

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1513 (Texto: 2008PACU0001)

En relación con el expediente 2008PACU0001 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2007, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 8.3.05 MENDIPE.

-Se presentó para su tramitación el programa de Actuación Urbanizadora. Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 3 de abril de 2008, se acordó suspender la tramitación del Programa al objeto de que subsanasen las deficiencias que presentaba el Proyecto.

-De nuevo se presenta el Programa de Actuación Urbanizadora en el que se indica que no contiene el Anteproyecto de Urbanización ya que presentado de forma paralela el Proyecto de Urbanización, se remite el Programa a lo contenido en este proyecto.

Considerando los siguientes argumentos:

-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, introduce 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.

-Asimismo 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 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.-

Se define la actuación integrada que se corresponde con el ámbito de ordenación MENDIPE.

Se delimita la única Unidad de Ejecución *UE*: 8.3.05: *Mendipe* coincidente con el ámbito del *Plan Especial* aprobado. Comprende una superficie total de 17.906 m²s, incluyendo un dominio público total de 1.565 m²s.

En todo caso, y en relación con las superficies de propiedad privada y su delimitación con los caminos de dominio público, recordar que dicho plano es orientativo en cuanto a dichas definiciones. Así lo indica el *PAU* al señalar que las parcelas privadas habrán de ser de nuevo identificadas y determinadas en su configuración física o delimitación así como en su cabida superficial y porcentaje con motivo del futuro *Proyecto de Reparcelación*.

Por otra parte, algunas de las fincas del ámbito fueron parcialmente afectadas por un expediente de expropiación por parte del Diputación Foral de Gipuzkoa. Sería conveniente analizar la delimitación de los suelos expropiados para comprobar si afecta o no a la unidad de ejecución.

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

El Plan Especial fijaba como sistema de actuación el de compensación.
En el presente Proyecto se fija como sistema el de concertación.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, la regulación en materia de sistemas de actuación será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la ley. Los sistemas de gestión y ejecución previstos por la legislación precedente se entenderán sustituidos por los homónimos previstos en esta ley, con la salvedad de que el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación.

En consecuencia, se actuará en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación, siendo de aplicación lo dispuesto en artículo 160 y siguientes de la misma Ley, por lo que deberá formularse el convenio de concertación de forma previa a la constitución de la Junta y formulación del proyecto de reparcelación.

Al respecto cabe señalar que se ha presentado una propuesta de Convenio de forma simultánea a la formulación del presente proyecto.

c) Programa de realojos.

Excepto el edificio terciario, sobre el que se proyecta una ampliación, el resto de las edificaciones se declaran fuera de ordenación. Así se señala en la *Memoria del PAU*, produciéndose un error en el plano *I.3: Edificaciones, Construcciones y Elementos declarados Fuera de Ordenación* dónde la actual edificación de la gasolinera se describe como a “sustituir y reordenar”, términos que no tienen significado urbanístico en el marco que nos ocupa. En todo caso, es la parcela la que se reordena, la edificación se derriba por ir contra la ordenación propuesta y esto significa que la edificación está fuera de ordenación. Así se refleja en la Memoria del PAU (pág. 9), en contradicción con el plano.

Por último, en la unidad de ejecución hay edificaciones residenciales sin que ninguna constituya residencia habitual de ocupantes legales de viviendas, por lo que no es necesario ningún programa de realojos.

d) Urbanización.-

Como se ha indicado el Programa no contiene un Anteproyecto de Urbanización sino que habiéndose presentado de forma simultánea el Proyecto de Urbanización se remite al mismo.

No obstante, desde el Departamento de Obras se informa que dicho Proyecto de Urbanización sólo puede admitirse como Anteproyecto ante las carencias que presenta. Por lo que se propone no admitirlo como Proyecto de Urbanización y que presenten un documento adecuado, dictándose la correspondiente resolución en el expediente de su razón.

A su vez se fija un condicionado desde ese Informe de Obras a subsanar para la aprobación definitiva.

Por otra parte, no han sido tenidos en cuenta en el *Proyecto de Urbanización* que se une al Programa, varios aspectos que son básicos para la correcta definición de la urbanización:

1.-Se establece un área de actuación para la urbanización coincidente con la delimitación del ámbito y con la unidad de ejecución, sin haber tenido en cuenta que la ordenación planteada se integra en la estructura viaria existente y en la de su entorno inmediato.

