

UDALAREN OSOKO BILKURA

2018ko IRAILAREN 13an EGINDAKO APARTEKO BATZARRALDIA

Elkartutakoak

Alkatea

Jon Luqui Albisua, jauna (E.A.J./P.N.V.)

Zinegotziak

Igor Zubillaga Aguado, jauna (E.A.J/ P.N.V)
Itziar Agirre Berriotxo, andrea (E.A.J/ P.N.V)
Maialen Fidalgo Mendizabal, andrea (E.A.J/ P.N.V)
Jon Albisua Garmendia, jauna (E.A.J/ P.N.V)
Oihane Zabaleta Mujika, andrea (E H Bildu)
Iñaki Etxaniz Arregi, jauna (E H Bildu)
Nerea Altolaguirre Berastegui, andrea (E H Bildu.)
Aitor Otegi Epelde, jauna (EH Bildu)
Matilde Sanz García, andrea (EH Bildu)
Fco. Javier Martin Mateo, jauna (P.S.E.-E.E)
Natividad Nieves Medina andrea (P.S.E.-E.E)

Ez Bertaratua

Alberto La Rosa Viedma (Irabazi)

Idazkaria

María Jose Begiristain Zabalo Andrea

Urretxun bi mila eta hamazortziko irailaren hamahiruan.

Arratsaldeko zazpi t'erdia direnean, alde zuzenetik deitutako aparteko batzarraldia egiteko, Udalbatzarra bildu da udaletxeko batzar areto nagusian, goian agertzen diren udal-bazkideak elkartu dira.

En Urretxu a trece de septiembre de dos mil dieciocho.

Siendo las diecinueve horas y treinta minutos se reúne en la Sala Capitular del Ayuntamiento el Pleno de la Corporación al objeto de celebrar sesión extraordinaria para la que había sido

Lehendakariak ekitaldiari hasiera eman dio, eta bere aginduz, eguneko gai-zerrendan sartutako gai ei eztabaidatzeari ekin diote

convocada y a la que asistieron los Señores Corporativos que arriba se indican.

Abierto el acto por la Presidencia y de su orden se pasó a tratar los asuntos relacionados en el Orden del Día

1.-. Irimo-Ipeñarrieta hirigintza-antolamendu hitzarmena: onarpena.

1.-Convenio de ordenación urbanística Irimo-Ipeñarrieta: aprobación.

1.-. Irimo-Ipeñarrieta hirigintza-antolamendu hitzarmena: onarpena.

Alkate jaunak adierazi du hitzarmen hau, bere ustez, legealdi honetako gairik garrantzitsuena dela. Jakitera eman du, aplikagarri den legeria betez, hitzarmen proposamena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zela, eta jendaurrean erakusteko epea igaro eta alegaziorik aurkeztu ez denez, gaur Udalbatzari onarpena proposatzen zaio, batzorde informatiboak alde z aurretik bere diktamena emanda.

Jarraian proposatzen den Hirigintza-antolamenduko hitzarmenaren berri eman da, honen testua hitzez-hitz jasotzen delarik:

AZALDU DUTE

Lehena.- Urretxu Udal a udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren berrikuspena eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrera bihurtzeko testua idazten ari da.

1.-Convenio de ordenación urbanística Irimo-Ipeñarrieta: aprobación.

El Sr. Alcalde dice que este convenio, a su juicio, es el asunto más importante de esta legislatura. Informa que, cumplimiento de la legislación aplicable, la propuesta de convenio fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y transcurrido el plazo de exposición pública sin haberse presentado alegaciones, hoy se propone al Pleno su aprobación previo dictamen de la Comisión informativa.

Seguidamente da cuenta del convenio de ordenación urbanística que se propone, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

EXPONEN

Primero.- Que el Ayuntamiento de Urretxu se encuentra redactando la Revisión del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la localidad y su conversión a Plan General de Ordenación Urbana.



Urretxu udala



Bigarrenena.- TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. enpresa Urola Garaiko eskualdean finkatuta dago 1986. urtean sortu zenetik, eta bere instalazioak handitzeko eta bateratzeko premia du, une honetan lantegiak banatuta baitaude, hala, merkatuaren etengabeko ekoizpen-eskaerei hobeto erantzun ahal izateko. Ekoizpen-zentroen gaur egungo sakabanaketak ekoizpen-zentroak birkokatzeari dagokionez behin betiko irtenbide bat eskatzen duten enpresa-elementu garrantzitsuei eragiten die. Ekoizpen-zentro berri eta bateratu baten eraketak abantaila argiak eskainiko dizkio enpresa-interesaren ikuspegitik, eta askoz ere egoera hobea batetik erantzun ahal izango die etorkizuneko erronkei.

