

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 1782
(Texto: 2018PACU0002)

En relación con el expediente 2018PACU0002 relativo a 2ª Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA.

Resultando los siguientes hechos:

-BEST UNION SL presenta (e/ 22.363) la 2ª Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora en el ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA, con el objetivo de:

- Modificación del sistema de actuación pasando del sistema de cooperación en régimen de ejecución pública al sistema de concertación en régimen de ejecución privada.
- Nueva delimitación de la unidad de ejecución, excluyendo el suelo urbano consolidado.
- Redefinición de los plazos de programación de la actuación urbanizadora.

-Los antecedentes urbanísticos del ámbito son los siguientes:

***Planeamiento:**

EL Plan General vigente (28-1-2015) incorpora el ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA, determinado la calificación global RESIDENCIAL y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS VERDES, con el planeamiento pormenorizado vigente Plan Especial de Ordenación Urbana (29-09-2010) y su Modificación (25-7-2012).

(Como precedente hubo con anterioridad una Modificación de Plan General de 1999 sobre cambio de calificación de industrial a residencial. El Plan General de 2015 recoge los aprovechamientos ahora vigentes)

***Proyecto de Urbanización** (Aprobado definitivamente mediante Resolución Alcaldía de fecha 28-9-2012)

En el acuerdo de aprobación definitiva queda condicionado, entre otras a la siguiente condición:

- 4.- Deberá elaborarse y presentarse para su aprobación un Texto Refundido en el que se dé cumplimiento a todas las condiciones a que queda sujeto el acuerdo de aprobación definitiva.**

Este Texto Refundido no fue presentado.

El Proyecto de Urbanización señaló las distintas fases en que se divide la ejecución de la urbanización (5 Fases).

Si bien determina que debe suplementarse con los proyectos correspondientes de forma previa a la ejecución de cada una de las fases. Es decir, cada Fase requiere de su correspondiente Proyecto.

Se aprobó en su momento el Proyecto de Urbanización correspondiente a la 1ª Fase que fue ejecutado por el Ayuntamiento al modificarse el sistema de actuación en régimen de ejecución pública por cooperación.

Ello posibilitó la ejecución simultánea de las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas G y H del Proyecto de Reparcelación destinadas a vivienda de protección pública y precio limitado de titularidad municipal que fueron enajenadas posteriormente por el Ayuntamiento.

***Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.** (Aprobada definitivamente mediante Resolución Alcaldía de fecha 14-2-2013)

Se modificó el sistema de actuación previsto, de concertación (fijado en el Plan y Programa inicial) a sistema de cooperación (Régimen de ejecución pública) así como se actualizaron el resto de determinaciones y plazos.

También se recogía que se podrá optar por agrupar las fases de urbanización definidas en los Proyectos de Obras, entendiéndose entonces que el plazo establecido en esos casos es el que resulte de la última fase objeto de agrupación.

***Modificación Convenio de Concertación** (Aprobada mediante Resolución Alcaldía de fecha 14-2-2013):

ELIZATXO SA, suscribiente del Convenio y el Ayuntamiento de Irun acuerdan resolver el Convenio de Concertación, suscrito con fecha 18 de noviembre de 2010 *por lo que se refiere a las obligaciones de ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU que serán ejecutadas por el régimen de ejecución pública de cooperación, con objeto de garantizar la ejecución de la primera Fase de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula tercera.*

Que señala que:

No obstante, finalizada la ejecución de la 1ª Fase de urbanización, **ELIZATXO SA** podrá solicitar el cambio de sistema de ejecución del sistema público de cooperación al sistema privado de concertación para continuar y finalizar las obras de urbanización del ámbito 1.3.01

PORCELANAS BIDASOA ZUBELZU, que será acordado, en su caso, si concurrieran las circunstancias económicas que permitiera retomar la ejecución del ámbito.

***Proyecto de Reparcelación Forzosa** (Aprobado mediante Resolución Alcaldía 29-7-2011 y sus modificaciones de fechas 21-9-2012 y 23-11 de 2013).

Se adjudicaron al Ayuntamiento y se inscribieron en el Registro de la Propiedad, además de las parcelas de dominio público, **las parcelas G y H**, libres de cargas de urbanización (incluidas en la 1ª fase de Urbanización y enajenadas por el Ayuntamiento. Se encuentran actualmente edificadas y habitadas.