Así, en la calle Lastaola Postetxearen se produce un encuentro directo entre lo nuevo y lo viejo. Además en la citada calle se han ubicado nuevas plazas de aparcamiento ajenas al ámbito de planeamiento pero necesarias para el correcto desarrollo de éste.

En relación a esto, el área de urbanización se ampliará para incluir *las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisos para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.*

2.-El *Proyecto de Urbanización* incluye en su definición obras de urbanización privadas que corresponden a la parcela de la gasolinera.

Pero no es el *Proyecto de Urbanización* el documento competente para definir nada referente a una parcela privada debiéndose recordar lo que el *Plan Especial* señalaba en la ordenanza particular de la citada parcela:

-. Junto al Proyecto de Reordenación de la nueva parcela de gasolinera se adjuntará como Anexo un Proyecto de Obras de Urbanización Complementarias que defina el cierre y tratamiento de la parcela de gasolinera hasta su encuentro con la calzada y con el espacio libre público, la dimensión de los accesos y la capacidad de servicio y suministro de la nueva Estación de Servicio.

No obstante lo anterior, cabe hacer una matización en lo referente al “espacio verde separador” entre el uso de gasolinera y el residencial y que perteneciente a la parcela de la gasolinera es privado. Para dar cumplimiento a la condición 10ª del Acuerdo de la aprobación inicial del *Plan Especial*, se incorporó dentro de las Ordenanzas de la

parcela de gasolinera la obligatoria definición de una franja de espacio libre privado de un ancho mínimo junto a la zona residencial y calzada de la rotonda y de las carreteras N-I y N-121-A. Así esa zona verde con un arbolado de porte importante responde a una condición urbanística y, por tanto, su ejecución se considera carga de urbanización a cargo de los promotores del ámbito y no del propietario final del suelo que, en todo caso, será en un futuro el responsable de su conservación y mantenimiento.

3.-El *Proyecto de Urbanización* incluye en su ordenación la solución viaria transitoria, considerada provisional en tanto no se ejecute la futura rotonda de encuentro entre Thalamas Labandibar y la N-I. Así se recoge en el *Proyecto de Urbanización*, dónde entre otras cosas recuerda (epígrafe 8.1 de la *Memoria*), en coincidencia con lo determinado por el propio *Plan Especial* lo siguiente:

La ejecución del viario provisional a lo largo de todo el frente sur de la parcela de la estación de servicio, entre la misma y el nuevo desarrollo residencial previsto, se proyecta sobre espacios de uso y dominio público al objeto de facilitar su posterior reurbanización como espacios libres, -plaza- y zonas verdes. Mientras tanto, posibilita la generación de un anillo circulatorio que permite el acceso rodado, en ambas direcciones, a la zona alta de Mendipe.

Por tanto, hay un equívoco en el *PAU*, cuando al programar las obras de edificación y urbanización, se afirma que *la reordenación de las instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad de la Estación de Servicio “Behobia, SL” ... resulta vital a los efectos del funcionamiento del viario provisional previsto. ... La salida del vial provisional previsto hacia la Avda. de Endarlatza se efectúa dentro de la parcela “TG” privada proyectada.*

Al respecto, cabe señalar que ciertamente la boca de salida del vial provisional se produce en el mismo punto que la futura salida de la gasolinera, circunstancia que da base a la afirmación del *PAU*. Pero esta pequeña superficie privada que se ve afectada por el viario provisional no justifica en ningún caso la conclusión de que ha de reordenarse la gasolinera simultáneamente con la urbanización general ya que resulta “vital” para el correcto funcionamiento de la solución viaria. A este respecto, el propio *Plan Especial* observó que la ejecución del viario provisional *no requerirá actuación alguna respecto de la obtención y disposición de dicho suelo.*

e) Programa para el desarrollo de la gestión y para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Se han señalado los plazos para la tramitación de la gestión urbanística, detallándose separadamente las tramitaciones de *Proyecto de Urbanización, Convenio y Constitución de la Junta de Concertación y Proyecto de Reparcelación.*

En lo referente a la ejecución material de las obras cabe matizar que siempre es posible simultanear las obras de edificación y urbanización si se cumplen los compromisos de urbanización que adquieren los promotores frente al Ayuntamiento y que lo son en relación con lo dispuesto en los artículos 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, dónde

se regulan los requisitos que se deberán cumplir al solicitar las licencias de edificación, que serán:

- a) *La correspondiente a la edificación de la estructura del edificio y de las plantas sótano hasta Cota 0 a ejecutar simultáneamente con la urbanización básica* (la amparada en el *Proyecto de Urbanización* que garantice la conexión del solar con las infraestructuras municipales), para lo cual se aportará proyecto básico de la totalidad de la edificación.