Hirugarrena.- TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. enpresak, aurreko puntuan azaldutako arrazoiengatik eta beharregatik, Irimo lantegiaren garai bateko lursaila erosteko interesa agertu du; lursail hori indarrean dauden Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren A.I.I. 5 IRIMO hirigintza-eremuan kokatuta dago. Jabetza hori eratzen duen lurzorua hiri-lurzorua finkatu gisa sailkatuta dago gaur egun; erabilera industrialekoa da, eta idazteko prozesuan den Plangintzak TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. enpresa lurzorua horretan finkatu ahal izan dadin, sailkapen eta erabilera berari eutsiko dio, eta bertako hirigintza-aurreikuspenen gauzatzea jarduketak bakartuen bidez egingo da, une honetan dagoen urbanizazioa osatzeko beharrezko urbanizazio-jarduketak ere zehaztu ahal izango dira. Hau da lursailaren erregistroko deskribapena:

Segundo.- Que TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. es una empresa afincada en la Comarca del Alto Urola desde su fundación en 1986, que precisa de ampliar y reunificar sus instalaciones, ahora circunstancialmente dispersas, para mejor responder a las continuas exigencias productivas que impone el mercado. La actual dispersión de sus centros de producción afecta a importantes elementos empresariales que vienen demandando, en relación con la reubicación de los centros de producción, una solución definitiva. La configuración de un nuevo y unificado centro de producción aportará ventajas de indudable interés empresarial que permitirán a la mercantil encarar el futuro en una posición estimablemente más idónea

Tercero.- Que TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A., por los razonamientos y necesidades explicitadas en el ordinal anterior, se encuentra interesada en la adquisición de la finca de la antigua fábrica de Irimo, ubicada en el ámbito urbanístico A.I.I. 5 IRIMO del Texto Refundido de las NN.SS. vigentes. El suelo que conforma esta propiedad está clasificado, actualmente, como suelo urbano consolidado, de uso industrial, y el Planeamiento en fase de redacción, a fin de facilitar la instalación de TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A., respetará la misma clasificación y uso, y la ejecución de sus previsiones urbanísticas se realizará mediante una actuación aislada, sin perjuicio de relacionar las actuaciones urbanizatorias que se hagan necesarias para completar la urbanización existente.

La descripción registral de la finca es la siguiente:



Urretxu udala



Hiri-lurzorua.- Industria-ustiapeneko unitatea, Urretxu udalerrian, honako hauez osatutakoa:

1.- FORJAKETA ETA MEKANIZAZIOKO LANTEGIA, Beasain-Durango errepidearen ertzean, Ipeñarrieta kaleko hamasei eta hamasei-bis zenbakiekin seinalatua; **BEDERATZI MILA BERREHUN ETA LAU METRO ETA BERROGEITA HAMAR DEZIMETRO KARRATU (9.204,50 m²)** hartzen ditu, eta, perimetro horren barnean, **I. eranskin** gisa erantsiko den erregistroaren ohar sinplean deskribatutako eraikinak daude: **ZAZPI MILA EHUN ETA LAUROGEITA ZORTZI METRO ETA BERROGEITA ZORTZI DEZIMETRO KARRATU (7.188,48 m²)** daude eraikita edo estalita, eta **BI MILA ETA HAMASEI METRO ETA BI DEZIMETRO KARRATU (2.016,02 m²)** daude eraiki gabe. Hauek dira lursailaren mugak: iparraldean, Daniel Apaolaza jaunaren etxea eta lursaila; hegoaldean, Miguel Ugalde jaunaren oinordekoen jabetza eta Quintín Elgarresta jaunaren oinordekoena; ekialdean, Beasain-Durango errepide nagusia edo Ipeñarrieta kalea; mendebaldean, auzo-bidea eta Ferrocarriles Vascongadosen Zumarragatik Malzagarako adarkadura; ekialdetik mendebalderako noranzkoan, sei metroko zabalerako errepide batek zeharkatzen du, Beasain-Durango errepidetik Ferrocarriles Vascongadosen beheko pasabidearen bestaldean kokatutako lursailera; eta hegoaldetik mendebaldera, berriz, hiru metroko zabalerako auzo-bide batek zeharkatzen du, errepide horretatik Chacolí baserrira doan bideak, hain zuzen.