El resto de parcelas edificables (A-B, C-D E y F), si bien se adjudicaron inicialmente a ELIZATXO SA, no obstante, tras el concurso de acreedores, a fecha 26 marzo de 2015 (fecha que se giraron las cuotas de urbanización de la 1ª Fase de urbanización) eran sus titulares con sus cuotas de participación los siguientes:

PARCELAS	Dº EDIFICATORIOS	CUOTAS	TITULAR	TOTAL
A-B	Subparcela A	11,62%	DIPUTACION	19,05%
	Subparcela B	5,53%	DIPUTACION	
	Dcho Subedifica.	1,90 %	DIPUTACION	
C-D	Subparcela C	14,36%	LARREGUI BIDASOA SL	28,92
	Subparcela D	11,67%	LARREGUI BIDASOA SL	
	Dcho subedificación	2,89%	LARREGUI BIDASOA SL	
E	E	20,79%	NEINOR BARRIA S.A.U	20,79%
F	F	31,24%	NEINOR BARRIA S.A.U	31,24%
		100%		100%

***Giro de cuotas de Urbanización** (Aprobada mediante Resolución Alcaldía de fecha 26-3-2015)

En virtud del cambio de sistema a cooperación de iniciativa pública al objeto de garantizar la ejecución de las parcelas G y H, el Ayuntamiento procedió a aprobar el Proyecto complementario y urbanizar la 1ª Fase de Urbanización.

Esta Fase ya está recepcionada ya por el Ayuntamiento.

El importe de esta Fase ascendió a 1.408.110,31 euros que fue liquidada y abonada por cada una de las anteriores parcelas en base a su cuota de participación.

***Declaración de Calidad de suelo.**

Para la aprobación de la Modificación del Plan General en los ámbitos 1.3.1 PORCELANAS BIDASOA, 1.3.3 ELIZATXO y parcela industrial ZUBELZU, que conllevaba un cambio de calificación del suelo de industrial a residencial, se requería la previa declaración de calidad de suelo.

Si bien, el Viceconsejero de Medio Ambiente mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2008, manifiesta que no aprecia objeción alguna a que se procediese a la aprobación del Proyecto de Modificación del Plan General *siempre y cuando el inicio de las nuevas actuaciones a desarrollar en el ámbito quede subordinado a la obtención, con carácter previo, de la correspondiente declaración de calidad de suelo, dada la inclusión de los terrenos en el inventario de suelos que soportan o hallan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.*

Ante la necesidad de llevar adelante la edificación en las parcelas G y H, mediante Resolución de 27 de febrero de 2013 del Viceconsejero de Medio Ambiente se modifica la Resolución de 3 de septiembre de 2012 por la que se autorizaba a Elizatxo SA la excavación de materiales con presencia de contaminante detectados en las antiguas instalaciones de las empresa Porcelanas Bidasoa SA y Zubelzu SL en lo que se refiere a la entidad del promotor. Aprobando asimismo la Resolución " *la distribución de la única fase prevista en el Plan de Excavación recogida en la Resolución de 3 de septiembre de 2012 en 5 fases solicitadas por el Ayuntamiento.*

Para cada una de las fases previstas se emitirá la correspondiente declaración de calidad de suelo..."

Mediante Resolución de fecha 16 de julio de 2014 de la Directora de Administración Ambiental se declara la calidad de suelo de las parcelas incluidas en la 1ª Fase del ámbito 1.3.01 entre las que se incluyen las parcelas G y H a las que afecta de manera total y, parcial a parcelas LJ2, VL1, VL2, LL y LP3 dentro de la parcela antiguamente ocupada por las instalaciones de las empresas Porcelanas Bidasoa SA y Zubelzu SL.

No existiendo inconvenientes para que se otorgaren las correspondientes licencias.

***Recepción de las obras de urbanización de 1ª Fase. Certificado final de Obras.**

La primera Fase fue recepcionada por el Ayuntamiento.

-BEST-UNION SL, justifica la propuesta de modificación del Programa de Actuación Urbanizadora en lo siguiente:

1.- BEST UNION SL y LARREGUI BIDASOA SL manifiestan que son propietarias de las parcelas C, D, E y F.

2.-La urbanización de las parcela G y H (1ª fase de la Urbanización) está ya culminada y recepcionada, las parcelas edificadas y con licencia de 1ª ocupación.

3.-Ostentan ambas sociedades una cuota de gravamen o de participación en las cargas y obligaciones urbanísticas pendientes de ejecución del 80,95%, lo que les permite proponer una nueva modificación del sistema de actuación, dada su capacidad económica para emprender las obligaciones urbanísticas que derivan de una actuación urbanizadora.

En consecuencia en base a lo dispuesto en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo se fija en la Modificación del Programa, el sistema de concertación. Dicho sistema implica la suscripción de un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios mayoritarios en el que teniendo en cuenta los antecedentes expuestos (aprobación del proyecto de reparcelación y ejecución de las cesiones) los compromisos a contraer quedarían reducidos a:

- a) Constituir la Junta de Concertación conforme lo previsto en el artículo 161 de la citada Ley.
- b) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad de ejecución.

4.-La modificación de la unidad de ejecución se justifica por cuanto debe ser excluida la porción de 7.650 m² que comprende las parcelas G y H y su entorno que adquirieron la condición de suelo urbano una vez que la urbanización de la 1ª Fase de las obras de urbanización fue reaccionada, tras su ejecución, por el Ayuntamiento.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 144.4 de la Ley, *el suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.*

Se acompaña Plano de la nueva delimitación de la unidad de ejecución con una superficie de 22.223 m² 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.

