

**2ª MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL ÁMBITO "1.3.01 PORCELANAS
BIDASOA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE IRUN**

PROMOTOR: BEST UNION, S.L. Y LARREGUI BIDASOA, S.L.

En Irun, a 25 de octubre de 2018

Índice	Página
1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....	3
1.1 Antecedentes	3
1.2 Objeto.....	6
1.3 Promotor	7
2. CONTENIDO JURÍDICO - URBANÍSTICO	8
2.1 Modificación del Sistema de Actuación: Implantación del Sistema de Concertación.	8
2.2 Modificación de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa".	10
2.3 Plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación.	11
2.4 Relación de los propietarios de las parcelas delimitadas en la Unidad de Ejecución.....	14
3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	15
4. PLANOS.....	16

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR

1.1 Antecedentes

El Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Irun, en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu".

Una vez aprobada definitivamente la ordenación urbanística, el 5 de octubre de 2010, el Exmo. Ayuntamiento de Irun aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu", en adelante PAU.

Con base a la ordenación urbanística establecida en el Plan Especial, y en cumplimiento de lo dispuesto en el PAU, "ELIZATXO, S.A.", en su calidad de propietaria única de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu", formuló Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de mayo de 2011.

Las cesiones derivadas de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada fueron realizadas de conformidad con el siguiente desglose:

- Parcela G de 8.000 m²t y 90 viviendas de Vivienda de Protección Pública.
- Parcela H de 3.200 m²t y 35 viviendas libres.
- 400 m²t de uso terciario en las parcelas E (220 m²t) y F (180 m²t).
- Las parcelas de dominio y uso público y las parcelas de cesión, que en virtud del Convenio Urbanístico de fecha 10 de noviembre de 2010, quedaron fuera de la unidad de ejecución.

Con posterioridad, el Exmo. Ayuntamiento de Irun en sesión de 25 de julio de 2012 aprobó definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu" y el 21 septiembre de 2012, mediante Resolución de Alcaldía, la correspondiente Modificación del Proyecto de Reparcelación, referidas a las parcelas G y H.

Con fecha de 28 de septiembre de 2012, el Exmo. Ayuntamiento de Irun aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu". El Proyecto de Urbanización prevé cinco fases de ejecución de obras para llevar a cabo la urbanización:

- 1ª Fase: Bloques G y H.
- 2ª Fase: Bloque F.
- 3ª Fase: Bloque E.
- 4ª Fase: Bloques C y D.
- 5ª Fase: Bloques A y B.

El 14 de febrero de 2013 el Ayuntamiento de Irun acordó la aprobación definitiva de la (1ª) Modificación del PAU, con el objetivo principal de sustituir el sistema de ejecución privada por un sistema de ejecución pública de cooperación, debido a que la entonces propietaria única de los terrenos del ámbito padecía serias dificultades para sufragar la ejecución de las obras de urbanización previstas por el Proyecto de Urbanización del ámbito en cuestión.

No obstante, tal y como señala la Memoria del documento de "Modificación del PAU", la propietaria de los terrenos de la Unidad de Ejecución *"podría en su momento solicitar continuar y finalizar la urbanización mediante un régimen de ejecución privada a resultas de su situación financiera"*.

Instaurado el Sistema de Actuación de Cooperación, el Ayuntamiento de Irun, en su condición de Administración actuante, pasó a asumir el deber de ejecutar las obras de urbanización, con cargo a la propiedad de los terrenos de la Unidad de Ejecución.

En esta tesitura, el Ayuntamiento de Irun ejecutó las obras de urbanización de la 1ª Fase del Proyecto de Urbanización, que abarcaba el entorno de las parcelas G y H de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu". Toda vez que los terrenos comprendidos en la 1ª Fase del Proyecto de Urbanización han sido urbanizados, estos suelos han pasado a la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Asimismo, el Ayuntamiento de Irun, en su condición de propietario de las parcelas G y H ejecutó las obras de edificación materializando así la edificabilidad urbanística prevista por la ordenación del Plan Especial sobre las mismas.