Urbana.- Unidad de explotación industrial, en el término municipal de Urretxu, integrada por lo siguiente:

1.- FABRICA FORJA Y MECANIZACIÓN, al borde de la carretera Beasain-Durango, señalada con los números dieciséis y dieciséis-bis, en la calle Ipeñarrieta; ocupa una superficie total de NUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (9.204,50 m²), dentro de cuyo perímetro se levantan los edificios que constan descritos en la nota simple del registro que se unirá como **Anexo I**, resultando como superficie cubierta o edificada SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS Y CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS (7.188,48 m²), y de superficie sin edificar, DOS MIL DIECISEIS METROS Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (2.016,02 m²). Linda toda la finca: Norte, con casa y terreno de Don Daniel Apaolaza; Sur, propiedad de los herederos de Don Miguel Ugalde y propiedad de los herederos de Don Quintín Elgarresta; Este, carretera general Beasain-Durango o calle Ipeñarrieta; Oeste, camino vecinal y ramal de Zumárraga a Malzaga de los Ferrocarriles Vascongados; se halla atravesada en dirección Este-Oeste por una carretera de seis metros de anchura que va de la de Beasain a Durango hacia los terrenos sitos al otro lado del paso inferior bajo el Ferrocarril Vascongado; y por un camino vecinal de tres metros de anchura en dirección Sur-Oeste, que conduce desde la referida carretera hacia el caserío Chacolí.



Urretxu udala



Erregistroko datuak: Bergarako Jabetza Erregistroan inskribatua, 1073 liburuxkan, 95. Liburuan, 159. orrialdean, Urretxu 927 zenbakidun lursaila.

II. eranskin gisa, aipatutako lursailak eta eraikinak seinatuta dituen plano erantsi da. Halaber, lursailean dauden eraikinak inolako babes-erregimenetara lotuta ez daudela jakinarazten da, eta Gipuzkoako Ondare Higiezinaren katalogoan inbentariagarri gisa kalifikatuta daudela. Katalogo horretan ezartzen denez, eraikina edo instalazioen zati bat desagertzen bada edo aldaketa garrantzitsuak jasaten badituzte, ondarearen azterketa historikoa eta erregistro zehatza beharko dira, honako hauek jasoz: planimetria, argazki-erreportajea eta dokumentazio historikoa.

Laugarrena.- Indarrean dauden Arau Subsidiarioen Testu Bategineko A.I.I. 5 IRIMO eremua, lehenago deskribatutako lursaila kokatuta dagoen hirigintza-esparrua, abandonatuta eta degradazio-egoeran dago, gero eta egoera okerragoan, gainera, eta, horregatik, etorkizunari begira inguru hori berraktibatzeke asmoz, funtsezkoa eta nahitaezkoa da Urretxun enplegua eta baliabideak sortuko dituzten jarduerak ekonomikoak ezartzea bertan.

TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. enpresarekiko lotura bat ezartzeak esparru hori birsortzeko aukera emango du, jarduerak ekonomikoak ezarri, eta udalerraren hegoaldeko sarbidea eraldatzen eta duintzen hastekoa ere bai, guztiz beharrezkoa eta premiazkoa baita interes publikorako.

Datos registrales: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Bergara, al Tomo 1073, libro 95, folio 159, finca número 927 de Urretxu.

Se une, como **Anexo II**, plano en el que quedan señalados los terrenos y edificios citados.

Se hace constar, asimismo, que las edificaciones existentes en la parcela no cuentan con ningún régimen de protección, encontrándose calificadas como inventariables en el catálogo de Patrimonio Inmueble de Gipuzkoa. Catálogo en el que se establece que en el caso de que el edificio o parte de sus instalaciones desaparezcan o sufran modificaciones de importancia se deberá realizar un estudio histórico patrimonial y un registro exhaustivo que incluirá: Levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico, documentación histórica.

Cuarto.- Que el A.I.I. 5 IRIMO del Texto Refundido de las NN.SS. vigentes, ámbito urbanístico donde se encuentra ubicada la finca anteriormente descrita, presenta un estado de abandono y degradación cada vez más acusado, por lo que para encarar el futuro, con opciones de reactivar el mismo, se hace esencial e imprescindible la implantación de actividades económicas que generen empleo y recursos en Urretxu.

La consecución de un vínculo con TALLERES MECANICOS TELLERIA S.A. permitirá afrontar la regeneración de dicho ámbito con la implantación de actividades económicas, y comenzar con la transformación y dignificación del acceso sur al municipio, de máxima necesidad y urgencia para el interés público.



Urretxu udala



Hala, bi alderdien artean negoziatutako eta izenpetutako hitzarmenak erdietsi nahi diren interes publikoko xedek lortzeko aukeraren, komenigarritasunaren eta egokieraren adierazgarri dira. Hala, bada, alde batetik, une honetan degradatuta dagoen industria-inguru bat birsortu ahal izango da, eta, bestetik, Urretxun enpleguak eta baliabideak sortuko dituzten jardura ekonomikoen ezarpena bultzatuko da eta oso garrantzitsua da hori udalerraren etorkizunerako.

