



DÑA. MARIA CONCEPCION LASUEN BILBAO
LARRABIZKER BIDEA 19
48100 MUNGIA

20-10-2014

Esp.zk./Nº expte: 000127/2011-B.13.1
04-11-2011

Adjunto se remite Decreto de Alcaldía de fecha 13 de octubre de 2014, mediante el cual se ratifica el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación del Suelo Urbano Residencial No Consolidado de Larrabizker, para su oportuno conocimiento, con la indicación de que contra el acuerdo adoptado no cabe interponer recurso alguno.

En la página web del Ayuntamiento (<http://www.mungia.org/territorial-urbanismo-y-medio-ambiente>) aparece publicado el citado Texto Refundido.

En Mungia, 16 OCT 2014

La Secretaria
Maitane Korta



Esp.zk./Nº expte 000127/2011-B.13.1
04-11-2011

DECRETO

Considerando que, mediante Decreto de Alcaldía del 23 de octubre de 2013, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Suelo Urbano Residencial No Consolidado de Larrabizker, de abril de 2013, con las correcciones correspondientes a las alegaciones admitidas, rectificaciones indemnizatorias resultantes del reconocimiento del incremento del 5% del premio de afección, así como de la aplicación del Decreto de Alcaldía de 9 de julio de 2013, respecto al deber de cesión gratuita del 15% de la edificabilidad urbanística prevista en el art. 27.1 LSU, a los titulares de las fincas donde existen caseríos anteriores al año 1950.

Considerando que, mediante anuncio en el B.O.B. del 5 de noviembre de 2013, se publicó la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación iniciándose el plazo legal para la presentación de Recursos de Reposición.

Considerando que, durante el plazo de presentación de recursos, 6 propietarios indicaron que no se les habían aportado los anexos de precios en venta de viviendas y costes de construcción para el cálculo del valor del suelos, se les remitió dicha documentación y se procedió a concederles un nuevo plazo para formular recurso.

Considerando que se presentaron cuarenta y cuatro Recursos de Reposición al Proyecto de Reparcelación del Suelo Urbano Residencial No Consolidado de Larrabizker, que una vez acumulados, al haber presentado algunos propietarios más de un recurso, suponen 36 Recursos de Reposición.

Considerando que se aceptaron parcialmente algunos de los Recursos de Reposición planteados, dándose traslado individualizado a los interesados, en cuanto a superficies de parcelas o de edificaciones o a indemnizaciones, lo que conllevó a rectificar la cuenta de liquidación provisional en el Texto Refundido que se ha redactado recogiendo dichas modificaciones.

- PC-58. Se indemnizará el tramo del camino asfaltado entre el ramal Matíñe bidea y el límite de su parcela con una superficie de 240 m². El Ayuntamiento no se posiciona sobre el resto de elementos recurridos, por lo que no se incluyen en este documento.

Para seguir con el mismo criterio se valoran los viales a ceder por la PC-55, PC-56 y PC-57.

- PC-40. Solicita le sean indemnizados elementos de urbanización ejecutados que se comprometió el Ayuntamiento a abonar, que serán indemnizados por el precio actualizado pero a cargo del Ayuntamiento y no de la reparcelación.

- PC-17, PC-18, PC-19, PC-22, PC-23 y ZRL-10.1. El T.R. de aprobación definitiva incluía una ficha de indemnización de un camino de acceso a cargo de la PC-19, PC-21, PC-23 y PC-24. Con este recurso se ha justificado que realmente fue ejecutado por la PC-17, PC-18, PC-19, PC-22, PC-23 y ZRL-10.1 a los que el Ayuntamiento deberá de indemnizar por haber adquirido el compromiso en su día. Por todo ello este camino queda fuera de las indemnizaciones del Proyecto de Reparcelación.

- PC-47 y PC-48. Se persona Topocontrol con la propiedad para atestiguar que el límite de la PC-47 y la PC-48 no es correcto y que el PC-47 tiene realmente 1.975 m² y la PC-48 1.635,44 m² y así se recoge en el informe técnico del equipo redactor.

El Ayuntamiento concede trámite de audiencia a las dos propiedades y acuerda con ambas que la PC-47 tiene 1.992,78 m² y la PC-48 1.590 m², lo cual aprueba en Decreto de Alcaldía.



