

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Iragarkia

2020ko uztailaren 24ko 703 zenbakiko Alkatezaren Ebazpenaren bidez, zera erabaki zen:

1. Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektua gauzatzeko lursailak okupatzeari buruzko hirigintza hitzarmenak jende aurrean jartzea, hogeit eguneko epean, haiek edukia osorik lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitara emango delarik Hitzarmen horiek ebazpen honi erantsi zaizkio I. eranskina eta II. eranskina bezala.

I. ERANSKINA

HIRIGINTZA HITZARMENA. TXENPERENEA 6.2.06 EREMUA

Irun, 2020ko

Nire aurrean: Juana Maria Herrador Carriedo andrea, Irungo Udaleko idazkari nagusia.

AGERTZEN DIRA

Alde batetik, Jose Antonio Santano Clavero Irungo Udaleko alkate lehendakari jauna, Irungo Udalaren izenean.

Bestetik, Jose Luis Fanjul Alvarez j., NAN eta Ana Rozada Menendez a., NAN eta helbidea

Sofia Arsuaga Garrido a. NAN eta helbidea

Tomas Arsuaga Garrido j. NAN eta helbidea

Victor Arsuaga Garrido j. NAN eta helbidea

33.472 erregistroko finka zatiezinen jabe direnez agertu dira.

AZALTZEN DUTE

1. 33.472 erregistroko finkaren titularrak direla proportzio honetan:

José Fanjul Alvarez jauna, Ana Rozada Menéndez andrearekin ezkondua, erdi zatiezin batena.

Sofia, Tomas eta Victor Arsuaga Garrido jaun-andreak, haie-tako bakoitza seiren zatiezin batena.

Hauxe da erregistroko deskribapena:

Urbanoa. Bederatzi mila berrehun eta berrogeita lau metro eta hamasei dezimetro koadroko partzela, Irungo barrutian. Iparaldetik finka nagusia du mugakide, zeinetik bereiziko den, gaur egun Boyer familiarena; ekialdetik Guevara andrea eta Oñaurrea familia eta Cempereneako lursaila; hegoalde Alzulegarre, eta mendebaldetik finka nagusia, zeinetik bereiziko den, gaur egun Boyer familiarena.

2. Udala Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektua prestatzen ari da, auzotarrek egindako eskariaren ondorioa, eta honako argudio hauetan oinarrituta dago horren arrazoia:

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Anuncio

Mediante Resolución de la Alcaldía n.º 703, de fecha 24 de julio de 2020, se acordó:

1.º Someter a un periodo de información pública, por plazo de veinte días, en el que se expondrá su contenido íntegro en el boletín oficial del territorio histórico, los convenios urbanísticos relativos a la ocupación de terrenos para la ejecución del Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, que se adjuntan a la presente Resolución como anexo I y anexo II.

ANEXO I

CONVENIO URBANÍSTICO. ÁMBITO 6.2.06 TXENPERENEA

En Irun a de 2020.

Ante mi, doña Juana Maria Herrador Carriedo, secretaria general del excmo Ayuntamiento de Irun.

COMPARECEN

De una parte, don Jose Antonio Santano Clavero, alcalde presidente del excmo Ayuntamiento de Irun, en representación del Ayuntamiento de Irun.

De otra, Don Jose Luis Fanjul Alvarez, con DNI y Doña Ana Rozada Menendez, con DNI y domicilio en

Doña Sofia Arsuaga Garrido con DNI y domicilio en

D. Tomás Arsuaga Garrido con DNI y domicilio en

D. Victor Jose Arsuaga Garrido con DNI y domicilio en

En su calidad de propietarios en proindiviso de la finca registral 33.472.

EXPONEN

1.º Que son titulares de la finca registral 33.472 en la siguiente proporción:

D. José Fanjul Alvarez, casado con D.ª Ana Rozada Menéndez, de una mitad indivisa.

Doña Sofía, D. Tomás y D. Victor Jose Arsuaga Garrido, de una sexta parte indivisa cada uno de ellos.

La descripción registral es la siguiente:

Urbana. Parcela de terreno de nueve mil doscientos cuarenta y cuatro metros y dieciséis decímetros cuadrados en términos e Irun. Linda al norte, finca principal de la cual se segrega, hoy de la familia Boyer; al Este señora Guevara y familia Oñaurrea y el terreno de Cemperenea; al Sur, Alzulegarre y al Oeste finca principal de la cual se segrega, hoy de la familia Boyer.