Azkenik, adierazi behar da Hirigintza Antolamenduko Hitzarmen honen edukiak ez duela Urretxuko Udalak plangintzaren alorrean duen boterearen jardura baldintzatu eta etorkizunean ere ez duela baldintzatu, dagozkion organismo edo erakundeen behin betiko onespena jaso arte.

Bosgarrena.- Beraz, lortu nahi diren interes publikoko helburuei begira, eta plangintzak etorkizunean izango duen garapena azkartzeko, udal-administrazio jardulari egoki iruditu zaizkio honako hauek:

- Jabetza horren gain ezarriko den plangintzaren exekuzioa aparteko jarduketa baten bidez gauzatzea; hau da, hiri-lurzoru finkatuaren azpierremitu bat edo eremu independente bat ezarriko da, gauzatzeko erregimen pribatua izango duena. Azpierremituaren mugak **II. eranskin** gisa erantsitako planoan jasoko dira; gutxi gorabehera, 10.972 m² izango ditu, katastroko neurketen arabera.
- Hirugarren puntuan deskribatutako lursailean egun dauden eraikinen eraikigarritasuna eta okupazioa jotzea

Así los acuerdos negociados y suscritos entre las partes constituyen pues un exponente de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la consecución de los fines de interés público que se persiguen. De este modo, por una parte se posibilitará la regeneración de una zona industrial degradada, y por otra se impulsará la implantación de actividades económicas que generen empleos y recursos en Urretxu, de vital importancia para el futuro de la localidad.

Por último se hace necesario precisar que el contenido de este Convenio de Ordenación Urbanística en ningún caso ha vinculado, ni podrá vincular o condicionar, el ejercicio por el Ayuntamiento de Urretxu de su potestad de planeamiento hasta tanto reciba la aprobación definitiva de los Organismos o Instituciones pertinentes.

Quinto.- Así pues, en respuesta a los fines de interés público que se pretenden, y para agilizar la futura ejecución del planeamiento, la Administración Municipal actuante ha considerado conveniente:

- a) Disponer la ejecución del planeamiento que se establezca respecto de esta propiedad mediante una actuación aislada, es decir, estableciendo un Subámbito o ámbito independiente de suelo urbano consolidado en régimen privado de ejecución. El Subámbito tendrá la delimitación reflejada en el plano que ha sido adjuntado como **Anexo II**, de la que resulta una superficie aproximada de 10.972 m², según mediciones catastrales.
- b) Consolidar como máxima la edificabilidad y ocupación actuales de las edificaciones



Urretxu udala



gehienezko gisa. Lehenengo estimazioen arabera eta katastroko neurketen arabera, lursailean eraikitako bolumena 14.497,62 m²-koa da, eta oinplano-okupazioa, berriz, 7.120 m²-koa. Hala ere, eraikigarritasun finkatua eta eraikinen egungo okupazioa dagozkion xehetasun-azterketen idazketaren eta onespeneren bidez berrantolatzeko aukera ezarriko da.

Seigarrena.- Urretxu Udalaren ustez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuan hiri-lurzoru finkatuaren azpiero baten definizioa eskatzeak erraztu egingo du jardura ekonomikoetarako lurzoru urbanizatua merkaturatzeko aukera, eta funtsezko helburua da hori enplegua eta baliabideak sortuko dituzten enpresak ezartzeko; gainera, udalaren jardunak horretan lagundu behar du beti.

Zazpigarrena.- Hitzarmen hau hirigintza-antolamendukotzat kalifikatu da, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko zazpigarren xedapen gehigarriko 3.a) atalean aurreikusitakoaren ildotik.

Zortzigarrena.- Urretxu Udala eta Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresa erabat ados agertu dira egindako adierazpenekin, eta onartzen dute ondoren transkribatuko diren erabakiek udal-administrazioak plangintza gauzatzeko duen boterea lotu edo baldintzatu ezin dezaketela; hori guztia kontuan hartuta, ondorengo klausulak adostu dituzte.

existentes en la parcela descrita en el exponendo Tercero. Según una primera estimación, y atendiendo a mediciones catastrales, el volumen edificado en la parcela es de 14.497,62 m², con una ocupación en planta de 7.120 m². Se establecerá, no obstante, la posibilidad de reordenar la edificabilidad consolidada y la actual ocupación de las edificaciones mediante la redacción y aprobación de los correspondientes estudios de detalle.

