



AYUNTAMIENTO
VALLE DE GUESALAZ
31178 MUEZ

ALCALDE
Dña. María Vicenta Goñi
Azanza

CONCEJALES ASISTENTES
D. Luís Antonio Azcona
Navarcorena.

Dña. Maria Engracia
Navarcorena Yaniz

D. Francisco Javier Azanza Ros

Dña. Leire Azcona Ciriza

CONCEJALES NO
ASISTENTES

Doña. Belén Zabalza Mutilva

D. José Javier Iltzarbe Musitu

SECRETARIA ACCTAL.

Dña .María Belén Portillo
Ochoa de Zabalegui

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA
CELEBRADA POR EL PLENO DEL
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE GUESALAZ
EL DÍA 17 DE DICIEMBRE DE DOS MIL
QUINCE.

En Muez (Valle de Guesálaz) a diecisiete de
diciembre dos mil quince , siendo las 10 horas , se
reúnen en primera convocatoria, en la Sala de
Sesiones del Ayuntamiento, los señores que al
margen se relacionan, con la presidencia del
Alcalde y asistidos por la Secretaria, al objeto de
celebrar sesión extraordinaria en cumplimiento de
las previsiones contenidas en el artículo 38 del Real
Decreto 2568/1.986, de 28 de noviembre, por el que
se aprueba el Reglamento de Organización,
Funcionamiento y Régimen Jurídico de las
Corporaciones Locales.

Abierta la sesión se procede a examinar los asuntos incluidos en el orden del día de la convocatoria:

PRIMERO. -APROBACIÓN DEL ACTA DEL PLENO ANTERIOR.

Se informa que Xabier Ilzarbe, ha enviado un email para manifestar las siguientes observaciones al
acta:

1. Pone "pedir un informe a Orve sobre posibilidad de mantener la pared, en base a las alegación es
presentadas por Echaide" cuando lo que se trato fue que en base al informe de la Orve (explica que
debe tirarse entera o rebajar una altura) tiene 2 alturas, solicitud otro informe a la Orve para que
explique a que altura debe rebajarse.

2. El acta no dice nada de la obra ilegal de Aramendia en Garisoain y se dijo que se iba a seguir el
procedimiento para que la parcela quede como antes de que obrase.

Luís Antonio Azcona Navarcorena manifiesta que no consta en el acta la explicación a su abstención en la votación de los presupuestos 2016.

Debatido el tema se aprueba el acta, por unanimidad con las siguientes modificaciones:

CATORCE.- OBRAS.

Donde dice:

-“Pedir un informe a Orve sobre la posibilidad de mantener la pared, en base a las alegaciones presentadas por Javier Echaide, siendo a su cargo el importe del coste de su informe”.

Debe de decir:

-“Pedir un informe a Orve para que concrete la altura a la que debe de rebajarse la pared de Javier Echaide, siendo a su cargo el importe del coste de su informe”.

Introducir en el acta:

-Cierre de las parcelas 14 y 75 del polígono 1 de Aramendía de Garisoain.

Se informa que se le ha enviado una notificación, para que en el plazo de un mes proceda a restaurar la legalidad y en la misma se le comunica que si pasado el plazo no hace caso del requerimiento, se iniciará el expediente de restauración de la legalidad.

Xabier Ilzarbe explica que a pesar de paralizar la obra el ayuntamiento, la promotora continuó con la obra.

La alcaldesa explica que se le dio informe favorable condicionado a la inscripción en el Registro de la Propiedad de condición de obra provisional y sin indemnización, pero el Concejo se ha negado a darle licencia de obras.

Se le pregunta al Concejo el por qué no da la licencia y Xabier Ilzarbe contesta porque puede ser dotacional a futuro.

La alcaldesa manifiesta que ya se le ha mandado la notificación comentada.

-SEPTIMO: PRESUPUESTOS 2016.

Donde dice:

“La alcaldesa propone votar la aprobación de los presupuestos propuestos por ella, con el siguiente resultado:

-Votos a favor: 4

-Votos en contra: 2

-Abstención: 1”

Debe de decir:

“La alcaldesa propone votar la aprobación de los presupuestos propuestos por ella, con el siguiente resultado:

-Votos a favor: 4

-Votos en contra: 2

-Abstención: 1 (Luís Antonio Azcona Navarcorena se abstiene porque no va a entrar a debatir los presupuestos del valle, porque el Gobierno de Navarra no los ha aprobada y por la incertidumbre de que va a pasar con la no presentación de 4 concejos a las elecciones del 20 de diciembre).”

SEGUNDO.- RESOLUCIONES DE ALCALDIA.

- De fecha 21/10/2015 de aprobación de la modificación catastral en la parcela 11 del polígono 6, de Arzoz, en lo que afecta a dominio publico por error en la delimitacion catastral y de aceptación por parte del Ayuntamiento de la cesión urbanistica (2.28 metros cuadrados), según plano firmado por la propietaria.
- De fecha 25/11/2015 de concesión de informe favorable para salvar el desnivel existente en la parcela 26 del polígono 2 de Irurre entre la zona sudeste (vivienda existente y terreno frontal vertiente sobre la C/ Santa Lucía, y el terreno posterior noroeste – huerto, para realizar una escalera de comunicación entre ambos niveles, dentro de la parcela, promovido por Lourdes Urra Urdiain.
- De fecha 26/11/2015 de concesión de licencia de obras para Dña. Concepción Zabalza Moreno para arreglar zonas deterioradas en fachada medianil interior, en el polígono 8 parcela 46 de Muez (Guesalaz).
- De fecha 30/11/2015 de concesión de informe favorable para adecuación de planta segunda de edificio como vivienda, promovido por Ainara Zabalza Saldise, en las parcelas 49 y 50 del polígono 11 de Muniain.
- De fecha 30/11/2015 de aprobación de las bonificaciones en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas correspondiente a todo el año 2015, por un importe de 171,77 €.
- De fecha 30/11/2015 de desestimación de la petición formulada por Benjamín Bronte Echauri se solicitó rectificación catastral de la parcela 178 del polígono 12, de modificar los datos básicos del Registro de Riqueza Territorial consistente en modificar los límites de la parcela 178 del polígono 12 de Guesálaz, dada la existencia de litigio civil entre las partes implicadas, por lo que se mantendrá la situación existente entre tanto no recaiga sentencia firme sobre los lindes y superficies de las parcelas.
- De fecha 16/12/2015 de concesión de licencia de obras para legalizar las obras ejecutadas en la parcela, para arreglo de humedades y pintado de fachada norte, colocación de cerámica en ducha (10 m²) y tapado de fisuras en piscina y pintado, en la parcela 224 del polígono 1, promovido por Máximo Azparren Alegría.
- De fecha 26/10/2015 de concesión de informe favorable para levantar tejas, colocar onduline, volver a colocar teja, en 32 metros cuadrados de tejado en la parcela 29, polígono 14, Concejo de Arguiñano, promovida por Santos Gazolaz Urabayen.
- De fecha 28/10/2015 de iniciar expediente de modificación de los datos básicos del Registro de Riqueza Territorial instada Benjamín Bronte Echauri, para que se le amplíe la superficie de su parcela 178, ya que alega que parte de la parcela 180, por error de catastro pertenece a la parcela 178, hoy titularidad de Raimundo Vizcar Ros.
- De fecha 16/11/2015 de concesión de informe favorable para cambio de canalón, en la parcela 16, polígono 8, concejo de Muez, promovida por Ángel M^a Martínez de Morentin Urdánoz. (A las 10:39 horas se incorpora Leire Azcona Ciriza).
- De fecha 18/11/2015 de iniciar expediente de modificación de los datos básicos del Registro de Riqueza Territorial instada por el Concejo de Muniain, para que se corrijan varias discrepancias gráficas respecto a los límites de la parcela comunal 378 del polígono, por previa solicitud del Departamento de Desarrollo Rural, Sección de Comunales.

TERCERO.- COMUNICACIONES RECIBIDAS.

-Se informa que Iñaki Beorlegui, en representación del Concejo Tutelado de Arzoz ha comunicado que nuevamente se ha roto el tablón de anuncios de Arzoz.

Debatido el tema se acuerda por unanimidad:

-Que el peón que se va a contratar acuda a Arzoz y arregle el tablón de anuncios.

-Solicitar al Concejo Tutelado de Arzoz, que el citado tablón se coloque en un sitio protegido para evitar futuras roturas, como puede ser la sociedad del pueblo.

-Se informa que la plataforma contra el TTIP, acuerdo comercial que está negociando la UE con EEUU, nos ha propuesto aprobar una moción.

Se lee la moción y la corporación se da por enterada.

-Se informa que el Ayuntamiento de Estella, Murieta y Ancín nos invitan a apoyar la Defensa del Río Ega, solicitando estudios actualizados de afecciones de las actuales extracciones de agua y de las previstas en el futuro acuífero de Lóquiz, que sirvan para decidir con mayor exactitud los límites tolerables de extracción en el acuífero.

Debatido el tema, se aprueba por unanimidad aprobar la moción.

-La Federación Navarra de Vela solicita ayuda económica para mantener la orilla de la Bahía de Lerate, en la zona que se bate el agua, en unos 500 metros cuadrados de superficie, con un coste de material de 4.000 euros, ya que la mano de obra no se va a pagar, por ser ejecutado entre la Escuela Navarra de Vela y el Camping.

Debatido el tema se acuerda:

-Que el ayuntamiento asume el coste del IVA del material, siempre que la factura se emita a nombre del ayuntamiento.

-Mandar al peón del ayuntamiento a colaborar con el trabajo de colocación del material.

-El alcalde de Estella nos ha enviado una moción, ante el drama que están viviendo miles de persona refugiadas, sobre todo sirias, y que cualquier iniciativa que pueda mejorar sus condiciones de vida.

Debatido el tema, se aprueba por unanimidad la siguiente moción:

MOCIÓN PARA LA ACOGIDA DE PERSONAS REFUGIADAS

Estas últimas semanas hemos tenido constancia de una escalada en la violencia contra la sociedad civil a nivel mundial. Proliferan conflictos armados provocados por unos pocos y basados en intereses económicos, geoestratégicos, armamentísticos, etc., que sufre como siempre la ciudadanía en general.

Los últimos atentados de París o Mali han despertado en la sociedad un sentimiento de movilización, pero estos trágicos acontecimientos no deben ser tratados como hechos esporádicos, sino que detrás de ellos están unos intereses que son los verdaderos culpables de estas reacciones violentas. Antes estos hechos, debemos mostrar nuestra solidaridad para con los pueblos que están sufriendo estas barbaries; con todos ellos, sin distinciones.

Tampoco debemos olvidar que son nuestros propios gobiernos los que de manera directa o indirecta alimentan con su posicionamiento o su indiferencia estos conflictos. Consecuencia de ellos es el incesante flujo de personas que huyen de sus propios países, inmersos en guerras o situaciones de hambruna y pobreza, que lo arriesgan todo dejando su vida atrás para intentar alcanzar una tierra próspera y en paz.

A diario mueren cientos de personas atravesando los océanos o desiertos, en guerras impuestas y por unas lamentables condiciones de vida. Estas personas que buscan un futuro mejor se están encontrando en las fronteras de Europa con un posicionamiento de rechazo por parte de muchos países, quedando hacinadas en campos de refugiados sin que los gobernantes pongan solución. A esta triste situación debemos añadirle el agravante de que el invierno está a la vuelta de la esquina, con lo que las ya de por sí malas condiciones de vida en dichos campos se verán empeoradas por el frío y la nieve.

Por suerte, la sociedad está reaccionando ante esta gravísima situación y empieza a florecer un sentimiento de solidaridad hacia estas personas, además de otro de rechazo hacia sus gobernantes. De todos modos, hay excepciones, como por ejemplo las de los alcaldes y alcaldesas propulsoras de la red estatal de ciudades refugio, quienes iniciaron un movimiento que ha encontrado continuidad en iniciativas ciudadanas como “Iruña ciudad de acogida”.

También en Estella-Lizarra se han llevado a cabo iniciativas como la de adherirse a estas redes por medio de la Comisión de Juventud y Solidaridad del Ayuntamiento, la Semana de la Solidaridad con Siria organizada por las ONG de la ciudad o la jornada solidaria con los refugiados de la semana pasada.

A pesar de todos estos movimientos populares, los gobiernos autonómicos y de los países europeos siguen sin ponerse de acuerdo para acoger en sus territorios a refugiados, como así les demandan sus ciudadanas y ciudadanos. Por ello, estimamos que, como entidad local, debemos escuchar a nuestros vecinos y vecinas y presionar a las instituciones superiores a que agilicen los trámites para que estas personas puedan venir a nuestros pueblos y ciudades, ya que tenemos capacidad para ello.

Por todo ello, SOLICITAMOS:

- Que el Gobierno de Navarra se reúna con las entidades locales que muestren su disposición a acoger refugiados con el fin de analizar los recursos existentes para su acogida y establecer los protocolos oportunos.
- Que el Gobierno de Navarra coordine con Cruz Roja las solicitudes de acogida recibidas por parte de las entidades locales.
- Que tanto el Gobierno de Navarra como Cruz Roja soliciten de manera firme y continuada al Gobierno de España para que agilice los trámites para acoger a personas refugiadas.
- Remitir esta moción al Gobierno de Navarra y a Cruz Roja Navarra.

-Gotorleku ha realizado dos peticiones respecto a la obra de construcción de bajera en el Ayuntamiento, para lo cual se persona en el pleno:

*Ampliación en mes y medio la terminación de la obra, por ser beneficioso para la obra, para que el forjado se mantenga apuntalado.

En base a las argumentaciones expuestas por el mismo, se aprueba por unanimidad conceder la ampliación.

*Propone la adecuación de la calle y pared trasera, aportando un presupuesto de costes de 3959,47 euros (IVA Incluido).

Se le pregunta si no considera excesivo un asfaltado de 20 centímetros, a lo que responde que esa es la media, ya que variará por la irregularidad del terreno, pero que no merece la pena rebajarlo, porque no va avariar a penas el coste.

Debatido el tema se acuerda por unanimidad:

-Aceptar la modificación planteada, aceptando su coste.

-Aprobar la modificación presupuestaria para hacer frente al gasto aprobado:

Modificación obra de la bajera con ampliación:

GASTOS

concepto	Importe €
Adecuación de calle y pared trasera Ayuntamiento	4800

INGRESOS

concepto	Importe €
Remanente de tesorería	4800

-Se informa que Patxi Lizarraga Mansoa, arquitecto, se ha puesto en contacto telefónico con el ayuntamiento y ha manifestado que le han encargado realizar el trabajo para legalización de las obras de reparación parcial de la cubierta de Leoncio Azcrate Oyaga de Guebbe, al que se le había abierto el expediente de procedimiento de protección de la legalidad.

Debatido el tema se acuerda por unanimidad paralizar el expediente, siempre que se presente documentación en el plazo de diez días, que demuestre que se va a legalizar la obra mencionada.

CUARTO.- APROBACION DEFINITIVA DE LA ORDENANZA DEL EUSKERA.

Se procede a debatir la aprobación de la misma, teniendo en cuenta las alegaciones que han manifestado varios estudiantes de euskera del AEK al respecto, en la reunión previa celebrada en el día de hoy, antes de celebrar el pleno y en el escrito presentado el 24/11/2015 en el ayuntamiento, en el periodo de exposición pública de la aprobación inicial de la ordenanza.

En base a que los ayuntamientos cercanos al de Guesálaz (Yerri y Abárzuza), tienen aprobadas ordenanzas de características muy similares y los tres pertenecen a la asociación de euskera Dehierrri, se aprueba por unanimidad:

-Denegar los puntos 1 y dos del escrito de alegaciones de fecha de entrada 24/11/2015, del grupo de Euskera del valle.

-Admitir el punto respecto a las disposiciones transitorias, haciendo referencia al curso 2015-2016.