2.º El Ayuntamiento está elaborando el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, resultado de la demanda vecinal, que encuentra su justificación en las siguientes argumentaciones:

Lapitze auzoan, zehazkiago Lapitze kalean bertan eta Freyre Jeneralaren kalean, antolamendu bat dago, eta bertan dauden kale eta eraikinen konfigurazioak berak oso espaloi estuak eta, kasuren batean, existitzen ez direnak eskaintzen ditu, baita zirkulazio-errei estuak ere, kaleetako batzuetan aparkalekuak daudelako.

Bestalde, bideen eta espaloiaren zoladurak nahiko hondatuta daude erabileraren ondorioz, eta hiri-altzariak urriak dira edo ez daude. Era berean, argiztapena ez dator bat efizientzia energetikoaren gaur egungo baldintzekin.

Proiektuaren helburua da, besteak beste, helburu hauek lorzeko beharrezkoak diren obrak definitzea:

– Kaleei espaloiak eta oinezkoentzako ibilbide seguruagoak eta irisgarriagoak ematea.

– Ibilgailuen zirkulazioa hobetzea, dauden bideak eraberrituz.

– Edateko uraren, saneamenduaren eta argiteria publikoaren zerbitzu-sareak berritzea.

Proiektu horrek erregistroko finkaren zati bati eragiten dio, 865,33 m²-ko azaleran.

3. Dena den, finka osoa 6.2.06 Txenperenea eremu urbanistikoa dago, gaur gaurkoz garatzeke dagoena.

1999ko Plangintza Nagusian definitutako zehaztapen urbanistikoak garatuz, eremu sektorizazio plan baten xede izan zen. Plan hori behin betiko onartu zuen Udalbatzak 2009-7-19ko bilkuran, eta bertan ezarri ziren antolamendurako oinarriko baldintzak. Sektorizazio plan horrek antolamendu xehatua barne hartu zuen, eta antolamendu hori puntualki aldatu zuen (STR partzelaren beste antolaketa bat) 2012-07-27an behin betiko onartutako Plan Partzialak.

Udalbatzak 2015eko urtarrilaren 28an onartutako Plangintza Nagusiak, indarrean dagoenak, ezarritako zehaztapen urbanistikoak 1999ko Plangintza Nagusiarren zehaztapen orokorrak jasotzen ditu, eraikigarritasun urbanistikoa handitzea ahalbidetuz.

Eremuaren fitxa eransten da.

4. Alkatetzaren 2019ko abenduaren 17ko Ebazpenaren bidez, Udalak erabaki zuen Txenperenea 6.2.06 eremuan Plangintza Nagusiarren Aldaketa Puntuala idazteko lanen kontratazioa onartzea, Plaiundiko kirol-instalazioak eremu horretara eramatea ahalbidetuko duen antolamendu berri batek eginiko proposamenaren ondorioz alde aurretik egindako azterlan batzuen ondoren, Udalbatzak onartu zuen bezala.

Lehenengo azterlan horietan ez da agortzen Plangintza Nagusian baimendutako eraikigarritasun urbanistiko guztia. Hala ere, adierazi behar da horietan nahiago izan dela bizitegi-eraikigarritasuna agortzea hiri-tramaren oinarri gisa, ulertzen baita proposatutako merkataritza-azalera nahikoa dela hirigintza jasangarriak eskatzen dituen erabileren nahastura eta konplexutasun urbanoa bermatzeko.

Horrela, proposatutako antolamenduak onartutako Sektorizazio Planean zehaztutako eraikigarritasuna handitzea ahalbidetuko luke, eta Plangintza Nagusian ezarritako gehieneko eraikigarritasunera hurbiltzen da, Kirol Sistema Orokorra sartu arren.

Eremuko eraikuntza-eskubideei eusteak, nahiz eta Plangintza Nagusian aurreikusitako eraikigarritasuna txikia izan, aukera emango luke jarduera-eremu bakarra definitzeko eta ekipamendu-sistema orokorrerako lurzoruak lagatzeko.

5. Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektuak, «Txenperenea 6.2.09 eremua» delakoaren etorkizuneko garapena kontuan hartuta, bide berri bat sortzea planteatzen du, Elatzeta kalea Freyre Jeneralaren kalearekin lotu arte luzatzearen ondorioz.

En el barrio de Lapice, más concretamente en la propia calle Lapice así como en la calle General Freyre existe una ordenación en la que la propia configuración de las calles y edificaciones existentes propician aceras muy estrechas y en algún caso inexistentes, así como carriles de circulación también estrechos dada la presencia de estacionamientos en algunas de las calles.

