

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Iragarkia

2023ko otsailaren 28an, alkate-udalburuak 262 zenbakiko Ebazpena eman zuen, zeinak honela dioen:

«1. 1.1.12. Araso Sasiko Burua eremuko egikaritze unitateko birpartzelazio proiektua behin betiko onartzea, baldintza honen pean:

Proiektua Jabetza Erregistroan inskribatu aurretik, 1.028.234,40 euroko abala jarri beharko da, Administrazioari doan lagatzeko hirigintza-aprobetxamenduaren % 15 gauzatzeari buruzko aurreikuspenak betetzen direla bermatzeko.

2. Behin birpartzelazioa onartzeko erabakia administrazio bidetik irmoa denean eta aurreko xedapenak aipatzen duen abala jarri denean birpartzelazio proiektua Jabetza Erregistroan inskribatzeko ziurtagiri administratiboa egitea.

3. Araso Sasiko Buruako egikaritze-unitatearen Hirigintza-erakigarritasunaren % 15 doan lagatzeko Hirigintza-hitzarmena eta tokiko deskribapen-agiria jendaurrean jartzea, hoguei eguneko epean, honekin batera doan dokumentuaren arabera, eta horren eduki osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN azaltzea.

4. Hitzarmena behin betiko onartu baino lehen, eraiki beharreko nabea deskribatzen duen agiri teknikoak baldintza teknikoetara egokitu beharko da, hau da, barne akaberarik gabe, barne instalaziorik gabe edo errentariei edo etorkizuneko jardueri bestelako aipamenik egin gabe eraiki beharreko nabe gordina entregatzearekin zerikusia duten baldintza teknikoetara.

Ebazpen honen 1. eta 2. atalek amaiera ematen diote administrazio-bideari. Aukeran, berraztertze errekurtsua jarri ahalko da horien aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsuaren aurretik, hilabete epean jakinarazi eta biharamunetik, edo, bestela, zuzenean aurkaratu ahalko da ebazpena, Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabete epean jakinarazi eta biharamunetik. Gainera, egokitutako jotzen den beste edozein errekurtsu aurkeztu ahalko da.»

«Tokiko deskribapen-agiria» hitzarmenaren 1. eranskina, bulego orduetan kontsulta daiteke Hirigintza eta Garapen Jasangarriaren Arloan, Kostorbe eraikina, Iparralde hiribidea, 39, Irun eta udalaren webgunean: www.irun.org.

Argitaratu egiten da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 43. artikulua betetzeko.

Irun, 2023ko martxoaren 3a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (1667)

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Anuncio

Con fecha 28 de febrero de 2023 por la Alcaldía Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 262:

«1.º Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del ámbito 1.1.12 Araso Sasiko Burua, con sujeción al siguiente condicionante:

De forma previa a la inscripción del Proyecto en el Registro de la Propiedad deberá depositarse un aval por importe de 1.028.234,40 euros en garantía del cumplimiento de las previsiones relativas a la materialización del 15 % de aprovechamiento urbanístico de cesión gratuita a la Administración.

2.º Procede a expedir certificación administrativa para la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad una vez firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación y depositado el aval a que se refiere el apartado anterior.

3.º Someter a información pública por plazo de veinte días el Convenio Urbanístico para realizar la cesión gratuita del 15 % de la edificabilidad urbanística de la Unidad de Ejecución de Araso Sasiko Burua, junto con el pliego descriptivo del local, según documento que adjunto se acompaña, exponiendo su contenido íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

4.º De forma previa a la aprobación definitiva del Convenio deberá ajustarse el Pliego técnico descriptivo de la nave a edificar a los requisitos técnicos relacionados con la entrega de una nave a edificar en bruto, sin acabados interiores, instalaciones internas u otras referencias a arrendatarios u futuras actividades.

Los apartados 1.º y 2.º de la presente Resolución ponen fin a la vía administrativa. Contra los mismos podrá interponerse potestativamente 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.»

El anexo n.º 1 del Convenio «Pliego descriptivo del local», se puede consultar, en horas de oficina, en el Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible sito en Edificio Kostorbe, Avda. de Iparralde, 39 de Irun y en la página web del ayuntamiento: www.irun.org.

Lo que se publica en cumplimiento de lo previsto en el artículo 43 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Irun, a 3 de marzo de 2023.—El alcalde, p.d., el técnico de Urbanismo. (1667)

Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren barruko «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuko egikaritze unitateko Hirigintza hitzarmena.

Irunen, sinaduraren egunean.

BILDUTAKOAK

Nire aurrean:

Juana María Herrador Carriedo, Irungo Udaleko Idazkari Nagusia.

Alde batetik:

José Antonio Santano Clavero jn., Irungo Udaleko alkatea (helbidea: Irungo udaletxea).

