

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N°.....1957
(Texto: 2010PACU0001)

En relación con el expediente 2010PACU0001 relativo al Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU.

Resultando los siguientes hechos:

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 22 de junio de 2010, se acordó aprobar inicialmente con sujeción a una serie de condiciones, el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU y someter el expediente al trámite de información pública mediante publicación de anuncio en el B.O.G y notificación individualizada.

Las condiciones son las siguientes:

1. La definición de los pavimentos para los espacios públicos tal y como aparece en el *Plano 2.12: Pavimentos*, se considera puramente orientativa, ya que se debería incluir y detallar el arbolado.
Del mismo modo, deberá tener otro tratamiento formal el paseo que discurre paralelo a la Avda. Elizatxo, para que tenga una lectura espacial equiparable a un boulevard, en continuidad con el paseo que transcurre a lo largo del ámbito Auzolan-Arretxe.
2. Asimismo, se deberá incluir el compromiso por los promotores del ámbito del derribo a su cargo del pabellón que está entrevías con un estado de conservación deplorable.

Con fecha 25 de junio de 2010, se publica en el BOG de Gipuzkoa nº 119 el correspondiente anuncio.

-Durante el periodo de información pública se ha presentado un escrito de alegaciones por el propio promotor del Programa Elizatxo SA. que se resuelve de acuerdo con informe técnico en Anexo I.

Considerando los siguientes argumentos:

-El presente Programa desarrolla el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBELZU, promovido por Elizatxo SA, habiéndose tramitado de forma simultánea con el mismo, tal y como permite el artículo 156.8 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Aprobado definitivamente el Plan Especial por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 septiembre de 2010, procede otorgar la aprobación definitiva al Programa.

-El artículo 156 de la misma Ley 2/2006, establece que recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.

-En cuanto al condicionado de la aprobación inicial y por lo que se refiere a la **condición 1**, (relativa a condiciones de urbanización) es posible remitir el cumplimiento de la misma al futuro Proyecto de Urbanización, por lo que no es necesario elaborar un nuevo documento para la aprobación definitiva.

Por lo que respecta a la **condición 2**, queda matizada de acuerdo con el contenido de la resolución de las alegaciones, en los siguientes términos.

Los promotores del ámbito no están obligados a asumir a su cargo el derribo del actual pabellón que está entrevías, pero al momento de la entrega de los suelos al Ayuntamiento, Elizatxo, SA debe garantizar la seguridad y estabilidad del edificio.

El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el Boletín Oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU en los términos recogidos en Anexo I.

2º.-Aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo II.

3º.- El acuerdo de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, según establece el artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

4º.-El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse, potestativamente, ante el Alcalde, recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el juzgado de lo contencioso administrativo de Donostia –San Sebastián, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.

Irun, 5 octubre de 2010.

EL ALCALDE,

Ante mi
EL SECRETARIO,





ANEXO I

CONTENIDO Y RESOLUCION ALEGACIONES

Escrito de D. Aitor Abaunz Ayastuy de fecha de Registro de 3 de agosto de 2010, en representación de la mercantil **Elizatxo, SA**, empresa promotora de la actuación y única propietaria de los suelos del ámbito.

Contenido.

- Expone que la segunda de las condiciones del acuerdo de aprobación inicial es una “obligación extralegal” que no está aprobada por las partes, ya que en el Convenio de diciembre de 2009 sólo se acuerda la cesión de la propiedad del suelo rodeado por trazado ferroviario, no del derribo del pabellón allí ubicado.

Dado que el suelo está “inventariado como potencialmente contaminado”, además de un coste económico, con su derribo, *que entienden improcedente*, se obliga a la promotora a *asumir la tramitación de un expediente con complejidad técnica (ubicación, permisos, etc)*

- Expone que en el informe técnico se hace mención a que no se repercutirán los gastos de descontaminación del suelo a los titulares de las actividades industriales. Cuestión que consideran ajena al contenido del *PAU*, ya que la responsabilidad en la asunción del coste de esta carga de urbanización esta regulada por ley, en los términos establecidos en la *Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo*.