Posteriormente, el 28 de enero de 2015 el pleno del Exmo. Ayuntamiento de Irun acordó la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, en adelante, el PGOU, en cuya virtud, entre otras cuestiones, se modificó la denominación del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa-Zubelzu", figurando en la actualidad como ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa".

El vigente PGOU incorpora los criterios de ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente con fecha 29 de septiembre de 2010, y su Modificación Puntual, aprobado definitivamente con fecha 25 de julio de 2012, de modo que la ordenación urbanística preexistente definida en los citados instrumentos de planeamiento ha sido consolidada y por tanto, continúa en vigor.

1.2 Objeto

Recientemente, se ha modificado la estructura de la propiedad de las parcelas de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", principalmente con la incorporación de la mercantil "BEST UNION, S.L.", como propietario mayoritario de la Unidad de Ejecución.

En este sentido, las parcelas pertenecen en la actualidad a propietarios con voluntad y capacidad económica, que permite ceder nuevamente a la propiedad del suelo la iniciativa de la actuación urbanizadora para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización pendientes (fases 2, 3, 4 y 5) que prevé el Proyecto de Urbanización del ámbito.

Por lo tanto, el objeto principal del presente documento, con base en lo dispuesto en el art. 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi, consiste en proponer la modificación del sistema de actuación de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", pasando del sistema de cooperación en régimen de ejecución pública, al sistema de concertación en régimen de ejecución privada.

Asimismo, habiendo adquirido los terrenos comprendidos en la 1ª Fase del Proyecto de Urbanización la condición de Suelo Urbano Consolidado, como consecuencia de la ejecución y recepción de las obras de urbanización, se propone una nueva delimitación de la Unidad de Ejecución existente que incorpore, exclusivamente, los terrenos del ámbito urbanístico cuya obra de urbanización se encuentra pendiente de ejecución, excluyendo así de la nueva Unidad de Ejecución, los terrenos urbanizados y edificados conforme a planeamiento.

Por último, se procede a redefinir los plazos de la actuación urbanizadora, al objeto de ajustar los mismos a las nuevas circunstancias que afectan al ámbito urbanístico.

1.3 Promotor

La Segunda (2ª) Modificación del PAU se formula por iniciativa de la mercantil "BEST UNION, S.L.", con domicilio en Donostia – San Sebastián, paseo de Errotaburu, 1 – 5º (C.P.: 20.018), y C.I.F. nº B/75.194.282, y de la mercantil "LARREGUI BIDASOA, S.L.", con domicilio en Donostia – San Sebastián, Avenida de la Libertad, 17 – 2º (C.P. 20004), y C.I.F. nº B/75.115.998.

"BEST UNION, S.L." y "LARREGUI BIDASOA, S.L.", ambas sociedades, propietarias de parcelas edificables de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", ostentan una cuota de gravamen urbanístico o de participación en las cargas y obligaciones urbanísticas pendientes de ejecución de un 80,95%.

Los redactores de la Segunda (2ª) Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora son los Abogados Josu Ferro Uriguen (Coleg. nº 4024 del ICAGI) e Iñigo Nogués González (Coleg. Nº 5247 del ICAGI).

2. CONTENIDO JURÍDICO - URBANÍSTICO

2.1 Modificación del Sistema de Actuación: Implantación del Sistema de Concertación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la actuación urbanizadora prevista sobre el ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa" es una actuación integrada que debe acometerse a través de una unidad de ejecución, conforme a un Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema inicial para ejecutar la actuación integrada fue el sistema de concertación, si bien, ante la imposibilidad, por parte del propietario de los terrenos, de cumplir con las obligaciones urbanísticas asumidas ante la administración actuante, el Ayuntamiento de Irún acordó modificar el sistema de actuación a cooperación.

La irrupción de la mercantil "BEST UNION, S.L.", como propietario mayoritario de la Unidad de Ejecución, y empresa con voluntad y capacidad económica de asumir las obligaciones urbanísticas que derivan de una actuación urbanizadora, ha provocado el interés de los propietarios del ámbito en proponer una nueva modificación del sistema de actuación, retornando al sistema de concertación establecido al inicio de la actuación.