Sexto.- Que el Ayuntamiento de Urretxu considera que instar en el Documento del Plan General de Ordenación Urbana la definición de un Subámbito de suelo urbano consolidado agilizará la puesta en el mercado de suelo urbanizado para actividades económicas, objetivo fundamental para la implantación de empresas que generen empleo y recursos, a la que la actuación municipal debe contribuir siempre que ello fuere posible.

Séptimo.- Que el presente Convenio se califica como de Ordenación Urbanística, conforme a lo prevenido en la Disposición Adicional Séptima, 3.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Octavo.- Que el Ayuntamiento de Urretxu y Talleres Mecánicos Telleria S.A., manifiestan su total conformidad con las manifestaciones realizadas y aceptando que los acuerdos que seguidamente se transcribirán no pueden vincular o condicionar la potestad de planeamiento de la Administración Municipal, han convenido en el otorgamiento de las siguientes:



Urretxuko udala

KLAUSULAK

Lehena.- Urretxuko Udalak, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentuan (Aurrerapena argitaratu ondoren onartzeko izapidearen zain dago), gaur egun garai batean Irimo lantegia izan zenak hartzen duen lursailarekin bat datorren hiri-lurzoru finkatuaren azpieromu bat edo eremu independente bat mugatuko du, “A.U. 17 Hego Ipeñarrietako” “17.1 Irimo azpieromu” izendapenarekin, eta honako hirigintza-zehaztapen hauek izango ditu:

- Sailkapena: hiri-lurzoru finkatua.
- Kalifikazioa eta erabilera: industria-lurzorua.
- Eremuaren edo arearen azalera. II. eranskin gisa erantsitako planoan jasotakoa, 10.972 m²-koa gutxi gorabehera, katastroko neurketen arabera.
- Eraikigarritasuna: lursailean egun dauden eraikinen eraikigarritasuna eta okupazioa finkatuko da gehienezko gisa, eta eraikigarritasuna eta okupazioa xehetasun-azterketa baten bidez berrantolatzeko aukera ezarriko da.
- **III. eranskin** gisa erantsitako planoan espazio publikoetara zuzendutako azalera, behar bezala urbanizatuta, jasoko du udalak, urbanizaziorako lan osagarrien zati izango baita, eta lan



ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento de Urretxu, en el Documento del Plan General de Ordenación Urbana, en trámite de aprobación tras la publicación de su Avance, delimitará un Subámbito o ámbito independiente de suelo urbano consolidado coincidente con la finca actualmente ocupada por la antigua fábrica de Irimo, denominado “Subámbito 17.1 Irimo” del “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta”, cuyas determinaciones urbanísticas serán las siguientes:

- Clasificación: Suelo Urbano consolidado.
- Calificación y uso: Suelo Industrial.
- Superficie del ámbito o área: La reflejada en el plano unido como Anexo II, de una superficie aproximada de 10.972 m², según mediciones catastrales.
- Edificabilidad: Se consolidarán, como máximas, la edificabilidad y ocupación de las edificaciones existentes en la parcela, con la posibilidad de reordenar la edificabilidad y su ocupación mediante un Estudio de Detalle.
- El Ayuntamiento deberá recepcionar la superficie destinada a espacios públicos reflejada en el plano que se adjunta como **Anexo III**, debidamente urbanizada, como parte de las obras complementarias de urbanización cuyo coste asumirá la propiedad.



Urretxu udala



horien kostuak jabeak hartuko ditu bere gain.

- Mugitegi Industrialderako “F” izeneko biderako pasabidea errespetatuko da, bai gaur egun duen forman eta tokian, bai udalaren nahitazeko baimena izan beharko duen ordezkotrazadura baten bidez; edozein modutan ere, bide horretara sarbide egokia izatea bermatu beharko da. Urbanizatu ondoren, Urretxu Udalari lagako zaio bide hori.

Bigarrena.- Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresak, zuzenean edo xede horretarako eratutako beste enpresa baten bidez, dokumentu honetako bigarren puntuan deskribatutako lursaila erostera behartzen du bere burua dokumentu hau sinatu eta gehenez ere SEI HILABETEKO epean; horrela, “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta” “17.1 Irimo azpierrezaren” hirigintza-garapena sustatzeko egindako hitzarmena beteko da. Modu berean, gehenez ere **BOST URTEKO** epea izango du jardura azpierrezaren ezartzeko, aurreko klausulan adierazitako hirigintza-zehaztapenak jasoko dituen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko izaeraz onartzen denetik zenbatzen hasita, betiere, lurzoruaren kalitatearen adierazpen-espeditentak epe hori luzatzea eskatuko luketen aparteko neurriak edo jarduketak garatzea eskatuko ez balu.

Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresak aurreikusitako epean lursailaren jabetza erosten ez badu, honako hitzarmen hau automatikoki ebatziko da, eta ez du inolako ondorioz izango. Honako hitzarmen hau

- Se respetará un paso al vial denominado “F” del Polígono Mugitegi, bien en la forma y por el lugar hoy día existente, bien mediante un trazado alternativo que deberá contar con la preceptiva autorización del Ayuntamiento, que deberá garantizar el acceso en las debidas condiciones al referido vial. El citado viario, una vez urbanizado, deberá ser objeto de cesión al Ayuntamiento de Urretxu.

Segunda.- Que la mercantil Talleres Mecánicos Telleria S.A. se obliga a adquirir, por sí misma o a través de otra entidad mercantil constituida al efecto, la finca descrita en el exponendo segundo del presente documento en el plazo máximo de SEIS MESES desde la firma del presente convenio, dando inicio de esta forma al cumplimiento del acuerdo alcanzado de promover el desarrollo urbanístico del “Subámbito 17.1 Irimo” del “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta”. Obligándose, del mismo modo, a la implantación de la actividad en dicho Subámbito en el plazo máximo de **CINCO AÑOS** desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana que incluya las determinaciones urbanísticas expuestas en la estipulación anterior, siempre que del expediente de declaración de calidad del suelo no resulten medidas o actuaciones extraordinarias que justifiquen un plazo superior.

En caso de que la mercantil Talleres Mecánicos Telleria S.A. no adquiera la propiedad de la finca en el plazo previsto, el presente convenio quedará automáticamente resuelto y sin efecto alguno. La resolución del presente convenio por la causa indicada no constituirá incumplimiento



Urretxuko udala

arrazoi horregatik ebazten bada, horrek ez du adieraziko Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresak kontratua bete ez duenik, eta, beraz, Urretxuko Udalak ez du inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik izango

Hirugarrena.- “A.U. 17 Hego Ipeñarrietako” “17.1 Irimo azpieroaren” plangintzaren exekuzioa **jarduketa isolatu** gisa hartuko da, lursaila orube bihurtzeko baldintza bakarra beharrezko urbanizazio-lan osagarriak egitea izango baita, eta eraikuntza-lanak egin aurretik edo aldi berean egin ahal izango dira. Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresak konpromisoa hartzen du lursailaren aurrealdean egin beharko diren urbanizazio-lanak eta horien aldaketak (espaloiak, etab.) udalarekin adosteko; edozein modutan ere, desadostasunik sortuko balitz, udalaren irizpideak eta erabakiak izango du lehentasuna.

Hiri-lurzoru finkatua denez eta hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusi ez denez, jarduketa honetan, komunitateak ez du parte hartuko hirigintza-ekintzak sortutako plusbalioetan, eta, beraz, ez zaio doan laga beharko udalari eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kargarik gabekoa, eta Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresari dagokio eraikigarritasun finkatuaren % 100.

Arrazoi beragatik, jarduketa honi ezin izango zaio eskatu zuzkidura-estandarrak betetzeko, ez eta indarrean dagoen hirigintza-legedian aurreikusitako ordezkotako ordainketa ekonomikoa egiteko ere.



contractual de la mercantil Talleres Mecánicos Telleria S.A. y no procederá, por tanto, indemnización alguna a favor del Ayuntamiento de Urretxu.

Tercera.- La ejecución del Planeamiento del “Subámbito 17.1 Irimo” del “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta” se considerará como una **actuación aislada**, al requerirse únicamente para la adquisición de la condición de solar para la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias precisas. La mercantil Talleres Mecánicos Telleria S.A. se compromete a acordar con el Ayuntamiento las obras de urbanización que deberán ejecutarse en el frente de la parcela, así como las posibles modificaciones de las mismas (aceras, etc,...), y a aceptar en todo caso, para los supuestos de discrepancia, la primacía del criterio y la decisión municipal.

Al tratarse de un suelo urbano consolidado y no preverse un incremento de edificabilidad urbanística ponderada, en la presente actuación no se producirá el supuesto de participación por parte de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, por lo que no existirá obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, y corresponderá a la mercantil Talleres Mecánicos Telleria S.A. el 100% de la edificabilidad consolidada.

Por el mismo motivo, no será exigible a la actuación el cumplimiento de los estándares



Urretxuko udala



Laugarrena.- Urretxuko Udalari duela gutxi lurzoruaren kalitatearen adierazpen-espeditenteak izapidetzea egokitu zaio, eta, hala, konpromisoa hartzen du Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresari bere jarduera ezarri nahi duen lursaileko lurzoruaren kalitatearen adierazpen-espeditentea izapidetzen laguntzeko, Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organo eskudunaren ebazpena lortu bitartean.