Por otro lado, los pavimentos tanto de viales como de aceras están bastante deteriorados debido al uso, y el mobiliario urbano es escaso o inexistente. Igualmente, el alumbrado no se ajusta a los requisitos actuales de eficiencia energética.

El proyecto tiene por objeto definir las obras necesarias para, entre otros objetivos:

– Dotar a las calles de aceras e itinerarios peatonales más seguros y accesibles.

– Mejorar la circulación del tráfico rodado, reformando los viales existentes.

– Renovar las redes de servicio de agua potable, saneamiento y alumbrado público.

Parte de la finca registral está afectada por el citado Proyecto, en una superficie de 865,33 m²s.

3.º Si bien, la finca, en su totalidad, está ubicada en el ámbito urbanístico 6.2.06 Txenperenea, hoy pendiente de desarrollo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1999, el ámbito fue objeto de un Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 19-7-2009, donde se establecieron las condiciones básicas de ordenación. Dicho Plan de Sectorización incluyó la ordenación pormenorizada, la cual quedó modificada puntualmente (diferente disposición de la parcela STR) por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-07-2012.

Las determinaciones urbanísticas fijadas por el Plan General vigente, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015, incorpora las determinaciones generales del Plan General de 1999, posibilitando un incremento de la edificabilidad urbanística.

Se adjunta ficha del ámbito.

4.º El Ayuntamiento, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de diciembre de 2019, acordó aprobar la contratación de los trabajos de redacción de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito 6.2.06 Txenperenea, tras unos estudios previos realizados como consecuencia de la propuesta de una nueva ordenación que permita el traslado a este ámbito de las instalaciones deportivas de Plaiundi tal y como había aprobado el Ayuntamiento Pleno.

En estos primeros Estudios no se agota toda la edificabilidad urbanística permitida en el Plan General. Si bien, señalar que en los mismos se ha preferido agotar la edificabilidad residencial como base de la trama urbana, entendiéndose que la superficie comercial propuesta es suficiente para garantizar la mixtura de usos y complejidad urbana que reclama el urbanismo sostenible.

La ordenación propuesta permitiría así un incremento de la edificabilidad definida en el Plan de Sectorización aprobado y se aproxima a la edificabilidad máxima establecida en el Plan General y ello, a pesar de la incorporación del Sistema General Deportivo.

El mantenimiento de los derechos edificatorios del ámbito, pese a la pequeña reducción de la edificabilidad prevista en el Plan General, permitiría plantear la definición de un único ámbito de actuación y la cesión de los suelos destinados al sistema general de equipamiento.

5.º El Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, teniendo en cuenta el futuro desarrollo del «ámbito 6.2.09 Txenperenea, plantea la creación de un nuevo vial que resulta de la prolongación de la c/ Elatzeta hasta conectar con la c/ General Freyre.

Plangintza Nagusiaren Aldaketari eta Lapitze eta Freyre Jeneralaren kaleen Berrurbanizazio Proiektuari buruz egindako aurretzako azterketetatik ondorioztatzen denez, agertutakoei okupatzeko geratuko litzatekeen azalera jabari eta erabilera publikora bideratuko litzateke.

6. Jarduera integratua osatzen duen Txenperenea eremuko lursailen jabeek etorkizuneko birpartzelazioan parte hartu beharko dute, plangintza gauzatzearen ondoriozko etekinak eta kargak bidezko eran banatzearen.

Birpartzelazioaren helburuak dira, besteak beste, jabeen ondarean ordezkatzera, aportatu duten eskubideen arabera, hasierako lursailak, plangintza gauzatzetik sortutako orubeen bitartez. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25. eta 42. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

7. Udalak interesa du Lapitze eta Freyre Jenerala kaleen berrurbanizazio proiektua gauzatzeko, Txenperenea eremua garatzeke baitago. Hori dela eta, eraginpeko jabeekin kudeatu da akordio hau, zeinaren bitartez Udalarai baimena ematen dioten aipatutako obrak kontratatu eta gauzatzeko, eta jabeek hasierako eskubideak gorde eta konterbatuko dituzte (okupatutako azalera murriztu gabe) eskubide horietatik sortuko diren partzeletan eskubide urbanistikoak lortzeko.

