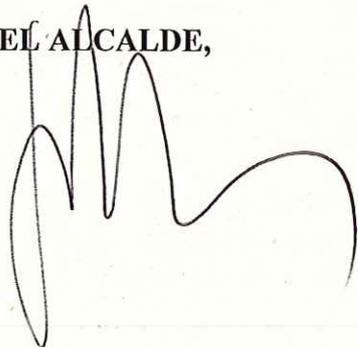
1º.-Devolver el Aval que por importe de 21.207,35 euros fue depositado por TURIS BEHOBIA SL con ocasión de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE, aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 1/12/2008.

2º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE con sujeción a las condiciones recogidas 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 28 de marzo de 2019

EL ALCALDE,



LA SECRETARIA GENERAL





ANEXO I

CONDICIONES

1. El presupuesto de las obras de urbanización se desglosará por fases.
2. Se corregirá el Plano 04.01 ya que resultan inundables a 500 años (en azul) las cotas de implantación de los nuevos edificios, cuestión que puede llevar a equívoco ya que, si así resultara, no podría llevarse a cabo su edificación.
3. En relación con lo dispuesto para el Proyecto de Reparcelación:
 - a. La legislación aplicable para dictaminar si concurren o no indemnizaciones por la desaparición de edificios y/o construcciones, es el RDL 7/2015 que requiere determinar el mayor valor entre la tasación conjunta de los edificios que desaparecen y la edificabilidad atribuida al suelo de las parcelas en las que se emplazan esas construcciones.
 - b. Los coeficientes de ponderación adoptados por esta Modificación parten de unos valores de venta (Vv) y construcción (Vc) bajos en relación con los datos que actualmente se relacionan en los documentos de planeamiento en tramitación, dónde se han considerado nulos los valores de repercusión de la edificabilidad bajo rasante. Los datos municipales de los coeficientes quedarían:

		Edificabilidad d (m ² tc)	Vv (€/m ² tc)	K	Vc (€/m ² tc)	Vr (€/m ² tc)	Coef pond	utc
RB-2	trastero/garaje	4.095,00	-----	--	---	--0		
	Comercial	1.062,00	1.500	1,4	400	671,43	1,253	1.331,04
	Residencial	6.670,43	2.500	1,4	1.250	535,71	1,000	6.670,43
RB-3 VPO	trastero/garaje	1.062,00	-----	---	----			
	Residencial	3.154,34	1.392,87	20 % Vv		277,38	0,518	1.633,24
TG	Gasolinera	500,00	2.000	1,4	350	1.078,57	2,013	1.006,67
	Parcela	5.171,15	25					0,037
								10.833,92
utc soportan cargas de urbanización -85 %-								9.208,83
15 % libre de cargas de urbanización								1.625,09

Y aún cuando la concreta determinación y cuantificación de la edificabilidad ponderada corresponderá al Proyecto de Reparcelación, a la vista del cuadro anterior, la cesión del 15 % permite la adjudicación del casi 100 % de la parcela RB-3 destinada a VPO.

4. En relación con lo dispuesto para el Proyecto de Urbanización:



- a. **Será el marco para delimitar y establecer las condiciones de recepción de las obras de urbanización de la UE-Mendipe y será quien cuantifique las obras a realizar en la 1ª fase sobre suelo de la Actuación de Dotación. Los servicios y redes de infraestructuras transcurrirán por suelo público.**
- b. **Respecto a la reurbanización del espacio acerado emplazado en la Actuación de Dotación, analizará y resolverá la disposición y estado actual de los toldos existentes y de las instalaciones porticadas ancladas al suelo.**
- c. **En lo relativo a la capacidad de servicio y suministro de la nueva gasolinera, definirá la dimensión de los accesos y resolverá sus interferencias con la circulación de la rampa del edificio comercial RB-1. Asimismo, contendrá el tratamiento de la parcela de gasolinera en su encuentro con la calzada rodada (GI-636 y N-121-A) y con la zona verde separadora sita en el espacio libre público. Asimismo, incluirá la conversión en zona verde de la actual acera frente a la glorieta.**
- d. **Determinará las medidas de seguridad para evitar la formación de puntos negros en la ciudad. En cualquier caso se deberá tener en cuenta lo siguiente:**
 - Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.
 - Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de los espacios públicos, el soleamiento en distintas épocas del año y su relación frente al tráfico existente en la zona.