Bestetik:

Joaquín Sotomayor Raymond jn., adinduna eta hitzarmen honen ondorioetarako helbidea: Elcano 13, 1. ezkerre, Bilbo).

ESKU HARTZAILEAK

— José Antonio Santano Clavero jn., Irungo Udaleko alkatea den aldetik, berezkoak dituen eskumenek ahaldunduta egintza honetarako.

— Joaquín Sotomayor Raymond jn., Sasikoburua Irun SL. merkataritza sozietatearen izenean (IFK: B-47702485; eta helbidea: Irubide industrialdea 5, 1.a, Bilbo-Galdakao errepidea z.g., Galdakao), zeina muga gabe Altos de Mirasierra SL izenarekin eratu zen 2012ko abenduaren 27an Valladolideko notario Ignacio Cuadrado Zuloaga jaunaren aurrean baimendutako eskritura baten bidez (protokolo zk.: 3.900; eta inskripzioa: Bizkaiko Merkataritza Erregistroko 5.796. Liburukia, 195. Folioa, BI-72303 Orria, 2. Inskripzioa) eta ondoren egungo izena eta helbidea hartu zituen. 2018ko irailaren 21ean Bilboko notario Juan Benguria Cortabitarte jaunaren aurrean baimendutako eskritura baten bidez (protokolo zk.: 1968; eta inskripzioa: Gipuzkoako Merkataritza Erregistroko 5.796 Liburukia, 195. Folioa, 8. atala, BI-72303 orria, 1. eta 2. Inskripzioak).

XXX notario XXX 2021 XXX eskritura baten bidez bere alde formalizatutako ahalordea erabiliz esku hartzen du.

Aldeek, diotenaren arabera, Hirigintza hitzarmen hau sinatzeko gaitasun juridiko nahikoa aitortzen diote elkarri, eta jasota uzten dituzte honako hauek:

AURREKARIAK

I. 2015eko urtarrilaren 28an, Irungo Udaltzako Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zuen, eta, haren bidez, besteak beste, «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremua zehaztu zuen.

Plan Orokorra irizpide hauek ezarri zituen eremu horretarako:

— Eremua jarduera ekonomikoetarako erabilitea, merkataritza-eremuak eta aisialdikoak bazter utzita, jarduketak ez zezan ekar Txingudi saltokia handitzea, nahikoa handia baita.

— Lurrak erregularizatzea, mendi magalean baitaude, eta Arasoko erreka-eremuaren ibilgua babestea –eremuaren eta Arasoko industrialdearen arteko muga dago erreka hori–.

— Eremuaren eta Arasoko zona komertzialera sartzeko egungo bidearen arteko zuzeneko lotura antolatzea –trafikoa banatzeko biribilgunetik ateratzen da Arasoko zona komertzialera sartzeko egungo bidea–.

— Eremua eta Arasoko zona komertzialeko sareak lotzeko lanak aurreikustea, banaketa eta hornikuntza adar nagusiak sendotuta eta kontuan izanda Araso Norte Hirigintza eremua handitzeko balizko jarduketak».

Convenio urbanístico de la Unidad de Ejecución del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» del Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

Irun, a fecha de firma.

REUNIDOS

Ante mí:

Juana María Herrador Carriedo, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Irun.

De una parte:

D. José Antonio Santano Clavero, Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Irun, con domicilio en la Casa Consistorial de dicha Villa.

De otra parte:

D. Joaquín Sotomayor Raymond, mayor de edad, y con domicilio a estos efectos en Bilbao, Calle Elcano, n.º 13, 1.º izquierda.

INTERVIENEN

— D. José Antonio Santano Clavero, en su condición de Alcalde del Ayuntamiento de Irun, facultado para este acto en virtud de las facultades que le son propias.

— D. Joaquín Sotomayor Raymond, en nombre y representación de la mercantil «Sasikoburua Irun, S.L.», con C.I.F. B-47.702.485, domiciliada en Galdakao, polígono industrial Irubide, parcela 5, 1.ª planta, ctra. Bilbao-Galdakao, s/n, constituida por tiempo indefinido con la denominación de «Altos de Mirasierra, S.L.», en escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Ignacio Cuadrado Zuloaga, el día 27 de diciembre de 2012, número 3900 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al Tomo 5.796, folio 195, Hoja BI-72303, Inscripción 2.ª Cambiada denominación y trasladado su domicilio social al actual, mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao, don Juan Benguria Cortabitarte, el día 21 de septiembre de 2018, número 1968 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al Tomo 5796, Folio 195, Sección 8.ª, Hoja BI-72303, Inscripciones 1.ª y 2.ª

Interviene en virtud de poder formalizado a su favor en escritura autorizada por el Notario de XXX, XXX, el día XXX.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad jurídica suficiente para la firma del presente Convenio Urbanístico, dejando constancia de los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Con fecha 28 de enero de 2015 el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Irun acordó la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, en lo sucesivo PGOU, en cuya virtud, entre otras cuestiones, se definió el Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua».

Para el referido ámbito el PGOU estableció los siguientes criterios:

— Destinar el Ámbito a uso de actividades económicas, excluyendo los de carácter comercial o de ocio, de forma que esta actuación no suponga una ampliación del Gran Establecimiento Comercial Txingudi.

— Regularizar el terreno, situado en ladera, así como proteger el curso de la regata de Araso que luego forma la regata Araso, y que discurre por el borde de esta actuación en colindancia con el polígono de Araso.

— Articular el enlace directo con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso que a su vez gravita sobre la rotonda distribuidora existente.

— Prever el enganche con las redes de la zona comercial de Araso resolviendo el reforzamiento de los ramales centrales de distribución y abastecimiento, teniendo en cuenta, asimismo, la posible actuación de ampliación de Araso Norte.

II. Plan Orokorraren arabera, «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremua Txingudi merkataritza parkearen iparraldera dago, eta «1.1.02. Araso Norte» eremuaren hegoaldera, zeina gaur egun garatzen ari den. Planak 43.563,24 m²-ko eremu bat mugatzen du, eta, nagusiki, lurzorua urbanizagarri sektorizatu gisa kalifikatzen du. Salbuespena eremuaren ekialdean dagoen zati bat da, hiri lurzoru gisa kalifikatzen baitu eremu Txingudi merkataritza parkearekin lotzeko.

«1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremua, nagusiki, jarduera ekonomikoetarako eremu gisa kalifikatuta dago, eta, gainera, badu trenbide sistema orokorraren barruko zona bat.

Bestalde, Plan Orokorraren arabera, «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuak barnean hartzen ditu Plana bera indarrean sartu arte Araso eremukoak (Txingudi merkataritza parkekoak) ziren lur batzuk. Gaur egun, eremu hori egikarituta eta Planak finkatuta dago.

Alde horretatik, Araso eremuko (Txingudi merkataritza parkeko) lur gehienak (5.609,47 m²) lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta daude orain, baina, lehen, berdegune gisa kalifikatuta zeuden.

Arasoko (Txingudi merkataritza parkeko) Plan Partzialak antolatzen dituen berdeguneak Hirigintza araudiak arautzen dituen estandarrek edo gutxieneko erreserbak baino gehiago izateak haien okupazioa justifikatzen du.

«1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuan sortuko dira berdegune berriak.

III. 2020ko ekainaren 17an, Irungo Udaltzako «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuko Plan Partziala behin betiko onartu zuen (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 127, 2020ko uztailaren 7koa).

Besteak beste, Plan Partzialak sektorearen mugak aldatu zituen, eremura sartzeko lotunea ebazteko, sektorearen barruko lurretan ahalik eta eragin txikiena izateko moduan. Horrela, sektoreari adskribatutako hiri lurzoruaren azalera 3.344,78 m² da.

Bestalde, eremuaren mendebaldeko muga, Arasoko erre-kastoaren jabari orokor hidraulikoaren zati bat dago (86,69 m²), eremutik kanpo.

Behin aldaketa horiek eginda, «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuaren azalera 44.151,81 m² da: jarduera ekonomikoetarako eremua (A) 32.463,41 m² da, eta trenbide sistema orokorrarena (F), 11.688,40 m².

Plan Partzialak Plan Orokorrak «lurzoru urbanizagarri sektorizatu» gisa sailkatutako lurak zein sarbideak antolatzeko adskribatutako hiri lurzoru zatia hartzen ditu barnean. Horrela, alde batera utzita, batetik, eremuaren sarreran Araso eremuko TC-05 partzelari adskribatutako hiri lurzoru finkatuaren azalera (442,58 m²), non gaur egun Txingudi merkataritza gunea dagoen, eta, bestetik, Arasoko erre-kastoaren ibilguaren azalera (467,05 m²) -Hirigintza eremua zeharkatzen du Arasoko erre-kastoak-, jarduketa integratuaren eremuaren azalera 43.242,18 m² da.

Plan Partzialaren arabera, sektoreko sarbideak Txingudi merkataritza gunetik abiatuko dira, Arasoko erre-kastoaren gainean sortuko den lotune berri baten bidez. Era berean, lotune hori Txingudi merkataritza guneko sarbidearekin batera ebartzeko da. Hain zuzen ere, Txingudiko biribilgunean dago Txingudi merkataritza guneko sarrera, GI-636-K errepidean.

Gainera, Planaren arabera, eremuaren urbanizazioak aintzat hartu beharko du lurren erregularizazioa, baimendutako gehieneko altuerak kontuan izanik, zortasun aeronautikoek berekin dakartzaten altuera mugak errespetatzeko, baita Arasoko erre-kastoarekiko gutxieneko atzeraguneak ere.

II. El PGOU indica que el Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» se sitúa al Norte del Parque Comercial Txingudi y al Sur del, actualmente en desarrollo, Ámbito «Araso Norte 1.1.02». El PGOU delimita una superficie de 43.563,24 m², calificando el suelo principalmente como suelo urbanizable sectorizado, a excepción de una zona de suelo urbano al Este del Ámbito, para la creación de la conexión con el Parque Comercial Txingudi.

El Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» está calificado, principalmente como una zona para Actividades Económicas, contando, a su vez, con una zona de sistema general ferroviario.

Asimismo, el PGOU señala que el Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» ocupa parte de los terrenos que hasta la entrada en vigor del propio PGOU pertenecían al Ámbito «Araso» -Parque Comercial Txingudi-, que en la actualidad se encuentra ejecutado y consolidado por el PGOU.

Al respecto, la mayoría de los terrenos procedentes del Ámbito «Araso» -Parque Comercial Txingudi-, clasificados ahora como suelo urbanizable -5.609,47 m²s-, tenían la calificación de zona verde.

Su ocupación queda justificada por la existencia de un exceso de zonas verdes ordenadas por el Plan Parcial de «Araso» -Parque Comercial Txingudi- respecto a los estándares o reservas mínimas de zonas verdes que regula la normativa urbanística.

Las referidas zonas verdes serán repuestas en el Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua».

III. Con fecha 17 de junio de 2020, el pleno del Ayuntamiento de Irun acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º127 de 7 de julio de 2020).

Entre otras cuestiones, el Plan Parcial modifica los límites del sector, para resolver el enlace de acceso al Ámbito, de forma que se minimizan las afecciones a los terrenos incluidos en el sector. Así, la superficie de suelo urbano adscrito al sector es de 3.344,78 m².

Asimismo, en el límite Oeste del Ámbito se encuentra parte del dominio general hidráulico de la regata Araso (86,69 m²), superficie que queda excluida del Ámbito.

Con estas modificaciones, la superficie total del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua» asciende a 44.151,81 m², resultando una zona de Actividades Económicas (A) de 32.463,41 m², y una zona de Sistema General Ferroviario (F) de 11.688,40 m².

El mentado Plan Parcial abarca tanto los suelos clasificados por el PGOU como «suelo urbanizable sectorizado», como la porción de terreno de suelo urbano adscrita para la configuración de los accesos. Así, excluyendo (i) la superficie de suelo urbano consolidado ubicada en la zona de acceso al Ámbito adscrita de la parcela TC-05 del ámbito «Araso» donde actualmente se encuentra el Centro Comercial de Txingudi (442,58 m²s) y (ii) la superficie del cauce de la regata de Araso que atraviesa el ámbito urbanístico (467,05 m²s), la superficie del Ámbito de Actuación Integrada es de 43.242,18 m².

El Plan Parcial fija que los accesos al sector se realizan desde el Parque Comercial Txingudi, a través de una conexión de nueva creación que pasa sobre la regata Araso. Esta conexión se resolverá en concordancia con el acceso existente al Parque Comercial Txingudi, al cual se accede desde la rotonda de Txingudi, que forma parte de la GI 636-K.

Además, se indica que la urbanización de la zona debe contemplar la regularización de los terrenos, teniendo en cuenta las alturas máximas permitidas para no vulnerar las limitaciones de altura impuestas por las servidumbres aeronáuticas, al igual que los retiros mínimos establecidos respecto a la regata Araso.

Azkenik, Plan Partzialaren arabera, azpiegitura sareak neurira ekarri eta sendotu egin beharko dira, aurreikusten diren beharren arabera, «1.1.02. Araso Norte» eremurako aurreikusten diren jarduketak kontuan izanik betiere.

IV. «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuaren garapen urbanistikoa zertzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat etorritik, 2021eko otsailaren 15ean, Sasikoburua Irun SL merkataritza sozietatearen eskariz, Irungo Udalak «1.1.12. Araso Sasiko Burua» Hirigintza eremuko Hirigintzako jarduketa programa behin betiko onartu zuen.

Hirigintzako jarduketa programak jarduketa integratuaren eremuarekin bat datorren egikaritze unitate bat mugatzen du, eta ituntze sistema ezartzen du Hirigintzako jarduketa gauzatze-ko jarduketa sistema gisa.

V. 2021eko abuztuaren 6an, orduan eremuaren jabe nagusiak zirenek ituntze hitzarmena sinatu zuten Irungo Udalarekin, eta, hari jarraikiz, konpromiso hauek hartu zituzten, besteak beste: batetik, Ituntze Batzarra eratzea; bestetik, birpartzelazio proiektua formulatzea, jarduketaren etekin eta kargak ekitatez banatzeko; eta, azkenik, nahitaez eta doan laga beharreko ondasunen ekarpena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen baldintzetan.

VI. 2021eko irailaren 17an, orduan eremuaren jabe nagusiak zirenek 1.1.12. Araso Sasiko Burua Hirigintza Eremuko Egikaritze Unitateko Ituntze Batzarra eratzekeo eskritura publikoa egiten zuten.

VII. Gaur egun, Ituntze Batzarra martxan dago, baina batzarkide bakarra Sasikoburua Irun SL da, hark eskuratu baititu egikaritze unitatearen barruko titulartasun pribatuko lur guztiak.

VIII. 2022ko abenduaren 2an, Ituntze Batzarrak, batzarkide bakarraren bitartez, birpartzelazio proiektua onartu zuen. Haren arabera, egikaritze unitatearen eraikigarritasun urbanistikoaren % 15en lagapena doan eskuratzea dagokio Irungo Udalari, urbanizazio kargarik gabe. Egikaritze unitatearen barruan antolatutako eraikigarritasun urbanistikoaren sabai azalera 29.601,65 m² dela kontuan izanik, laga beharreko eraikigarritasun urbanistikoaren sabai azalera 4.440,25 m² da.

Birpartzelazio proiektuak aprobetxamendu urbanistikoa duten ondoriozko bi partzela bakarrik hartzen ditu barnean:

a. IC.3-1 izenekoak 15.008,59 m²-ko azalera izango du, eta egokitzen zaion eraikigarritasuna 28.401,55 m²-ko sabai azalerakoa izango da.

b. IC.3-2 izenekoak 775,86 m²-ko azalera izango du, eta egokitzen zaion eraikigarritasuna 1.200,10 m²-ko sabai azalerakoa izango da.

Ez partzela baten ez bestearen eraikigarritasun urbanistikoa ez datozenez bat Irungo Udalari laga beharrekoarekin, Sasikoburua Irun SL merkataritza sozietateak eta Udalak beharrezko iritzi diote hirigintza hitzarmen baten bidez egikaritze unitatearen eraikigarritasun urbanistikoaren % 15 doan eta kargarik gabe lagatzeko mekanismoa hitzartzeari.

IX. Horregatik guztiagatik, bi aldeek, 2/2006 Legearen zarpigarren xedapen gehigarriarekin bat etorritik, hirigintza hitzarmen hau sinatzea adostu dute. Honako hauek arautuko dute hitzarmena:

KLAUSULAK

Lehena.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zarpigarren xedapen gehigarriarekin bat etorritik, admi-

Finalmente, el Plan Parcial indica que las redes de infraestructuras deben dimensionarse y reforzarse de acuerdo con las necesidades previstas, y teniendo en consideración las actuaciones previstas en el Ámbito «Araso Norte 1.1.02».

IV. Al objeto de realizar el desarrollo urbanístico del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua», y tal y como se dispone en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euzkadi, en adelante LSU, el Ayuntamiento de Irun, con fecha 15 de febrero de 2021, y a instancia de la mercantil «Sasikoburua Irun, S.L.» aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua».

El Programa de Actuación Urbanizadora delimita una Unidad de Ejecución, coincidente con el Ámbito de Actuación Integrada, y establece el Sistema de Concertación como Sistema de Actuación para la ejecución de la actuación urbanizadora.

V. Con fecha, 6 de agosto de 2021, los entonces propietarios mayoritarios del ámbito suscribieron el Convenio de Concertación con el Ayuntamiento de Irun, en cuya virtud, se comprometieron, entre otras cuestiones, a (i) constituir la Junta de Concertación, (ii) a formular Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la actuación; y (iii) aportar a la reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la LSU.

VI. Posteriormente, con fecha 17 de septiembre de 2021, los entonces propietarios mayoritarios del ámbito otorgaron la escritura pública de constitución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución del Ámbito Urbanístico «1.1.12 Araso Sasiko Burua».

VII. Si bien actualmente la Junta de Concertación permanece activa, el único miembro que la conforma es «Sasikoburua Irun, S.L.» dado que ha adquirido todos los terrenos de titularidad privada ubicados en la Unidad de Ejecución.

VIII. La Junta de Concertación, a través de su único miembro, ha aprobado con fecha 2 de diciembre de 2022 el Proyecto de Reparcelación pertinente, en cuya virtud corresponde al Ayuntamiento de Irun, obtener la cesión gratuita del 15 % de la edificabilidad urbanística de la Unidad de Ejecución libre de cargas de urbanización. Teniendo en cuenta que la edificabilidad urbanística ordenada en la Unidad de Ejecución asciende a 29.601,65 m²(t), la edificabilidad urbanística objeto de cesión es de 4.440,25 m²(t).

Del referido Proyecto de Reparcelación únicamente resultarán dos parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico:

a. La primera, denominada IC.3-1, contará con una superficie de 15.008,59 m² y tendrá asignada una edificabilidad de 28.401,55 m²(t).

b. La segunda, denominada IC.3-2, contará con una superficie de 775,86 m² y tendrá asignada una edificabilidad de 1.200,10 m²(t).

Dado que ninguna de las parcelas coincide con la edificabilidad urbanística que debe ser cedida al Ayuntamiento de Irun, la mercantil «Sasikoburua Irun, S.L.» y el Ayuntamiento, consideran necesario acordar, a través del presente convenio urbanístico, el mecanismo para realizar la cesión gratuita del 15 % de la edificabilidad urbanística de la Unidad de Ejecución, libre de cargas.

IX. Por todo ello, ambas partes puestas de común acuerdo y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, deciden suscribir el presente convenio urbanístico, que se registrará de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.

De conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urba-

nistrazio jarduleak «hitzarmenak egin ahal izango ditu (...) pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten Hirigintza jarduera modurik onenean eta eragin-korrenean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe (...). Hirigintza hitzarmenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezketasun, gardentasun eta publizitate printzipioei jarraitu beharko zaie».

Bigarrena.

1.1.12. Araso Sasiko Burua Hirigintza eremuko egikaritze unitateko birpartzelazio proiektuaren kontura, Irungo Udalari egikaritze unitatearen eraikigarritasun urbanistikoaren % 15eko doako eta urbanizazio kargarik gabeko lagapena eskuratzea dagokio: 4.440,25 m²-ko sabai azalera.

Birpartzelazio proiektuak aprobetxamendu urbanistikoa duten ondoriozko bi partzela bakarrik hartzen ditu barnean:

a. IC.3-1 izenekoak 15.008,59 m²-ko azalera izango du, eta egokitzen zaion eraikigarritasuna 28.401,55 m²-ko sabai azalerakoa izango da.

b. IC.3-2 izenekoak 775,86 m²-ko azalera izango du, eta egokitzen zaion eraikigarritasuna 1.200,10 m²-ko sabai azalerakoa izango da.

Aldeek hitzartzen dute Udalari IC. 3-2 ondoriozko partzela esleitzea, zeinari 1.200,10 m²-ko sabai azalerako eraikigarritasuna egokitzen zaion, eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 27.5. artikuluari jarraikiz, gainontzeko eraikigarritasunaren (3.240,15 m²-ko sabai azaleraren) lagapena dirutan ordaintzea, Irungo Udalari IC. 3-2 partzelan eraikitako pabiloi industrial bat gordinean entregatuta, zeina udal lurzoru ondarearen helburuetarako erabiliko den.

Birpartzelazio proiektuak industria lurrari egokitzen dion eragin balioa kontuan izanik (317,33 € sabai azaleraren metro karratuko), eraikigarritasun urbanistikoaren % 15 [4.440,25 m² (t)], urbanizazio kargarik gabe, milioi bat laurehun eta bederatzita mila eta hirurogeita hamasei euro eta hogeita hamasei zentimo (1.409.076,36 €) da.

Behin Udalari IC. 3-2 partzela esleituta, zeinaren eraikigarritasuna 1.200,10 m²-ko sabai azalerakoa den, 3.240,15 m²-ko sabai azaleraren balio ekonomikoa dirutan ordainduko beharko zaio; alegia, milioi bat hogeita zortzi mila berrehun eta hogeita hamalau euro eta berrogei zentimo (1.028.234,40 €). Sasikoburua Irungo Udalari IC. 3-2 partzelan eraikiko duen pabiloi industrial bat gordinean entregatuta ordainduko zaio zenbateko hori. Sasikoburua Irungo Udalarentzako pabiloi industrial IC. 3-1 partzelako pabiloiarekin koordinatuta eraikitzeko konpromisoa hartzen du, eta hura ahalik eta lasterren entregatzeko eginahalak egitekoa.

I. eranskinak dakar laga eta Irungo Udalari gordinean entregatu beharreko pabiloia deskribatzeko plegua.

Aipatutako pabiloia eraikitzeko aurrekontua aurrerago prestatuko da, baina, orientagarri, eraikuntza kostuak metro karratu eraikiko bostehun eta hogeita hemeretzi euro eta laurogeita bat zentimo dira (539,81 €/m²e).

Sasikoburua Irungo Udalari eraiki beharreko pabiloiaren kostu erreala egiaztatua (materialak, eskulana, bitarteko osagarriak, mozkin industrialak, gastu orokorrak, ordainsari teknikoak, lizentziak, zergak eta beste barnean hartzen dituenak) milioi bat hogeita zortzi mila berrehun eta hogeita hamalau euro eta berrogei zentimo (1.028.234,40 €) baino txikiagoa bada, merkataritza sozietateak aldea ordaindu beharko dio Irungo Udalari.

Horretarako, behin obra amaiera ziurtatuta, pabiloia eraikitzeko kostu erreala egiaztatuta beharko du, eta, ondoren, pabiloi

nismo, la Administración actuante podrá suscribir, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. La negociación, la celebración y el cumplimiento de estos convenios se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

Segunda.

Con ocasión del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del A.U. «1.1.12 Araso Sasiko Burua» al Ayuntamiento de Irun le corresponde obtener mediante cesión gratuita del 15 % de la edificabilidad urbanística de la Unidad de Ejecución (libre de cargas de urbanización) una edificabilidad de 4.440,25 m²(t).

Dado que del referido Proyecto de Reparcelación únicamente resultarán dos parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico:

a. La primera, denominada a IC.3-1, contará con una superficie de 15.008,59 m² y tendrá asignada una edificabilidad de 28.401,55 m²(t).

b. La segunda, denominada IC.3-2, contará con una superficie de 775,86 m² y tendrá asignada una edificabilidad de 1.200,10 m²(t).

Las partes acuerdan adjudicar al Ayuntamiento la parcela resultante «IC.3-2», con una edificabilidad asignada de 1.200,10 m² (t), y, al amparo del artículo 27.4 de la Ley del Suelo Vasca, sustituir la cesión de la edificabilidad restante de 3.240,15 m² (t), por el abono de su valor, que se materializará mediante la entrega al Ayuntamiento de Irun de una nave industrial construida en bruto sobre la parcela «IC.3-2», que será destinada a los fines de los patrimonios municipales del suelo.

Atendiendo al Valor de Repercusión del Suelo Industrial fijado en el Proyecto de Reparcelación y que asciende a 317,33 €/m², el valor del 15 % de la edificabilidad urbanística [4.440,25 m² (t)], libre de cargas de urbanización, asciende a un millón cuatrocientos nueve mil setenta y seis euros con treinta y seis céntimos de euro (1.409.076,36 €).

Con la adjudicación a favor del Ayuntamiento de la parcela «IC.3- 2», con una edificabilidad de 1.200,10 m²(t), restará por abonar al Ayuntamiento de Irun el valor económico de 3.240,15 m²(t), es decir, un millón veintiocho mil doscientos treinta y cuatro euros con cuarenta céntimos de euro (1.028.234,40 €), cantidad que será abonada mediante la entrega al Ayuntamiento de Irun de una nave industrial edificada y en bruto, que «Sasikoburua Irungo Udalari, S.L.», deberá construir sobre la parcela «IC.3-2». A estos efectos, «Sasikoburua Irungo Udalari, S.L.» se compromete a ejecutar la construcción de la nave industrial propiedad del Ayuntamiento de Irun, de forma coordinada con la construcción de la nave ubicada en la parcela «IC.3-1», llevando a cabo sus mejores esfuerzos para una pronta entrega de la misma.

El Pliego descriptivo de la nave en bruto a edificar y ceder al Ayuntamiento de Irun se detalla en el anexo n.º 1.

El Presupuesto de ejecución material de la construcción de la referida nave se elaborará con posterioridad, si bien, a modo orientativo los Costes de Construcción ascienden a quinientos treinta y nueve euros con ochenta y un céntimos de euros por metro cuadrado construido (539,81 €/m²c).

En caso de que el coste real y comprobado (incluyendo: materiales, mano de obra, medios auxiliares, beneficio industrial, gastos generales, honorarios técnicos, licencias, impuestos, y otros) de ejecución de la nave a construir por «Sasikoburua Irungo Udalari, S.L.», resulte inferior al importe de un millón veintiocho mil doscientos treinta y cuatro euros con cuarenta céntimos de euro (1.028.234,40 €), la referida mercantil deberá abonar dicha diferencia al Ayuntamiento de Irun.

Para ello, una vez certificado el fin de obra, «Sasikoburua Irungo Udalari, S.L.» deberá acreditar el coste real de la ejecución de la na-

eraikia entregatu eta sei (6) hilabeteko epea izango du ordainketa egiteko.

Sasikoburua Irun, S.L.k IC. 3-2 partzelan eraiki beharreko pabiloia eraiki ahal izan dezan, Irungo Udalak konpromisoa hartzen du merkataritza sozietateari berari eta hark eraikuntza lanetarako izendatzen dituen kontratistei, zerbitzu hornitzaileei eta/edo aholkulariei partzelan sartzeko bide emateko.

Hirugarrena.

Hitzarmen honen bidez hartzen diren betebeharrak eta konpromiso guztiak 1.1.12. Araso Sasiko Burua Hirigintza eremuko egikaritze unitatearen barruko finken titulartasunarekin lotuta egongo dira, eta haren berezkoz hartuko dira.

Egikaritze unitatearen barruko finkarik eskualdatzen bada, alde eskuratzailera betebeharrak eta konpromiso horietan subrogatuko da, eta eskualdaketa harira egiten diren dokumentu publiko eta pribatu guztiak zirkunstantzia hori jaso beharko dute, berariaz.

Eskualdatzaileak, berriz, eskualdaketa Irungo Udalarari jakinarazi beharko dio, titular berriaren izenarekin eta helbidearekin batera, jabaria eskualdatzeko eskrituraren barruan aipatutako datuak bakarrik ageri diren zatiaren eta alde eskuratzailera hitzarmen honen ondoriozko eskubide eta betebeharretan subrogatzeko klausulen kopia bat aurkeztuta.

Laugarrena.

Hitzarmen hau berau betetzen denean edo arrazoi hauetakoren bat dela medio suntsitzen denean azkenduko da:

A. Dokumentu honek finkatzen duen oinarritzko eginbeharren bat betetzen ez denean –gainera, legediaren arabera dagozkion kontratuzko erantzukizunak eta erantzukizun urbanistikoak ekarriko ditu horrek–.

B. Aldeek adosten dutenean.

C. Indarreko legediaren arabera aplikatu beharreko beste edozein jazotzen denean.

Bosgarrena.

Hitzarmen honekin bat etorri edo beronen kontura egin beharreko jakinarazpen oro idatziz eta posta ziurtatu bidez egin beharko da, edo jaso den egiaztagiriren truke, edo burofax bidez, hitzarmen honen goiburuko helbideetara bidalita.

Aldeek beren helbidea aldatu ahalko dute, baina beste aldeari klausula honen araberrako jakinarazpena egin beharko diote.

Seigarrena.

Hitzarmen hau betetzearen kontura sortzen diren auzi guztiak juridiko administratiboak izango dira, 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriarekin bat etorri, eta administrazioarekiko auzien jurisdikzioaren aurrean bideratuko dira.

Bat datozen adierazgarri, esku hartzaileek hitzarmen hau sinatzen dute, goiburuan adierazitako lekuan eta datan.

Stua.: José Antonio Santano Clavero jn., Irungo Udaleko alkatea.

Stua.: Joaquín Sotomayor Raymond jn., Sasikoburua Irun SL.

ve, debiendo abonar, el importe restante hasta alcanzar 1.028.234,40 €, en el plazo de seis (6) meses desde la entrega de la nave construida al Ayuntamiento de Irun.

A los efectos de que «Sasikoburua Irun, S.L.» pueda ejecutar la construcción de la nave industrial sobre la parcela «IC.3-2», el Ayuntamiento de Irun se compromete a facilitar el acceso a dicha parcela tanto a «Sasikoburua Irun, S.L.», como a los contratistas, proveedores de servicios y/o asesores que «Sasikoburua Irun, S.L.» nombre a los efectos de su construcción.

Tercera.

La totalidad de las obligaciones y compromisos adquiridos mediante el presente Convenio se considerarán vinculados e inherentes a la titularidad de las fincas incluidas en la Unidad de Ejecución del A.U. «1.1.12 Araso Sasiko Burua».

En caso de transmisión de fincas sitas en la Unidad de Ejecución, la parte adquirente se entenderá subrogada en dichas obligaciones y compromisos, debiendo hacerse constar expresamente esta circunstancia en los documentos privados y públicos que se otorguen con ocasión de la misma.

Por su parte, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Irun el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente; así como de las cláusulas de la escritura en las que la parte adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

Cuarta.

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en el presente documento, que dará lugar a la responsabilidad contractual y urbanística que corresponda con arreglo a la ley.

B. Mutuo acuerdo de las partes.

C. Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

Quinta.

Cualquier notificación o comunicación que deba realizarse de conformidad con este Convenio o en relación con el mismo deberá hacerse por escrito y correo certificado, o contra recibo, o por burofax, a la dirección de las partes que consta en el encabezamiento de este Convenio.

Las partes podrán cambiar su dirección mediante notificación a la otra parte de acuerdo con lo estipulado en este apartado.

Sexta.

Todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del presente convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 y serán substanciadas ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de su conformidad firman las partes intervinientes el presente Convenio en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Fdo. D. José Antonio Santano Clavero, Alcalde del Ayuntamiento de Irun.

Fdo. D. Joaquín Sotomayor Raymond, «Sasikoburua Irun, S.L.»