

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AGURAIN****Aprobación inicial de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Agurain, Bonabarros SL y Harri Iparra SAU para la gestión de la unidad de ejecución discontinua UE 49.1 "Curtidos-Harresi"**

Mediante decreto de alcaldía de fecha 8 de febrero de 2019, se aprobó inicialmente el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Agurain, Bonabarros SL y Harri Iparra SAU para la gestión de la unidad de ejecución discontinua UE 49.1 "Curtidos-Harresi", con la siguiente redacción:

Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Agurain, Bonabarros, SL y Harri Iparra SAU para la gestión de la unidad de ejecución discontinua UE 49.1 "Curtidos-Harresi"

En Agurain, a de de 2019

Reunidos

De una parte:

Iñaki Beraza Zufiaur, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Agurain, cuyos datos personales se omiten por actuar en razón de su cargo.

Y de otra:

D., vecino de, calle, provisto del DNI, y

D., vecino de, calle, provisto del DNI

Comparecen

Iñaki Beraza Zufiaur, como alcalde-presidente del Ayuntamiento de Agurain, facultado para la firma de presente acuerdo en virtud de acuerdo de de fecha

....., como administrador de la compañía mercantil Bonabarros SL, domiciliada en Agurain (Álava), calle, CIF, y como apoderado de la compañía mercantil Harri Iparra SAU, domiciliada en, CIF.....

Tienen los comparecientes capacidad legal bastante para contratar y obligarse, que recíprocamente se reconocen y obligan a no impugnar, en uso de la cual, de forma previa a lo que van a convenir,

Exponen

I. Mediante la Orden Foral número 102/01, de 2 de febrero, se aprobó la modificación del plan especial de reforma interior del ámbito correspondiente a la fábrica de Curtidos en el municipio de Agurain, cuyo desarrollo dio origen al proyecto de reparcelación del referido ámbito, que fue aprobado por el Ayuntamiento de Agurain con fecha 16 de mayo de 2002.

La previsión del planeamiento municipal consistía en el mantenimiento temporal de la actividad industrial desarrollada en las parcelas, con la finalidad de posibilitar el traslado de la misma a un emplazamiento más acorde con dicha actividad, para posteriormente urbanizar y edificar los aprovechamientos residenciales previstos.

No obstante, la previsión anterior y ante la imposibilidad sobrevenida de cumplir los plazos acordados la gestión urbanística quedó paralizada, resultando únicamente desarrollados, parte de los terrenos conforme al convenio de fecha 14 de septiembre de 2005 entre el ayuntamiento y el entonces propietario mayoritario.

II. Con posterioridad el plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente mediante Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, estableció a su vez una ordenación que basaba su gestión en dos unidades de ejecución, la UE-18.9 y la UE-18.10, cuya viabilidad económica quedó cuestionada como consecuencia de la información resultante de los estudios medioambientales de los terrenos ocupados por las instalaciones de la fábrica de Curtidos.

III. Con fecha 18 de enero de 2019 se ha publicado la Orden Foral 370/2018, de 26 de diciembre, consistente en la aprobación de la primera modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Salvatierra, relativo a la ordenación pormenorizada de una nueva área de intervención urbanística –AIU49- y gestión de la misma a través de la unidad de ejecución discontinua UE-49.1 “Curtidos Harresi”, tendente a culminar el desarrollo urbanístico de los terrenos ocupados por las antiguas instalaciones, ya libres de actividad industrial.

La modificación establece las siguientes variaciones respecto a lo determinado en el plan general de ordenación urbana:

a) Incremento de la edificabilidad total estipulada en el ámbito donde actualmente se asientan las actuales UE 18.9 y UE 18.10 para poder contrarrestar el incremento de los costes de urbanización provocado por aquéllos adscritos a la descontaminación del suelo y hacer, de esta forma, viable económicamente la gestión del citado ámbito.

b) Dado que la ordenación del espacio delimitado por las actuales UE18.9 y UE 18.10 no permite la materialización de las edificabilidades otorgadas más el incremento propuesto, se plantea la ejecución de las mismas en las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU15. Las superficies que conforman las vigentes unidades de ejecución UE-18.9 y UE-18.10 del AIU18 y las parcelas 15a2007 y 15a2008 del AIU15, se reagrupan en una nueva área de intervención urbanística –AIU49-, estableciéndose una única unidad de ejecución discontinua, la UE-49.1 “Curtidos Harresi”, para la gestión de dicha área.

c) Aumento de la superficie de sistema general de zonas verdes en el ámbito de la UE 18.9/10 entorno al arroyo Santa Bárbara.