-Aprobar de forma definitiva la siguiente ordenanza:

ORDENANZA REGULADORA DE LAS AYUDAS A LA REALIZACIÓN DE CURSOS PARA EL APRENDIZAJE DEL EUSKERA

OBJETIVO

El objetivo de esta ordenanza es ayudar en el aprendizaje del euskara, asumiendo así en parte la responsabilidad que el ayuntamiento de Guesálaz, tiene en el proceso de euskaldunización.

BENEFICIARIOS

Serán beneficiarios de estas ayudas las personas mayores de 16 años que consten empadronados a la fecha de solicitud en el municipio de Guesálaz y de forma ininterrumpida durante los tres años inmediatamente anteriores al 1 de enero del año en que se solicitan las ayudas. Las ayudas se concederán para la realización de cursos extensivos, intensivos y cursos intensivos en internados (barnetegis). Los cursos tendrán una duración mínima de 10 días.

REQUISITOS

Se destinará la cuantía que se apruebe en los presupuestos del ayuntamiento para el ejercicio correspondiente. Dicho importe tendrá carácter limitativo y de máximo.

Se requerirá la acreditación de la asistencia mínima de un 75% del total de horas de clase.

PORCENTAJES DE SUBVENCIÓN

El porcentaje máximo será del 40% el costo del curso o cursos y hasta un máximo de 350 euros. En dicho coste no se incluyen otros conceptos como hospedaje, desplazamiento, etc ...

DOCUMENTACIÓN

- a) Instancia de solicitud dirigida al Ayuntamiento de Guesálaz.
- b) Certificado de empadronamiento en Guesálaz.
- c) Documento acreditativo de haber realizado el curso (fechas, horas lectivas, nivel y rendimiento del solicitante) y de transferencia bancaria del pago de la matrícula.
- d) Certificado bancario del número de cuenta corriente del solicitante.

PLAZO DE PRESENTACIÓN

Se establece un plazo para poder presentar las solicitudes hasta el 31 de octubre de cada año para los cursos matriculados con anterioridad a esta fecha. El plazo será improrrogable. Las solicitudes deberán presentarse en las oficinas del Ayuntamiento o por cualquier medio señalado en el artículo 38 de la Ley 30/1992.

El importe de las ayudas tendrá como tope el crédito presupuestario, En caso de que el importe de las ayudas solicitadas superara la cuantía máxima que consta en presupuesto el importe de la ayuda a abonar a los beneficiarios se reducirá proporcionalmente hasta agotar el importe máximo de la subvención.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

1ª Para el curso 2015-2016, se podrá presentar solicitud de subvención de forma extraordinaria, durante un mes posterior a la publicación en el BON de la aprobación definitiva de la presente ordenanza.

2ª El importe de las ayudas durante el año 2015, será el importe de la partida presupuestaria que resulte de la modificación presupuestaria que se apruebe por el pleno al respecto.

DISPOSICION TRANSITORIA:

Única.- Esta Ordenanza entrará en vigor, en el día siguiente de la publicación del texto íntegramente en el Boletín Oficial de Navarra y haya transcurrido el plazo establecido para el ejercicio por la administración del Estado o de la comunidad Foral de la facultad de requerimiento a las entidades locales en orden a la anulación de sus actos o acuerdos.

QUINTO.- GRADOS DEL PERSONAL CONTRATADO ADMINISTRATIVO.

El Tribunal Constitucional ha estimado un recurso de amparo presentado por un profesor interino quien solicitaba el cobro de los sexenios.

En un principio a este docente se le denegó el derecho a percibir el complemento por no ser funcionario de carrera. Los sexenios se basan en un acuerdo de 1991 donde se especifica que están reservados para los “los funcionarios de carrera”. Un detalle que va contra la directiva europea (1997/70/CE) que prohíbe discriminar a los trabajadores interinos frente a los trabajadores fijos si no

hay razones objetivas diferentes a la duración del contrato que lo justifiquen. Esta directiva es la usada por el demandante en su reclamación y por el Tribunal Constitucional en su argumentación. Debatido el tema se acuerda por unanimidad aprobar el cobro del grado a la secretaria del ayuntamiento por ser personal contratada administrativa, con carácter retroactivo, cuatro años atrás.

SEXTO.- RECURSO JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD UC 10.3 DE LERATE ANTE EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE NAVARRA.

Se aprueba por unanimidad que, en relación al recurso de alzada nº 15-02663 interpuesto por D. JESÚS ARDANAZ EUSA en representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD UC.10.3 DE LERATE, el siguiente informe de ALEGACIONES EN CONTESTACIÓN Y OPOSICIÓN al referido recurso de alzada, de conformidad con las siguientes:

ALEGACIONES

SOBRE LOS ANTECEDENTES DE HECHO

Al objeto de tener una adecuada composición de lugar, se hace necesaria la exposición de determinados antecedentes previos a los directamente conducentes al dictado del acuerdo objeto del presente recurso de alzada.

Negamos cuantos hechos se opongan a los que a continuación exponemos:

PRIMERA.- Nos encontramos ante un colectivo de propietarios de parcelas, algunas con edificaciones y otras sin ellas, que constituyen viviendas (denominadas en diversos documentos como chalets, refugios...) de segunda residencia, existentes junto al pantano de Alloz, formado, salvo error, en torno a mediados-finales de la década de 1970 y comienzos de los años 80, que no cumplieron, en su día, ningún deber de cesión, equidistribución y urbanización, y que se encuentra aproximadamente, como el propio recurso de alzada refiere, a 500 m de distancia del núcleo urbano más cercano: Lerate.

En varios documentos del expediente, se denomina a este colectivo como “agrupación de chalets o viviendas del Camino de Muzqui”.

Lógicamente, por aquél entonces, las competencias urbanísticas correspondían al Concejo de Lerate, y no al Ayuntamiento de Guesálaz.

Los diversos propietarios de este colectivo, resolvieron, como pudieron, determinados servicios, mediante soluciones privadas que no cumplen con ningún estándar legal, y de carácter necesariamente provisional en origen, a tenor del origen igualmente excepcional de este conjunto de parcelas, si bien no contaban, ni cuentan a día de hoy, siquiera, con viales urbanizados, pavimentación etc. como luego se dirá.

De hecho, en acta del Concejo de Lerate de 25 de marzo de 1979, se puede leer que se acuerda lo siguiente: “a las peticiones de edificación que se presenten, en lo sucesivo conceder bajo la firma de los solicitantes de un documento en el que renuncian a agua, luz, saneamiento, urbanización etc.”. Obra otro acta, en semejantes términos, de 4 de marzo de 1979, donde se hace constar que el Concejo queda exento de “urbanización, agua y luz que renunciarán previa firma de un documento”. Se acompañan diversos documentos al respecto como Anexo nº 1.

Por consiguiente, los propietarios han sido, en todo momento, conscientes de la situación en que se encontraban las parcelas, con carencia de una urbanización pública mínima, adecuada y suficiente, ajustada a las condiciones legales de aplicación.

SEGUNDA.- Mediante Orden Foral 300/2001 de 8 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, se aprobó definitivamente el vigente Plan Municipal de Guesálaz.

Durante la tramitación del Plan, iniciada en la década de los años 90, se observaron deficiencias en la ordenación urbanística vigente en este conjunto de parcelas, y que se expusieron en la Memoria justificativa, en estos términos, dicho sea sin ánimo exhaustivo:

-La “urbanización de Lerate” es una zona de parcelas edificadas con viviendas de segunda residencia, que se sitúa próxima al pueblo. Carece de las condiciones mínimas de urbanización exigibles para edificar, con caminos estrechos, sin pavimentar, y de la ordenación básica que regule la edificación.

“...Merece la pena comentar la nueva urbanización de chalets de Lerate, pues es la actuación más importante en cuanto a expansión realizada. La falta de normativa y control ha generado una serie de problemas en cuanto a organización, futuros desarrollos y sus intercomunicaciones con la trama actual, así como falta de previsión, diseño de viales y exigencia de un grado mínimo de urbanización, que producen en la actualidad graves problemas de organización de tráfico rodado (fondos de saco, anchuras insuficientes), así como mínimos grados de pavimentación, que era exigible fuesen realizados por los propietarios de terrenos.”

Al folio 64 de la Memoria, en relación a las propuestas de ordenación para Lerate, se puede leer que “En la segunda opción, se remite a una gestión de iniciativa privada, que es por la que se ha optado, mediante la redacción de un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), de modo que se concrete la ordenación por los propietarios, con las determinaciones mínimas que el Plan Municipal establezca, referidas a anchura mínima de viales, número máximo de viviendas, parcela mínima edificable, cuantificación de parcelas dotacionales, zonas verdes y espacios públicos.

Se acompaña extracto de la misma como Anexo nº 2 del presente escrito.

No obstante, finalmente el Plan Municipal ya estableció una ordenación pormenorizada (que no requería de Plan Parcial para su desarrollo) a la par que “de mínimos” para esta “urbanización” de chalets de Lerate, conformada por la UC 10.3, cuya ficha y plano se acompañan como Anexo nº 3.

En cuanto a la gestión, la ficha de la unidad prevé: sistema de gestión: Reparcelación o Compensación, con un nº máximo de viviendas de 36, en tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada. Existen diversas parcelas sin edificar.

También se prevé una parcela dotacional de 300 m², dotaciones de espacios libres y zonas verdes con un mínimo de 2.000 m², y una anchura de viales de 6 m para el vial principal, y 5 m para el resto de viales.

Instrumentos: “Estudio de Detalle Proyecto de Urbanización global”.

Si bien, en aquél entonces, no existía la diferente categorización entre suelo urbano consolidado y no consolidado, con arreglo a la vigente Ley Foral 35/2002, en adelante LFOTU, nos encontraríamos ante un suelo urbano no consolidado, tanto, legalmente, como, “de facto” dado que, para que estas parcelas adquieran la condición de solar, se requieren obras de urbanización completas, muy superiores a las meramente accesorias a las de edificación.

De hecho, durante la tramitación del Plan Municipal vigente, se planteó, incluso, inicialmente, la clasificación del suelo posteriormente integrado en esta Unidad, como urbanizable, en lugar de urbano.

TERCERA.- En el año 2005, y en cumplimiento de las disposiciones legales de aplicación, los propietarios de la UC 10.3 de Lerate, iniciaron los trámites conducentes a la ejecución sistemática del planeamiento, mediante la tramitación, primero, del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad.

La aprobación inicial del Proyecto de estatutos, conforme a la vigente Ley Foral 35/2002 (LFOTU), se acordó en sesión de Pleno de 28 de mayo de 2005 (BON nº 80 de 6-7-2005) y la definitiva, mediante acuerdo de Pleno de 13 de agosto de 2005.

Obran en el expediente los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación, así como la escritura de constitución de la misma, otorgada ante la Notario de Puente la Reina, Doña María Madrid Miqueleiz, con fecha de 25-11-2006 al nº 578 de su protocolo.

En el artículo 1 de los Estatutos y Bases de actuación leemos: Conforme al artículo 160 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), y artículo 62 del Decreto Foral 85/1995 y para cumplir las obligaciones urbanísticas de los propietarios derivadas del vigente Planeamiento de Guesálaz se constituye la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD UC 10-3 de Lerate (Guesalaz) que denominaremos “JUNTA DE COMPENSACIÓN U.C. 10”.

El artículo 2 regula expresamente el “ámbito de la Unidad de Ejecución”, con las parcelas que la integran, y su extensión.

A su vez, la base séptima, titulada “costeamiento de la urbanización”, contempla la obligación legal de costear todos los gastos de urbanización indicando que “se estimarán como gastos de urbanización los que establece el artículo 139 de la Ley Foral 35/2002, y concordantes del Reglamento de Gestión y, en general, los gastos de toda índole que origine la ejecución de la urbanización...”.

Como no podía ser de otra manera, la escritura de constitución, también recoge, entre otras cuestiones, lo siguiente: “que desean proceder a la constitución de la Junta de Compensación, a los fines y cumplimiento de lo establecido en el artículo 161.4 de la vigente Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y artículo 163 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística”.

Constituida la Junta, mediante instancia con registro de entrada en el Ayuntamiento de fecha 3-8-2009, D. Jesús Ardanaz Eusa en representación de la “Agrupación Camino Muzqui”, presentó acta del Proyecto de Reparcelación de la UC 10.3 de Lerate.

Obra en el expediente Acta de la Asamblea General Extraordinaria de 25-7-2009 de la Junta de Compensación, en la que podemos leer al punto 1: “Se quiere hacer especial mención a que las cifras que vienen reflejadas en el acta del proyecto de reparcelación en las páginas 62 y 63 en la columna “cargas gastos urbanización”, son cifras del cálculos que han realizado los arquitectos de lo que costaría toda la urbanización. La Ley obliga a hacer un proyecto de urbanización y a estimar unos costes reales. Por esa obligación legal es por lo que figuran esas cantidades expuestas”.

“La votación es nominativa y el resultado es de UNANIMIDAD a favor de aprobar el Proyecto de Reparcelación presentado. Tanto el número de propietarios como las cuotas de participación (m2) superan ampliamente el 50 % exigido por la Ley.

Obra también acta de la Junta General Extraordinaria, de misma fecha, 25-7-2009, realizada posteriormente a la antedicha, y relativa a la “Asociación de Fincas Camino de Muzqui (UC. 10-3) de Lerate (Navarra)” en la que se alude, entre otras cuestiones, a la limpieza del pozo séptico (punto 3) así como al “tema del arreglo del camino” (punto 4), esto es, el camino de acceso a la

urbanización que se refiere en el recurso de alzada, y en la que se analiza la posibilidad de que el Concejo de Lerate abonase la mitad de los gastos de su arreglo y la otra mitad los propietarios de las fincas.

Se acuerda mayoritariamente esa propuesta, de abono por mitades e iguales partes, entre Concejo y propietarios de la Unidad.

Consta en expediente instancia posterior con registro de entrada de 10-9-2009, presentada por D. Jesús Ardanaz Eusa, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación, aportando documentos complementarios al Proyecto de Reparcelación y solicitando su tramitación con arreglo a lo dispuesto en la LFOTU.

CUARTA.- Presentado el Proyecto de Reparcelación, que, lógicamente, establecía en su cuenta de liquidación provisional las cargas de urbanización con las que quedaban gravadas las parcelas, el Ayuntamiento solicitó informe técnico a la asesoría técnico-urbanística municipal conformada por la ORVE de Tierra Estella, que, tras un análisis exhaustivo del mismo, concluía en la necesidad de subsanar determinados defectos observados y que damos por reproducidos (discordancia entre datos catastrales, registrales y mediciones etc.) , según consta en informe de fecha 24 de septiembre de 2009.

Entre otras cuestiones, el informe también aludía a la necesidad de contemplar la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento, y destacaba que: Puesto que los terrenos están sujetos a un sistema de gestión previa -reparcelación- siendo necesaria también la realización de nuevos viales, y la instalación de infraestructuras, el ámbito de gestión es la unidad de ejecución (art. 143 de la Ley Foral 10/1994 etc.).

Tras la entrada en vigor de la vigente Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, arts 92, 93, etc..., los suelos tienen la clasificación de suelo urbano no consolidado.

En ambos casos, entendemos que, como mínimo, la unidad está sujeta a la cesión del 10 % del aprovechamiento del ámbito (art. 98 de la Ley Foral 35/2002) considerado este sobre el incremento de aprovechamiento previsto por el Plan (es decir no computando la edificabilidad existente legalmente establecida).

El informe, también procedía, mediante informe anexo, a la valoración del 10 % del aprovechamiento, correspondiente a 11.430 m2 edificables de incremento de aprovechamiento, y por importe de 251.862,06 €. Lógicamente, en la valoración se tuvieron en cuenta los gastos de urbanización pendientes.