Para esta concesión se deberá depositar fianza por importe del 50 % de la cuota de participación de la parcela definida en el Proyecto de Reparcelación respecto del presupuesto total de las obras de urbanización, para garantizar la programación propuesta. Tal fianza se devolverá con la concesión de las licencias de primera ocupación.

- b) *La correspondiente a completar la edificación.* Esta licencia abarcará la totalidad del resto de trabajos de edificación y para su concesión deberá haberse emitido informe por los Servicios Técnicos municipales sobre la corrección respecto a las obras de urbanización básica. Así, se habrá completado la urbanización coincidiendo con la total finalización de los edificios.

Sin embargo, la ejecución de la parcela de la gasolinera tiene un carácter excepcional que matiza todo lo anterior relativo a la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización. Así, con salvedad de la zona verde del “espacio separador” (justificado en este mismo informe en un epígrafe anterior) se habrá de programar la urbanización y reordenación de la parcela de la gasolinera de forma independiente a la ejecución de la urbanización pública, ya que la reordenación de la misma se produce 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*. Así todo lo referente a la programación y ejecución de esta parte del ámbito está condicionado a la declaración de Calidad del Suelo, sin que se haya hecho referencia alguna en el documento.

Por último y en relación con la solución futura del viario definitivo, observar que se considera escaso que sólo se concedan tres meses de plazo máximo para su ejecución una vez finalizadas las obras de la rotonda prevista en Thalamas Labandibar, obra que será a cargo del Ayuntamiento.

f) Cargas de urbanización. Adjudicación de derechos.

Es objeto del *PAU* regular los contenidos mínimos de la ejecución de las actuaciones integradas, debiendo para ello definir no sólo la totalidad de las obras, sino además las cargas de urbanización y en su caso de edificación. Pero no es objeto del *PAU* fijar criterios para distribuir las cargas de urbanización entre los diferentes titulares de derechos o para la adjudicación de los mismos.

Sin embargo, el presente documento dedica un epígrafe completo (2.6: *Distribución de la edificabilidad urbanística y financiación de las cargas de urbanización*) a fijar criterios y condiciones en el reparto de derechos y cargas.

Las cargas de urbanización imputables al conjunto de la Unidad de Ejecución serán conformes al artículo 147 de la *Ley 2/2006*, y el reparto de cargas será el definido en el *Proyecto de Reparcelación* correspondiente.

Por último, y en lo referente a los coeficientes de ponderación, el mencionado epígrafe sí recuerda que el *Proyecto de Reparcelación* podrá proceder a un reajuste y/o actualización de los mismos. Al respecto, y aunque será objeto del correspondiente análisis en un futuro, se observa que los criterios de valoración de la parcela de la gasolinera no han tenido en cuenta su superficie más que como un valor añadido. La superficie de la gasolinera está directamente relacionada con su capacidad de servicio e intensidad de uso. El componente que mayor valor da a la parcela no es la parte edificada sino la explanada de la estación de servicio.

Por último, el coeficiente de la parcela de viviendas de VPO deberá ser actualizada teniendo en cuenta la normativa aprobada recientemente sobre precios máximos de viviendas de VPO.

g) Propuesta de localización de cesiones. Plazos.

El *PAU* ha de proponer las cesiones correspondientes a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por de la acción urbanística (conforme a lo señalado en el art. 27 de la *Ley 2/2006*), y las relativas a las dotaciones.

En el documento se recoge adjudicar al Ayuntamiento en virtud de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico, libre de cargas de urbanización, la parcela de VPO (Parcela RB-3).

Como quiera que calcula que esa adjudicación no colmata el valor del 10 % de cesión, se estima un valor por la diferencia.