Contestación:

- Ciertamente, el Ayuntamiento no puede imponer un coste de urbanización “extra” a los promotores del ámbito sin que sea, o bien derivado de la legislación vigente, o bien acordado por las partes.

Al respecto, la imposición de ese punto del condicionado trae como causa el informe técnico, dónde se quiso poner de manifiesto el estado deplorable del pabellón entrevías, lo que en “otras circunstancias” obligaría a la propiedad al derribo inmediato para evitar la ocupación del mismo. Actualmente está abandonado y se desconoce si Elizatxo, SA ha puesto medidas para evitar su ocupación, o bien si la promotora ha analizado la estabilidad de la estructura del edificio para, cuando el Ayuntamiento asuma la propiedad del mismo, entregar el pabellón con la seguridad de que su mantenimiento no suponga un riesgo para el tráfico ferroviario, ya que el Ayuntamiento será a la fin y a la postre quién asuma bajo su responsabilidad tal riesgo.

En todo caso, la ley permite la imposición de cargas de urbanización (*cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos*) ajenas a un área de actuación cuando *así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación*. Y, en consecuencia, teniendo en cuenta las consideraciones técnicas, se propuso la imposición del derribo dentro de las determinaciones del *Programa*. Pero, lo cierto es que la asunción del derribo por Elizatxo, SA no figura en el *Convenio Urbanístico* del 23-12-2009 ya



que en la cláusula 4ª, y en lo referente a los suelos calificados como Sistema General Ferroviario, sólo se acordó la cesión gratuita de dicho suelo al Ayuntamiento.

En consecuencia, se estima la alegación en este punto en lo relativo a que los promotores del ámbito no tienen ninguna obligación de asumir a su cargo el derribo del actual pabellón entrevías, pero al momento de la entrega de los suelos al Ayuntamiento, Elizatxo, SA debe garantizar la seguridad y estabilidad del edificio.

- En este punto de la alegación la promotora muestra su disconformidad no con el condicionado, sino con el informe técnico recogido en la Resolución cuando dice *que los titulares de las actividades industriales no abonarán gastos de descontaminación del suelo.*

Ciertamente, se coincide con la promotora en que los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados son responsabilidad de las personas físicas o jurídicas que determina la ley, sin que *ello implique que, por parte del Ayuntamiento, se imponga limitación ni derogación de los acuerdos privados que Elizatxo, SA, haya podido alcanzar con sus respectivos vendedores en orden a la repercusión de estos gastos a los mismos.*

En consecuencia, **se estima este punto de la alegación en el sentido de dejar sin efecto la siguiente parte de la frase del informe técnico incluido en el anexo informativo I (exponendo C) de la Resolución de la aprobación inicial: “que, se recuerda, no van a ser repercutidos sobre los titulares de las actividades industriales”.**

ANEXO II

CONDICIONES

1. Se remite al futuro *Proyecto de Urbanización* el cumplimiento de la primera condición del acuerdo de la aprobación inicial que señala:

La definición de los pavimentos para los espacios públicos tal y como aparece en el *Plano 2.12: Pavimentos*, se considera puramente orientativa, ya que se deberá incluir y detallar el arbolado.

Del mismo modo, deberá tener otro tratamiento formal el paseo que discurre paralelo a la Avda. Elizatxo, para que tenga una lectura espacial equiparable a un boulevard, en continuidad con el paseo que transcurre a lo largo del ámbito Auzolan-Arretxe.

2. Los promotores del ámbito no están obligados a asumir a su cargo el derribo del actual pabellón entrevías, pero al momento de la entrega de los suelos al Ayuntamiento, Elizatxo, SA debe garantizar la seguridad y estabilidad del edificio.