QUINTA.- El 13 de marzo de 2010, se realizó Junta General Extraordinaria de la precitada Junta de Compensación, en orden a la aprobación de una modificación del Proyecto de Reparcelación subsanando los aspectos requeridos.

El Proyecto de Reparcelación resultó aprobado mayoritariamente, incluyendo, entre los aspectos modificados, la valoración de la cesión del 10 %, que se consignaba, también, como gasto en la cuenta de liquidación.

De este modo, y como consta en el expediente, mediante instancia presentada el 20-5-2010, por el Presidente de la Junta de Compensación, se presentó nuevo Proyecto de Reparcelación, subsanando los extremos referidos.

El 10 de noviembre de 2010, y de conformidad con el art. 98.2 de la LFOTU, se firmó convenio urbanístico de gestión entre Junta y Ayuntamiento, de cesión del 10 % del aprovechamiento mediante su equivalente en metálico.

El convenio se tramitó legalmente, con publicación en BON nº 151 de 13-12-2010 y aprobación definitiva el 23-2-2011, y publicación en BON nº 55 de 21-3-2011.

Por consiguiente, anticipamos la manifiesta improcedencia de pretender en el año 2015, la devolución del importe abonado en 2010 por la cesión del 10 % del aprovechamiento, la cual, además de derivar de la legislación de pertinente aplicación (art. 98.2 LFOTU), devino firme y consentida por la Junta de Compensación, que así la aprobó mayoritariamente en Asamblea Extraordinaria, lo incluyó en la Reparcelación, y consumó mediante la firma y ratificación del convenio urbanístico referido.

La Reparcelación se aprobó, definitivamente, por acuerdo de Pleno de 23 de febrero de 2011, publicándose en mismo BON nº 55 de 21-3-2011.

A la hora de proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Estella, éste requirió la subsanación de una serie de errores materiales, que fueron corregidos mediante la presentación de un Texto Refundido, que se tramitó con aprobación inicial de 24-11-2011, publicado en BON nº 238 de 1-12-2011, y aprobación definitiva el 11-1-2012 y publicación en BON nº 17 de 25-1-2012.

SEXTA.- El 29-1-2011, se celebró Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación.

Entre los asuntos analizados, consta la aprobación del Proyecto de Urbanización y la explicación del mismo realizada por su técnico redactor al punto 5 del orden del día.

Las infraestructuras que contempla el Proyecto de Urbanización –como puede comprobarse con su lectura- demuestran, nuevamente, las carencias de esta Unidad en materia de determinados servicios mínimamente indispensables, puesto que se contemplan las siguientes intervenciones indicándose que “las infraestructuras previstas son las siguientes, previéndose en todas ellas las acometidas necesarias para todas las parcelas con edificación y en número acorde a las viviendas previstas”:

- Realización de viales interiores de la Unidad. Respecto de los existentes, se aumenta la anchura hasta 5 metros en general y hasta 6 metros en el vial principal.
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de aguas fecales.
- Red de fuerza o electricidad.
- Alumbrado público “en sustitución del actual y dotando de iluminación a los viales públicos”.
- Telefonía y Telecomunicaciones.

A su vez, la Memoria del citado Proyecto de Urbanización refiere:

Punto 2: El ámbito cuenta con unos viales sin pavimentar que dan acceso a las parcelas existentes.....

Punto 4: La urbanización se adaptará a la reparcelación, para ello se aumentará la anchura de los viales existentes hasta 5 y 6 m, y se construirán dos nuevos viales.....

Punto 5.1: La ejecución se plantea en una sola fase de urbanización. Se urbanizará por tramos o ramificaciones de viales para poder mantener los accesos, por lo menos peatonales, a las diferentes viviendas existentes.

Punto 6.1: en el presente proyecto se plantean las directrices para creación de los distintos viales, tanto de anchuras, rasantes y pendientes.

Punto 7- Red de abastecimiento: Dada la distribución de las parcelas de la UC-10.3 se ha previsto la ejecución de un trazado de una red que discurra por los viales entre parcelas de viviendas individuales creando una red ramificada. A la red conectaremos con una nueva arquetas sic de registro con una válvula de corte.

Punto 8-Red de saneamiento: La ejecución de las redes de saneamiento de aguas se hará de modo separativo.

Las redes actuales de saneamiento en el ámbito de la urbanización y proximidades son las siguientes:

-No existe colector de aguas pluviales.

-Colectores privados de aguas fecales que atraviesan diferentes parcelas y vierten a una fosa séptica. Se desmontarán las redes actuales de fecales que crucen los viales.

La nueva red de saneamiento se situará bajo calzada, siempre que ésta exista, o, en su defecto, en terrenos de dominio público legalmente utilizables y que sean accesibles de forma permanente....

El Proyecto de Urbanización preveía un total de presupuesto general de 1.024.158,32 € y, según consta en Acta, los votos favorables a realizar el Proyecto completo eran de 20, frente a uno sólo de realizar el proyecto por fases, sin que existiese ningún otro voto de sentido diverso. Los asistentes y representados, sumaban el 94,86 %, según refleja el acta.

Nótese que nos encontramos (septiembre de 2011) en pleno apogeo de la crisis inmobiliaria comenzada en 2008, a la que se alude en el recurso, lo que no fue óbice para que la Junta acordase, la ejecución de la urbanización íntegramente (en lugar de por fases).

Al punto 7º se informa sobre la posibilidad de que la Junta de Compensación solicite un préstamo bancario para hacer frente a los posibles impagos por parte de algún propietario, si bien, por unanimidad, se decide posponer el asunto para la próxima Asamblea General. Por consiguiente, esta posibilidad siempre puede valorarla la Junta.

El Proyecto de Urbanización se presentó ante el Ayuntamiento el 25-8-2011, solicitándose licencia de urbanización, y fue analizado por los servicios técnicos de la ORVE de tierra Estella en informe de 19 de septiembre de 2011.

El informe técnico emitido, observaba una serie de deficiencias, que damos por reproducidas. Nos limitaremos a poner de manifiesto que se trata de requerimientos técnicos plenamente justificados en la normativa sectorial, y que se formularían ante cualquier Proyecto de Urbanización, correspondiente a cualquier Unidad de cualquier localidad, que se presentase sin contemplar esos aspectos, o hacerlo de forma insuficiente.

También se evacuó por la Mancomunidad de Valdizarbe, entidad con personalidad jurídica independiente para el cumplimiento de sus fines (prestación de servicios de abastecimiento y saneamiento), informe de fecha 9 de septiembre de 2011, desfavorable por no ajustarse el Proyecto de Urbanización a los aspectos técnicos de su ámbito de prestación del servicio, siendo de descartar que el informe pone de manifiesto cómo “el Proyecto se ha presentado sin que los promotores o los proyectistas hayan realizado ninguna consulta ni mantenido ninguna reunión con los servicios técnicos de esta Mancomunidad...”.

Mediante oficios de 20 y 21 de septiembre de 2011, el Ayuntamiento requirió a la Junta de Compensación la presentación de la documentación requerida en los informes técnicos de la ORVE y de la Mancomunidad de Valdizarbe por plazo de 3 meses.

SEPTIMA.- Con fecha de 15-5-2013, se recibió en el Ayuntamiento resolución de fecha 26 de abril de 2013, de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por la que se autorizaba a la “Agrupación de viviendas camino de Muzqui” la ejecución de las obras en orden a la conexión de los vertidos de la agrupación a la red municipal de saneamiento, para su tratamiento en la E.D.A.R. de la población de Lerate.

Posteriormente, el 3-9-2013 D. Jesús Ardanaz Eusa, actuando en representación de la citada agrupación, presentó Anexo al Proyecto de Urbanización atendiendo a los diversos requerimientos técnicos formulados.

Se solicitó nuevo informe a la ORVE de tierra Estella, que fue evacuado el 20 de septiembre de 2013. Entre otras cuestiones, el informe advierte que se plantea la realización de determinadas infraestructuras ubicadas fuera de la Unidad, sobre suelo no urbanizable, lo que requiere de autorización de afecciones ambientales del Gobierno de Navarra ex Anejo 2 C del DF 93/2006, las cuales se consideraban autorizables.

Este informe puede considerarse favorable, con determinados condicionantes que se pueden resolver sin mayor dificultad, puesto que pone de manifiesto la necesidad de tramitar, previamente, la autorización de afecciones ambientales, la necesidad de proveerse de autorización de Obras Públicas e informe favorable de la Mancomunidad de Valdizarbe, y requerir la presentación de garantía por la producción y gestión de residuos (RCD), pero acaba proponiendo la posibilidad de, tras obtener las autorizaciones e informes pertinentes, conceder una licencia de obras de urbanización condicionada a determinados aspectos referidos en su contenido y que damos por reproducidos.

Asimismo, el 17-12-2013 se recibió en este Ayuntamiento nueva Resolución, de fecha 28-11-2013, de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por la que se concedía nuevo plazo o prórroga a la Agrupación de Viviendas Camino de Muzqui, para ejecutar las obras de construcción de red de saneamiento con destino a la E.D.A.R. de Lerate.

También, el 17-3-2014, se presentó por la Agrupación, ante el Ayuntamiento, nuevo Anexo al Proyecto de Urbanización y, con fecha de 22-1-2015, estudio de afecciones ambientales para su tramitación ante el Servicio de Calidad Ambiental, el cual fue remitido por el Ayuntamiento al Gobierno de Navarra el 3-2-2015.

Por Resolución nº 258E/2015 de 15 de junio del Director de Servicio de Calidad Ambiental y, tras corrección de error en resolución anterior en cuanto al promotor de la solicitud (que citaba al Ayuntamiento en lugar de a la Junta de Compensación), se concedió la autorización de afecciones ambientales solicitada por la Junta de Compensación de la UC 10-3 de Lerate, la cual fue publicada en BON nº 152 de 6 de agosto de 2015.

OCTAVA.- Sin perjuicio de otros antecedentes que puedan obrar y, comenzando, directamente, con el expediente que culmina con el acuerdo objeto de recurso, el 30-1-2015, D. Jesús Ardanaz Andueza, en calidad de Presidente de la Junta de Compensación, presentó escrito solicitando, dicho sea resumidamente, dada la extensión del “suplico”, que contiene, no sólo peticiones sino, también, una serie de “reflexiones” o “comentarios”, lo siguiente:

-Que se reduzcan los costes de urbanización de la unidad a fin de garantizar su viabilidad económica.

-Acordar lo necesario para que la Junta de Compensación costee únicamente la parte de la urbanización correspondiente a su propio ámbito.

-Que la Administración Local competente proceda a urbanizar el vial hasta el límite de la UC 10.3.

-Que revise también las propias exigencias relativas a la urbanización dentro de las alineaciones de la UC-10.3 a fin de ajustarlo lo más posible a las determinaciones mínimas exigibles...

Subsidiariamente, para el caso de que no se “simplifiquen o reduzcan las cargas de urbanización” se proponía que, conforme al art. 144 de la LFOTU, el Ayuntamiento asuma o compense una buena parte de las cargas de urbanización, o bien proceda a modificar el Plan Municipal, de suerte que la UC-10.3 pase a ser una unidad de suelo consolidado, excluyendo las parcelas rústicas agregadas en el año 2000 a la urbanización, devolviendo el 10 % del aprovechamiento, o compensándolo.

A los efectos del presente recurso, destacaremos las siguientes afirmaciones contenidas en el escrito de la Junta de Compensación:

-Como decimos, lo que no había es una red de saneamiento en condiciones (en su mayor parte el saneamiento se hace por medio de fosa séptica). Es por esto que la Confederación Hidrográfica del Ebro, desde hace ya años, vino a exigir la creación de la correspondiente red de saneamiento...

- Como los viales existentes entre las parcelas no están asfaltados debidamente, teniendo su firme prácticamente con material “todo uno”, o material de cantera, se convino por la administración local incluir las fincas en una unidad dentro del Plan municipal, a efectos de ordenar la posterior ejecución de los servicios correspondientes, principalmente el saneamiento.

Dado el contenido urbanístico de las alegaciones, el Ayuntamiento solicitó informe a la ORVE, el cual fue evacuado el 5 de febrero de 2015.

Nos remitidos a sus fundadas razones, que serán examinadas y desarrolladas, junto con otras, en la fundamentación jurídica.

Por acuerdo de Pleno de 9 de febrero de 2015, cuyo contenido damos por reproducido, y previos los fundamentos que en el mismo constan, donde se abordaban las diversas cuestiones planteadas en el escrito, se acordó desestimar la reclamación en los términos que obran en el expediente.

NOVENA.- El 12 de marzo de 2015 D. Jesús Ardanaz Eusa, interpuso recurso de reposición frente al citado acuerdo de 9-2-2015.

El mismo, fue desestimado, por unanimidad, mediante acuerdo de Pleno de 27 de abril de 2015. Sin perjuicio de remitirnos a su contenido, queremos poner de manifiesto que, contrariamente a lo que aduce el recurso de alzada, en ningún momento se ha dicho por el Ayuntamiento que la Unidad sea inviable. Bien al contrario, el acuerdo refiere expresamente lo opuesto: “no resultando en ningún caso inviable su ejecución, tal y como se ha podido observar en otras actuaciones realizadas en la localidad (UE-10.2, y otras actuaciones en resto de los concejos).

En cuanto al resto de alegaciones, el Ayuntamiento expresaba su disposición a analizar propuestas de modificación del Plan Municipal, que deben presentar, en su caso, los propietarios de la Unidad, siempre que respeten la legislación de aplicación y los criterios técnicos que se consideren oportunos, viniendo a rechazar, a estos efectos, la realización de modificaciones de Plan de iniciativa pública, a lo cual tiene su perfecto derecho (de rechazar), en el ejercicio del “ius variandi” que compete valorar al Pleno.

En lo concerniente al camino de acceso a la Unidad, se recordaba que, con arreglo al art. 39 de la Ley 6/1990 LFALN, corresponde al Concejo de Lerate su conservación.

Habida cuenta que este acuerdo incluía en el pie de recursos la posibilidad de interponer recurso de reposición, con fecha de 29-6-2015, se interpuso nuevo recurso de reposición por parte de D. Jesús Ardanaz Eusa.

Señalado recurso fue desestimado mediante acuerdo de Pleno de 9-7-2015 que conforma objeto del presente recurso y se acompaña como documento nº 1 del mismo. Damos por reproducida su fundamentación.

Puntualizaremos, también, que no es cierto, como se afirma en el recurso, que este Ayuntamiento haya desatendido las solicitudes de reuniones formuladas por los propietarios de la Unidad, por cuanto que, en el acuerdo de Pleno de 9-7-2015 (y así se reconoce en otros apartados del meritado recurso de alzada), ya se dice que: “se han celebrado reuniones con la Junta de Compensación de la UC 10.3 de Lerate, en diversas ocasiones (Dos en Nilsa y una en Gobierno de Navarra y varias en Lerate), con el fin de solucionar el tema, llevando por parte del Ayuntamiento a su asesor jurídico, a su asesor urbanístico y dos técnicos de la Mancomunidad de Valdizarbe.

También destacaremos que no se aporta con el recurso de alzada, ningún informe pericial que acredite la supuesta inviabilidad económica de la Unidad reiteradamente denunciada, ni ningún otro informe técnico que ponga de manifiesto, de forma clara y concisa, con argumentos de índole técnica, qué obras de la urbanización se consideran excesivas o prescindibles a juicio del recurrente. Ello, impide examinar la mayor parte de las pretensiones del recurso, y abunda en la procedencia de su desestimación.

Igualmente, destacaremos que, por parte de la Junta de Compensación y/o Agrupación de viviendas, no se ha presentado a tramitación ante el Ayuntamiento ninguna propuesta de modificación del Plan Municipal, afectante a la UC.10-3 de Lerate, según se acredita mediante certificado de Secretaría que se acompaña como Anexo nº 4.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Consideraciones previas

Considera este Ayuntamiento que debe reflexionarse sobre la siguiente cuestión:

Si bien el Decreto Foral 173/1999, por el que se modifica el DF 279/1990, en materia relativa a impugnación de actos y acuerdos de las entidades locales, no regula nada concreto al respecto, sería razonable exigir a la Junta de Compensación el acuerdo de interposición del recurso al que alude el art. 45.2 d) de la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, considerando que el recurso de alzada se interpone en representación de una entidad con personalidad jurídica propia para su ámbito de gestión.