Respecto a esto, recordar que la cesión por la participación en la plusvalía de la acción urbanística se hará conforme a lo señalado en el art. 27 de la *Ley 2/2006*, teniendo siempre como referente el valor de mercado de los aprovechamientos ponderados y que dicha cuantía se definirá en el *Convenio de Concertación*, por lo que la cuantificación que se apunta en el presente *PAU* no es vinculante, sólo propuesta. Este documento sólo debe proponer la materialización de la cesión, por lo que no supone la aprobación inicial ningún refrendo para la valoración apuntada como al respecto se establece en la página 11 de la *Memoria*.

Será en el marco del *Convenio de Concertación* (presentado para su tramitación de forma paralela al presente *PAU*) dónde se incorporará la cuantificación económica de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística si se demuestra que la cesión de la parcela de VPO (Parcela RB-3) no completa dicho derecho.

En cuanto a los coeficientes de ponderación tampoco resultan vinculantes los contenidos en el Programa, es el Proyecto de Reparcelación el instrumento adecuado para su reajuste y modificación.

Finalmente el Programa contiene los siguientes Documentos que exige el artículo 155 de la Ley 2/2006.

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 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 el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 8.3.05 MENDIPE con sujeción a lo establecido en Anexo I y II.

2º.- Requerir a los promotores del PAU para que presenten la garantía por importe del 1% (25.484,16 euros) del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito, a que se refiere el artículo 158 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

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 17 de junio de 2008

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,

ANEXO I

1.-El paso peatonal de la Avenida Endarlaza, situado frente a la parcela RB-1, enlaza con el ámbito en una superficie sin definir, por lo que se deberá definir esta zona especificando rasantes y pendientes de las zonas peatonales debiendo quedar la acera a cota del paso de peatones.

2.-Incluir un plano en planta en el que se refleje el trazado del vial provisional.

ANEXO II

1. Se incluirá un plano para delimitar el área de urbanización y en la Memoria se especificarán las cargas de urbanización exteriores al ámbito de ordenación necesarias para la conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y demás servicios.
2. Se excluirá del presente documento la descripción de la urbanización privada de la parcela de la gasolinera. El *Proyecto de Urbanización* no es documento competente para definir nada referente a esa parcela.

Por tanto, se programará la urbanización de forma independiente a la ejecución de la urbanización pública, teniendo presente que la reordenación de la gasolinera se produce sobre una parcela actualmente inventariada en el catálogo de IHOBE como *actividad o instalación potencialmente contaminante* y que 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*, estando condicionado todo lo propuesto a la declaración de Calidad del Suelo:

No obstante lo anterior, la zona verde del “espacio-separador” al responder a una exigencia urbanística se ejecutará al momento de la urbanización pública y se considerará carga de urbanización a cargo de los promotores del ámbito y no del propietario del suelo que, en todo caso, será en un futuro responsable de su conservación y mantenimiento.

3. Se comprobará la no afección de la expropiación de la Diputación Foral de Gipuzkoa en la Unidad de Ejecución propuesta.
4. Se corregirá el *Plano I.3: Edificaciones, Construcciones y Elementos declarados Fuera de Ordenación* declarando fuera de ordenación las edificaciones de la actual gasolinera, tal y como el *PAU* indica (pág. 9).
5. En lo referente a la valoración de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se evitará en la *Memoria* equívocos sobre la interpretación de que los coeficientes de ponderación que se desprenden del *Estudio Económico-Financiero del PAU* han de ser los que fijen la valoración de la cesión. La cuantificación definitiva de los derechos habrá de referirse al momento y expediente en el que se producirá la cesión. La determinación recogida en el *PAU* es sólo una propuesta.

Del mismo modo, se recordará en el *PAU* que los coeficientes de ponderación son absolutamente orientativos. En todo caso, se tendrá presente la nueva normativa de VPO y se analizará el valor de repercusión de la parcela de la gasolinera teniendo en cuenta no sólo la superficie de techo edificada sino la superficie de suelo ocupada por la actividad.

6. **Se revisará el plazo propuesto para la ejecución del vial definitivo, al considerarse escaso el plazo de tres meses programado por el PAU.**

7. **Plazos totales de urbanización y edificación.**