

7 Administracion Municipal
AYUNTAMIENTO DE LEZO
Convenio urbanístico AOU 4 Kabitte.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

Convenio Urbanístico AOU 4 Kabitte. Decreto de Alcaldía n.º D13/00915. 2012H0360006.

Esta Alcaldía resuelve publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, el texto íntegro del convenio presentado por algunos propietarios de AOU 4 Kabitte.

Al ser un acto de trámite no cabe recurso administrativo.

«Convenio urbanístico relativo al desarrollo de determinadas parcelas del AOU 4 Kabitte del plan general de ordenación urbana de Lezo.

En Lezo, a 15 de setiembre de 2013.

REUNIDOS

Doña Ainhoa Zabalo Loiarde, mayor de edad, provisto del D.N.I. 34.095.328-J Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lezo, asistido por Don Xabier Loiola Aristi, Secretario del Ayuntamiento de Lezo, que da fe del acto.

Don Jose Ramon Michelena Michelena, mayor de edad, con D.N.I. n.º 15.124.957-L, y domicilio a estos efectos en Plaza Diputación, 1 – bajo, de Errentería (Gipuzkoa).

Don Juan Ramon Michelena Zubizarreta, mayor de edad, con DNI número 44.152.069 G, y domicilio a estos efectos en Errentería, Plaza Diputación, n.º 1-bajo, de Errentería (Gipuzkoa).

Doña Maria Rosario Zubizarreta Salaberria, mayor de edad, con D.N.I. n.º 15.145.083-C, y domicilio a estos efectos en Plaza Diputación 1 – bajo, de Errenteria (Gipuzkoa).

Doña Maria Teresa Benito Nebreda, mayor de edad, con D.N.I. n.º 71.240.085-T, y domicilio a estos efectos en la calle Lousada, 33, de Errenteria (Gipuzkoa).

Don Luis Arozamena Elorza, mayor de edad, con D.N.I. n.º 15.942.454-G, y domicilio a estos efectos en Portuetxe kalea 37 – 3.º oficina 9, de Donostia – San Sebastián.

INTERVIENEN

Doña Ainhoa Zabalo Loiarde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Lezo, en su condición de Alcalde-Presidente facultado específicamente para este acto por acuerdo plenario de 3 de junio de 2008, según resulta de la certificación expedida por Xabier Loiola Aristi, Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente aquí compareciente.

Don Jose Ramon Michelena Michelena y Doña María Rosario Zubizarreta Salaberria actúan en su propio nombre y derecho y Juan Ramon Michelena Zubizarreta en nombre y representación de la entidad Construcciones Michelena y Lecuona Sucesores, S.L., domiciliada en Errenteria (Plaza Diputación 1 – bajo) y constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Donostia – San Sebastián Don Jose María segura Zurbano el día 15 de setiembre de 2000, con el número 2712 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1856, libro 0, folio 121, Sección 8, hoja número SS-18239, Inscripción 1.ª N.I.F. número B-20712147.

Doña Maria Teresa Benito Nebreda, en su propio nombre y derecho y, además, en su condición de Administrador Único, en nombre y representación de la entidad Construcciones Benito Nebreda, S.L., domiciliada en Errenteria (calle Lousada, 33) y constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Donostia – San Sebastián Doña Guadalupe María Inmaculada Adanez García el día 30 de mayo de 2002, con el número 1315 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1978, folio 70, hoja número SS-21228, Inscripción 1.ª N.I.F. número B-20777512.

Don Luis Arozamena Elorza, en su condición de Administrador, nombre y representación de la entidad Usukoar Promociones, S.L., domiciliada en Donostia – San Sebastián (Portuetxe kalea, 37 – 3.º oficina 9) y constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Donostia – San Sebastián Don Fermin Lizarazu Aramayo el día 17 de mayo de 2006, con el número 1290 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 2235, folio 112, hoja número SS-27062. N.I.F. número B-20904223.

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente convenio urbanístico y, a tal

efecto,

EXPONEN

1.º El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo (P.G.O.U.) se aprobó definitivamente el 21 de diciembre de 2010 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y entró en vigor el 23 de diciembre de 2011 tras publicarse su normativa en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de ordenación integral, se encuentra el Ambito de Ordenación Urbana (AOU) 4 Kabitte. La delimitación del ámbito coincide con el denominado Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento derogadas. Su superficie es según el PGOU de 27.235 m².

El AOU 4 Kabitte está clasificado como suelo urbano con la categorización de consolidado, y su uso característico es el de residencial de edificación abierta.