Particularmente en el presente caso, estimamos debiera ser exigible, dado que ello guarda relación directa con el fondo del asunto y con las pretensiones del recurso, desde el momento en que, entre otras cuestiones, el recurso de alzada pretende, y amén de “descargar el proyecto de urbanización” de “exigencias técnicas”–que no se concretan con la debida precisión, dicho sea de paso- que se ejecute sólo la urbanización de las redes de saneamiento y abastecimiento, lo cual, a nuestro juicio, y además de lo que se dirá más adelante respecto de la improcedencia de tal propuesta, habría que ver si tiene el apoyo mayoritario de la Junta de Compensación en la que se integran, también, propietarios de parcelas no edificadas y a las que, por imperativo legal, no puede

concedérseles licencia de edificación en tanto en cuanto no estén debidamente urbanizadas y tengan la condición de solar (art. 93 Ley Foral 35/2002 LFOTU) sin perjuicio de la posibilidad de urbanización y edificación simultáneas con las garantías correspondientes.

¿Acaso estarían de acuerdo esos propietarios en que no se complete la urbanización, y no puedan edificar, mientras, al mismo tiempo, sí abonan los costes de una urbanización parcial e incompleta como la pretendida (redes de saneamiento y abastecimiento)?.

No consta en el expediente, ni en el recurso de alzada (que ni siquiera aporta documento acreditativo de la representación que se indica), ningún acuerdo de la Junta al respecto, el cual, entiende este Ayuntamiento, debiera obrar, sin perjuicio de que, su existencia, tampoco se erigiría, ni mucho menos, en motivo de estimación del recurso.

II

Determinaciones de ordenación estructurante. Suelo urbano no consolidado.

Antes de examinar las pretensiones principales del recurso, procede detenerse en los siguientes aspectos que, a nuestro juicio, se erigen en particular motivo de impedimento para su concreto análisis –y estimación- en esta alzada:

En efecto, el suplico del recurso, contiene una petición subsidiaria, por la que se pretende que, el Tribunal Administrativo, se pronuncie sobre la “conveniencia y pertinencia” de modificar el planeamiento en cuanto a la delimitación del ámbito de la UC-10.3, excluyendo del mismo las parcelas originariamente integradas en el suelo no urbanizable, y agregadas a la unidad en el vigente Plan Municipal de 2001 (entendemos que a ello se refiere el recurrente cuando alude al año 2000) que “volverían a quedar como suelo no urbanizable”.

Con ello, en definitiva, el recurrente está planteando (además de pretender sustituir la potestad de planeamiento que sólo corresponde al Ayuntamiento como luego se dirá) que el TAN se pronuncie sobre una modificación de determinaciones de ordenación estructurante en toda regla, desde el momento en que, la clasificación del suelo, es una determinación estructurante ex art. 49 2. a) de la vigente Ley Foral 35/2002, LFOTU y también lo era en la redacción anterior a la Ley Foral 5/2015 de 5 de marzo.

Sin embargo, el Tribunal Administrativo de Navarra, dicho sea con los debidos respetos, y como el mismo Tribunal ha expresado en reiteradas ocasiones, carece de competencia para pronunciarse al respecto, desde el momento en que, la competencia para la aprobación de modificaciones de determinaciones estructurantes, corresponde al Consejero de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra conforme al art. 79.2 d) de la LFOTU, resultando que, el TAN, circunscribe su competencia, conforme al art. 333.1 de la Ley Foral 6/1990, a los “actos y acuerdos de las entidades locales”. Esto es, no cabe invadir el campo que corresponde al control preventivo de legalidad del Departamento competente del Gobierno de Navarra, ni siquiera a título de “conveniencia y pertinencia”, y así lo ha dicho, en numerosas ocasiones, el propio TAN.

Del mismo modo, la pretensión de que el TAN se pronuncie sobre la procedencia de modificar también la categorización de los suelos de la UC-10-3 para que los suelos clasificados urbanos, pasen de estar categorizados como urbanos no consolidados a consolidados (párrafo 2º de la solicitud subsidiaria del suplico), tampoco puede plantearse, a juicio de este Ayuntamiento, y por las mismas razones, dado que el expediente del que trae causa el acuerdo combatido, se inicia,

según lo expuesto en los antecedentes, con la solicitud cursada el 30-1-2015, esto es, antes de la entrada en vigor de la reciente modificación de la LFOTU operada por la precitada LF 5/2015, por lo que, entendemos, el recurso debe resolverse con arreglo a la legislación vigente en dicho momento, previa a la citada modificación, y, con arreglo a la cual, el cambio en la categorización de suelo (no consolidado a consolidado, art. 92.2 LFOTU) era una determinación también estructurante (Art. 49.2 a) El señalamiento sobre cada terreno de las clases y categorías de suelo definidas en esta Ley Foral) y no pormenorizada como lo es en la actualidad. Y aun cuando se entendiese de aplicación la nueva Ley, tampoco procedería que el TAN se pronunciase sobre futuras propuestas de planeamiento no presentadas, cuando la potestad de planeamiento es del Ayuntamiento.

Todo ello sin perjuicio de poner de manifiesto, en todo caso, que, bajo ningún concepto puede admitirse la categorización de los suelos de esta unidad como urbanos consolidados, habida cuenta que, como los propios escritos de la Junta recurrente han reconocido, según hemos puesto de manifiesto en los antecedentes, no cuentan real y efectivamente con la red de dotaciones y servicios legalmente exigibles para ello (art. 92.1 y concordantes de la vigente LFOTU o art. 21.3 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o, en idéntico sentido, el anterior TRLS 2008. Cuando menos, no se cuenta con “una red de viales, dotaciones y parcelas”, algo ya exigido por la LFOTU –y jurisprudencia constante de ociosa cita- en su redacción anterior a la última modificación. Recordemos que las incompletas infraestructuras con las que cuentan, son de propiedad privada, (saneamiento, electricidad...), no se ajustan a la legalidad (p.e. vertidos a Pantano) atraviesan diversas parcelas, carecen de alumbrado público, telefonía, pavimentación de calles....y son completamente inexistentes en algunos suelos incluidos dentro de la Unidad.

A mayor abundamiento, el hecho de que los recurrentes hayan presentado a tramitación los proyectos de reparcelación y urbanización, no hace sino evidenciar la imposibilidad de categorizar estos suelos como consolidados.

Esto es, puede decirse que estos suelos, se encuentran en la situación básica de suelo rural y, en modo alguno, en la de suelo urbanizado, a tenor de lo dispuesto en la legislación estatal del suelo.

En suma, ambas pretensiones de que el TAN se pronuncie sobre posibles modificaciones de determinaciones estructurantes, deben ser directamente desestimadas por esa sola razón, sin necesidad de mayores consideraciones al respecto.

A ello se añade que se formulan una serie de peticiones que tampoco son competencia o decisión del Ayuntamiento, sino, en su caso, del Concejo de Lerate (respecto del camino de acceso a la Unidad), o de la Mancomunidad de Valdizarbe (redes de abastecimiento y saneamiento), y exigencias de la Confederación Hidrográfica, por lo que tampoco pueden enjuiciarse en el presente recurso aspectos que son ajenos al ámbito de decisión de este Ayuntamiento, y en los que se hace preciso el pronunciamiento previo de otras Administraciones u organismos.

III

Ius variandi. Discrecionalidad municipal. Indefinición del suplico.

Ciertamente, la amplitud e indefinición del suplico del recurso de alzada, dicho sea con los máximos respetos, hacen complicado un correcto análisis de las pretensiones que, en el mismo, se deducen.

El recurso de alzada, además de contener peticiones que exceden de la competencia de este Tribunal, y/o afectan a otras Administraciones Públicas que deben pronunciarse previamente en vía

administrativa, también integra solicitudes que, en opinión de este Ayuntamiento, por un lado, no son propias de un control de legalidad propio de una jurisdicción o de una actuación revisora, sino de oportunidad y, por otro, no están correctamente definidas, por lo que ni siquiera se conoce exactamente lo que se está solicitando.

Así, por ejemplo, estima este Ayuntamiento, que las siguientes pretensiones del recurso que se exponen, atienden a cuestiones de oportunidad, de carácter discrecional, que corresponde valorar y ponderar, en el ejercicio de su autonomía constitucionalmente garantizada, y en virtud de su potestad de autoorganización, “ius variandi” en materia de planeamiento etc. etc, al Ayuntamiento y no a ningún Juzgado ni Tribunal, administrativo o no:

-La autorización sic para la ejecución por fases al objeto de que se ejecuten únicamente las “redes de saneamiento y abastecimiento” como se pretende.

-Que el Ayuntamiento asuma o compense buena parte de las cargas de urbanización.

-Que se imponga al Ayuntamiento modificar el Plan Municipal, bien excluyendo determinadas parcelas de la UC 10-3, bien declarándola como una unidad de suelo consolidado. Otro tanto podemos decir de la modificación de Plan para incluir la obligación de urbanización del vial de acceso a la Unidad con cargo al Ayuntamiento.

En efecto, entendemos que no es dable a ningún Tribunal realizar pronunciamientos como los de expresarse “sobre la conveniencia y pertinencia de modificar el planeamiento”, o “sobre la conveniencia de que sea la Administración Local competente y no los propietarios quién proceda a modificar y urbanizar el vial de conexión ente el pueblo de Lerate hasta el límite de la UC-10.3” y otros similares, habida cuenta que la jurisdicción contencioso-administrativa, o la del T.A.N., conforma una actuación revisora, en materia de legalidad, y no de oportunidad, sin que procedan pronunciamientos que invadan las competencias de los Entes Locales en cuestiones que sólo a ellos corresponde valorar (sin perjuicio del control respecto de la arbitrariedad y desviación de poder, claro está) en el ejercicio de sus competencias y que, en este caso, el Ayuntamiento ya ha valorado y resuelto, mediante su máximo órgano de representación democrática, el Pleno de la Corporación, en los acuerdos que obran en el expediente.

¿Desde cuándo puede pronunciarse ningún Tribunal sobre “la conveniencia” de una u otra cosa o alternativa?. Los Tribunales se pronunciarán, en su caso, sobre la legalidad de las mismas, pero no sobre su oportunidad, por lo que, a juicio de este Ayuntamiento, deben directamente rechazarse todas las pretensiones relacionadas con cuestiones “de conveniencia”.

En suma, la mayoría de los pedimentos del suplico, entendemos, se sitúan más en la esfera de la oportunidad/discrecionalidad de la Administración, que, en la del control de legalidad, por lo que, estimamos, el T.A.N. debiera abstenerse de pronunciarse sobre los mismos, o directamente, desestimarlos por dicha razón, al objeto de respetar la autonomía municipal.

Como decimos, el Pleno, ya se ha pronunciado sobre tales aspectos, rechazando una modificación de oficio de las determinaciones del Plan Municipal, a la que, en modo alguno viene obligado (“ius variandi”), e indicando a los promotores que “el Ayuntamiento, siempre está abierto a posibles variaciones del planeamiento urbanístico del valle”, que deberán proponer los interesados, siempre que las mismas se ajusten a la legalidad de aplicación, y resulten técnicamente razonables. Tampoco pueden generarse situaciones de agravio comparativo entre distintas Unidades

de Ejecución del Valle, permitiendo a determinados propietarios, la exención en el cumplimiento de una serie de obligaciones legales que otros sí han cumplido o se les van a exigir.

Cuestión distinta sería que se hubiese presentado por los propietarios una propuesta concreta de modificación del Plan Municipal, esta se hubiese denegado, y estuviese siendo revisada por el TAN (si no afectase a determinaciones estructurantes). Pero, ni siquiera ocurre así, sino que se pretende que el TAN se pronuncie “a futuro”, sobre posibles propuestas de modificación de Plan, no presentadas, y que ni tan siquiera se definen correctamente en el recurso en su contenido y determinaciones (tampoco se acompaña con el recurso ninguna propuesta técnica que se pueda valorar), por lo que, obviamente, no han podido ser examinadas por el Ayuntamiento, titular de la potestad de planeamiento, de modo que no existe, sobre el particular, actuación alguna que revisar.

Parece que el recurso pretende una suerte de “urbanismo a la carta” y “a futuro”, solicitando que el Tribunal Administrativo se pronuncie sobre propuestas de ordenación ni siquiera presentadas y que compete previamente valorar al Ayuntamiento del Valle de Guesalaz.

Al respecto la STSJ de Asturias, Sentencia num. 1377/2009 de 14 septiembre JUR\2009\479158, con cita de la jurisprudencia del Alto Tribunal recordaba, en relación al ámbito de decisión municipal y los límites de lo que los Tribunales pueden revisar: “Hasta tal punto es así que una eventual sentencia estimatoria del recurso contencioso-administrativo habría de limitarse a declarar no ser conforme a Derecho y anular total o parcialmente la clasificación o calificación impugnada, pero sin asignarle la pretendida en la demanda, ya que "los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anularen ni podrán determinar el contenido discrecional de los actos anulados" (Art. 71.2 LJCA). Traslada esta idea al ámbito urbanístico, significa este precepto (STS, Sección 5ª, de 10 de diciembre de 2008; Rec. 7754/2004), que "los Jueces y Tribunales no pueden convertirse en planificadores, asignando clasificaciones, calificaciones, usos, intensidades de usos, edificabilidad, etc., a las fincas cuestionadas. Ello no es posible ni siquiera cuando existan "datos suficientes", pues los datos suficientes no impiden la libertad del planificador para elegir varias soluciones urbanísticas, ni trasladan a los Jueces y Tribunales lo que no es propio de su función, sino de la función de quien dirige la política urbanística municipal"...

Del mismo modo, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) de 7 marzo 2001, (RJ\2001\2803) expresaba:

“En el segundo motivo de impugnación se alega infracción de la doctrina jurisprudencial según la cual la calificación del suelo corresponde a la Administración, no pudiendo ser sustituida en esa función ni por los particulares ni por los Tribunales de Justicia. Y cita las sentencias de [16 de diciembre de 1993 \(RJ 1993, 9641\)](#), de [15 de marzo de 1993 \(RJ 1993, 1778 y 2523\)](#) (y las en ella citadas), de [17 de junio de 1989 \(RJ 1989, 4730 y 4731\)](#), de [23 de enero de 1991 \(RJ 1991, 593\)](#) y de [20 de julio de 1993 \(RJ 1993, 5584\)](#) .

Este motivo debe ser estimado, lo que conducirá a la revocación de la sentencia impugnada en la

parte en que anuló la denegación de la licencia y declaró el derecho a obtenerla.

...lo que conduciría a un urbanismo a la carta, totalmente incompatible con la función ordenadora del suelo que a la Administración urbanística atribuye la legislación [artículo 3-1-e) y j) del [TRLS de 9 de abril de 1976 \(RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889\) \]](#).

Al dar por bueno el proyecto y otorgar la licencia, la Sala de instancia creó «ex novo» una calificación para una finca que carecía de ella como suelo urbano, sustituyendo a la Administración en algo que es competencia de ella, e infringiendo así la doctrina jurisprudencial citada, a cuyo tenor «el carácter discrecional de la calificación del suelo implica, por regla general, que no puede ser la Jurisdicción sino la Administración la que decida sobre este punto para insertar coherentemente el terreno a calificar dentro de la trama propia del suelo clasificado como urbano» (Sentencia de 17 de junio de 1989 [RJ 1989, 4731]).