Ondorengo klausula hauek kontuan hartuta:

KLAUSULAK

Lehena. Jose Luis Fanjul Alvarez jaunak, Ana Rozada Menendez andreak, Sofia Arsuaga Garrido andreak, Tomás Arsuaga Garrido jaunak eta Victor Jose Arsuaga Garrido jaunak baimena eman diote Udalarai bere jabetzako lurra okupatzeko, erantsitako planoaren arabera, 865,33 m²-ko azalera, Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektua gauzatzeko.

Era berean aurrez obrak kontratatzeke baimena ere ematen dute.

Bigarrena. José Luis Fanjul Álvarez jauna, Ana Rozada Menéndez andrea, Sofia Arsuaga Garrido andrea, Tomás Arsuaga Garrido jauna eta Victor Jose Arsuaga Garrido jaunak 6.2.06 Txenperenea eremuaren etorkizuneko garapenerako gordeko dituzte okupatutako azalera errealetik eratorritako eskubide urbanistikoa, hitzarmen honetan araututako okupazioagatik eta aportatutako gainerako eskubideengatik dagozkien konpentsazio gisa sortutako partzeletan gauzatzeko.

Hirugarrena. Irungo Udalak kontuan hartu eta bermatuko du Txenperenea eremuaren garapena gauzatzeko onartuko den birpartzelazio proiektuak barnean hartuko duela proiektu horrek okupatutako azalera konpentsazioa, proiektu horri dagozkion hirigintza-eskubideengatik.

Okupatutako lursailetatik eratorritako eskubide urbanistikoak kalkulatzeko, 6.2.06 Txenperenea eremuan birpartzelazioa egiten den uanean indarrean dagoen plangintza urbanistiko hartuko da oinarri.

Laugarrena. Hala ere, aurreko klausuletan xedatutakoa gorabehera, interesdunek Udalarai hertsatuki eskatu ahal izango diote, erosketaren edozein unetan, eta proposamen hori egiteko uanean indarrean dagoen plangintzak kontuan hartuko du horren balorazioa.

Bosgarrena. Hitzarmen hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian araututakoak betearazteko hirigintza-hitzarmen gisa kalifikatzen da, eta bertan aurreikusitako onarpenerako prozeduraren mende geratzen da.

Hitzarmen hau irakurrita eta bi aldeak ados jarrita, adierazitako tokian eta egunean sinatzen dute.

De los estudios previos realizados de la Modificación del Plan General y el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, resulta que la superficie a ocupar a los comparecientes quedaría, en su caso, destinada a dominio y uso público.

6.º Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito Txenperenea que constituye una actuación integrada quedan sujetos a participar en la futura reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del planeamiento.

La Reparcelación, tiene, entre otros objetivos, sustituir en el patrimonio de los propietarios, en función de sus derechos aportados, los terrenos iniciales por solares resultantes de la ejecución del planeamiento. Conforme lo dispuesto en los artículos 25 y 42 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

7.º Estando interesado el Ayuntamiento en ejecutar el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Fraile al estar pendiente de desarrollo el ámbito de Txenperenea, se ha gestionado con los propietarios afectados el presente acuerdo por el que éstos autorizan al Ayuntamiento a contratar y ejecutar las citadas obras, reservando y conservando los propietarios sus derechos iniciales (sin merma de la superficie ocupada) para la obtención de los derechos urbanísticos en la parcelas resultantes a los que dichos derechos dieran lugar.

De acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. Don Jose Luis Fanjul Alvarez, Doña Ana Rozada Menendez, Doña Sofia Arsuaga Garrido, D. Tomás Arsuaga Garrido y D. Victor Jose Arsuaga Garrido, autorizan al Ayuntamiento la ocupación de los terrenos de su propiedad según plano adjunto, en una superficie de 865,33 m²s, para la ejecución del Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre.

Asimismo autorizan para la contratación previa de las obras.

Segunda. D. José Luis Fanjul Álvarez, Dña. Ana Rozada Menéndez, Dña. Sofia Arsuaga Garrido, D. Tomás Arsuaga Garrido y D. Victor Jose Arsuaga Garrido se reservan para el futuro desarrollo del ámbito 6.2.06 Txenperenea los derechos urbanísticos derivados de la superficie real ocupada para materializarlos en las parcelas resultantes que les correspondan en compensación por la ocupación regulada en el presente convenio y por el resto de derechos aportados.

Tercera. El Ayuntamiento de Irun tendrá en cuenta y garantiza que el proyecto de reparcelación que se apruebe en ejecución del desarrollo del ámbito Txenperenea contenga la compensación de la superficie ocupada –por el citado proyecto– por los derechos urbanísticos que a la misma correspondan.