Bosgarrena.- Hitzarmen honen xedea eta arrazoia Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresaren industria-jarduera garai batean Irimo lantegia kokatuta egon zen lursailean ezartzeko aukera erraztea denez, enpresa horrek bere instalazioak batzeko eta handitzeko duen premiari irtenbide bat emateko, eta, xede hori bat datorrenez A.I.I.5 IRIMO eremua birsortzeko eta berraktibatzeko asmoz jarduera ekonomiko berriak erakartzeko interes publikoarekin, Urretxuko Udalak bermatu nahi du hitzarmen honek ez duela Talleres Mecánicos Telleria S.A. enpresaren aldetik espekulatzeko jarduketa bultzatuko.

Horregatik, hitzarmen honen xede den lurzatiaren gainean Urretxuko Udalaren alde lehenatasunez eskuratzeko eskubidea adosten dute alderdi biek, ondorengo baldintzetan:

1) Lehenatasunez eskuratzeko eskubideak gehienez ere **HAMAR URTEKO** indarraldia izango du hitzarmen hau sinatzen denetik. Talleres Mecánicos Telleria, S.A.k hitzarmen honen xede den finkan jarduera jarritakoan, lehenatasunez eskuratzeko eskubidea mugatuta

dotacionales ni el pago económico sustitutorio previsto en la vigente legislación urbanística.

Cuarta.- El Ayuntamiento de Urretxu, con reciente experiencia en la tramitación de expedientes de declaración de calidad del suelo, se compromete a colaborar con Talleres Mecánicos Telleria S.A., en la tramitación del expediente de declaración de calidad del suelo de la finca donde pretende implantar su actividad, hasta tanto se obtenga la correspondiente resolución del órgano ambiental del Gobierno Vasco competente.

Quinta.- Dado que el fin y la causa del presente convenio consisten en facilitar la implantación de la actividad industrial de Talleres Mecánicos Telleria S.A. en la parcela de la antigua fábrica de Irimo, resolviendo sus necesidades de reunificación y ampliación de sus actuales instalaciones, y dado que tal fin coincide con el interés público de atraer nuevas actividades económicas para regenerar y reactivar la zona de la actual A.I.I.5 IRIMO, el Ayuntamiento de Urretxu quiere garantizar que el presente convenio no facilite una actuación especulativa por parte de Talleres Mecánicos Telleria S.A.

Por ello, ambas partes pactan un derecho de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento de Urretxu sobre la parcela objeto del presente convenio, en las siguientes condiciones:

1) El derecho de adquisición preferente tendrá una vigencia máxima de **DIEZ AÑOS** desde la firma del presente convenio. Una vez implantada la actividad por parte de Talleres Mecánicos Telleria S.A. en la finca objeto del presente convenio, el derecho de adquisición



Urretxu udala



geratuko da bakar bakarrik jarduerari lotutako eraikuntzarik edo urbanizazioko beste elementurik gabe gera litekeen finka edo lurzatira. Jarduerak okupatu gabeko finka zatiaren gainean lehentasunez eskuratzeko eskubidearen epea **BOST URTEKOA** izango da jarduera ezartzen denetik, hitzarmen hau sinatzen denetik hamar urte baino epe motzagoa ateratzen bada ere.

2) Lehentasunez eskuratzeko eskubidearen indarraldiak dirauen bitartean, Talleres Mecánicos Telleria, S.A.k hitzarmen honen xede den lurzati osoa edo zati bat edozein tituluren bitartez eskuz aldatu nahiko balu, Urretxu Udalari jakinarazi beharko dio, beti ere eskualdatzea aurreikusi den momentua baino gutxienez **LAU HILABETE** aurretik.

3) Aipatutako epe horren barruan, Udalak eskubidea izango du lehentasunez eskuratzeko eskubidea erabiltzeko, ondorengo araua aplikatzearen ondoriozko prezioan: Urretxu Udalak lurzatia edo lurzatiaren zati bat erosteko izan dezakeen prezioa honako hau izango da: lurzatiaren erosketagatik Talleres Mecánicos Telleria S.A.k ordaindutako prezioaren, eta lurzatian egindako inbertsio eta hobekuntzen (gaur egungo instalazioen eraispena, lurzorua deskontaminazioa, urbanizazioa, guzti horretarako behar diren proiektu teknikoekoa kostua barne) balio egiaztatutako batuketan, beti ere KPIren arabera eguneratua, lurzatiaren erosketatik eta dagozkion hobekuntzen eta inbertsioen ordainketa egin denetik. Lurzatiaren zati bat izango balitz, lurzatiaren erosketak eta egindako hobekuntza eta

preferente se limitará únicamente a la parte de finca o parcela que pudiera quedar vacante de edificaciones o de otros elementos de urbanización afectos a la actividad. El plazo del derecho de adquisición preferente sobre la parte de finca no ocupada por la actividad será el de **CINCO AÑOS** desde la implantación de la actividad, aunque de ello resultara un plazo inferior al de diez años desde la firma del presente convenio.