En suma, aplicada “mutatis mutandis” esta doctrina al supuesto de autos, conduce a la improcedencia de entrar a considerar todas aquellas cuestiones que, por incurrir en materia de oportunidad (ius variandi), discrecionalidad de la Administración y no de legalidad, compete valorar al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias constitucionalmente reconocidas.

A lo expuesto se añade la indefinición del suplico que ya hemos denunciado al principio de este fundamento, y que se erige en auténtico obstáculo procesal para poder valorar siquiera (y menos aún estimar) las pretensiones, habida cuenta que, estimamos no es procedente solicitar que se “resuelva sobre la pertinencia de “descargar o aligerar el proyecto de urbanización de la UC 10.3 de exigencias técnicas” sin concretar a qué concretas exigencias técnicas se está refiriendo exactamente (aunque se propongan una serie de medidas genéricas), lo cual ocurre también con la solicitud de revisar “con criterios de flexibilidad acordes a la realidad del núcleo y zona a la que pertenece la unidad” las exigencias de urbanización. ¿Cuáles en concreto?.

Corresponde a la parte recurrente concretar qué aspectos técnicos de la urbanización considera deban reducirse, realizando propuestas técnicas concretas y contrastables, apoyadas en informes o documentos técnicos, sin que puedan analizarse solicitudes genéricas y no precisas, que, por su propia indefinición y generalidad, tampoco pueden valorarse correctamente por el Ayuntamiento y sus servicios técnicos (ni, entendemos, por el TAN).

Además, el instrumento idóneo para ello, es una propuesta de modificación de Plan Municipal, que pueda analizarse debida y medítadamente, previamente en vía administrativa, con datos concretos sobre la mesa. Nada de eso obra en autos. Se aduce, en el recurso, que no se ha presentado ninguna propuesta de modificación del Plan, porque ésta se va a ver rechazada, afirmación que no es de recibo, cuando ni siquiera se ha presentado ningún documento a tramitación que pueda ser analizado por el Ayuntamiento.

Debe recordarse, por otra parte, que, el “ius variandi” al que se alude en el recurso, también faculta al Ayuntamiento, obviamente, a NO efectuar de oficio modificaciones de planeamiento que se considera, en su caso, deben ser propuestas e instadas por los interesados.

Todas estas circunstancias conducen a la desestimación del recurso.

No obstante, y con la dificultad metodológica que conlleva la denunciada indefinición y amplitud del suplico del recurso, trataremos de analizar, a lo largo de las siguientes alegaciones, los distintos aspectos a los que alude su contenido.

IV

Régimen legal aplicable a la UC 10.3 de Lerate.

Previo al análisis de los apartados del suplico, conviene recordar cuál es el marco normativo vigente aplicable a la UC 10.3 de Lerate.

Ahora bien, y a tenor de las reiteradas alusiones que se hacen en el recurso a la Ley Foral 5/2015, habremos de poner primero de manifiesto, aunque se trate de una obviedad, que no puede pretenderse su aplicación retroactiva al Plan Municipal aprobado en 2001 y redactado con arreglo a las exigencias legales vigentes en su momento. El recurso está continuamente enjuiciando el vigente Plan desde la aplicación de los requisitos de la LF 5/2015, lo cual no es, en modo alguno, posible.

Realizada tal puntualización, y como decíamos, la UC 10.3, si bien se denominaba en el Plan Municipal de 2001, anterior a la vigente LFOTU de 2002, como “unidad consolidada”, evidentemente conformaba una Unidad de Ejecución, entendida como ámbito de distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, por cuanto que, ya hemos visto, que la ficha de la Unidad establece la ejecución del planeamiento a través de uno de los sistemas de actuación previstos legalmente (el de compensación) siendo precisa la reparcelación para equidistribuir los beneficios y cargas que se derivan de la ordenación urbanística entre los propietarios integrados en la Unidad, así como un proyecto de urbanización global a tenor de la ampliamente incompleta urbanización con que contaba el ámbito. En otro caso, se hubiese contemplado una actuación asistemática, sujeta sólo a licencia, pero no resultaba legalmente posible.

Resultan de aplicación, al respecto, los artículos 142, 149, 137.3, 139, 130, 98.2 y concordantes de la LFOTU 35/2002 en su redacción anterior a la reciente modificación operada por la LF 5/2005 (si bien no ha habido variaciones sustanciales al respecto, salvo la de prever fases en la ejecución de la urbanización).

El propio artículo 2 de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta, regula, expresamente, el “ámbito de la Unidad de Ejecución”, con las parcelas que la integran, y su extensión.

Pues bien, recuérdese, también, la Disposición Transitoria Primera de la Ley Foral 35/2002, vigente hasta la entrada en vigor de la LF 5/2015: El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley Foral será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo urbano. A tal efecto se considerará suelo urbano no consolidado el suelo urbano incluido en áreas de reparto o unidades de ejecución.

Partiendo, por tanto, de tal categorización del suelo, legal y ajustada a la realidad de las parcelas, particularmente, el art.98.2 en su redacción anterior, o el art. 98.3 en su vigente redacción, preceptúan que:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, con la exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

f) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

g) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanísticos.

A su vez, en el momento de iniciarse el expediente en el que se dictó el acuerdo recurrido (enero 2015), estaba vigente la siguiente redacción del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008, que conforma legislación estatal básica y también de obligado cumplimiento para los propietarios de la unidad, con arreglo al cual, su artículo 16.1 establecía, en consonancia con el art. 139.1 a) de la LFOTU, entre los deberes de los propietarios, derivados de actuaciones de urbanización como la que nos ocupa, y en lo que concierne a la urbanización, los siguientes:

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

Idem el actual art. 18 del RD Legislativo 7/2015. Asimismo, estas obligaciones se plasman en la vigente redacción del art. 98.3 e) de la LFOTU respecto de los propietarios de suelo urbano no consolidado, (obligación de “costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas”), si bien, ya resultaban anteriormente exigibles, por su carácter básico, con arreglo a la normativa estatal citada.

Al respecto, es de destacar que, se alude en el recurso, a que nos encontramos ante actuaciones de dotación, lo cual estimamos incorrecto, desde el momento en que, tales actuaciones, son inherentes al suelo que se encuentre en situación básica de urbanizado (que aquí no acontece por las precitadas razones), y precisamente, el art. 98.2 de la vigente LFOTU, alude a las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, cuando el que nos ocupa se categoriza como NO consolidado. Categoría que es ajustada a la realidad fáctica de las parcelas.

Por consiguiente, es evidente que los propietarios de la Unidad, están legalmente obligados, no sólo a ejecutar la urbanización interior de su ámbito, sino, también, la conexión/renovación/refuerzo, si fuere necesario, con las infraestructuras exteriores a la Unidad, lo que afecta, desde luego, a las redes de saneamiento y abastecimiento a que se alude en el recurso, cuando menos.

Este es el contexto legal en el que debe resolverse el presente recurso, debiendo recordarse que no pueden pretenderse servicios propios de asentamientos urbanos, sin haber contribuido con las cargas que ello conlleva.

Y, precisamente, en cumplimiento de las citadas obligaciones legales, los propietarios de la Unidad, constituyeron la Junta de Compensación, aprobaron el Proyecto de Reparcelación y sus modificaciones, cedieron el 10 % del aprovechamiento firmando un convenio de gestión que siguió su tramitación legal, y están tramitando el Proyecto de Urbanización. Esto es, están ejecutando, simple y llanamente lo que la Ley les impone, sin que este Ayuntamiento, ni ninguna otra Administración, les haya exigido nada que no esté previsto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación al Plan Municipal, como obligación básica de todo propietario de tal categoría de suelo.

Del mismo modo, tampoco es imputable a este Ayuntamiento que, por la ubicación de las parcelas, y, como puede ocurrir y ocurre en tantos otros supuestos, la ejecución del planeamiento conlleve la intervención de varias Administraciones (Confederación por el pantano, Obras Públicas

por la carretera, Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por las afecciones en suelo no urbanizable, Ayuntamiento y Mancomunidad de Valdizarbe..).

Cabe recordar que nos encontramos ante unas parcelas que, en su día, no cumplieron con los deberes de urbanización impuestos por la legislación urbanística, y que, a pesar de haberse podido clasificar en el vigente Plan como suelo urbanizable, finalmente, y, principalmente, por solicitud de los propietarios, se clasificaron como suelo urbano. Recuérdese cómo el Concejo de Lerate exigió un compromiso del siguiente tenor: “la firma de los solicitantes de un documento en el que renuncian a agua, luz, saneamiento, urbanización etc.”, lo cual conforma buena muestra de lo anómalo o atípico del caso, resultando llamativa la ausencia de cualquier autocritica en el recurso al respecto, que se limita a culpar a este Ayuntamiento, y resto de Administraciones intervinientes, como si los propietarios nada tuvieran que ver con la cuestión.

A la hora de redactar el vigente Plan, se optó por regular y regularizar esta situación heredada, mediante los mecanismos legales de aplicación, y que conllevan una serie de deberes legales que impone el legislador y no este Ayuntamiento. Una vez se ejecute la urbanización con los requisitos legales de aplicación, el Ayuntamiento deberá recibirla y hacerse cargo de su conservación y mantenimiento, circunstancia que, entendemos, también debe valorarse y tenerse en cuenta.

Es por ello que, las pretensiones que ahora se sostienen en el recurso de alzada (particularmente la de categorizar las parcelas como suelo consolidado), no sólo contravienen el marco jurídico de aplicación, sino que, contravienen especialmente la doctrina de los actos propios, puesto que, de no encontrarnos ante una Unidad de suelo urbano NO consolidado, no habrían, sus propietarios, desarrollado y aprobado, incluso por unanimidad, en algún caso, todos los pasos a los que se ha hecho alusión y que, por otro lado, son los que tiene que seguir cualquier propietario de suelo de tal naturaleza.

Asimismo, la categorización de suelo urbano como no consolidado, es ajustada a la legalidad, según se ha anticipado, a tenor de la situación fáctica que presentan los terrenos de la Unidad, por cuanto que, no concurren los requisitos para que las parcelas reúnan la condición de solar, al no contar con los servicios ni urbanización necesarias para ello que cumplan las exigencias normativas, particularmente, y sin exclusión de otros, la ausencia de una red de viales con pavimentación adecuada, ni redes públicas de abastecimiento, saneamiento, electricidad (arts. 92, 93 y concordantes de la LFOTU, art. 12.3 del derogado TRLS de 2008, o 21.3 del vigente RD Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Reglamento de Gestión Urbanística y DF 85/1995 en su art. 2).

Al respecto, el informe de la ORVE, de fecha 5 de febrero de 2015, en relación a la solicitud de la que trae causa el recurso de alzada ahora examinado, expresaba, con pleno acierto: En cuanto al resto de consideraciones, hay que señalar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente (Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y urbanismo; planeamiento urbanístico municipal; Reglamento de Gestión urbanística...), debiendo puntualizar que toda unidad de ejecución es un ámbito de gestión que tienen por finalidad el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie...(art. 142 de la LFOTU 35/2002), y que entre sus gasto de urbanización, entre otros, se incluyen los correspondientes al ámbito abarcado por la unidad, así como las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, aún cuando se sitúen fuera de dicho ámbito (art. 139 de la LFOTU, etc..).

...Con lo anteriormente establecido, entendemos suficientemente justificada la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico, y contestados los distintos aspectos que al respecto se establecen en el escrito aportado, validando la necesidad de establecer una unidad de ejecución en dicho ámbito, con el fin de repartir equitativamente los beneficios y cargas que otorga el

planeamiento urbanístico, y que en este caso era y es necesario distribuir entre los propietarios del terreno, en vista de las carencias que presentaban los mismos (cesiones para ampliación del espacio público, infraestructuras inexistentes o con problemática a resolver), tal como se ha ido corroborando en el tiempo (requerimientos de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre las afecciones al pantano de Alloz, etc...), entendiéndose que no existe ningún agravio comparativo con otros ámbitos previstos en el planeamiento urbanístico, como al parecer se desprende del escrito presentado.

V

Pretensiones contenidas en el suplico del recurso.

Analizado, por tanto, en el fundamento precedente, el contexto legal de referencia, veamos las cuestiones planteadas en el suplico del recurso:

A) PETICIONES QUE SE FORMULAN CON CARÁCTER PRINCIPAL:

-La solicitud de que la Junta de Compensación costee, únicamente, la parte de la urbanización correspondiente a su propio ámbito, no procede, por cuanto que, como se ha expuesto, los propietarios están obligados a ejecutar las obras de urbanización, incluidas “las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.”

En cuanto a las condiciones técnicas, se deben cumplir las exigidas por NILSA respecto del saneamiento y Mancomunidad de Valdizarbe respecto del abastecimiento, habida cuenta que así consta en sus correspondientes normativas técnicas.

Al respecto, el primer informe de la ORVE de 19 de septiembre de 2011, relativo al Proyecto de Urbanización, expresaba: -En cuanto a las condiciones técnicas de los Servicios previstos, se estará a las disposiciones vigentes y a las instrucciones de las compañías suministradoras, de la Mancomunidad de Valdizarbe, y en su caso, las establecidas por el Ayuntamiento en las que sean de su competencia.

En general se recuerda que serán por cuenta del promotor la realización tanto de las instalaciones correspondientes a la unidad, como aquellas que sea necesario realizar fuera de ésta, hasta los entronques con las redes generales, incluso si es necesario, el aumento de sección de éstas, en los tramos que se determine. “

Como se ha dicho, estas previsiones se ajustan, plenamente, a la legislación urbanística vigente, así como a la normativa técnica de la Mancomunidad de Valdizarbe, siendo de destacar, además, que si los propietarios están disconformes con las condiciones técnicas impuestas por la Mancomunidad de Valdizarbe y/o NILSA respecto del saneamiento, deberán dirigirse respectivamente a éstas.

-En relación a que la urbanización se ejecute por fases, debe decirse que el Ayuntamiento no se ha negado a ello, pero sí ha requerido que se trate de fases completas, y no infraestructuras individuales como las que se proponen en el recurso (“se ejecuten únicamente las redes de saneamiento y abastecimiento”).

Recordemos, también, que, en Junta Extraordinaria de 29-1-2011, la Junta de Compensación de la Unidad decidió ejecutar la urbanización completa por 20 votos a favor, frente a uno que proponía hacerla por fases.

Como ya se ha expuesto, en el momento de la primera solicitud de 30-1-2015, de la que trae causa el presente recurso, no estaba vigente la modificación de la LF 35/2002 operada por la Ley foral 5/2015.

La vigente redacción de la LFOTU, sí regula, expresamente, la posible ejecución de la urbanización por fases, en estos términos del art. 139:

... Los Proyectos de Urbanización podrán prever fases para su ejecución que constituirán una unidad funcional que pueda ser directamente utilizable».

Por consiguiente, la Ley contempla la posibilidad de ejecutar por fases la urbanización, pero siempre y cuando conformen una “unidad funcional” que pueda ser directamente utilizable, lo cual, entendemos, está haciendo mención a la necesidad de ejecutar plenamente la urbanización de cada fase, y no por infraestructuras individuales y concretas como se plantea en el recurso, siendo ello de una lógica aplastante.

Lo que ha plasmado ahora el legislador foral es, básicamente, lo mismo que se contestó por el Ayuntamiento a los propietarios en el Acuerdo de Pleno de 9 de febrero de 2015, en base al acertado informe de ORVE de 5-2-2015 –que se notificó junto con el acuerdo, según se reconoce al folio 5 del recurso- que concluía en estos términos:

“Como mera puntualización y con el fin de facilitar la urbanización del ámbito, podría estudiarse la viabilidad de ejecutar la urbanización en fases, fases completas, no de infraestructuras individuales, a estudiar en su caso convenientemente, siempre que puedan funcionar correctamente en cada una de ellas de manera independiente, y que en todo caso incluirán las redes exteriores y correspondientes conexiones con las infraestructuras existentes. Para ello, se deberá cumplir cuantas determinaciones legales sean de aplicación, así como con los acuerdos y repartos equitativos entre los distintos propietarios incluidos en la unidad, sin menoscabo de los derechos que les pudieran asistir, competencia que corresponde en su caso a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución..”