En consecuencia, con base a lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se establece el Sistema de concertación para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización de la actuación integrada.

La elección de este sistema de actuación requerirá la firma de un Convenio de Concertación entre el Ayuntamiento de Irun y los propietarios mayoritarios del ámbito urbanístico, quienes deberán asumir los compromisos señalados en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En esta actuación urbanizadora que nos ocupa, ya hemos señalado en los antecedentes que el proyecto de reparcelación ha sido ya tramitado y aprobado definitivamente, con la consiguiente cesión de los terrenos y bienes a favor del Ayuntamiento.

Asimismo, el Ayuntamiento también aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización que recoge las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", si bien condicionado a la presentación de un Texto Refundido.

Sin embargo, debido a las carencias que presenta el Proyecto de Urbanización aprobado, y tras haberlo consensuado así con los técnicos municipales, los promotores de la actuación urbanizadora presentarán para su tramitación un documento completo de "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa".

Como consecuencia de lo anterior, los compromisos a asumir por los propietarios, en el Convenio de Concertación a formalizar, quedan reducidos a:

- a) Constituirse en Junta de Concertación conforme a lo previsto en el artículo 161 de la Ley.
- b) Presentación, para su tramitación y aprobación, de la "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa".
- c) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución.

2.2 Modificación de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa".

El artículo 144 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, dispone que los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución deberán tener la condición de Suelo Urbano No Consolidado.

Tal y como hemos señalado en los antecedentes, los terrenos del entorno de las parcelas G y H que comprenden una superficie de 7.650 m²s, adquirieron la condición de Suelo Urbano Consolidado, una vez que la urbanización de la 1ª Fase de las obras de urbanización fue recepcionada, tras su ejecución, por el Ayuntamiento de Irun.

Es por ello que se debe redelimitar la Unidad de Ejecución existente, discriminando los terrenos que en la actualidad tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Por lo tanto, se delimita una nueva Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", con una superficie de 22.223 m²s, que comprende los terrenos delimitados en las fases 2, 3, 4 y 5 del Proyecto de Urbanización, cuya obra de urbanización se encuentra pendiente de ejecución.

En consecuencia, la porción de terreno de 7.650 m²s queda excluida de la Unidad de Ejecución.

Se acompaña al presente documento, el PLANO "Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa".

2.3 Plazo de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme al documento "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa" que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, conforme al procedimiento administrativo previsto para los Proyectos de Urbanización.

Por lo tanto, no se procederá a presentar ante el Ayuntamiento un Texto Refundido del Proyecto de Urbanización, en los términos señalados por el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 28 de septiembre de 2012, puesto que el documento que se presentará sustituirá el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

La "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa" podrá prever la ejecución de las obras por fases, si bien, la primera fase de ellas o fase preliminar, deberá recoger aquellas obras mínimas que requiera el conjunto de la Unidad de Ejecución, para que posteriormente, cada fase ejecutada pueda resultar autónoma y constituya una unidad funcional directamente utilizable.

La aprobación definitiva de la "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa" requerirá la Declaración de Calidad de Suelo de la totalidad de los terrenos comprendidos en la nueva Unidad de Ejecución que se delimita ahora, así como las preceptivas autorizaciones por parte de Aviación Civil, URA y ETS.

A fecha del presente documento, los promotores de la actuación urbanizadora, "BEST UNION, S.L." y "LARREGUI BIDASOA, S.L.", han iniciado ya el procedimiento para la obtención de la declaración de calidad de suelo de la totalidad de los terrenos que engloba la nueva Unidad de Ejecución que se define en el presente documento.

En cualquier caso, tal y como se estableció en la Modificación del PAU aprobado definitivamente con fecha 14 de febrero de 2013, las medidas correctoras o de recuperación de suelo que imponga el órgano ambiental en la declaración de calidad de suelo para la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución, se podrán adoptar, de forma sucesiva e independiente, en cada una de las fases que pueda prever la "Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa" para la ejecución de las obras de urbanización.