5.- Se establecen nuevos plazos de de ejecución de las obras de urbanización y edificación.

La ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme a las fases previstas en el Proyecto de Urbanización.

Con anterioridad a cada una de las fases se presentará el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Comunican que han iniciado ya el procedimiento para la obtención de calidad de suelo para la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución, si bien tal y como se recogió en la Modificación anterior del Programa, las medidas correctoras o de recuperación del 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 adoptarán, de forma sucesiva e independiente, en cada una de las fases previstas.

6.-Finalmente recogen como Presupuesto el mismo recogido en el anterior Programa de Actuación Urbanizadora.

Considerando los siguientes argumentos:

Analizado el Documento por los Servicios técnicos resulta:

1º.- El artículo 159.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, recoge la facultad del Ayuntamiento de modificar en cualquier momento el sistema de actuación.

En esta elección debe tener en cuenta según lo dispuesto en el mismo precepto criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económicos financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

La modificación en su día a un régimen de ejecución pública vino motivado por la situación de los propietarios mayoritarios que no garantizaban la ejecución del ámbito y el interés público en edificar las parcelas destinadas a viviendas públicas y precio limitado.

Los actuales propietarios manifiestan su capacidad financiera para emprender la urbanización, resultando reunir un porcentaje superior al 50 % de la propiedad del suelo, lo que les permite, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160 del mismo texto legal solicitar la aplicación el sistema de concertación y el Ayuntamiento acordarlo en el momento de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La determinación del sistema se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora sin perjuicio que pueda preverse en el planeamiento, o modificarse con posterioridad, señala el Art. 159.

2º.- En virtud de lo dispuesto en el artículo 144.4 de la Ley, *el suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.*

La parte del ámbito ya urbanizada constituye suelo urbano consolidado, por lo que procede la modificación de la delimitación de la unidad de ejecución.

El artículo 145 determina que la delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los programas de actuación urbanizadora, así como en la modificación de la misma, ya aparezca realizada en el planeamiento o en un programa de actuación urbanizadora, o ya se hubiere realizado de manera autónoma, seguirá el mismo procedimiento recogido en este precepto. (Aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del Territorio histórico)

3º.- La aplicación del sistema requiere suscribir un Convenio y constituir la Junta de concertación.

Es la Junta la que asume la ejecución del planeamiento, siendo responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización que resta, repercutiendo los gastos correspondientes a los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción establecida en el Proyecto de reparcelación aprobado. (Parcelas A-B, C-D, E y F)

4º.- En cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deben presentar un texto refundido y formular los proyectos de urbanización necesarios en cada una de las fases para la ejecución de la obra urbanizadora.

También recordar que de acuerdo con el Programa de Actuación Urbanizadora vigente, *se podrá optar por agrupar las fases de urbanización definidas en los Proyectos de Obras.*

5º.- En cuanto al procedimiento para la declaración de calidad de suelo ya señalan que se ha retomado para las fases de urbanización que restan por ejecutar.

6º.- Finalmente señalar que de forma previa a la aprobación definitiva deben presentar una garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito, conforme lo dispuesto en el artículo 158 de la misma ley.

Señalar que en su día se depositó dicha garantía, pero fue devuelta cuando se modificó el sistema de actuación al régimen de ejecución pública.

-El artículo 156 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, regula el procedimiento de aprobación de los programas de actuación urbanizadora que conlleva aprobación inicial, información pública (20 días) y aprobación definitiva. Tanto la información pública como el acuerdo de aprobación definitiva deben publicarse en el B.O de Gipuzkoa, coincidente con el procedimiento de modificación de la delimitación de la unidad de ejecución.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.-Aprobar inicialmente la 2ª Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito 1.3.01 PORCELANAS BIDASOA con sujeción a las siguientes condiciones:

- 1. Deben presentar una garantía por importe del 1 % del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito, conforme lo dispuesto en el artículo 158 de la misma ley.*
- 2. El documento programará la ejecución de urbanización y edificación teniendo en cuenta que resulta necesaria la tramitación del Texto Refundido del Proyecto de Urbanización y de los proyectos de Obras de Urbanización Complementaria para cada una de las fases definidas.*
Asimismo, incluirá entre sus previsiones temporales la obtención de las autorizaciones sectoriales concurrentes (Declaración de Calidad de Suelo, Aviación Civil, URA y ETS).
- 3. El documento mantendrá entre sus previsiones la posibilidad que los Proyectos de Obras de Urbanización Complementaria agrupen las fases de urbanización definidas.*
- 4. El documento revisará la estimación económica de cargas de urbanización, actualizándola a la fecha actual.*

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 a 30 de agosto de 2018

EL ALCALDE

LA SECRETARIA

Handwritten signature of the Secretary in blue ink.