En el recurso de alzada, al folio 10, y para defender la ejecución, tan sólo, de la red de saneamiento, se alude a un informe, que se refiere como emitido por NILSA, pero que, en realidad, es un informe jurídico de un Letrado asesor externo, solicitado por dicha empresa pública, que realiza una serie de recomendaciones o sugerencias, plenamente respetables, pero que no vinculan a este Ayuntamiento, ni, estimamos, se adecuarían a la dicción del vigente art. 139.3 LFOTU, que requiere conformar unidades funcionales si se va a ejecutar la urbanización por fases.

En efecto, la ejecución de la urbanización por infraestructuras concretas, tal y como se propone en el recurso de alzada, conlleva el riesgo, por un lado, de que no se termine nunca el resto de la urbanización igualmente exigible (ni siquiera en un ámbito espacial inferior al de la Unidad de Ejecución, en su caso), así como que se presenten ante el Ayuntamiento solicitudes de licencia de edificación por propietarios de la Unidad que hayan abonado parte de esa urbanización y, sin embargo, no puedan obtener la licencia porque la parcela no cuenta con la urbanización legalmente exigible para tener la condición de solar. Es por ello que, anteriormente, en este escrito, se ponía de manifiesto la necesidad de conocer, al menos, si todas estas propuestas cuentan con la aquiescencia de la mayoría de propietarios de la Unidad.

Asimismo, de estimarse lo que se pide en tales términos, se generaría un agravio comparativo en relación a otras Unidades de Ejecución del Valle.

Sería, por tanto, una irresponsabilidad, por parte del Ayuntamiento, permitir la ejecución, tan sólo, de las infraestructuras que se interesan, y la declaración pública de aquellas, de forma separada o individual. Por el contrario, esta Entidad nunca se ha negado a estudiar la posibilidad de dividir en fases completas la urbanización de la Unidad, tal y como, actualmente, habilita –que no obliga– el art. 139 de la LFOTU. Lo que ocurre, es que, hasta la fecha, ni siquiera se ha planteado por los propietarios ninguna propuesta de tal naturaleza, mediante la documentación técnica adecuada, y que pueda ser analizada y valorada oportunamente por el Ayuntamiento. Y el art. 150 bis LFOTU que también se invoca en el recurso, evidencia que corresponde a quien promueve los proyectos de reparcelación y urbanización, la formulación de la propuesta, a examinar por la Administración, en cuanto a programación y previsión de la ejecución por fases.

-En lo referente a la “conveniencia” (repetimos, entendemos que ningún órgano jurisdiccional o administrativo puede pronunciarse sobre “conveniencias” o cuestiones de oportunidad, sino sólo de legalidad) de urbanizar el vial de conexión entre Lerate y la UC-10.3, cabe decir lo siguiente:

En primer lugar, no se invoca ningún precepto legal que imponga a este Ayuntamiento la ejecución de tal obra. De hecho, el suplico, ni siquiera dice que lo tenga que hacer el Ayuntamiento, puesto que se refiere a la “Administración Local competente” (nueva indefinición no admisible en un recurso de alzada), entendemos, en referencia al Concejo de Lerate, ante el que no sabemos si se ha planteado si quiera esta solicitud y en cuyo nombre no puede hablar este Ayuntamiento.

Sea como fuere, y cautelarmente, diremos, como ya se comunicó en los acuerdos recurridos que, conforme al art. 39 de la Ley Foral 6/1990 LFALN, corresponde a los concejos la conservación de los caminos de su competencia, y, de hecho, según se ha expuesto en los antecedentes, parece que el camino se ha reparado anteriormente por el Concejo y los propietarios de la Agrupación por mitades e iguales partes.

Se insiste en el recurso en que la UC-10.3 se configura como una unidad de suelo urbano, resultando incongruente no haber previsto la ejecución pública de la urbanización del vial de conexión con aquella desde Lerate.

Nuevamente, se elude cualquier autocrítica, y se omite que la propuesta inicial era la de prever una unidad de suelo urbanizable, siendo las insistentes alegaciones de los propietarios, las que condujeron a su clasificación como suelo urbano (no consolidado). Pero, lo que no puede pretenderse, es que este Ayuntamiento deba hacerse cargo de costes que legalmente competen a los propietarios que han generado ese núcleo de población, y que no han cumplido hasta la fecha, sus deberes de urbanización (sí los de equidistribución).

Tampoco es cierto que la Unidad quede “totalmente inconexa”, desde el momento en que ese ha sido siempre el acceso a la urbanización que han venido utilizando los propietarios durante décadas.

En cualquier caso, y como bien refiere el informe de la ORVE de 5-2-2015: Hay que recordar que se trata de un suelo urbano no consolidado (art. 98.2 de la LFOTU 35/2002), diseminado en el territorio, que genera un nuevo núcleo de población alejado del núcleo urbano tradicional de Lerate, al que se accede desde caminos de concentración y/o situados dentro del suelo no urbanizable de la localidad. Así pues, dichos caminos en ningún caso, ni en el planeamiento

urbanístico han quedado considerados como Sistemas Generales, tal como se señala en el escrito aportado, y por lo tanto, no es procedente señalar que su urbanización sea a cargo del Ayuntamiento de Guesálaz o del Concejo de Lerate.

Es obvio que, precitado camino, no conforma un sistema general al servicio de toda la población, y si fuese, como se postula en el recurso (folio 9), un sistema local al servicio de la Unidad, con mayor razón corresponde su abono a los propietarios.

También se alude a que la Ley Foral 5/2015 apuesta por evitar la segregación, y por conseguir una ciudad compacta. En efecto, eso es así, pero, en nuestro caso, nos encontramos ante una situación ya heredada, que condiciona una ordenación aprobada en el año 2001, y no ante una nueva ordenación que pueda desarrollarse siguiendo tales objetivos.

-En lo concerniente a la solicitud de que se revisen “con criterios de flexibilidad” las exigencias de urbanización de la Unidad, de forma que el coste de la misma se reduzca al máximo, diremos:

Que, si bien se alude a la “simplificación de la red de pluviales; red de telecomunicaciones; mobiliario urbano; calidades depósito; simplificación de alumbrado; eliminación de rotondas...” la solicitud sigue incurriendo en una notable indefinición, por cuanto que no se aporta ningún informe técnico con el recurso (tampoco se hizo en los escritos previos), ni se concretan qué aspectos de los informes técnicos obrantes en el expediente se están discutiendo, lo cual impide a este Ayuntamiento defenderse y/o poder alegar sobre el concreto objeto de discusión.

En efecto, no sabemos si se están discutiendo los informes de la ORVE, los de la Mancomunidad de Valdizarbe, los de NILSA, exigencias de la Confederación Hidrográfica etc, por lo que, además de carecer este Ayuntamiento de competencia para poder pronunciarse sobre varios de estos informes, emitidos, algunos, por otras Administraciones, la indefinición en que incurre el recurso, debiera conducir directamente a la desestimación de la pretensión.

Ahora bien, debemos poner de manifiesto que la urbanización que contempla el Plan Municipal para esta Unidad, es completamente “de mínimos”, y así lo explicaba el informe de la ORVE de 5-2-2015 emitido por Arquitecto Urbanista que fuera, también, miembro del Equipo Redactor del vigente Plan Municipal, en estos términos:

“En la década de los 90, se comienza la redacción del Plan Municipal de Ordenación Urbana del Valle de Guesálaz, siendo el técnico que suscribe uno de los redactores del mismo, planeamiento urbanístico que se finaliza en el año 2000 y se aprueba definitivamente por Orden Foral 300/2001 de 8 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (B.O.N. nº 47 de 16/04/2001).

Durante la citada tramitación, y como queda reflejado en la Memoria Justificativa del Plan Municipal, se observan diversas deficiencias en la ordenación urbanística vigente, que es necesario afrontar y solucionar en el Planeamiento urbanístico en redacción, siendo ésta una de las funciones principales del mismo, así como su adaptación al marco normativo vigente en la materia (en su momento, Ley Foral 10/1194 de ordenación del territorio y urbanismo).

En concreto, y en lo que respecta al presente informe, cabe mencionar lo establecido en el 8º párrafo del punto 2.2 de la citada memoria justificativa (falta de normativa, control, problemática existente, insuficiencia de redes, escasa anchura de viales...), y que fueron corroborados durante su tramitación, por los informes y reuniones mantenidas al respecto con los técnicos del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra.

Tras ello, así como en base a las alegaciones presentadas por diversos de los propietarios incluidos en el ámbito, se plasmó una ordenación menos ambiciosa, casi de mínimos, que permitiera un mínimo funcionamiento del mismo: viales de 5 – 6 m de anchura, rotondas finales... que posibiliten el paso de vehículos en ambos sentidos, sin posibilidad de espacios peatonales (aceras), etc..., en un suelo finalmente clasificado como urbano, que por sus características y similitudes con otros ámbitos del planeamiento urbanístico, fue requerido en diversos momentos como un suelo urbanizable.”

Por consiguiente, y sin perjuicio de que no se definan, ni propongan, en el recurso (ni mucho menos previamente ante el Ayuntamiento) propuestas concretas y numéricas, soportadas en documentos técnicos, de “rebajar o reducir” la urbanización, no se comparte la afirmación de que ésta sea excesiva, ni inviable, dado que, bien al contrario, el Plan Municipal contempla sólo la urbanización mínimamente indispensable para que pueda funcionar adecuadamente la Unidad. Urbanización que corresponde ejecutar a los propietarios, en virtud del marco legal de aplicación.

-Ello nos entronca con la reiterada alegación de la supuesta inviabilidad económica de la actuación.

Ninguna prueba pericial se aporta en acreditación de esa pretendida inviabilidad económica. Tal inviabilidad no puede, sin más presumirse, o especularse, como se hace en el recurso, sino que debe acreditarse y cumplidamente, correspondiendo la carga de la prueba al recurrente, máxime a tenor de la presunción de legalidad y certeza que se predica de los actos y acuerdos, o de las disposiciones generales, como lo es el Plan Municipal del Valle de Guesalaz, y considerando que este Ayuntamiento ya había negado la concurrencia de inviabilidad al recurrente, en base a los informes técnicos.

De hecho, el art. 144.2 de la LFOTU que se invoca, exige, expresamente, “justificar” la inviabilidad económica de las Unidades de Ejecución. Y las conjeturas o afirmaciones efectuadas en el recurso, sin soporte pericial y contrastable alguno, ni ningún cálculo numérico, no conforma ninguna justificación ni acreditación de tal supuesta inviabilidad, tratándose de meras afirmaciones de parte.

A mayor abundamiento, como se ha dicho, el servicio técnico de la ORVE, en el precitado informe de 5-2-2015, concluye precisamente lo contrario, y así se trasladó al recurrente: Dicho esto, y tal como ya se ha señalado, hay que recordar que el planeamiento urbanístico data del año 2000, por lo que se considera que ha existido tiempo suficiente para llevar a cabo la urbanización del ámbito, en tiempos y forma del “Boom” inmobiliario, siendo perfectamente factible su realización, no resultando en ningún caso inviable su ejecución, tal como se ha podido observar en otras actuaciones realizadas en la localidad (UE-10.2, y otras realizadas en el resto de los concejos).

Tampoco se alegó inviabilidad económica cuando se aprobó el Plan Municipal.

En relación a estas cuestiones, y sobre la alegación de inviabilidad, la Resolución del TAN nº 06199/2013 de 16 Oct. 2013, Rec. 13-01050/2013 expresaba:

Ya lo había anticipado el Tribunal Supremo, en sentencias como la que cita el TSJ de Castilla y León, y otras anteriores (la del 20 diciembre de 1988, por ejemplo). Es preciso alegar

inviabilidad económica "ab initio" del planeamiento cuya ejecución se pretende. Además, debe probarse cumplidamente tal aserto.

Frente a ello, insistimos, ninguna prueba se aporta, por quien tiene la carga de la prueba, sin que la referencia que se efectúa al valor de Ponencia de Valoración sea tampoco un argumento válido, desde el momento en que, por exigencia legal, los valores de Ponencia, o en general, los valores registrales de los bienes inmuebles derivados de aquella, deben tomar como referencia el valor de mercado pero ser inferiores o nunca superar el mismo (art. 22.1 y concordantes Ley Foral 12/2006 del Registro Fiscal de Riqueza Territorial de Navarra y los Catastros), por lo que suelen encontrarse por debajo de aquel.

Se alude, en el recurso a un coste de urbanización de 132 €/m², sin que se indique, ni acredite el origen de tales cálculos para poder comprobarlos y contrastarlos. En cualquier caso, tampoco parece excesivo, puesto que, generalmente, en una urbanización normal, la ORVE suele valorar entre 100 – 130 €/m² de presupuesto de ejecución material de urbanización (infraestructuras, pavimentación...), a los que se añadirá el beneficio industrial, honorarios técnicos etc. Existen ejemplos de proyectos de urbanización en distintas localidades que, por sus características, superan estos precios medios (Arróniz – UE-1 – 1.595.694,99 € / 6.434,02 m² de vial – 248,00 €/m²; Cirauqui – UE-11 – 124.160,75 € / 712,00 m² - 174,38 €/m²...), por lo que, entendemos que el coste esgrimido (e incluso superiores), sin perjuicio de que no se justifica el cálculo, tampoco resulta exagerado para la Unidad, y, por lo tanto, inviable económicamente. La singularidad de esta Unidad es semejante a la singularidad que presenta cada una de las actuaciones urbanísticas previstas (no todas son iguales, ni presentan el mismo grado de dificultad, topografía, condicionantes, etc...).

Tampoco es cierto, en absoluto, como se sostiene en el recurso, que este Ayuntamiento haya reconocido que la Unidad es inviable, dado que, insistimos y debe quedar meridianamente claro, nunca ha expresado nada parecido, como ya hemos anticipado. Decir que esta urbanización conlleva unos costes relativos no es, en absoluto, reconocer lo que se pretende, puesto que toda urbanización conlleva inversiones para los obligados a ejecutarlas, obviamente. Eso es una cosa, y otra bien distinta defender que este Ayuntamiento ha dicho que concurra inviabilidad económica.

Asimismo, las referencias que se efectúan a la crisis del sector inmobiliario, tampoco acreditan la inviabilidad económica pretendida, debiendo considerarse que los costes de urbanización también se han reducido de forma considerable.

No en vano, la Junta de Compensación presentó el Proyecto de Urbanización, y sus diversos Anexos, en pleno apogeo de la crisis inmobiliaria (visado de 15-4-2011, y posteriores documentos), rechazó ejecutar en dicho año por fases la urbanización, así como solicitar un préstamo bancario en previsión de morosidad en el pago de las cuotas de la urbanización.

Asimismo, ya hemos expuesto en los antecedentes que los propietarios ya cuentan con la oportuna autorización de la C.H.E., con la autorización de afecciones ambientales, e informe favorable condicionado de la ORVE y NILSA, por lo que no se estima que existan óbices importantes para poder culminar el proceso y Proyecto de Urbanización.

Todo ello sin perjuicio de que, desde el año 2001 en que rige el Plan, los propietarios han dispuesto de tiempo más que suficiente para tramitar los instrumentos de gestión y urbanización oportunos, en el momento del auge de la "burbuja inmobiliaria", e, incluso ejecutar la urbanización,

sin que sea imputable a este Ayuntamiento, ni a la ORVE, o a otras Administraciones, la demora o dilación en acometer el cumplimiento de las obligaciones legales.

En suma, se afirma, pero no acredita, la pretendida inviabilidad. Y este Ayuntamiento y sus servicios técnicos, la niegan expresamente.