ANEXO II CONTENIDO

- Por lo que se refiere a los **aspectos jurídicos**, se adapta la unidad de ejecución a la actuación integrada manteniendo el sistema de concertación, de conformidad con lo establecido en el Plan Especial.
- La "UE-Mendipe" tiene una superficie de 14.415,94 m²s, siendo 1.557 m²s dominio público y 12.858,94 m²s propiedad privada con derecho a edificabilidad. Entre esa superficie están 2 suelos del Ayuntamiento con 526 m²s (183 y 343 m²s respectivamente).

Pero, en relación con las superficies de propiedad privada y su delimitación con los caminos de dominio público, recordar que sus definiciones son orientativas. Las parcelas privadas habrán de ser determinadas en su configuración física (delimitación) así como en su cabida superficial y porcentaje en el marco del futuro *Proyecto de Reparcelación*. Allí, igualmente, se resolverá la delimitación de los suelos parcialmente afectados por una expropiación por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- De conformidad con la ordenación pormenorizada, la edificación e instalaciones de la Estación Servicio Behobia en su actual implantación, quedan declaradas "*pendientes de ordenación*", como consecuencia de la nueva ordenación de accesos rodados desde la Avda. de Endarlatza. Se reordena una nueva implantación edificatoria y de instalaciones. Se recoge como carga de urbanización la "*indemnización del valor de la edificación existente*". El coste de los gastos de reordenación corren a cargo de la propiedad.
- El resto de edificaciones, obras instalaciones etc, quedan fuera de ordenación..

No existen ocupantes legales de viviendas que haya que realojar.

El documento menciona el derecho a las indemnizaciones económicas para los titulares de las edificaciones, construcciones e instalaciones que, declaradas fuera de ordenación, han de ser demolidas. Cuantifica en 120.000 € esa carga de urbanización "*imputable al conjunto de propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable*".

La legislación aplicable es el RDL 7/2015 y dictaminar si concurren o no indemnizaciones por la desaparición de edificios y/o construcciones, exige calcular el mayor valor entre la tasación conjunta de los edificios que desaparecen y la edificabilidad atribuida al suelo de las parcelas en las que se emplazan esas construcciones. Será el Proyecto de Reparcelación el que incluya las tasaciones.



➤ Por lo que se refiere a la PROGRAMACION.

-En lo referido a las obras de urbanización y edificación, tanto unas como otra quedan supeditadas a lo que al respecto refieran los informes sectoriales vinculantes (URA, ...).

Por tanto, el programa y plazos previstos se entienden estimativos y variables, sobre todo los relativos al inicio y final de las obras de edificación y, más específicamente, los de la reordenación de la parcela de la gasolinera, ya que las obras se producirán sobre una parcela actualmente inventariada en el catálogo de IHOBE como *actividad o instalación potencialmente contaminante* y se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

-En cuanto a los instrumentos de gestión, recogen los plazos para la formulación del convenio de concertación, constitución de Junta, presentación del Proyecto de Reparcelación y presentación Proyecto de Urbanización.

➤ Establece, el Programa, nuevos coeficientes de ponderación que, aun no siendo vinculantes, **anticipan una edificabilidad ponderada de 12.333,14 utc. Al respecto, 2 precisiones:**

- En el *PAU* que ahora se modifica la edificabilidad ponderada (19.019,32 utc) era la correspondiente a todo el ámbito, esta *MPAU* sólo cuantifica la del área de *Actuación Integrada*.
- Los coeficientes de ponderación de la *MPAU* son orientativos, los definitivos son los contenidos en el correspondiente *Proyecto de Reparcelación*.

