

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 1902
(Texto: 2012PACU0002)

En relación con el expediente 2012PACU0002 relativo a la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU.

Resultando los siguientes hechos:

-El ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU está ordenado urbanísticamente mediante el Plan Especial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento-Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2010.

-Con fecha 5 de octubre de 2010, se aprueba definitivamente, mediante Resolución de la Alcaldía, el Programa de Actuación Urbanizadora, promovido por ELIZATXO SA que fija como sistema de actuación el de concertación.(Régimen de ejecución privada).

Asimismo mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 10 de noviembre de 2010, se aprobó la Modificación del Convenio de ejecución urbanística de la Unidad de ejecución del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU suscrito con ELIZATXO SA.

-Con fecha 28 de septiembre de 2012, se aprueba por la Alcaldía el Proyecto de Urbanización con sujeción a una serie de condiciones.

-ELIZATXO SA, en su calidad de propietario único de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, formuló el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2011.

Se han cumplimentado las cesiones derivadas de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada:

- Parcela G de 8.000 m²t, donde se posibilita la construcción de 90 Viviendas de Protección Pública..
- Parcela II de 3.200 m²t donde se prevé la construcción de 35 viviendas libres.
- 400 m²t de uso terciario en las parcelas E (220 m²t) y F (180 m²t)

Así como las parcelas de dominio y uso público y otras parcelas de cesión, fuera de la unidad de ejecución.

Todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad.

-El Ayuntamiento de Irún convocó concurso abierto para la enajenación de las citadas parcelas G y II, según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de noviembre de 2011, adjudicándose el contrato según acuerdo del mismo órgano de fecha 21 de diciembre de 2011. El adjudicatario dispone de licencia urbanística para la construcción de las viviendas en la citadas parcelas.

- El Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de julio de 2012, aprobó definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito I.3.01: PORCELANAS BIDASOA-ZUBEIZU y el 21 de septiembre de 2012, mediante Resolución de Alcaldía, la correspondiente modificación al Proyecto de Reparcelación, referidas a dichas parcelas G y II.

-Por tanto el ámbito cuenta con los presupuestos básicos de la ejecución urbanística (Art. 135. LSyU):

- 1-Plancamiento urbanístico idóneo.
- 2-Programa de Actuación Urbanizadora.
- 3-Proyecto de Urbanización.
- 4-Proyecto de Reparcelación.
- 5-Proyectos de edificación: En este caso, están definidos los de las parcelas G y II.

-La aplicación del sistema de concertación implica la urbanización del ámbito por cuenta de ELIZATXO SA.

Por su parte, la construcción de las viviendas relativas a las parcelas G y H, requiere la urbanización, al menos simultánea, de la denominada 1ª fase de las obras de urbanización del ámbito, definida en el Proyecto de Urbanización.

-Planteadas estas cuestiones, ELIZATXO SA, promotora de la urbanización ha manifestado al Ayuntamiento que la empresa ha puesto en conocimiento del Juzgado el inicio de negociaciones con sus acreedores, de acuerdo con la ley concursal al objeto de alcanzar un acuerdo de refinanciación o las adhesiones necesarias a una propuesta anticipada de convenio. Pudiendo de no resultar exitosas abocar en un proceso de concurso de acreedores.

-Ante tales circunstancias e intentadas otras vías que garantizaran, al menos, la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de las viviendas públicas y precio limitado y que no han resultado viables, se propone, la intervención municipal mediante el cambio del sistema de actuación.

Se opta por el cambio a un sistema de ejecución pública. En concreto el llamado de *cooperación*.

La aplicación de este sistema implica que la actividad de urbanización se llevan a cabo por el Ayuntamiento pero siempre a cuenta de los obligados al pago (propietarios de los terrenos).

La financiación de las cuotas de urbanización se realiza mediante el giro de las cuotas de urbanización a los propietarios de las parcelas, excepto, las parcelas G y H que están libres de cargas de urbanización.

La aplicación de este sistema de ejecución pública requiere la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, ya que la elección del sistema es una determinación técnica-urbanística de ese proyecto.

Con el cambio del sistema, se trata de garantizar la puesta en marcha de las obras de urbanización, al menos de la 1ª fase, al objeto de poder simultanearla con las obras de edificación de las parcelas G y H.

El cambio de sistema no vendría referido a un incumplimiento de obligaciones por parte de ELIZATXO SA sino a la imposibilidad de acometer en estos momentos la urbanización, cuya ejecución, y por lo que se refiere a la 1ª fase, deben iniciarse dado el interés público de ejecución de las viviendas de protección pública.

Sin perjuicio de que ELIZATXO SA, pudiera en su momento solicitar, continuar y finalizar la urbanización mediante un régimen de ejecución privada a resultas de su situación financiera.

-Por otra parte, también se requiere la adaptación de la programación de las obras de urbanización, ya reseñada en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Lo que comporta igualmente la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

-Como quiera además que hay que actualizar la información y otras determinaciones contenidas en el Programa que ya han sido cumplimentadas, se ha redactado un Texto de Programa de Actuación Urbanizadora que recoge todos estos aspectos.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y ejecución, así como la transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.

Asimismo sirven al desarrollo de la función pública urbanística otras potestades administrativas, como es la ejecución de la ordenación urbanística.

Únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo. (Art. 4 de la LS y U)

La potestad de la ordenación urbanística, dice el precepto, se ejercerá observando entre otras las siguientes reglas:

- a) Información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
- b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades públicas y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esa ley deban informarla.
- c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.

Asimismo sigue señalando el artículo 4 que el interés público que la ordenación urbanística habrá de garantizar, se concreta especialmente, entre otras, en la *responsabilidad y obligación de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en la cantidad, calidad y plazos de ejecución.*

- El artículo 159 de la L.SyU 30/226, señala que el ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines de planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económicos financieros y la capacidad de gestión con que cuente la entidad.

Sigue recogiendo el citado precepto que la determinación del sistema se establecerá, en todo caso, en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora sin perjuicio que pueda preverse en el planeamiento o modificarse con posterioridad.

-La aplicación del sistema de concertación en el ámbito, fue solicitada por el propietario único de los terrenos, agente indicado para promover la actuación urbanística suscribiéndose el correspondiente convenio.

No obstante, tal y como se ha justificado se entiende que debe iniciarse la urbanización mediante un sistema de ejecución pública que posibilite la ejecución del programa de vivienda pública.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento a la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, acordará la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes y lo someterá, en este caso, al trámite de información pública.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU.

2º.-Someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificación a los titulares de los bienes y derechos afectados por la actuación.

Irun, 27 noviembre de 2012.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA

