

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**OIARTZUNGO UDALA***Iragarkia*

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa den ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 7. Xedapen Gehigarriaren 8. paragrafoan xedatzen denaren arabera, 2015eko azaroaren 25eko Udal Osoko Bilkurak hartutako akordioaren bidez ebatzi da, Oiartzungo Udala eta Inmogroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana SL eta Construcciones Amenabar, SA artean izenpetutako hirigintzako hitzarmena jendaurreko erakusketan jartzea, 20 eguneko epean zehar. Helburu horrekin hitzarmeneko aurrekari eta klausulak argitaratzen dira, dagozkion alegazioak aurkeztu ahal izan daitezzen.

## AURREKARIAK

*Lehena.* 2009ko ekainaren 30ean Oiartzungo Udalaren Osoko Bilkuran Oiartzungo Udalaren eta Construcciones Amenabar S.A. eta Landu Promozioak S.L enpresen arteko Lanbarren-Berri eremuari buruzko Hitzarmen urbanistikoa onartu zuen behin betikoz, honen testu osoa 2009ko martxoaren 26ko, 57 zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zelarik.

*Bigarrena.* 2012ko apirilaren 25eko Alkatezaren Dekretuz, LAN-3 -Lanbarrengaina-eremuari buruzko Oiartzungo Udalaren eta Construcciones Amenabar S.A. eta Inmogroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana S.L enpresen arteko hitzarmen urbanistikoa behin betiko izaeraz onartu zen, 2012ko martxoaren 14ko 51 zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen moduan.

*Hirugarrena.* Bi hitzarmenek, hirigintza akzioak sortutako komunitatearen gainbalioen parte-hartze kontzeptuan, %15aren lagapena jasotzen zuten, Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27 eta hurrengo artikuluetan ezarritakoaren baitan, ondorengo moduan:

1. 5.000 m<sup>2</sup> sabai eraikiari dagokion edo dagozkion lursailak, gehi solairuarterkoetan dagokiona, guztiz urbanizatu, Oiartzungo Udalari lagatzea.
2. 1.500 m<sup>2</sup> sabai eraikiari dagokion urbanizatutako lursaila erosteko Udalaren aldeko eroste-eskubidea, C lursailean gauzatuko dena, 250 €/m<sup>2</sup>ko prezioan.
3. LAN-3 sektorearen mugakide diren lur soberakinen lagapena, bertaratutako jabeagokoa dena eta 34.435,56 m<sup>2</sup>ko azalera duena. Lagapen hau, Errenteriako Notarioa den María Remedios Aguirre Sánchez-Barriga andrearen aurrean eta bere protokoloak lauhun eta berrogei eta hamahiru zenbakiarekin, 2011ko ekainaren 10 dataz egindako eskritura publikoaren bitartez gauzatu zen.

*Laugarrena.* Esparru horren gainbalioaren lagapen kontzeptuan, 2012ko irailaren 25ean Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak onartutako LAN-3 eremuko birpartzelazio proiektuaren D1 eta D2 lursailak Oiartzungo Udalari esleitu zitzaizkion. Udalak, Recuperaciones Industriales Cadarso S.A. enpresaren jabeekin, jarduera hau birkokatzeko lur-trukaketarako egindako akordioa betetzeko, aipatu lursailak enpresaren jabeei eman zizkion.

**AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN***Anuncio*

Mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 25 de noviembre de 2015, y de conformidad con lo establecido en el párrafo octavo de la Disposición Adicional séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma Vasca, se ha resuelto someter a información pública, por espacio de 20 días, el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Oiartzun y las mercantiles Inmogroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana, SL y Construcciones Amenabar, SA. A dicho efecto se publican los antecedentes y las cláusulas del convenio, a fin de que puedan presentarse las alegaciones que procedan.

## ANTECEDENTES

*Primero.* El 30 de junio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun aprobó definitivamente el Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Oiartzun y las empresas Construcciones Amenabar S.A. y Landu Promozioak S.L. relativo al ámbito Lanbarren Berri cuyo texto íntegro fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 57, de 26 de marzo de 2009.

*Segundo.* Por Decreto de Alcaldía de 25 de abril de 2012 se aprobó con carácter definitivo el Convenio urbanístico de concertación entre el Ayuntamiento de Oiartzun y Construcciones Amenabar S.A. e Inmogroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana S.L. relativo al ámbito LAN-3 -Lanbarrengaina-, en los términos en los que fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 51, de 14 de marzo de 2012.

*Tercero.* Ambos convenios recogían la cesión del 15% en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el art. 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de la siguiente manera:

1. Cesión al Ayuntamiento de Oiartzun de parcela o parcelas correspondientes a 5.000 m<sup>2</sup> de techo edificado, más los correspondientes de entreplanta, totalmente urbanizada.
2. Opción de compra en favor del Ayuntamiento de parcela urbanizada correspondiente a 1.500 m<sup>2</sup> de techo edificado a razón de 250 €/m<sup>2</sup>, a materializar en la parcela C.
3. Cesión de los terrenos excedentes colindantes al sector LAN-3, propiedad de los comparecientes, que se concreta en una superficie de 34.435,56 m<sup>2</sup>. Esta cesión se llevó a cabo mediante escritura pública de fecha 10 de junio de 2011, ante la Notario de Errenteria D.ª María-Remedios Aguirre Sánchez-Barriga, bajo el número cuatrocientos cincuenta y tres de su protocolo.

*Cuarto.* En concepto de cesión de plusvalías en el ámbito se adjudicó al Ayuntamiento de Oiartzun las parcelas D1 y D2 del proyecto de reparcelación del ámbito LAN-3, aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 25 de septiembre de 2012. El Ayuntamiento, en cumplimiento de acuerdo de permuta para reubicación con los titulares de la actividad Recuperaciones Industriales Cadarso S.A. procedió a la entrega de las citadas parcelas a los mencionados particulares.

**Bosgarren.** LAN-3 eremuaren urbanizazioa, lehen fasean bakarra egina dago, hau da, bide-sare orokorra eta Recuperaciones Industriales Cadarso S.A. enpresaren jabeek D1 eta D2 lursailetan eraiki ahal izateko zerbitzuen azpiegiturak. Gaur egun Altzibar auzoan kokaturik dagoen enpresa honen lekualdatzea, 2016ko abendurako aurreikusia dago eta urbanizazioaren bigarren fasea egiteko geratzen da, lursail guzti-zerbitzua osatzeko falta diren urbanizazio lanak alegia. Hau guztia 2011-12-20 dataz behin-betiko izaeraz onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programaren arabera.

**Seigarren.** «Construcciones Amenabar S.A.» eta «Inmgroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana S.L.» enpresek, 2012ko irailaren 25ean Tokiko Gobernu Batzarrak onartutako LAN-3 eremuko Birpartzelazio Proiektuok sortutako A, B, C, E, F, G, H eta I partzelen eta N partzelaren %78,74aren jabe izanik, partzelen konfigurazioa aldatzeko nahia dute, aldaketa honek lehen aipatutako partzelak ukituko litzukeelarik eta baita Plan Partzialaren xehatutako zonifikazioa ere (udal osoaren akordioz 2011-02-23an onartua), honela gaur egun merkatuan eskatzen denarekin hobeto egokitzeko.

**Zazpigarren.** Oiartzungo Udalak, poligonoko eskaintza gaur egun merkatuak eskatzen duenera egokitzea positibotzat jotzeaz gain, honela lehen aipatutako Recuperaciones Industriales Cadarso S.A. enpresaren jardueraren birkokatzea gauzatzen denerako eremuaren urbanizazioaren bigarren fasea burutu eta bukatu ahal izango litzakeelarik, poligonoko helburu publikoak lortzeko interesa ere du bere erabilpen logistikoan eta C lursailen 1.500 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasunaren eroste eskubi-deak diru-bilakatzeko aukera eginez.

Azaldutako guztiaren ondorioz, honako hiri antolaketa-rako Hitzarmen hau egitea adostu da, bere helburua, seigarren aurrerakinean deskribatutako lur-zatiak gaur egungo merkatua- ren errealitateari egokitzea delarik, horretarako, egin beharreko Plan Partzialaren Aldaketaren zehaztapen ezarriz. Honetarako, dokumentu honen bitartez elkarri bere burua behartzeko ahal- mena aitortuz, ondorengoa.