B) PETICIONES QUE SE FORMULAN CON CARÁCTER SUBSIDIARIO:

-Se solicita que el Ayuntamiento compense una buena parte de las cargas de urbanización al objeto de “garantizar la rentabilidad de las parcelas”.

Nuevamente, no se concretan cuáles, motivo suficiente para desestimar la pretensión y, en todo caso, dicha solicitud, parte de la premisa, no acreditada (y negada por este Ayuntamiento), de la supuesta inviabilidad económica de la Unidad, lo que hace decaer la consecuencia.

Además, y aun partiendo de la hipótesis dialéctica de la pretendida inviabilidad, el art. 144 de la LFOTU, plantea diversas alternativas, entre las que siempre puede optar el Ayuntamiento, sin que se vea obligado a compensar las inconcretadas cargas de urbanización, ni pueda imponérsele la adopción, en su caso, de alguna de tales medidas (discrecionalidad).

-Respecto a la modificación de la categorización del suelo y/o la exclusión de determinadas parcelas del ámbito de la UC-10.3, ya nos hemos pronunciado: conforma una modificación de determinaciones estructurantes, con arreglo a la LFOTU vigente en el momento de iniciarse este expediente, por lo que no procede que el TAN se pronuncie al respecto.

Además, y en todo caso, en el ejercicio del “ius variandi”, corresponde al Ayuntamiento la potestad de decidir si modifica el Plan y cómo, así como analizar las propuestas de modificación que se le planteen.

-Por último, diremos que la pretensión de devolución del 10 % del aprovechamiento, sobre el incremento, es manifiestamente improcedente, habida cuenta que nos encontramos ante una obligación legal, contemplada en el art. 98.2 a) de la LFOTU, que se mantenía incólume antes de la aprobación de la Ley Foral 5/2015, y que devino en firme y consentida, siendo plasmada en la reparcelación aprobada por la Junta y en un convenio de gestión firmado por la Junta de Compensación en noviembre de 2010 y tramitado por el procedimiento legalmente establecido.

Si se estaba en desacuerdo con su abono, debieron articularse los oportunos recursos en su momento.

En cualquier caso, se trataba de un abono plenamente procedente, tal y como explicaba el informe de la ORVE de 5-2-2015 en estos términos: En lo referente a la cesión del 10% del aprovechamiento aplicado a la unidad, tal como queda reflejado y corroborado en el proyecto de reparcelación de la unidad, así como en los diversos informes emitidos al respecto, única y exclusivamente se aplicó conforme a la legislación urbanística vigente (LFOTU 35/2002), es decir, sobre el exceso de aprovechamiento permitido en la unidad (incremento de aprovechamiento), y no sobre la totalidad del aprovechamiento establecido en la misma, por lo que la edificabilidad materializada (existente), que se consideró legalmente establecida, se consolida y no es objeto de cesión del citado 10% (art. 98 de la LFOTU 35/2002).

Por último, en relación a lo que denominan la “adquisición de la parcela del Concejo de Lerate” integrada en la Unidad, debe decirse que, en ningún momento tuvieron los propietarios que “adquirir” una parcela al Concejo, tal y como se esgrime en el recurso. En el proceso y Proyecto de Reparcelación, y como puede comprobarse con la lectura de ésta, el Concejo de Lerate quedaba incluido como un propietario más al poseer terrenos patrimoniales en la unidad y, por lo tanto, con los mismos derechos, deberes y cargas que el resto de los propietarios. Puesto que dichos terrenos están previstos en la ordenación como suelo libre público - dotaciones pertinentes- se compensó por su derecho al aprovechamiento urbanístico que no materializaba y se lo adjudicaban el resto de los propietarios, tal y como establece la legislación urbanística.

Esto es algo que también se plasmó en la reparcelación, y que así se aprobó por la Junta de Compensación, que fue la que decidió aprobar esta forma de reparto, pudiendo haber optado por otra.

En atención a lo expuesto, ambas pretensiones, son manifiestamente improcedentes, y contravienen la doctrina de los actos propios.

Por consiguiente, procede la íntegra desestimación del recurso.

VI

De la prueba que se solicita en el recurso.

Mención expresa requiere el OTROSÍ DIGO del recurso, donde se solicita un informe técnico del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra, sobre el Proyecto de Urbanización y relativo a distintas cuestiones.

En primer lugar, el citado OTROSÍ, que termina en el folio 14 (y así se presentó ante este Ayuntamiento) , no contiene ni firma, ni un suplico, por lo que no puede siquiera admitirse la solicitud.

En segundo lugar, y en todo caso, con ello se está pretendiendo realizar una suerte de velada prueba pericial que sólo compete formular a la parte recurrente, y que debiera haber aportado con el recurso de alzada.

Al respecto, y aplicando supletoriamente la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, cabe recordar que su art. 335.1 dispone que: Cuando sean necesarios conocimientos científicos, artísticos, técnicos o prácticos para valorar hechos o circunstancias relevantes en el asunto o adquirir certeza sobre ellos, las partes podrán aportar al proceso el dictamen de peritos que posean los conocimientos correspondientes o solicitar, en los casos previstos en esta ley, que se emita dictamen por perito designado por el tribunal.

A su vez, el art. 265.1 de dicha Ley rituaría establece la obligación de aportar con la demanda (en este caso recurso) los informes periciales de los que pretendan valerse las partes. En este caso, ni se acompaña con el recurso informe alguno, ni se solicita prueba pericial de perito designado por el Tribunal, sino una prueba anómala e improcedente, consistente en que los servicios técnicos del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra se pronuncien sobre una serie de extremos, cuando dichos servicios no tienen la naturaleza de órgano pericial ni son esas sus funciones y cometidos. Además la solicitud de prueba, afecta a cuestiones que son propias de la competencia municipal, y deben valorarse previamente por el Ayuntamiento.

A mayor abundamiento, el segundo párrafo del otrosí, pretende un pronunciamiento “sobre la conveniencia” de que el Plan Municipal “prevea la urbanización del vial de conexión entre la UC-10.3 de Lerate”etc. No podemos sino remitirnos a lo anteriormente señalado: un informe de esa naturaleza no puede versar sobre aspectos de ámbito de decisión discrecional que sólo competen al

Ayuntamiento (y no al Gobierno de Navarra en que se incardina el Servicio), por lo que debe velarse porque cada Administración ejercite libremente sus competencias constitucionales.

Por consiguiente, entendemos que dicha prueba no puede admitirse, y, de hacerlo, debiera darse traslado a este Ayuntamiento de su resultado, al objeto de que pueda analizarla, valorarla y formular, en su caso, las alegaciones y actuaciones que estime oportunas.

En su virtud, del Tribunal Administrativo de Navarra,

SUPLICO: Que, habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, en autos del recurso de alzada nº 15-02663 y en representación del AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE GUESALAZ, se sirva admitirlo; tenga por evacuado INFORME DE ALEGACIONES en contestación y oposición al mismo y, previos los trámites legales que correspondan y admisión del recurso a prueba, dicte resolución por la que lo desestime íntegramente, por la conformidad con el ordenamiento jurídico del acuerdo impugnado.

OTROSÍ DIGO: Que, interesa a esta parte la práctica de los siguientes medios probatorios:

- 1) DOCUMENTAL: Por unión al ramo de prueba de esta parte, de los documentos acompañados con el presente escrito, así como de los documentos e informes que conforman el expediente administrativo.
- 2) TESTIFICAL-PERICIAL: (salvo que se considere innecesaria por el Tribunal para la resolución del recurso) del Arquitecto Urbanista, asesor de la ORVE de Tierra Estella, D. Carlos Gorraiz Saldise, autor de varios de los informes que obran en el expediente, de quien se interesa su citación en la sede del citado organismo, sito en Calle Fray diego nº 3, CP. 31.200 de Estella-Lizarrá.

Asimismo, y respecto de la prueba propuesta por el recurrente, reiteramos la improcedencia de su admisión, con arreglo a lo indicado al último fundamento del presente escrito.

En su virtud, del Tribunal Administrativo de Navarra,

SUPLICO: Que admita los medios de prueba propuestos ordenando lo conducente para su práctica.

SEPTIMO.- SOLICITUD DE JOSE ANTONIO ORIA RESPECTO A COMUNAL DE ARZOZ.

En relación a las fincas de Arzoiz vallada, adjudicadas a José Antonio Oría Armendáriz, se lee la comunicación que ha realizado, en la que se señala que varios propietarios han procedido a cultivar varias parcelas, solicitando se rebajen 600 € de larenta anual.

Se explica que tiene pagada la renta hasta el 3 de agosto de 2016.

Debatido el tema se acuerda por unanimidad:

-Preguntar al Gobierno de Navarra si se pueden cultivar las tierras en cuestión.

-No admitir la solicitud de la devolución de los 600 € solicitados y si José Antonio Oría manifiesta que no desea continuar con la actual renta, empezar el expediente de adjudicación futura de las hierbas, para el 4 de agosto de 2016

-Si ocurre lo señalado en el punto anterior, devolverle de forma íntegra la fianza, porque no se produce para el ayuntamiento ningún perjuicio económico.

OCTAVO.- CONVOCATORIA AYUDAS DE SNE.

-Tras aprobarse la contratación de un trabajador menor de 30 años, que se podría encargar de cumplir la Ley de Transparencia, en la página Web (Con conocimientos de informática), contabilización de apuntes, atención al público, ayudar al peón en determinados trabajos,..

Se informa que únicamente hay una persona que cumpla los requisitos en el valle de Guesálaz:

Dña. Julene Arratibel Urabayen.

Debatido el tema y por unanimidad se acuerda contratarla por el periodo de seis meses, con un sueldo equivalente al salario mínimo interprofesional y a jornada completa, desde el 21/1/2016.

-Tras aprobarse la contratación de un trabajador menor de 30 años, que realice las funciones de peón. Se informa que se han presentado dos candidatos al puesto, el SNE no ha realizado la selección, por considerar que los dos reunían los requisitos.

Por ello se ha creído conveniente que sea el pleno el que realice la selección de la persona a contratar.

Se leen y estudian los curriculum de las dos personas presentadas:

Jokin Eraso García

Roberto Senosiain Ochotorena

Se acuerda realizar una serie de preguntas a ambos jóvenes, relacionadas con el trabajo a realizar.

Debatido el tema se acuerda por unanimidad:

-Contratar a Roberto Senosiain Ochotorena, por ser el único, que según han manifestado en las entrevistas, tiene experiencia en la llevanza de piscinas y tiene experiencia en el manejo del tractor y porque se cree más competente para realizar las tareas que tiene encomendadas el puesto.

-Contratarlo a jornada completa e iniciando el contrato el 21/1/2016, con un sueldo igual que el cobrado por el peón en el último contrato. Se podrá prorrogar si se cree conveniente para el ayuntamiento.

NOVENO.- SOLICITUD CONCEJO DE IZURZU.

Por instancia de fecha de entrada en el ayuntamiento 4/12/2015, el Concejo de izurzu solicita:

-Crear una partida en el ayuntamiento para atender infraestructuras de primera necesidad (Asfalto de calles).

-Crear un puesto o contratar a una empresa externa para el mantenimiento de los bienes de todos los concejos.

Para el año 2016 se ha apostado en los presupuestos por el arreglo de caminos del valle, que benefician a todos los vecinos, por lo que por unanimidad se acuerda denegar esta solicitud para el año 2016, dejándola en estudio para los presupuestos del año 2017.

Respecto a la segunda solicitud, como este año se ha contratado un trabajador del Fondo de Garantía Juvenil como peón, de forma extraordinaria por aún no haber empezado los trabajos en las instalaciones deportivas, por ser en invierno cuando nos hemos visto obligados a iniciar la contratación, se acuerda por unanimidad, enviar al peón dos días a cada pueblo, previa señalización por el concejo de una persona responsable en la señalización de trabajos a realizar, por orden alfabético.

Se señala que esta cesión de ningún modo debe de restar valor a los auzolanos, que tan importantes son en nuestros pueblos.

Se plantea por parte de la alcaldesa la inclusión de tres puntos en el orden del día, por ser necesario su tratamiento:

1º Según establece la ley, se deben de resolver un recurso de reposición planteados por el Concejo de Garisoain, antes de un mes. El citado plazo ha sido interrumpido por la solicitud a la Orve de informes al respecto, y han sido remitidos hoy al ayuntamiento. Por todo ello se propone su inclusión en el orden del día.

Se aprueba por unanimidad su inclusión:

RECURSO DE REPOSICION AL ACUERDO DE FECHA 23/11/2015 DE NO ACTUAR SOBRE EL COBERTIZO CONSTRUIDO POR JAVIER ECHAIDE EN LA PARCELA 32 DEL POLÍGONO 1.

El informe de Orve al respecto señala:

ANTECEDENTES

Según obra en la documentación aportada por el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz, el concejo de Garisoain solicitó la revisión de las obras realizadas en la parcela 32 del polígono 1 de Garisoain, constando como titular D. Javier Echaide, y que en líneas generales puede establecerse en lo siguiente:

- Construcción de cobertizo
- Vallado concedido por resolución de fecha 1/12/2014 (no consta su documentación).
- Sustitución de carpintería exterior en la fachada sur de la edificación.

En pleno celebrado con fecha 23/11/2015, el citado Ayuntamiento se le solicita la realización de diversas actuaciones al respecto – requerimientos, o legalizaciones, según las diversas obras.

Tras diversos trámites del propietario con el Ayuntamiento, este último considera que las actuaciones de construcción del cobertizo y sustitución de la carpintería exterior se consideran prescritas, y se requiere al propietario para que retire el plástico verde existente en el vallado – cierre de parcela.

Según nos comunica el Ayuntamiento, el concejal D. Xavier Iltzarbe presentó un recurso de reposición al citado acuerdo municipal. En vista de ello, el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz solicita a este Servicio la realización de un informe urbanístico al respecto.

CONSIDERACIONES

Revisada la documentación presentada y girada visita al lugar, este Servicio puede constatar lo siguiente:

1. En primer lugar indicar que no es competencia de este Servicio establecer consideraciones en relación a las actuaciones realizadas al respecto por la administración actuante – Ayuntamiento, Concejo....
2. En base únicamente a la legalidad urbanística y al planeamiento urbanístico vigente en la localidad – Valle de Guesálaz – Concejo de Garísoain, podemos establecer las siguientes consideraciones:

- Cubierto y sustitución de carpinterías:

- En lo referente a las actuaciones indicadas – cubierto anexo, sustitución de carpinterías, el Ayuntamiento y el Concejo de Garísoain deberán establecer el momento en el que se realizaron éstas, y en su caso actuar en consecuencia.

En vista de los datos aportados, al parecer el cubierto se realizó en el año 2003. De ser así y en base a lo establecido en los arts. 209 y siguientes de la Ley Foral 5/2015, y esencialmente en su art. 222, entendemos que en el aspecto jurídico del mismo, la infracción urbanística debe entenderse como prescrita, al superar el transcurso del tiempo máximo previsto. No obstante dicho aspecto corresponde establecerlo a la Administración actuante en la materia – Ayuntamiento – Concejo, y en vista de su resolución de prescripción, este Servicio nada tiene que añadir al respecto, salvo lo establecido en el art. 207 de la Ley Foral 5/2015 sobre la tramitación pertinente y la sujeción de la edificación al régimen de fuera de ordenación.....

- Cierre de parcela:

- Como ya ha ido informando este Servicio en lo relacionado sobre el mantenimiento de los muros de cierre – contención existentes en la parcela (Ref. Expte.: 18495/11), así como en otras actuaciones en las distintas localidades del Valle de Guesálaz, hay que indicar lo siguiente:
 - La parcela 32 del polígono 1 se encuentra en suelo urbano, en el área de ordenación AO.1 del Plan Municipal de Guesálaz. Una parte de su superficie se incluye en el sistema local SL.4.2, que es parte integrante de dos unidades de ejecución discontinuas: UE.4.3 y U.E.4.6, y está destinada a un uso dotacional.
 - Aún cuando los terrenos están previstos para ampliación del espacio público – calle – plaza, en tanto no se realice una gestión urbanística sobre los mismos (reparcelación...), nada impide al propietario el mantenimiento de la propiedad privada existente. Entre estas determinaciones cabe indicar que el propietario puede y debe mantener las edificaciones, construcciones..., en las debidas condiciones de higiene, ornato y salubridad (art. 87 de la L.F. 5/2015), por lo que este Servicio ha mantenido la posibilidad de realizar obras de mantenimiento de los cierres y muros existentes.