Los criterios y objetivos generales establecidos por el P.G.O.U. para el AOU 4 Kabitte son los siguientes:

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación como a la vialidad en las condiciones establecidas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.

En cuanto a los espacios públicos, el sistema general de espacios libres se califica residencial sistema local espacios libres (dada la escasa entidad del mismo) y la parcela del sistema local equipamiento dotacional «D» se califica como sistema general de equipamiento comunitario, en la que se desarrollara un programa de alojamientos dotacionales (un mínimo de 50), el nuevo ambulatorio de Lezo y una Haur eskola, de acuerdo al convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Lezo y el Gobierno Vasco el 17 de febrero de 2008.

Así mismo, y para la optimización de los aprovechamientos en subsuelo de la parcela destinada a Viviendas Tasadas Municipales, se posibilita la ampliación del mismo en una superficie suficiente para la consecución de 20 plazas de garaje. Se modifica la anchura del vial principal (Eje 1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Aunamendi.

2.º El A.O.U. 4 Kabitte, es un suelo urbano consolidado por la urbanización debido a que está urbanizado como consecuencia de la transformación ejecutada en el marco de la actuación de urbanización prevista en el plan parcial del Sector 1 del suelo urbanizable de las derogadas NNSS de planeamiento.

Asimismo, el A.O.U. 4 Kabitte coincide plenamente con la delimitación del Sector 1 arriba citado. De hecho la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito es la establecida en el plan parcial del sector 1 al cual se remite el PGOU mediante la norma particular del ámbito actual.

Por otro lado parte de las previsiones edificatorias del plan parcial del sector 1 ya han sido concluidas e incluso cuentan con licencia de primera utilización. Concretamente se han ejecutado las parcelas B-1, B 2-3, C1 y A-6. Por lo tanto quedan por edificar las siguientes parcelas ya urbanizadas:

— B-4, B5 y C.2.

— A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9.

3.º Que los suscribientes del presente convenio son titulares registrales, de las parcelas resultantes de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 de Lezo, señaladas en el expositivo anterior, tal y como consta en el expediente administrativo del Sector 1 obrante en el Ayuntamiento de Lezo.

Que, en atención a todo lo expuesto, el Ayuntamiento de Lezo ha propuesto a los promotores del AOU 4 Kabitte la redacción de un plan especial de ordenación urbana que afecta a las parcelas no edificadas del citado ámbito.

El objetivo fundamental de este plan especial es:

— Trasladar la edificabilidad de las actuales parcelas A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-7, A-8 y A-9 a las parcelas de nueva creación A-1, A-2, A-3, A-4 y A-5.

— Trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 a la parcela B-5, A-1, A-2, A-3, A-4 y A-5.

Con esta nueva propuesta edificatoria se mantienen los mismos metros cuadrados de techo edificables, aumentando el número de viviendas en seis unidades, fijándose unas nuevas alineaciones y rasantes a las nuevas edificaciones propuestas, y creándose 5 nuevas parcelas en sustitución de otras 8 parcelas que existen de acuerdo con la ordenación en vigor, disminuyendo por tanto el número de parcelas.

Que en atención a ello, el Ayuntamiento de Lezo ha propuesto a los promotores comparecientes que, en las citadas parcelas (A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, B-5 y C-2), se construyan las siguientes viviendas:

A-1: 6.

A-2: 6.

A-3: 6.

A-4: 6.

A-5: 6.

B-5: 18.

C-2: 6.

4.º Entre las propuestas que recoge este convenio está la de trasladar parte de la edificabilidad de la parcela C-2 con una tipología actualmente de edificación abierta a las parcelas de nueva creación y con una tipología de bajo desarrollo: A-1, A-2, A-3, A-4 y A-5. Asimismo, la parcela C-2 se convertiría en una parcela con tipología de bajo desarrollo tal y como lo define el artículo 14 del PGOU vigente en Lezo.

Por lo tanto de acuerdo con los coeficientes de ponderación previstos en el artículo 29 del PGOU actualizados en este documento según documento anexo I, se produce un aumento de la edificabilidad ponderada, si bien no se aumentan los metros cuadrados de techo destinados a un uso lucrativo o lo que es lo mismo, no se aumenta la edificabilidad urbanística tal y como se define en el artículo 35 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Aún así, al producirse un aumento de edificabilidad ponderada de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la existente en el ámbito objeto de reparcelación por tratarse de suelo urbano no consolidado por aumento de la edificabilidad ponderada. Siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Lezo.