2) Durante la vigencia del derecho de adquisición preferente, si Talleres Mecánicos Telleria S.A. pretendiera transmitir por cualquier título la totalidad o parte de la parcela objeto del presente convenio, deberá comunicárselo al Ayuntamiento de Urretxu, con una antelación de al menos **CUATRO MESES** al momento previsto para la transmisión.

3) Durante dicho plazo, el Ayuntamiento tendrá derecho de ejercer su derecho de adquisición preferente por el precio que resulte de aplicar la siguiente regla: El precio al que el Ayuntamiento de Urretxu podrá comprar la parcela o parte de parcela será el resultante de sumar al precio satisfecho por Talleres Mecánicos Telleria S.A. por la compra de la parcela, el valor acreditado de las inversiones y mejoras realizadas en la parcela (derribo de las actuales instalaciones, descontaminación del suelo, urbanización, incluido el coste de los proyectos técnicos necesarios para todo ello), actualizado conforme al IPC desde la fecha de la compra de la parcela y desde el pago de las correspondientes mejoras e inversiones. En caso de que se tratara de una parte de la parcela, se prorratearán los costes de compra de la parcela



Urretxuko udala

inbertsioen kostuak banatuko dira proporzionaliki, lurzatiaren azaleraren irizpide bakarraren arabera.

Seigarrena.- Hirigintza Antolatzeko Hitzarmen honen estipulazioen eragina alderdiak lotzea bakarrik izango da, beti ere “A.U. 17 Hego Ipeñarrietako” “17.1 Irimo azpierenmuan” Urretxuko HAPOren onarpenari dagokionez prozeduraren tramitazioari ekiteko eta bultzatzeko. Inolaz ere ez dute Udala lotuko edo baldintzatuko bere ahalmen urbanistiko edo administratiboen jardunean, eta bertan ezarritako xehetasun urbanistikoak behin betiko onartuko ez balira, hitzarmena indargabe geratuko da automatikoki, egin litzakeen gastu eta inbertsioengatik Talleres Mecánicos Telleria S.A.ri inongo kalte ordainik ez dagokiolarik.

Idazkari andreak egindako txostena eta Hirigintza, Obrak, Zerbitzuak, Mugikortasuna eta Trafiko Batzordearen aldeko txostena kontuan izanik, eta gaia botoetara eramanda, honako hau erabaki da aho batez:

Lehenengo.- Talleres Mecanicos Telleria, S.A. enpresarekin sinatu beharreko Hirigintza-antolamenduko hitzarmena onartzea, horren testua erabaki honen azalpenean jasota geratu delarik.

Bigarren.- Alkate jaunari ahalmena ematea behar diren agiri guztiak sina ditzan.



y de las mejoras e inversiones realizadas, según el criterio único de la superficie de parcela.

Sexta.- Las estipulaciones del presente Convenio de Ordenación Urbanística sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento pertinente en relación a la aprobación del PGOU de Urretxu en el “Subámbito 17.1 Irimo” del “A.U. 17 Hego Ipeñarrieta”. En ningún caso vincularán o condicionarán al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades urbanísticas o administrativas, y si las determinaciones urbanísticas establecidas en el mismo no fueran aprobadas definitivamente, el convenio se entenderá automáticamente resuelto, sin que proceda indemnización alguna a favor de Talleres Mecánicos Telleria S.A. por los gastos e inversiones en los que la misma podría incurrir.

Considerando el informe emitido por la Secretario y el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo, Obras, Servicios, Movilidad y Tráfico, y sometido el asunto a votación, por unanimidad se acuerda:

Primero.- Aprobar el convenio de ordenación urbanística a suscribir con Talleres Mecánicos Telleria S.A. cuyo texto se ha transcrito en el exponiendo de este acuerdo.

Segundo.- Facultar al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean precisos al efecto.



Urretxuko udala

Eta beste gairik izan gabe, amaiera eman zaio batzarrari, iluntzeko zortzirak hamargutxi direnean, eta horren guztiaren akta jaso da, eta bildutako guztiek sinatu dute, fede-emaile naizen honekin batera.



Y no habiendo más asuntos que tratar se da por finalizada la sesión a las diecinueve horas y cincuenta minutos, de todo lo cual se extiende la presente Acta que firman conmigo todos los asistentes, y de lo que doy fe