- No obstante en aquellas partes derruidas o aquellas que se pretendiese reconstruir, los nuevos cierres se deberán adaptar a las determinaciones urbanísticas establecidas al respecto en el Plan Municipal vigente (art. 63 de las Ordenanzas del Plan Municipal, y posterior modificación aprobada al respecto).

Visita realizada con fecha 15/12/2015

CONCLUSIONES

En vista de todo ello, y en lo referente a los muros de cierre, corroborar lo establecido en la documentación que obra en el expediente, y adecuar el cierre – vallado, a la licencia concedida en su día, y cumplimiento de las determinaciones urbanísticas vigentes.

En lo referente al resto de obras, prescripción, mantenimiento de muros..., se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia. En lo referente a los aspectos urbanísticos, se tendrá presente las consideraciones establecidas al respecto en el presente informe.

Debatido el tema se procede a votar la propuesta de no aceptar el recurso presentado por el Concejo de Garisoain, en base al informe establecido por la ORVE y declarar la obra prescrita:

-Votos a favor: 4

-Votos en contra: 0

-Abstención: 1 (Luís Antonio Azcona manifiesta que se va a abstener en el punto, ya que no va a admitir ningún informe de la ORVE realizado por Carlos Gorraiz, por los informes que ha realizado en Guembe, no siendo para él aceptables).

En base al resultado anterior se acuerda declarar prescritas las obras de construcción de cobertizo y sustitución de carpintería exterior en la fachada sur de la edificación.

2º Javier Echaide por medio de una instancia solicitaba la autorización para mantener la pared de la parcela 32 del polígono 1. Por la necesidad de resolver su solicitud se acuerda incluirlo en el pleno, porque con fecha de hoy se ha recibido el informe recibido al respecto. Por todo ello se propone su inclusión en el orden del día.

Se aprueba por unanimidad su inclusión:

RESOLUCION DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN POR PARTE DE JAVIER ECHAIDE DE MANTENIMIENTO DE LA PARED EXISTENTE EN LA PARCELA 32 DEL POLÍGONO 1 DE GARISOAIN, SOBRE LA QUE EXISTE UN REQUERIMIENTO.

La informe ha emitido un informe al respecto, con el siguiente contenido:

ANTECEDENTES

En relación con los citados muros, este Servicio ha emitido recientemente un informe (Ref. Expte.: 24134/15), en el que se establecían diversas consideraciones al respecto.

OBJETO

En vista de la nueva documentación y solicitud aportada por el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz, es conveniente puntualizar diversos aspectos respecto a los mismos.

CONSIDERACIONES

3. Este Servicio emitió un informe urbanístico respecto al estado de conservación de los citados muros, con fecha de salida 13/09/2011 (Ref. Expte.: 18495/11), en el que se establecía:

“En aras de garantizar la seguridad en la parcela y en la vía pública, y en aplicación del deber de mantenimiento de las debidas condiciones de higiene, ornato y seguridad, establecidos en el art. 87 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, es preciso requerir la adopción de medidas al respecto.

Por ello, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 195 de la citada LFOTU 35/2002, así como en los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, procede que el Ayuntamiento requiera a la propiedad para que acometa las siguientes obras:

- Desmontado de los tramos faltos de cohesión y retirada de las piezas sueltas en la parte superior de los muros de la antigua edificación. Dada la altura actual de la mayor parte de los muros, se deberá desmontar su parte superior hasta dejarlos, como máximo, con una altura de una sola planta.
- Consolidación y remate de los bordes y coronaciones de los muros con mortero de cemento para prevenir la acción de la intemperie.
- En los muros de cierre de parcela: limpieza y retirada de piezas sueltas que pueda existir en el remate superior; consolidación y protección del remate en la coronación con mortero de cemento. En el caso de que se observen piezas sueltas con peligro de desprendimiento en el resto de los paños, se procederá a su rejuntado y consolidación.
- Retirada de los materiales provenientes de los derrumbes acumulados en el interior del solar, visibles desde la vía pública.
- Para la seguridad de personas y bienes y para impedir el paso de personas al interior de la parcela, se aconseja el cerramiento de los linderos que queden sin cierre tras las actuaciones señaladas, particularmente en el extremo noreste de la parcela. Este cerramiento deberá cumplir las condiciones establecidas en el art. 63 de la Ordenanza de Edificación y, teniendo en cuenta el uso de dotación pública a que se destina parte de la parcela, no dará lugar a ningún derecho o indemnización.

Junto a ello, se indicaban los plazos de ejecución de dichas obras, las condiciones para las mismas, así como otras alternativas al respecto.

4. Si bien las especificaciones esgrimidas por la propiedad (existencia de ventanas que demuestran la existencia de una edificación anterior), no son justificaciones urbanísticas que permitan la realización de nuevos actos de edificación u otras actuaciones contrarias al planeamiento urbanístico vigente, en lo relacionado con el mantenimiento de los muros existentes, y como ya se ha indicado en el informe precedente, es posible el mantenimiento de los muros existentes en su altura (no su reconstrucción o aumento de altura respecto de lo existente en su momento), y así queda reflejado en el art. 195 de la L.F. 5/2015 de medidas para favorecer el urbanismo...., siempre y cuando el promotor lo hubiese solicitado en los plazos establecidos (dentro del plazo que se le concedió para realizar las obras requeridas).

Se propone no aceptar la autorización de mantener la pared actual, en base al informe emitido por ORVE y solicitar a la misma que concrete que es una altura de una sola planta.

Se procede a votar el tema con el siguiente resultado:

-Votos a favor: 4

-Votos en contra: 0

-Abstención: 1 (Luís Antonio Azcona manifiesta que se va a abstener en el punto, ya que no va a admitir ningún informe de la ORVE realizado por Carlos Gorraiz, por los informes que ha realizado en Guembe, no siendo para él aceptables).

En base al resultado anterior se acuerda no aceptar la autorización de mantener la pared actual, en base al informe emitido por ORVE y solicitar a la misma que concrete que es una altura de una sola planta.

3º Con fecha 30/11/201 Xabier Ilzarbe Concejal por Gesalaz Denontzat, presenta el 28/11/2015 un recurso de reposición al acuerdo de fecha 20/8/2015 a la resolución de alcaldía de fecha 20/8/2015 y acuerdo del pleno de fecha 5/10/2015. Por todo ello se propone su inclusión en el orden del día.

Se aprueba por unanimidad su inclusión.

(Abandona el pleno María Vicenta Goñi Azanza, por ser pariente de Luís María Urabayen Argandoña)

RESOLUCION DE RECURSO DE REPOSICION DE XABIER ILZARBE ANTE LA RESOLUCION DE FECHA 20/8/2015 POR LA QUE SE LE CONCEDIÓ LICENCIA DE OBRAS A LUIS MARÍA URABAYEN ARGANDOÑA PARA LEGALIZAR COBERTIZO EN LA PARCELA 3011 DEL POLIGONO 15 DE ITURGOYEN, TRATADO EN EL PLENO DE FECHA 5/10/2015.

Se ha solicitado un informe al respecto a la Orve, que tiene el siguiente contenido:

ANTECEDENTES

Este Servicio emitió dos informes urbanísticos con fechas de salida 16/12/2014 y 27/01/2015 (Ref. Exptes.: 22921/14 y 23031/15), en relación a las solicitudes de licencia solicitadas en la parcela para la realización - legalización de un cercado de finca, y legalización de cobertizo.

Según obra en la documentación aportada por el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz, el Ayuntamiento emitió un informe previo al otorgamiento de licencia de obras del cobertizo fechado el 20 de agosto de 2015, no constando mayor documentación al respecto (licencia, cierre de parcela...).

Según nos comunica el Ayuntamiento, el concejal D. Xavier Iltzarbe presentó un recurso de reposición al acuerdo municipal de fecha 20 de agosto de 2015. En vista de ello, el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz solicita a este Servicio la realización de un informe urbanístico al respecto.

COMPROBACIONES REALIZADAS

En vista de la solicitud aportada, este Servicio realizó una visita de inspección al lugar con fecha 15/12/2015, de la que se aporta la siguiente documentación fotográfica, y en la que se pudo comprobar lo siguiente:

- En la visita no se pudo acceder al interior de la parcela – edificación, dado que ésta se encuentra vallada en su perímetro y con animales en su interior.
- Desde el exterior se puede observar que el cobertizo se encuentra realizado mediante soportes de madera y viguetas de hormigón pretensado en su cubierta. Las fachadas se cierran en tres de sus caras, dejando abierta la fachada sur, y el cerramiento se compone de listones de madera, suplementado en parte con chapas metálicas, plásticos, y ventanas con malla tipo gallinero. La cobertura es de chapa metálica en color claro.
- A falta de poder acceder al interior de la parcela, y de la realización de una medición exacta al respecto, a simple vista se puede establecer que la edificación presenta una superficie cubierta aproximada de 25 m². De la edificación original al parecer se ha eliminado parte de su espacio cubierto existente en su zona noroeste, dejándola cerrada con madera en una altura aproximada de 1 m, al parecer como patio de manejo de los animales.
- Junto a su fachada sur se han colocado unas barras – separadores de animales y un pequeño techado – alimentación de paja para los mismos.
- En el exterior de la parcela, en su zona sur, existe un bebedero para los potros existentes en la parcela.
- En el entorno de la parcela y cubierto existente existe un cierre de parcela compuesto originalmente por postes de madera y alambre de espino, que ha sido suplementado mediante mallazo metálico de 2 m de altura aproximada.
- Entre el camino y la fachada oeste de la parcela, existen diversos elementos y escombros sobre el terreno (chapas de cubierta, piedras, maderas...), parte de ellas (chapas), al parecer de desprendimientos producidos en la cobertura del cobertizo.

CONSIDERACIONES

5. A falta de poder acceder al interior de la parcela – edificación y realización de una correcta medición, tal como ya se ha establecido en el apartado precedente, al parecer la edificación se adapta a las superficies y distancias establecidas en el informe previo emitido al respecto (Ref. Expte.: 23031/15), recogidas en la resolución - informe previo a licencia emitido por el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz.
6. En cuanto al resto de determinaciones de índole formal y estéticas, conviene recordar lo siguiente:
 - Se preverán pantallas vegetales de especies autóctonas (arbolado), en los laterales que sean visibles desde el – los caminos existentes y desde el núcleo de Iturgoyen, según las condiciones generales de la edificación en suelo no urbanizable, establecidas en el art. 84 de las Ordenanzas (junto a las fachadas o linderos sur y oeste).
 - La chapa de la cubierta será en color terroso, arena o pardo (art. 77), siendo admisibles también los colores verdes y pajizos, que armonicen con el entorno.

- En lo referente a las fachadas y elementos existentes, indicar que los cierres exteriores existentes al cubierto (manejo de animales, barreras metálicas, bebederos...), son consideradas como elementos de mobiliario o inherentes a los mismos, no como construcción, y por lo tanto deben entenderse como permitidos.

En cuanto a las fachadas de la edificación, recordar que éstas deben ser en los materiales permitidos por las Ordenanzas de edificación del Plan Municipal (art. 77 y posterior modificación).

En cuanto a los elementos existentes que suplementan los cierres (partes de chapas, plásticos...), deberán ser eliminados, con el fin de mantener una uniformidad y coherencia constructiva en las edificaciones, aspecto fundamental por el que se establecen unas ordenanzas de edificación (art.4... de las Ordenanzas, memoria...).

7. En lo referente a los cierres de parcela, las condiciones para los mismos quedaron establecidas en el informe previo emitido al respecto (Ref. Expte.: 22921/14), en base a lo regulado en el art. 74 de las Ordenanzas.

Tras la modificación introducida al respecto, aprobada por el Ayuntamiento de Guesálaz, en sesión celebrada el 27 de abril de 2015, publicada en el B.O.N. nº 234 de 23 de noviembre de 2015, indicar que existen partes del cierre compuesto de mallazo de obra que pueden superar la altura máxima permitida – a justificar, o las condiciones establecidas al respecto - puntas superiores...

8. En cuanto a la actividad, recordar que en la documentación que obra en el expediente se señala expresamente el cobertizo como un corral doméstico, y tal como ya se indicó en el informe precedente - por lo tanto como una actividad inocua no sometida a licencia de actividad, según lo establecido en el D.F. 93/2006 de desarrollo de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, y arts. 2, 11... del Decreto Foral 148/2003 por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en la Comunidad Foral de Navarra.

En caso de no ser así, el promotor deberá presentar la documentación técnica precisa para proceder a su tramitación y concesión de la correspondiente licencia de actividad.

9. Por último conviene indicar el estado que presenta la edificación en algunos de sus elementos, así como la existencia de escombros y materiales entre el camino y la fachada oeste de la parcela, que se han señalado en las comprobaciones realizadas en la visita al lugar.

Así pues, en base a lo establecido en el art. 87 de la Ley Foral 5/2015, sobre el deber legal de uso, conservación y rehabilitación, así como lo previsto en las Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal (art. 85, etc.), estimamos pertinente indicar lo siguiente:

- Las chapas existentes, al parecer provienen de desprendimientos de la cubierta de la edificación, vista la falta de parte de su cobertura y/o movimientos en la misma. Por ello consideramos necesario requerir al promotor para que elimine dichos elementos, y proceda a la correcta sujeción y estabilidad de todos los elementos de la edificación, adaptados a las

condiciones establecidas en el presente informe (ordenanzas de la edificación – materiales – colores...).

- Eliminación de todos los escombros y materiales existentes, con el fin de mantener los terrenos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato público.

CONCLUSIONES

En vista de todo ello, se propone al Ayuntamiento del Valle de Guesálaz y al Concejo de Iturgoyen, requieran al propietario el cumplimiento de cuantas consideraciones se han establecido en el presente informe, y aquellas otras que se consideren necesarias, en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas vigente, uso del terreno, seguridad, higiene, ornato, etc...

Debatido el tema se propone acordar:

-Denegar el recurso de reposición, en cuanto que según establece el informe de la Orve, la edificación se adapta a las superficies y distancias establecidas en el informe previo emitido al respecto (Ref. Expte.: 23031/15), recogidas en la resolución - informe previo a licencia emitido por el Ayuntamiento del Valle de Guesálaz.

-Aceptar en parte el recurso de reposición y exigir a Luís maría Urabayen el cumplimiento de las consideraciones señaladas en los puntos 2, 3 y 5 del Informe de Orve de fecha 17/12/2015, concediéndole para su realización un mes desde la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Se procede a la votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor: 3

-Votos en contra: 0

-Abstención: 1 (Luís Antonio Azcona manifiesta que se va a abstener en el punto, ya que no va a admitir ningún informe de la ORVE realizado por Carlos Gorraiz, por los informes que ha realizado en Guembe, no siendo para él aceptables).

En base al resultado anterior, se ha aprobado la propuesta presentada.
(Se incorpora María Vicenta Goñi Azanza).

RUEGOS Y PREGUNTAS:

No se dan

Siendo las 12:45 horas se levanta la sesión.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que esta acta fue aprobada, sin modificaciones, por el Pleno en sesión del día 16 de marzo de 2016. Consta de 43 páginas que se inscriben de la 14502 a la 14523. Muez (Valle de Guesálaz), a 16 de marzo de 2016.

LA SECRETARIA

M^a Belén Portillo Ochoa de Zabalegui