- PC-48. Se estima que la superficie computable de la planta semisótano del edificio existente en la PC-48 sea 28,91 m², con lo cual se consideran un total de 272,91 m² ya edificados en el PC-48.
- PC-34. El 7 de marzo de 2014 un técnico de Lurtek ha vuelto a analizar los bienes a extinguir en presencia de la propiedad. Se han identificado nuevos elementos que se incluirán en su ficha de indemnizaciones.
- PC-18. Se estima que la superficie construida computable en el bajo cubierta del edificio existente en el PC-18 sea 97,12 m². Así el edificio existente tendrá 317,39 m² y tendrá la posibilidad de ampliar otros 59,57 m².
- PC-17, PC-18, PC-19, PC-22, PC-23 y PC-C3. Se han detectado errores a la hora de asignar la propiedad de la Zvu-7.1 y Zvu-7.2, con lo cual se deberán de modificar las superficies iniciales de las siguientes parcelas:
 - PC-17 = 1.548,66 m²
(1.545,20 m² ZRF-D/17 + 3,46 M² Zvu-5.2)
 - PC-18 = 1.507,82 m²
(1.507,82 m² ZRF-D/18)
 - PC-19 = 1.570,19 m²
(1.436,82 m² ZRF-D/19 + 133,37 m² Zvu-7.2)
 - PC-22 = 1.511,60 m²
(1.343,01 M² zrf-b/22 + 168,59m² Zvu-7.1)
 - PC-23 = 1.431,60 m²
(1.351,87 m² ZRF-B/23 + 79,73 m² Zvu-7.1)
 - PC-C3 = 209,09 m²
(194,94 m² Zvu-7.1 + 14,15 m² Zvu-2.3)
- PC-51. Se estima una superficie computable de 105,51 m² en la planta semisótano, una superficie computable de 170,17 m² en la planta baja y una superficie computable de 51,26 m² en la planta bajo cubierta. Con lo cual se considerará una superficie existente computable de 326,94 m².
- PC-51 y PC-52. El depósito de gas que se indemnizaba a la PC-51 es propiedad al 50% de la PC-51 y la PC-52. Por lo que se modificará en las indemnizaciones previstas para ambas parcelas.
- PC-56. Se estima reconocer que el caserío existente es bifamiliar en lugar de unifamiliar.
- PC-05. Se estima que la superficie construida computable de la PC-05 sea 456,44 m².
- Aplicar a participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística correspondiente a lo ya edificado.
- PC-39 y PC-40. Tras mantener conversaciones entre el Ayuntamiento y los propietarios de la PC-39 y PC-40, estos acuerdan ceder el suelo necesario para que se prolongue la acera del vial Iturbaltzaga bidea a cambio de que se les indemnice por los cierres que deban ser eliminados.

Si bien la solución aprobada en el Decreto resulta positiva para mejorar la ordenación, no resulta posible que el Proyecto de Reparcelación modifique suelos de uso y propiedad privados en públicos



contradiendo las determinaciones de la ordenación pormenorizada. Además, ello supondría que las parcelas ZRF-E/39.1 y ZRF-E/39.2 no cumplieran con las dimensiones mínimas de parcela receptora.

Ello no significa que en el desarrollo de la ejecución de la urbanización no pueda hacerse efectiva esta resolución por otros mecanismos.

Considerando que diversos propietarios consideran que el 15% de cesión del aprovechamiento libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento, o bien no es de aplicación o se debería aplicar únicamente a las ampliaciones.

Considerando que el deber de urbanizar es exigible en todo caso, mientras que el deber de cesión del aprovechamiento procede que se aplique en función del caso concreto en que nos encontremos, regulándose en algunas legislaciones el evitar imponer la obligación de cesión en los supuestos en los que la edificabilidad podría estar ya patrimonializada o consolidada. El artículo 27.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, recoge que es obligación de todos los propietarios del Suelo Urbano no Consolidado el participar en la cesión del 15 % del aprovechamiento, si bien debe considerarse que las parcelas ya edificadas con anterioridad al inicio del Proyecto de Reparcelación tienen una situación particular por ese hecho y parece lógico fijarles un coeficiente corrector para las superficies que ya se encuentran ejecutadas independientemente del que se señale para las ampliaciones a las nuevas viviendas, por lo que aunque cabe exigir el deber de urbanizar, debe ponderarse la cesión a exigir a las edificabilidades ya construidas.

Procede exigir únicamente ahora los deberes que eran exigibles cuando fueron construidas, de acuerdo a la legislación actual, ponderando mediante coeficientes correctores las diferentes situaciones, introduciendo en la propia reparcelación, coeficientes sobre las parcelas parcialmente edificadas que compensen el hecho de que participan en la cesión de edificabilidad sobre los inmuebles ya construidos.

Cabría considerar que en los casos de edificaciones existentes cuya demolición no se prevé, podría resultar lógico valorar los mismos a los efectos de aplicación del porcentaje de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, utilizando el procedimiento establecido en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones.

El valor de la parcela lo proporciona mayoritariamente el "Vuelo" es decir lo construido por ello puede resultar lógico y coherente tanto desde el punto de vista económico como legal, que un inmueble recién finalizado y que no hubiera participado anteriormente en las plusvalías urbanísticas participara en base a su situación (0,20) del 15%, al 100%. No obstante, en aquellos otros casos de edificios que ya disponen de una determinada edad, que han consumido parte de su vida útil, por lo que se encuentran parcialmente "amortizados" y además estén en un estado de conservación que se aparte del estimado como óptimo, se establezca un criterio diferenciador a la hora de la participación.