Los derechos urbanísticos derivados de los terrenos ocupados se calcularán a partir del planeamiento urbanístico vigente en el momento de la reparcelación en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

Cuarta. No obstante, lo dispuesto en las cláusulas precedentes los interesados podrán instar del Ayuntamiento, en cualquier momento que proceda a su adquisición, cuya valoración tendrá en cuenta el planeamiento vigente al momento de efectuar dicha propuesta.

Quinta. El presente Convenio se califica como convenio urbanístico de ejecución de los regulados en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, quedando sujeto al procedimiento de aprobación previsto en la misma.

Leído el presente convenio y estando conformes las partes lo suscriben en el lugar y día indicados.

II. ERANSKINA

HIRIGINTZA HITZARMENA. TXENPEREÑA 6.2.06 EREMUA

Irun, 2020ko

Nire aurrean: Juana Maria Herrador Carriedo andrea, Irungo Udaleko idazkari nagusia.

AGERTZEN DIRA

Alde batetik, Jose Antonio Santano Clavero Irungo Udaleko alkate lehendakari jauna, Irungo Udalaren izenean.

Bestetik, Federico Arambarri Zubizarreta, NAN Antigu Berri, S.A.ren izenean eta ordezkatzuz, IFK: A20141461, 2014ko maiatzaren 23an emandako jabetza-ekrituraren arabera, 44.147 zenbakiko erregistroko finka zatiezinarean jabe denez.

AZALTZEN DUTE

1. Sozietate hori 44.147 erregistroa duen finkaren titular dela.

Hauxe da erregistroko deskribapena:

Urbanoa. bosgarren partzela, Txemperenea izenekoa, Irungo Hiriko Plangintza Nagusiko 6.2.06 eremua, Lapitzen kokatua, Irungo barrutian, errepide orokorraren 483. kilometroan. Hiru mila bederatzehun eta laurogeita hamazazpi metro eta laurogeita lau dezimetro koadroko azalera hartzen du. Iparraldetik Alai-Txoko finka nagusia du mugakide; hegoaldetik Fanjul eta Arsuaga jaun-andreen lursailak; ekialdetik Alai-Txoko finka nagusia eta mendebaldetik Alai-Txoko finka nagusia.

2. Udala Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizazio proiektua prestatzen ari da, auzotarrek egindako eskariaren ondorioa, eta honako argudio hauetan oinarrituta dago horren arrazoia:

Lapitze auzoan, zehazkiago Lapitze kalean bertan eta Freyre Jeneralaren kalean, antolamendu bat dago, eta bertan dauden kale eta eraikinen konfigurazioak berak oso espaloiekin eta, kasuren batean, existitzen ez direnak eskaintzen ditu, baita zirkulazio-errei estuak ere, kaleetako batzuetan aparkalekuak daukelako.

Bestalde, bideen eta espaloien zoladurak nahiko hondatuta daude erabileraren ondorioz, eta hiri-altzariak urriak dira edo ez daude. Era berean, argiztapena ez dator bat efizientzia energetikoaren gaur egungo baldintzekin.

Proiektuaren helburua da, besteak beste, helburu hauek lortzeko beharrezkoak diren obrak definitzea:

- Kaleei espaloiak eta oinezkoentzako ibilbide seguruagoak eta irisgarriagoak ematea.
- Ibilgailuen zirkulazioa hobetzea, dauden bideak eraberrituz.
- Edateko uraren, saneamenduaren eta argiteria publikoaren zerbitzu-sareak berritzea.

Proiektu horrek erregistroko finkaren zati bati eragiten dio, 37,74 m²-ko azalera.

3. Dena den, finka osoa 6.2.06 Txemperenea eremu urbanistikoa dago, gaur gaurkoz garatzeke dagoena.

1999ko Plangintza Nagusian definitutako zehaztapen urbanistikoak garatuz, eremua sektORIZAZIO PLAN baten xede izan zen. Plan hori behin betiko onartu zuen Udalbatzak 2009-7-19ko bilkuran, eta bertan ezarri ziren antolamendurako oinarriko baldintzak. SektORIZAZIO PLAN horrek antolamendu xehatu barne hartu zuen, eta antolamendu hori puntualki aldatu zuen (STR partzelaren beste antolaketa bat) 2012-07-27an behin betiko onartutako Plan Partzialak.