No obstante, los adoptados por esta Modificación parten de unos valores de venta (Vv) y construcción (Vc) 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:

		Edificabilidad (m ² tc)	Vv (€/m ² tc)	K	Vc (€/m ² tc)	Vr (€/m ² tc)	Coef pond	utc
RB-2	trastero/garaje	4.095,00	-----	--	---		--0	
	Comercial	1.062,00	1.500	1,4	400	671,43	1,253	1.331,04
	Residencial	6.670,43	2.500	1,4	1.250	535,71	1,000	6.670,43
RB-3 VPO	trastero/garaje	1.062,00	-----	---	----			
	Residencial	3.154,34	1.392,87	20 % Vv		277,38	0,518	1.633,24
TG	Gasolinera	500,00	2.000	1,4	350	1.078,57	2,013	1.006,67



Parcela	5.171,15	25	0,037	192,54
				10.833,92
utc soportan cargas de urbanización -85 %-				9.208,83
15 % libre de cargas de urbanización				1.625,09

➤ **Cargas de Urbanización:**

Las cargas de urbanización ascienden a 3.056.145,56 €, de tal forma que la carga de urbanización por utc (descontado el 15% de la edificabilidad) es de 291,53 €/utc.

Anteriormente se ha señalado que la cuantía de las indemnizaciones por derribos (120.000 €) queda supeditadas a lo que resulte de las valoraciones contenidas en el futuro *Proyecto de Reparcelación*.

Asimismo, y del mismo modo, en el marco del *Proyecto de Reparcelación* quedarán justificada la cantidad estimada de 220.000 € para gastos de promoción y gestión de la urbanización.

➤ **Cesiones al Ayuntamiento**

- El documento concreta la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística ponderada en la Parcela RB-3 (32 VPOs) y, conforme a los coeficientes de ponderación allí estimados, propone la adjudicación de los derechos patrimoniales del Ayuntamiento en esa misma parcela RB-3, ya que aparentemente el 15 % no permite la adjudicación completa de dicha parcela.

No obstante, tal y como ya se indicado anteriormente, y aún cuando su concreta determinación y cuantificación corresponderá al *Proyecto de Reparcelación*, a la vista del cuadro anterior, la cesión del 15 % permite la adjudicación del casi 100 % de la parcela RB-3 destinada a VPO.

En todo caso, se debe formular, tramitar y aprobar el documento que justificará los precios de venta adoptados en el cálculo de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos.

- Se cederán las superficies de suelo destinadas a dominio y uso público según la *Modificación del Plan Especial de Mendipe*:

➤ **En cuanto a la Urbanización:**

- a. La *MPAU* recoge la obligación de tramitar un único *Proyecto de Urbanización* en sustitución del vigente. Incluye un *Anteproyecto* que define las obras de urbanización del conjunto del ámbito 8.3.05, programándolas en 2 fases.
- b. El Anteproyecto separa espacialmente los **2 ámbitos de urbanización en correspondencia con 2 fases independientes en el tiempo**: la vinculada a la "*UE-Mendipe*" (*Actuación*



Integrada) y la correspondiente a "RB-1" (*Actuación de Dotación*) y define el grado de urbanización mínimo necesario para permitir la concesión de las correspondientes licencias de edificación en la "UE-Mendipe".

El presupuesto de contrata asciende a 2.251.235,26 €, cuantía no desglosada por fases, lo cual puede inducir a equívocos ya que trabajos de la 2ª fase podrían formar parte, a su vez, del *Proyecto Obras Complementarias* a tramitar en desarrollo de la *Actuación Dotación*.

- El presupuesto de las obras de urbanización se desglosará por fases.
 - El *Proyecto de Urbanización* será el marco para delimitar y establecer las condiciones de recepción de las obras de urbanización de la UE-Mendipe y será quien cuantifique las obras a realizar en la 1ª fase sobre suelo de la *Actuación de Dotación*.
- c. A cargo de la "UE-Mendipe" se urbanizará suelo fuera de la *Actuación Integrada*:
- Sistema viario: La calzada rodada (sin acera) del tramo de la c/Lastaola Postetxea adentrándose en suelos pertenecientes a la *Actuación de Dotación* "RB-1".
 - Espacios peatonales: La renovación completa de los espacios acerados emplazados en la *Actuación de Dotación* entre la fachada del edificio RB-1 (*edificio comercial Avda Enderlaza nº 8-22*) y la *Actuación Integrada*. No así en la antepuerta de la fachada principal, dónde se mantienen las rampas de acceso al sótano.
 - El *Proyecto de Urbanización* analizará la disposición y estado actual de los toldos existentes y de las instalaciones porticadas ancladas al suelo.
 - El *Proyecto de Urbanización*, en relación con la capacidad de servicio y suministro de la nueva gasolinera, definirá la dimensión de los accesos y resolverá las interferencias con la circulación de la rampa del edificio comercial RB-1.
 - Zonas verdes: Se propone la ejecución de una zona verde de espacio-separador dentro de la parcela TG (pág 13 Memoria), pero, a la vista de la reordenación de la gasolinera incluida en el *Anteproyecto*, la banda de zona verde recae sobre el futuro suelo público.