IV. Por lo que se refiere a la estructura de la propiedad, el ayuntamiento -igualmente propietario de suelo en el nuevo ámbito- ha suscrito previamente convenios con los otros dos propietarios de los suelos afectados –las mercantiles Bonabarros SL y Harri Iparra, SAU, aprobados definitivamente mediante acuerdos de ayuntamiento pleno de fechas 26 de octubre de 2017 y 29 de noviembre de 2018 respectivamente, tendentes a garantizar la gestión del nuevo ámbito de actuación y reconocer los deberes y derechos del conjunto de propietarios.

V. En la actualidad es necesario regularizar el proceso de gestión urbanística y finalizar el mismo, de tal manera que el Ayuntamiento de Agurain pueda:

a) materializar el aprovechamiento de cesión que le corresponde,

b) incorporar al dominio público el suelo destinado al cumplimiento de estándares dotacionales previstos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio,

c) y la propiedad pueda ordenar patrimonialmente sus terrenos y regularizar las edificaciones construidas en los mismos.

VI. La propiedad de las parcelas que componen el área de intervención urbanística –AIU49- corresponde en la actualidad al Ayuntamiento de Agurain y a las mercantiles Bonabarros SL y Harri Iparra SAU, si bien por previos acuerdos derivados de la gestión parcial del año 2005, así

como de la inclusión de Harri Iparra SAU como titular de derechos provenientes de la AIU15, la estructura de propiedad se configura de la siguiente forma:

TITULAR	SUPERFICIE METROS CUADRADOS	PORCENTAJE
BONABARROS, SL	4.897,19	12,77 por ciento
AYUNTAMIENTO AGURAIN	8.352,81	21,78 por ciento
HARRI IPARRA	25.100,00	65,45 por ciento
TOTAL	38.350,00	100,00 por ciento

No obstante lo anterior, los porcentajes con los que los titulares de suelo deberán soportar los gastos de urbanización se adaptarán a los convenios individuales suscritos por los propietarios con el Ayuntamiento de Agurain.

VII. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, procede la presentación para la ejecución del sistema de concertación de un convenio urbanístico para asumir las obligaciones exigidas en el artículo 160 de dicho texto legal.

Con tal fin y a los efectos de llevar a cabo las determinaciones exigidas por la Ley 2/2.006, las partes aprueban las siguientes:

Estipulaciones

Primera. El Ayuntamiento de Agurain, así como el resto de la propiedad del suelo incluidos en la unidad de ejecución discontinua UE-49.1 "Curtidos Harresi" acuerdan iniciar la gestión urbanística de la misma conforme a la nueva ordenación resultante de la primera modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Salvatierra aprobada mediante Orden Foral 370/2018, de 26 de diciembre, del departamento de Medio Ambiente y Urbanismo.

Segunda. Los propietarios se constituirán en junta de concertación mediante escritura pública en el plazo de un mes desde la firma del presente convenio, conforme a lo previsto en el artículo 161 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Dicha junta tendrá carácter de agrupación de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico y como tal deberá ser inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar; asumirá la ejecución del planeamiento y actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución discontinua UE-49.1 "Curtidos Harresi".

Los cargos de los órganos rectores de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del ayuntamiento, en todo caso.

Contra los acuerdos de la junta de concertación podrá interponerse recurso de alzada.

Tercera. Que a los efectos legales, los propietarios incluidos en la unidad de ejecución procederán a asumir los siguientes compromisos, de acuerdo con el artículo 160 de la Ley 2/2006:

a). A la presentación del proyecto de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación y la conformación de las parcelas resultantes conforme a la nueva normativa urbanística de aplicación.

b). A la aportación de terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo y lo convenido por las partes.

c). A asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

d). A garantizar los compromisos asumidos con anterioridad serán garantizados mediante la formalización y entrega de aval del 7 por ciento de la cuantía de las cargas de urbanización.

Cuarta. Constituyen obligaciones del Ayuntamiento de Agurain:

1. Tramitar el proyecto de reparcelación de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

2. Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley y planeamiento.

Quinta. La enajenación de las parcelas no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente convenio y en los específicos suscritos previamente por el propietario, de tal manera que el adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Agurain y de la junta de concertación 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 figuren las cláusulas de la escritura en las que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

Sexta. El convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

1. Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en el presente documento.

2. Mutuo acuerdo de las partes.

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

Séptima. 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 de 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.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente convenio en lugar y fecha antedichos.

En Agurain, a 8 de febrero de 2019

El Alcalde

IÑAKI BERAZA ZUFIAUR