ANEXO II

CONVENIO URBANÍSTICO. ÁMBITO 6.2.06 TXENPEREÑA

En Irun a de 2020.

Ante mi: Doña Juana Maria Herrador Carriedo secretaria general del excmo Ayuntamiento de Irun.

COMPARECEN

De una parte, Don Jose Antonio Santano Clavero, alcalde presidente del excmo Ayuntamiento de Irun, en representación del Ayuntamiento de Irun.

De otra, D.Federico Arambarri Zubizarreta con DNI en nombre y representación de Antigu Berri, S.A provista de CIF A 20141461, según escritura de poder otorgada con fecha 23 de mayo de 2014, en su calidad de propietario de la finca registral n.º 44.147.

EXPONEN

1.º Que es titular la sociedad de la finca registral 44.147:

La descripción registral es la siguiente:

Urbana. Parcela número cinco, denominada Txemperenea, ámbito 6.2.06 del Plan General de la Ciudad de Irun, situada en el lugar de Lapice, término de Irun, en el km. 483 de la carretera general. Ocupa una superficie de tres mil novecientos noventa y siete metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda por el Norte, con la finca matriz Alai-Txoko; por el Sur, con pertenecidos de los señores Fanjul y Arsuaga; por el Este, con la finca matriz Alai-Txoko y por el Oeste, con la finca matriz Alai-Txoko.

2.º El Ayuntamiento está elaborando el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, resultado de la demanda vecinal, que encuentra su justificación en las siguientes argumentaciones:

En el barrio de Lapice, más concretamente en la propia calle Lapice así como en la calle General Freyre existe una ordenación en la que la propia configuración de las calles y edificaciones existentes propician aceras muy estrechas y en algún caso inexistentes, así como carriles de circulación también estrechos dada la presencia de estacionamientos en algunas de las calles.

Por otro lado, los pavimentos tanto de viales como de aceras están bastante deteriorados debido al uso, y el mobiliario urbano es escaso o inexistente. Igualmente, el alumbrado no se ajusta a los requisitos actuales de eficiencia energética.

El proyecto tiene por objeto definir las obras necesarias para, entre otros objetivos:

- Dotar a las calles de aceras e itinerarios peatonales más seguros y accesibles.
- Mejorar la circulación del tráfico rodado, reformando los viales existentes.
- Renovar las redes de servicio de agua potable, saneamiento y alumbrado público.

Parte de la finca registral está afectada por el citado Proyecto, en una superficie de 37,74 m²s.

3.º Si bien la finca, en su totalidad, está ubicada en el ámbito urbanístico 6.2.06 Txemperenea, hoy pendiente de desarrollo.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1999, el ámbito fue objeto de un Plan de Sectorización, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del 19-7-2009, donde se establecieron las condiciones básicas de ordenación. Dicho Plan de Sectorización incluyó la ordenación pormenorizada, la cual quedó modificada puntualmente (diferente disposición de la parcela STR) por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 27-07-2012.

Udalbatzak 2015eko urtarrilaren 28an onartutako Plangintza Nagusiak, indarrean dagoenak, ezarritako zehaztapen urbanistikoek 1999ko Plangintza Nagusiaren zehaztapen orokorrak jasozen ditu, eraikigarritasun urbanistikoa handitzea ahalbidetuz.

Eremuaren fitxa eransten da.

4. Alkatetzaren 2019ko abenduaren 17ko Ebazpenaren bidez, Udalak erabaki zuen Txenperenea 6.2.06 eremuan Plangintza Nagusiaren Aldaketa Puntuala idazteko lanen kontratazioa onartzea, Plaiundiko kirol-instalazioak eremu horretara eramatea ahalbidetuko duen antolamendu berri batek eginiko proposameneren ondorioz alde aurretik egindako azterlan batzuen ondoren, Udalbatzak onartu zuen bezala.

Lehenengo azterlan horietan ez da agortzen Plangintza Nagusian baimendutako eraikigarritasun urbanistiko guztia. Hala ere, adierazi behar da horietan nahiago izan dela bizitegi-eraikigarritasuna agortzea hiri-tramaren oinarri gisa, ulertzen baita proposatutako merkataritza-azalera nahikoa dela hirigintza jasagarriak eskatzen dituen erabileren nahastura eta konplexutasun urbanoa bermatzeko.