Se establece un plazo máximo de ocho (8) años para la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del ámbito "1.3.01 Porcelanas Bidasoa", a partir de la aprobación definitiva de la segunda (2ª) Modificación del PAU, condicionado a que la resolución de declaración de calidad de suelo, sin perjuicio de las medidas correctoras o de recuperación de suelo que establezca, declare la aptitud de los terrenos para usos residenciales.

Las obras de edificación se ejecutarán de forma simultánea a las obras de urbanización de la fase en que esté comprendida cada una de las parcelas resultantes.

A continuación se establecen las fases y plazos de trámites previos a la adjudicación de las obras, así como las referidas a la ejecución de la urbanización y edificación:

CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN: Diciembre 2018.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- Presentación: Enero 2019.
- Aprobación: Septiembre 2019.

2ª FASE: PARCELA F Y SU ENTORNO INMEDIATO:

- Adjudicación de obras de urbanización: Octubre 2019
- Final Obra de Urbanización: Diciembre 2020.
- Final Obra de Edificación: Marzo 2021.

3ª FASE: PARCELA E Y SUS ENTORNOS INMEDIATO:

- Adjudicación de obras de urbanización: Abril 2021.
- Final Obra de Urbanización: Junio 2022.
- Final Obra de Edificación: Septiembre 2022.

4ª FASE: PARCELA C-D Y SU ENTORNO INMEDIATO

- Adjudicación de obras de urbanización: Octubre 2022.
- Final Obra de Urbanización: Diciembre 2023.
- Final Obra de Edificación: Abril 2024.

5ª FASE: PARCELA A-B Y SU ENTORNO INMEDIATO

- Adjudicación de obras de urbanización: Junio 2024.
- Final Obra de Urbanización: Diciembre 2025.
- Final Obra de Edificación: Mayo 2026.

2.4 Relación de los propietarios de las parcelas delimitadas en la Unidad de Ejecución.

La relación actualizada de los propietarios de las parcelas edificables que quedan delimitadas en la nueva Unidad de Ejecución que define el presente documento es la siguiente:

- Parcela A: Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Parcela A-B Bajo Rasante: Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Parcela B: Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Parcela C: Larregui Bidasoa S.L.
- Parcela C-D Bajo Rasante: Larregui Bidasoa S.L.
- Parcela D: Larregui Bidasoa S.L.
- Parcela E: Best Union S.L. (96,46%) y Ayuntamiento de Irun (3,54%)
- Parcela F: Best Union S.L. (98,04%) y Ayuntamiento de Irún (1,96%)

3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Las causas que motivan esta modificación del PAU no alteran el contenido de las previsiones del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera recogidas en la Modificación del PAU, aprobada definitivamente con fecha 14 de febrero de 2013, que para evitar remisiones a otros documentos se incorporan al presente documento:

a) DECLARACIÓN DE CALIDAD DE SUELO Y MEDIDAS A ADOPTAR:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Investigaciones exploratorias, y, en su caso, detalladas: | 55.000 € |
| ▪ Medidas correctoras o de recuperación de suelo: | 130.000 € |
| ▪ TOTAL PRESUPUESTO: | 185.000 € |

b) PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRAS:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| ▪ Proyectos de obras de Urbanización: | 35.000 € |
| ▪ Dirección de Obra de Urbanización: | 20.000 € |
| ▪ Publicaciones y gastos de gestión: | 8.000 € |
| ▪ TOTAL PRESUPUESTO: | 63.000 € |

c) EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| ▪ Coste de ejecución por contrata: | 3.150.000 € |
| ▪ Coordinación Seguridad y Salud: | 25.000 € |
| ▪ TOTAL PRESUPUESTO: | 3.175.000 € |

4. PLANOS

A la vista de que a fecha del presente documento se han aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, nos remitimos, en su integridad, a los planos de los citados documentos, con la salvedad, por la modificación o redelimitación de la Unidad de Ejecución que se propone, del plano "Nueva delimitación de la Unidad de Ejecución del ámbito 1.3.01 Porcelanas Bidasoa" que se incorpora a este documento.

En Irun, a 25 de octubre de 2018

Fdo.- Josu Ferro Uriguen
Abogado



Fdo.- Iñigo Nogués González
Abogado