## HITZARTU DUTE

**Lehenengoa.** A, B, C, E, F, G, H eta I lur-zatien jabeek, LAN-3 (Lanbarrengaina) eremuko Plan Partzialaren aldaketa egiteko konpromisoa hartzen dute bere gain eta hau Udalak tramitatu dezan, bertan aurkeztea. Gainera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua zonifikazioari eta eremuaren partzelazio berriari egokitzeko aldatzearen gestiorako eta hirirtartzeko beharrezkoak diren dokumentu guztiak ere idatziko dituzte.

**Bigarrena.** Udalak, lehen aipatutako planeamendu, gestio eta urbanizaziorako dokumentu horiek, aldi berean tramitatzeko konpromisoa hartzen du, beti ere jabeek behar bezalako baldintza eta epeetan aurkezten badituzte.

**Hirugarrena.** Hitzarmen baten bitartez itundu zen C partzelarekiko erosteko eskubidearen diru-bilakatzeko 108.390 €-tan baloratua geratzen da, hau, LAN-3 eremuko Plan Partzialaren aldaketa behin-betikoz onartzen denetik hilabete bateko epean ordaindu beharrekoa izango delarik. Behin aipatu kopurua ordainduz gero, esandako eroste aukera iraungi egingo da eta bere jabeak saldu edo beste edozein eskubide eman ahal izango du C partzela osoarengan, inolako kargarik gabe.

**Laugarrena.** Arañaburu kalea 1 eta 2an zoladura hondatua dagoela ikusirik, hitzarmen hau sinatzen duten enpresek Arañaburu kalea 1 eta 2an hondatuta dagoen zoladuraren konponketa bere gain hartu eta aurreratu dutela adostu da, Udalak egindako (eta 13.915,00 € ordaindutako) proiektuaren baitan, honek, 69.193,38 €-tako gastu aurreikuspena dakarrelarik. Obra, akordio hau izenpetzen duten enpresek kontratatu eta ordainduko dute, beraien artean erabakitako proportzioan.

**Quinto.** El ámbito de LAN-3 se halla urbanizado únicamente en una primera fase, consistente en el viario general y las infraestructuras de servicio de manera que puedan edificarse las parcelas D1 y D2 por parte de los titulares de Recuperaciones Industriales Cadarso S.A., cuyo traslado desde su actual ubicación en el barrio de Altzibar está previsto para el mes de diciembre de 2016, y está pendiente una segunda fase de urbanización que comprende el resto de obra de urbanización hasta dar servicio a la totalidad de las parcelas, todo ello según Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente en fecha 20/12/2011.

**Sexto.** Construcciones Amenabar S.A. e Inmgroup Grupo Inmobiliario y Promoción Urbana S.L., en calidad de propietarios de las parcelas resultantes A, B, C, E, F, G, H e I, y del 78,74% de la parcela N, todas ellas del Proyecto de Reparcelación del ámbito LAN-3, aprobado en Junta de Gobierno Local de fecha 25 de septiembre de 2012, tienen interés en modificar la configuración parcelaria, afectando a las parcelas antedichas y a la zonificación pormenorizada del Plan Parcial (aprobado en acuerdo plenario de 23/02/2011), de modo que pueda responder mejor a las actuales características de la demanda del mercado.

**Séptimo.** El Ayuntamiento de Oiartzun, además de considerar positiva la adecuación de la oferta del polígono a la demanda actual del mercado de manera que la urbanización del polígono pueda ser acometida en una segunda fase y terminada para cuando se materialice el traslado de la mencionada actividad de Recuperaciones Industriales Cadarso S.A., tiene interés en la consecución de objetivos públicos de mejora del polígono en sus usos logísticos y monetarización de los derechos de opción de compra de 1.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad en la parcela C.

A la vista de todo lo cual, conviene en otorgar el presente Convenio de ordenación urbanística cuyo objeto es acordar las condiciones de adaptación de las parcelas descritas en el antecedente sexto a la realidad del mercado estableciendo las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial que ha de acometerse. Para lo cual, reconociéndose mutuamente capacidad para obligarse a través del presente documento, pactan las siguientes.

## ESTIPULACIONES

**Primera.** Los propietarios de las parcelas A, B, C, E, F, G, H e I se comprometen a la formulación de la modificación del Plan Parcial del ámbito LAN-3 -Lanbarrengaina- y su presentación para su tramitación por el Ayuntamiento. Además, redactarán los documentos de gestión y urbanización que sean procedentes y que tendrán por objeto la modificación del PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización para su adaptación a la nueva zonificación y parcelación del ámbito.