Horrela, proposatutako antolamenduak onartutako Sektorizazio Planean zehaztutako eraikigarritasuna handitzea ahalbidetuko luke, eta Plangintza Nagusian ezarritako gehieneko eraikigarritasunera hurbiltzen da, Kirol Sistema Orokorra sartu arren.

Eremuko eraikuntza-eskubideei eusteak, nahiz eta Plangintza Nagusian aurreikusitako eraikigarritasuna txikia izan, aukera emango luke jarduera-eremu bakarra definitzeko eta ekipamendu-sistema orokorrerako lurzoruak lagatzeko.

5. Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektuak, «Txenperenea 6.2.09 eremua» delakoaren etorkizuneko garapena kontuan hartuta, bide berri bat sortzea planteatzen du, Elatzeta kalea Freyre Jeneralaren kalearekin lotu arte luzatzearen ondorioz.

Plangintza Nagusiaren Aldaketari eta Lapitze eta Freyre Jeneralaren kaleen Berrurbanizazio Proiektuari buruz egindako aurreiazko azterketetatik ondorioztatzen denez, agertutakoei okupatzeko geratuko litzaiekeen azalera jabari eta erabilera publikora bideratuko litzateke.

6. Jarduera integratua osatzen duen Txenperenea eremuko lursailen jabeek etorkizuneko birpartzelazioan parte hartu beharko dute, plangintza gauzatzearen ondoriozko etekinak eta kargak bidezko eran banatzearen.

Birpartzelazioaren helburuak dira, besteak beste, jabeen ondarean ordezkatzeko, aportatu duten eskubideen arabera, hasierako lursailak, plangintza gauzatzetik sortutako orubeen bitartez. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25. eta 42. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

7. Udalak interesa du Lapitze eta Freyre Jenerala kaleen berrurbanizazio proiektua gauzatzeko, Txenperenea eremua garatzeko baitago. Hori dela eta, eraginpeko jabeekin kudeatu da akordio hau, zeinaren bitartez Udalarai baimena ematen dioten aipatutako obrak kontratatu eta gauzatzeko, eta jabeek hasierako eskubideak gorde eta kontserbatuko dituzte (okupatutako azalera murriztu gabe) eskubide horietatik sortuko diren partzletan eskubide urbanistikoak lortzeko.

Ondorengo klausula hauek kontuan hartuta:

KLAUSULAK

Lehena. Federico Arambarri Zubizarreta jaunak, Antiguu Berri, S.A. sozietatearen izenean baimena eman dio Udalarai bere jabetzako lurrak okupatzeko, erantsitako planoaren arabera, 37,74 m²-ko azalera, Lapitze eta Freyre Jenerala kaleak berrurbanizatzeko proiektua gauzatzeko.

Las determinaciones urbanísticas fijadas por el Plan General vigente, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015, incorpora las determinaciones generales del Plan General de 1999, posibilitando un incremento de la edificabilidad urbanística.

Se adjunta ficha del ámbito.

4.º El Ayuntamiento, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 17 de diciembre de 2019, acordó aprobar la contratación de los trabajos de redacción de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito 6.2.06 Txenperenea, tras unos estudios previos realizados como consecuencia de la propuesta de una nueva ordenación que permita el traslado a este ámbito de las instalaciones deportivas de Plaiundi, tal y como había aprobado el Ayuntamiento Pleno.

En estos primeros Estudios no se agota toda la edificabilidad urbanística permitida en el Plan General. Si bien, señalar que en los mismos se ha preferido agotar la edificabilidad residencial como base de la trama urbana, entendiéndose que la superficie comercial propuesta es suficiente para garantizar la mixtura de usos y complejidad urbana que reclama el urbanismo sostenible.

La ordenación propuesta permitiría así un incremento de la edificabilidad definida en el Plan de Sectorización aprobado y se aproxima a la edificabilidad máxima establecida en el Plan General y ello, a pesar de la incorporación del Sistema General Deportivo.

El mantenimiento de los derechos edificatorios del ámbito, pese a la pequeña reducción de la edificabilidad prevista en el Plan General, permitiría plantear la definición de un único ámbito de actuación y la cesión de los suelos destinados al sistema general de equipamiento.

5.º El Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, teniendo en cuenta el futuro desarrollo del ámbito 6.2.09 Txenperenea, plantea la creación de un nuevo vial que resulta de la prolongación de la c/ Elatzeta hasta conectar con la c/ General Freyre.

De los estudios previos realizados de la Modificación del Plan General y el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre, resulta que la superficie a ocupar a los comparecientes quedaría, en su caso, destinada a dominio y uso público.