En estos últimos casos procedería actuar valorando su participación conforme a su situación actual, es decir a lo ya edificado, que en muchos casos ya está parcialmente amortizado. De este modo y de acuerdo a lo establecido en el artículo 18.4 al valor de los inmuebles resultará necesario aplicarle un coeficiente corrector en función de su antigüedad y estado de conservación.

Como la edad de cada uno de los inmuebles es diferente, y tratamos de determinar un coeficiente corrector único que pondere la antigüedad y estado de conservación de todos ellos hemos de operar calculando de forma proporcional, es decir teniendo en cuenta la superficie de cada uno.

A tal fin se ha elaborado una tabla justificativa de dicho coeficiente corrector medio de 0,703, coeficiente que se aprobó y se traslada al Texto Refundido.

Considerando que en el Texto Refundido se han tenido en consideración los recursos que se aceptaron total o parcialmente en la aprobación definitiva y que se han señalado anteriormente.



- PC-48. Se estima que la superficie computable de la planta semisótano del edificio existente en la PC-48 sea 28,91 m², con lo cual se consideran un total de 272,91 m² ya edificados en el PC-48.
- PC-34. El 7 de marzo de 2014 un técnico de Lurtek ha vuelto a analizar los bienes a extinguir en presencia de la propiedad. Se han identificado nuevos elementos que se incluirán en su ficha de indemnizaciones.
- PC-18. Se estima que la superficie construida computable en el bajo cubierta del edificio existente en el PC-18 sea 97,12 m². Así el edificio existente tendrá 317,39 m² y tendrá la posibilidad de ampliar otros 59,57 m².
- PC-17, PC-18, PC-19, PC-22, PC-23 y PC-C3. Se han detectado errores a la hora de asignar la propiedad de la Zvu.-7.1 y Zvu-7.2, con lo cual se deberán de modificar las superficies iniciales de las siguientes parcelas:
 - PC-17 = 1.548,66 m²
(1.545,20 m² ZRF-D/17 + 3,46 M² Zvu-5.2)
 - PC-18 = 1.507,82 m²
(1.507,82 m² ZRF-D/18)
 - PC-19 = 1.570,19 m²
(1.436,82 m² ZRF-D/19 + 133,37 m² Zvu-7.2)
 - PC-22 = 1.511,60 m²
(1.343,01 M² zrf-b/22 + 168,59m² Zvu-7.1)
 - PC-23 = 1.431,60 m²
(1.351,87 m² ZRF-B/23 + 79,73 m² Zvu-7.1)
 - PC-C3 = 209,09 m²
(194,94 m² Zvu-7.1 + 14,15 m² Zvu-2.3)
- PC-51. Se estima una superficie computable de 105,51 m² en la planta semisótano, una superficie computable de 170,17 m² en la planta baja y una superficie computable de 51,26 m² en la planta bajo cubierta. Con lo cual se considerará una superficie existente computable de 326,94 m².
- PC-51 y PC-52. El depósito de gas que se indemnizaba a la PC-51 es propiedad al 50% de la PC-51 y la PC-52. Por lo que se modificará en las indemnizaciones previstas para ambas parcelas.
- PC-56. Se estima reconocer que el caserío existente es bifamiliar en lugar de unifamiliar.
- PC-05. Se estima que la superficie construida computable de la PC-05 sea 456,44 m².
- Aplicar a participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística correspondiente a lo ya edificado.
- PC-39 y PC-40. Tras mantener conversaciones entre el Ayuntamiento y los propietarios de la PC-39 y PC-40, estos acuerdan ceder el suelo necesario para que se prolongue la acera del vial Iturbaltzaga bidea a cambio de que se les indemnice por los cierres que deban ser eliminados.

Si bien la solución aprobada en el Decreto resulta positiva para mejorar la ordenación, no resulta posible que el Proyecto de Reparcelación modifique suelos de uso y propiedad privados en públicos



Considerando que, mediante Decreto de Alcaldía del 19 de junio de 2014, se resolvieron los Recursos de Reposición interpuestos contra el Decreto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del 23 de octubre de 2013 y se consideró firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del expediente reparcelatorio del Suelo Urbano No Consolidado de Larrabizker.

Vistos los informes del Asesor Jurídico Municipal y del Jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Vistos los antecedentes que obran en el expediente y en virtud de las atribuciones que me confiere la legislación vigente;

DISPONGO

- 1.- Ratificar el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación presentado por el equipo redactor, proceder a su publicación y efectuar la inscripción de su documento jurídico.
- 2.- Dar traslado de este Decreto a todos los interesados en el expediente reparcelatorio.
- 3.- Dar cuenta de este Decreto al equipo redactor técnico y jurídico, a Asesoría Jurídica, al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística y al Área Económico-Financiera.

PROPONENTE
JEFE DE PLANEAMIENTO Y GESTION
José Luis Urrutia

CONFORME CON LA PROPUESTA
CONCEJAL DEL AREA
Igor Torrontegi

10 OCT. 2014

13 OCT. 2014

RESOLUCION

Resuelvo de acuerdo con su contenido
LA ALCALDESA/ALKATEA
Izaskun Uriagereka



13 OCT. 2014