En otro orden de cosas, se ha rectificado el acceso de entrada a la gasolinera y se dispone diferente el espacio libre del interior de la parcela TG.

- Infraestructuras y servicios: La asunción total de las obras de urbanización necesarias para la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios que se sitúan en el exterior del ámbito de ordenación. Entre otras, las siguientes cargas exteriores:
 - *Enlaces a la canalización de agua, a la canalización de PVC de saneamiento fecal, a la red de saneamiento pluvial, a la canalización de gas y a la red de telecomunicaciones existentes en la c/Lastaola Postetxea y en la Avda. Enderlaza (121-A).*
 - *Sustitución de las luminarias existentes y ejecución de la canalización de alumbrado público y enlace a la red de energía eléctrica a la arqueta existente en la c/Alcaldía de Sacas y ejecución de arqueta en la Avda. Enderlaza (121-A).*



- *Pavimentación y señalización en tramo de la c/Lastaola Postetxea y en la Avda. Endarlaza hasta su encuentro con la c/Antxotxipi, y actuaciones de jardinería en la Avda. Endarlaza.*

d. El *Anteproyecto* tiene contenido suficiente para conocer el alcance de las obras y se considera correcto pero, con respecto a los aspectos más reseñables de la urbanización propuesta, **el documento debe recordar la obligación de que**

- El *Proyecto de Urbanización* contemple 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.

- **Por lo que se refiere a las afecciones sectoriales:**

a. Afecciones regata Antxotxipi e Inundabilidad derivada crecidas del río Bidasoa:

La ejecución de la ordenación queda sometida a las consideraciones que URA puso de manifiesto en su informe favorable (12/12/2017). Esto es, obliga a que sea consustancial al *Proyecto de Urbanización* el *Estudio Hidráulico* que ha sido informado favorablemente por URA. Dicho informe señala la necesidad de recabar autorización al precitado *Proyecto*; el cual, a su vez, garantizará las cotas no inundables en la implantación de los nuevos usos.

- En todo caso, a la vista del plano 04.01 resultan inundables a 500 años (en azul) las cotas de implantación de los nuevos edificios, cuestión que puede llevar a equívoco, ya que si así resultara no podría llevarse a cabo su edificación

b. Afecciones viarias GI-636 y N-121-A

La zona de protección de dichos viarios es una banda de 50 m. y *queda sujeta a autorización administrativa (Diputación Foral) la ejecución de toda clase de actividades, trabajos y obras tanto en las carreteras y caminos y sus zonas de dominio público, como en las zonas de protección de los mismos (art. 77 del precitado Decreto).*



En el marco del *Proyecto de Urbanización* se definirán los tratamientos de la parcela de gasolinera en su encuentro con dicha calzada rodada, en suelos pertenecientes a la GI-636 y N-121-A. Asimismo, para que incluya la conversión en zona verde de la actual acera frente a la glorieta.

Y, en otro orden de cosas, se deberá tener presente a la hora de solicitar las correspondientes autorizaciones la repercusión del ruido de esas infraestructuras viarias y las distancias mínimas de cualquier construcción a las mismas, incluyendo de manera específica la de la gasolinera por sus entradas y salidas a dichas carreteras.



Por último, la delimitación de la *UE-Mendipe* coincide con el límite de la expropiación de Diputación cuando ejecutó el desdoblamiento de la N-121-A y glorietas. El *Proyecto de Reparcelación* ratificará tal delimitación ya que, salvo que se demuestre lo contrario, los suelos expropiados están fuera del ámbito de ordenación y, por ende, mantienen su régimen jurídico (afectos al viario) al no pertenecer a la Unidad de Ejecución.

c. Afecciones suelos contaminados a la obra de urbanización:

Las obras de urbanización son exteriores a la parcela actualmente destinada a gasolinera e inventariada en el catálogo de IHOBE como *actividad o instalación potencialmente contaminante* y se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