6.º Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito Txenperenea que constituye una actuación integrada, quedan sujetos a participar en la futura reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del planeamiento.

La Reparcelación, tiene, entre otros objetivos, sustituir en el patrimonio de los propietarios, en función de sus derechos aportados, los terrenos iniciales por solares resultantes de la ejecución del planeamiento. Conforme lo dispuesto en los artículos 25 y 42 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

7.º Estando interesado el Ayuntamiento en ejecutar el Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Fraile, al estar pendiente de desarrollo el ámbito de Txenperenea, se ha gestionado con los propietarios afectados el presente acuerdo por el que éstos autorizan al Ayuntamiento a contratar y ejecutar las citadas obras, reservando y conservando los propietarios sus derechos iniciales (sin merma de la superficie ocupada) para la obtención de los derechos urbanísticos en la parcelas resultantes a los que dichos derechos dieran lugar.

De acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Don Federico Arambarri Zubizarreta en representación de Antiguu Berri, S.A autoriza al Ayuntamiento la ocupación de los terrenos de su propiedad según plano adjunto, en una superficie de 37,74 m²s, para la ejecución del Proyecto de Reurbanización de las calles Lapice y General Freyre.

Era berean aurrez obrak kontratatze baimena ere ematen dute.

Bigarrena. Antiguo Berri, S.A. 6.2.06 Txenperenea eremuaren etorkizuneko garapenerako gordeko dituzte okupatutako azalera errealetik eratorritako eskubide urbanistikoa, hitzarmen honetan araututako okupazioagatik eta aportatutako gainerako eskubideengatik dagozkien konpentsazio gisa sortutako partzeletan gauzatzeko.

Hirugarrena. Irungo Udalak kontuan hartu eta bermatuko du Txenperenea eremuaren garapena gauzatzeko onartuko den birpartzelazio proiektuak barnean hartuko duela proiektu horrek okupatutako azalaren konpentsazioa, proiektu horri dagozkion hirigintza-eskubideengatik.

Okupatutako lursailetatik eratorritako eskubide urbanistikoak kalkulatzeko, 6.2.06 Txenperenea eremuan birpartzelazioa egiten den unean indarrean dagoen plangintza urbanistikoa hartuko da oinarri.

Laugarrena. Hala ere, aurreko klausuletan xedatutakoa gorabehera, interesdunek Udalari hertsatuki eskatu ahal izango diote, erosketaren edozein unetan, eta proposamen hori egiteko unean indarrean dagoen plangintzak kontuan hartuko du horren balorazioa.

Bosgarrena. Hitzarmen hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian araututakoak betearazteko hirigintza hitzarmen gisa kalifikatzen da, eta bertan aurreikusitako onarpenerako prozeduraren mende geratzen da.

Hitzarmen hau irakurrita eta bi aldeak ados jarrita, adierazitako tokian eta egunean sinatzen dute.

Irun, 2020 abuztuaren 3a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (4040)

Asimismo autorizan para la contratación previa de las obras.

Segunda. Antiguo Berri, S.A se reserva para el futuro desarrollo del ámbito 6.2.06 Txenperenea los derechos urbanísticos derivados de la superficie real ocupada para materializarlos en las parcelas resultantes que les correspondan en compensación por la ocupación regulada en el presente convenio y por el resto de derechos aportados.

Tercera. El Ayuntamiento de Irun tendrá en cuenta y garantiza que el proyecto de reparcelación que se apruebe en ejecución del desarrollo del ámbito Txenperenea contenga la compensación de la superficie ocupada –por el citado proyecto– por los derechos urbanísticos que a la misma correspondan.

Los derechos urbanísticos derivados de los terrenos ocupados se calcularán a partir del planeamiento urbanístico vigente en el momento de la reparcelación en el ámbito 6.2.06 Txenperenea.

Cuarta. No obstante, lo dispuesto en las cláusulas precedentes los interesados podrán instar del Ayuntamiento, en cualquier momento que proceda a su adquisición, cuya valoración tendrá en cuenta el planeamiento vigente al momento de efectuar dicha propuesta.

Quinto. El presente Convenio se califica como convenio urbanístico de ejecución de los regulados en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, quedando sujeto al procedimiento de aprobación previsto en la misma.

Leído el presente convenio y estando conformes las partes lo suscriben en el lugar y día indicados.

Irun, a 3 de agosto de 2020.—El alcalde, p.d., la técnico de Urbanismo. (4040)