**Segunda.** El Ayuntamiento se compromete a la tramitación simultánea de los documentos de planeamiento, gestión y urbanización antedichos, siempre que la propiedad cumplimente su presentación en las necesarias condiciones y plazos.

**Tercera.** La monetarización del derecho de opción de compra sobre la parcela C pactada en convenio se valora en 108.390 €, pagaderos en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del ámbito LAN-3. A partir del pago de la citada cantidad quedará extinguido el derecho de opción de compra mencionado y la propiedad podrá proceder a la venta o constitución de cualquier otro derecho sobre la citada parcela C en su integridad, sin carga alguna.

**Cuarta.** A la vista de la situación actual de deterioro de Arañaburu kalea 1 y 2 se acuerda que las empresas firmantes acometerán y anticiparán la reparación de la zona de firme deteriorado situada en Arañaburu kalea 1 y 2, de conformidad con proyecto que facilita (y ha financiado con un gasto de 13.915,00 €) el Ayuntamiento y que conlleva una previsión de gasto de 69.193,38 €. La obra será contratada y financiada por las empresas firmantes de este acuerdo, en la proporción que ellas mismas convengan.

Obra zuzendaritza, proiektua idatzi duen teknikoak egin beharko du, horretarako izendapena egingo zaiolarik eta dagokion ordainsaria Plan Partzialaren aldaketaren eragile diren enpresen kontura izango delarik, ondoren, obra zuzendaritzak aldeko txostena eginez gero, Udalak harrera egingo du. Arañaburu kalearen zati baten konponketa lan horiek, A partzelan dagokion jarduerarako baimena eman aurretik bukatu beharko dira.

Konponketa lan hau gauzatzeak ez du suposatuko hitzarmen hau sinatzen duten enpresa sustatzaileek bere gain inolako erantzukizunik hartzen dutenik, eta erreklamazio eta errepikapen, edo erabiltzea egokitzat jotzen dituen beste edozein akzio judizialen, eskubideen kalterik gabe eta hauek salbu utzita egingo da.

*Bosgarrena.* Hitzarmen hau, Plan Partzialaren aldaketarako dokumentuaren onarpenarekin batera tramitatutako da, eta honela, Udal Osoak planeamendurako dokumentuaren behin-betiko onarpenarekin batera onartuko du.

*Seigarrena.* Gauzatzea eta eskumena.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du eta bere interpretazioari, aldatetari edo ebazpenari buruz sor daiteken edozein gai eztabaidagarri, Udalak berak ebartziko du. Ebazpen hauek administrazio-bideari amaiera emango diote eta Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioko Lege Erregulatzailan aurreikusitako errekurtsuak tartejarri ahal izango dira.

Hitzarmen honetan aurreikusi ez den guztia, Lor-zorua eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Hirigintza Hitzarmenei buruz diona aplikatuko da.

Oiartzun, 2015eko azaroaren 26a.—Alkatea. (9825)

La obra habrá de ser dirigida por el técnico autor del proyecto, que será nombrado en tal calidad y cuyos honorarios correrán a cargo de la empresas promotoras de la modificación del Plan Parcial, y habrá de ser recepcionada por el Ayuntamiento, previo informe favorable del director de la obra. Las citadas obras de reparación de un tramo de Arañaburu kalea habrán de estar terminadas de manera previa a la concesión de licencia de actividad en la parcela A.

La ejecución de la reparación no supone la asunción de responsabilidad por parte de las empresas promotoras firmantes del presente Convenio y se realiza sin perjuicio y dejando a salvo los derechos de reclamación y repetición y cualesquiera otras acciones judiciales que entienda procedente ejercitar.

*Quinta.* El presente convenio se tramitará junto con la aprobación del documento para la modificación del Plan Parcial, de manera que el Pleno le otorgará aprobación simultáneamente a la aprobación definitiva del documento de planeamiento.

*Sexta.* Formalización y jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En todo lo no previsto en el presente Convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en materia de Convenios Urbanísticos.

Oiartzun, a 26 de noviembre de 2015.—El alcalde. (9825)