5.º A los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el Plan Especial definirá y delimitará un único ámbito para la reparcelación. Dicho ámbito sujeto a reparcelación cuenta con una superficie de 6.225,59m² y estará formado por las parcelas, A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, B-5 y C-2.

Los criterios a los que sujetará la reparcelación, en aplicación del art.44.2 de la Ley 2/2.006 serán los siguientes:

— El conjunto de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito serán considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada en base al criterio de que cada propietario hará suya la edificabilidad que recaiga sobre sus actuales parcelas.

— El trasvase de la edificabilidad propuesto hace que la cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada al Ayuntamiento no pueda materializarse en parcela edificable por lo que procederá su abono en metálico en base a su valor económico según valoración que realizada al efecto (Anexo I) y que asciende a 67.713 euros.

— Como quiera que el Ayuntamiento de Lezo tiene un porcentaje en la parcela C.2, éste se monetizará, en el contexto de la reparcelación y se cuantifica en 57.054 euros en base a la valoración realizada al efecto (Anexo I).

6.º Los trasvases de edificabilidad urbanística en todo el ámbito ascienden 953,02 m² (t) que individualizadamente por parcela son los siguientes:

— Parcela A-1, con una superficie de 1.026,92 m² y una edificabilidad urbanística de 887,66 m²/t (484,55 sobre rasante y 403,11 bajo rasante). En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-1 y A-2 (240 m²/t cada una) actualmente existentes más 4,55 m² techo, también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

— Parcela A-2 con una superficie de 869,73 m² y una edificabilidad urbanística de 1.192,99 m²/t (611,22 sobre rasante y 581,77 bajo rasante). En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-3 (240 m²/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-4 (120 m²/t) actualmente existentes más 251,22 m² techo, también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

— Parcela A-3 con una superficie de 853,59 m² y una edificabilidad urbanística de 1.181,47 m²/t (611,22 sobre rasante y 570,25 bajo rasante). En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-5 (240 m²/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-4 (120 m²/t) actualmente existentes más 251,22 m² techo también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

— Parcela A-4 con una superficie de 1.223,20 m² y una edificabilidad urbanística de 1.098,57 m²/t (503,93 sobre rasante y 594,64 bajo rasante). En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-7 (240 m²/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-8 (120 m²/t) actualmente existentes más 143,93 m² techo también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

— Parcela A-5 con una superficie de 755,06 m² y una edificabilidad urbanística de 901,99 m²/t (503,93 sobre rasante y 398,06 bajo rasante). En esta parcela se condensa la edificabilidad sobre rasante de las parcelas A-9 (240 m²/t) y la mitad de la edificabilidad de la A-8 (120 m²/t) actualmente existentes más 143,93 m² techo, también sobre rasante, que provienen de la parcela C-2.

— Parcela B-5 con una superficie de 1.055,73 m² y una edificabilidad urbanística de 2.617,89 m²/t (1.562,17 sobre rasante y 1.055,72 bajo rasante). A esta parcela se trasladan 158,17 m²/t de la parcela C-2.

— Parcela C-2 con una superficie de 441,30 m² y una edificabilidad urbanística de 1.004,35 m²/t (563,12 sobre rasante y 441,23 bajo rasante).

Con el fin de lograr estos objetivos, las partes proceden a la formalización del presente Convenio, llevándolo a efecto de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

Primera: El Ayuntamiento De Lezo se compromete y obliga a redactar, tramitar y aprobar un Plan Especial de Ordenación Urbana y un Proyecto de Reparcelación que recoja lo señalado en el presente convenio. El coste de ambos documentos que asciende a 25.000 euros será abonado por los promotores firmantes en la proporción que se señala en la cláusula quinta del presente convenio.

Segunda: Los promotores y a su vez propietarios de las parcelas afectadas, firmantes de este convenio, aceptan como criterio de adjudicación para la reparcelación el de reconocer a cada propietario los derechos edificatorios propuestos en el presente convenio para cada parcela, de tal manera que a cada uno de ellos se adjudicará el 100% del pleno dominio de la parcela resultante que a continuación se detalla, no habiendo compensaciones económicas en caso de producirse excesos y defectos de adjudicación.

En la preceptiva reparcelación las adjudicaciones serán las siguientes:

A.1 Construcciones Benito Negreda, S.L. y Doña María Teresa Benito Nebreda.

A.2 Construcciones Michelena y Lecuona, S.L.

A.3 Construcciones Michelena y Lecuona, S.L, Don Jose Ramón Michelena Michelena y Doña María Rosario Zubizarreta Salaberria.

A.4 Usukoar, S.L.

A.5 Usukoar, S.L.

B.5 Construcciones Michelena y Lecuona, S.L.

C.2 Doña María Teresa Benito Nebreda.

A los efectos oportunos se acompaña como anexos 1 y 2 plano descriptivo de la delimitación de las nuevas parcelas resultantes, así como cuadro contenedor de las edificabilidades de dichas parcelas.

Tercera: Los promotores firmantes asumen la obligación legal de ceder al Ilmo. Ayuntamiento de la Universidad de Lezo, libre de cargas de urbanización, el 15% del aumento de la edificabilidad urbanística ponderada, en base a la valoración referida en el expositivo 5.º.

Cuarta: El Proyecto de reparcelación recogerá la monetarización de los derechos del Ayuntamiento de Lezo del -3,01% de la Parcela C-2- según consta en el expositivo 5.3. Dicha cantidad será abonada por los promotores firmantes.

Quinta: Tanto los pagos referidos a los proyectos de Plan Especial como de Proyecto de Reparcelación, como al 15% de cesión obligatoria sobre el incremento ponderado propuesto, como la participación del Ayuntamiento en la C.2, que ascienden en total a 149.767 euros serán abonados por los propietarios promotores, atendiendo a la edificabilidad física, sobre y bajo rasante, actual dentro de sus parcelas, en las siguientes proporciones, responsabilizándose cada uno de ellos de su parte correspondiente:

Construcciones michelena y lecuona sucesores, S.L.: 56,11%.

Construcciones benito nebreda, S.L.: 21,33%.

Usukoar, S.L.: 22,56%.

Con el pago de estos conceptos se entienden totalmente entregadas o satisfechas (monetarización) las cesiones legales a realizar en el ámbito, sin que nada más pueda exigirse a los propietarios.

Sexta: Los plazos para efectuar dichos pagos serán los siguientes:

— 50%, esto es, 74.883,5 euros a la aprobación del plan especial.

— 50% restante, esto es 74.883,5 euros a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Séptima: En orden a que el contenido de este convenio tenga efectividad administrativa sobre el planeamiento, gestión y ejecución del AOU 4 Kabitte, más allá de la sola vinculación contractual, cuyo cumplimiento pudiera hacerse valer ante la jurisdicción competente, el presente convenio se incorporará como anexo del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Octava: En el caso de que las determinaciones básicas previstas y ordenadas en este documento no llegasen a alcanzar la aprobación definitiva, en los términos expresados, las partes quedarán liberadas de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente convenio;

Novena: Las obligaciones que contraen los suscribientes se entenderán transmitidas junto con la propiedad de las parcelas en cuestión, comprometiéndose los mismos a hacerlo así constar en los documentos en que solemnicen la transmisión.

Décima: En caso de discrepancia entre las partes a la hora de la interpretación y aplicación del presente Convenio, ambas partes acuerdan que la Jurisdicción competente para su resolución, sean los Tribunales de lo Contencioso-Administrativo.

Undécima: El presente Convenio se entenderá perfeccionado y obligará a las partes con la adhesión de voluntades expresada por el Ayuntamiento Pleno aprobando el mismo, ya que la otra parte expresa su adhesión con el escrito de remisión del mismo.

Independientemente de ello en el plazo de quince (15) días contados desde la aprobación plenaria, se elevará el mismo a documento administrativo, suscribiéndolo el Secretario General de la Corporación.

Duodécima: El Ayuntamiento de Lezo conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobará definitivamente el cambio de planeamiento previsto en este convenio, éste se entenderá automáticamente resuelto y el Ayuntamiento de Lezo deberá devolver a los propietarios arriba citados las cantidades abonadas en los conceptos señalados en la cláusula segunda.

Y, en prueba de conformidad de cuanto antecede, se firma el presente Convenio por triplicado en el lugar y fecha del encabezamiento.».

a) *Lugar de exposición:* Departamento de Urbanismo, (Gurutze Santuaren Plaza, 3).

b) *Plazo para examinar, y en su caso, para presentar reclamaciones y sugerencias:* Veinte días hábiles a partir del día siguiente también hábil al de la publicación del anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

c) *Oficina para presentación de reclamaciones o/y sugerencias:* El Registro General del Ayuntamiento, de 8:00 a 13:30horas, de lunes a viernes.

d) *Órgano ante el que se presentan:* Ayuntamiento de Lezo.

Lezo, a 15 de octubre de 2013.—La alcaldesa, Ainhoa Zabalo Loiarte.

(1606) (9722)