

**OIARTZUNGO UDALAREN ETA CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A.REN
ARTEKO KUDEAKETA-HITZARMEN URBANISTIKOAREN
PROPOSAMENA, OIARTZUNGO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORREKO LAN-1 B EREMUAREN GARAPEN URBANISTIKORAKO**

Oiartzun, 2020ko maiatzak 11.

BILDU DIRA

Alde batetik, Jexux Leonet Elizegi jauna, OIARTZUNGO UDALEKO alkate-udalburua.

Bestetik, XABIER ARAMBURU IRAZU jauna, adinez nagusia, 44.139.493-D NAN zenbakia duena, eta ondorio horietarako helbidea Adunako (Gipuzkoa) Urtaki Industriaguneko 24. zenbakian duena.

ESKU HARTU DUTE

- Lehena, OIARTZUNGO UDALAREN ordezkari gisa, indarrean dagoen Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legean ezarritakoaren arabera, Maribi Joaristi Olariaga idazkariak lagunduta.
- Bigarrenak, CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A.ren ordezkari gisa, administratzaile bakarra den aldetik, Diego María Granados Asensio Donostiako notarioak 2018ko martxoaren 13an baimendutako eskrituran emandako ahalmenen arabera (protokolo-zenbakia: 631), eta Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dagoenez, honako ahalmen hauen nahikotasuna eta indarraldia aitortzen eta bermatzen ditu:

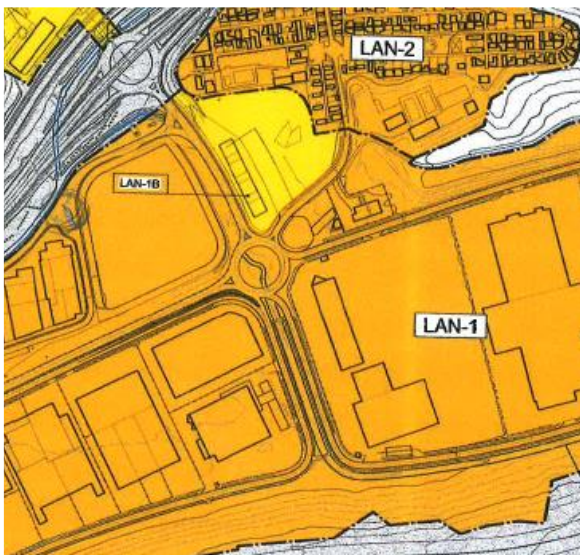
Agertutako alderdiek, bakoitzak bere eskumenen esparruan duen ordezkartzan, hitzarmen hau sinatzeko legezko gaitasun nahikoa aitortzen diote elkarri, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 47. artikuluan eta hurrengoetan, eta EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan eta zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera.

ADIERAZI DUTE

LEHENENGOA.- Oiartzungo HAPOk, 2015/03/25eko osoko bilkuraren erabakiaren bidez behin betiko onartuak (2015/05/12ko GAO), honako hirigintza-eremu hau jasotzen du:

LAN-1 H.I.A. LANBARREN POLIGONOAREN HIRIGINTZA-FITXA

A. mugaketa eta egungo egoera. LAN-1 H.I.A. Lanbarren poligonoaren eremuari dagokio, aurreko plangintza orokorraren izen eta mugaketa berarekin. Lanbarren poligonoa erabat urbanizatuta dago jada, eta eraikuntzaren okupazio-egoera aurreratuan.



B. Hirigintza-antolamendurako proposamena.

Lehendik dagoen hirigintza-antolamendua finkatzea, mugatutako azpieareatan izan ezik.

LAN-1B azpiarea ere definitzen da. Bertan, jarduera ekonomikoetarako lurzati bat eta ekipamendu kolektiborako beste bat sartzeko dira, biribilgune nagusiaren eta Arrosadiako kanpinerako sarbidearen ondoan. Plan Partzialaren antolamendu xehatua aldatu nahi da, lurzati mugaketari dagokionez, eta jarduera ekonomikoetarako lurzati hotelera eraikitzeko aukera eman nahi da.

C. Hirigintzako araudi orokorra.

— LAN-1 H.I.A. azalera: 565.822 m² LAN-1-A: 8.102 m² LAN-1-B: 15.098 m²

— Sailkapena: hiri-lurzoru finkatua, LAN-1A eta LAN-1B azpiareak izan ezik, horiek hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen baitira.

— Egitura orokorra: E-5 planoaren arabera.

— Eraikigarritasuna:

Lehendik dagoen eraikina finkatzea, egungo eraikinaren okupazioaren, bolumetriaren eta solairu kopuruaren arabera (X-2.4 zenbakiko plano).

Plan Partzialean eta Lanbarren poligonorako onartutako xehetasun-azterlanetan ezarritako eraikigarritasunaren erregulazioa finkatzea, LAN-1A eta LAN-1B azpiareei esleitutako eraikigarritasuna berriz aztertzea izan ezik.

— c.000/2 lurzatiaren (LAN-1-A) sestra gaineko eraikigarritasuna 5.000 m²-ra igotzea, hirugarren sektoreko eraikinak hartzeko.

— Jarduera ekonomikoetarako lurzatiaren sestra gaineko eraikigarritasuna 4.250 m²-ra igotzea, hotel-eraikin bat hartzeko LAN-1B azpiarearen antolamendu xehatua aldatzearen ondorioz.

D. Hirigintzako kudeaketa- eta erregulazio-prozesua.

— Gaur egungo antolamendua eta lurzatiaren azpibanaketa finkatzea (X-2.4 plano), LAN-1B azpiareari dagokionez izan ezik. Horren partzelazioa eremu horretan izapidetu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat onartzearen ondoriozkoa izango da.

— Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat egitea LAN-1B azpiarea berariaz arautzeko, jarduketa integratutzat hartuta, eremuaren antolamendu xehatua eta hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzan oinarrituta bere gain hartu beharreko karga berriak ezartzeko.

E. Hirigintza-araudi xehatua.

— LAN-1B azpiarean, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat izapidetuko da, erantsitako araudi espezifikoren arabera.

LAN-1B AZPIAREAKO ARAUDI ESPEZIFIKOA:

— Erabilera: Sestra gainean: Hirugarren sektoreko jarduerak. Sestra azpian: Aparkalekua eta zerbitzu-instalazioak, langileen etengabeko presentziarik gabe.

— Plangintzako tresna: H.A.P.B.

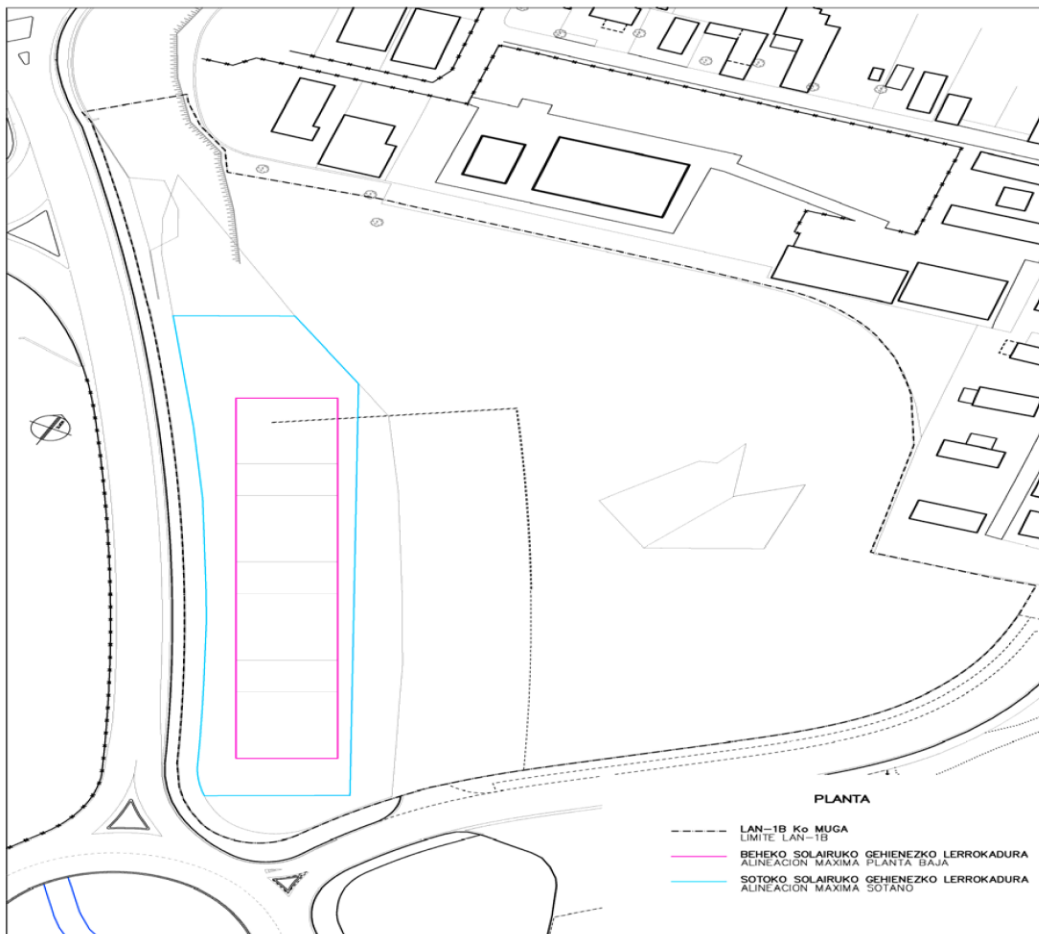
— Sestra gaineko eraikigarritasuna: 4.250 m².

— Sestra gaineko oinplanoko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 1.400 m².

— Sotoko gehienezko eraikuntza-okupazioa: 2.600 m².

— Gutxieneko aparkaleku-zuzkidura lurzatiaren barruan (azalera edo sotoko solairuetan): 4 aparkaleku-plaza, sabai eraikigarriko 100 m²-ko.

— Urbanizazio-kargak: Eremu publiko libreak, espaloiak, berdeguneak, oinezkoen ibilbideak eta bidegorria urbanizatzea LAN-1Btik LAN-1Araino eta Iturrineko sarbideraino (Lezo).



BIGARRENA.- CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A. da hitzarmen honen xede den LAN-1B eremuan osorik sartutako honako finka honen jabea:

“Lanbarren” poligonoko LAN 1B H.I.A.ko c.000/1 lurzatia, 3.821 m²-koa, Oiartzungo HAPOan sartua, Erregistro-finka: 9617 zk., Donostiako 3. Jabetza Erregistroko 987. liburukia, 233. liburua, 45. orria. Titulua: Lanbarren 78–Eremuko Birpartzelazio Proiektuaren arabera eskuratu zen, Erregistro-kargak: es du halakorik. Katastroko datuak: Oiartzungo 9297002.

1.850 m² (t)-ko merkataritza-erabilerako eraikigarritasuna eman zitzaion, edo haren baliokidea, 2.590 m² (t)-ko industria-erabilerako eraikigarritasuna.

HIRUGARRENA.- Oiartzungo Udala hitzarmen honen xede den hirigintza-eremuan partzialki sartutako honako lurzati honen jabea da:

LA G.000/1.- kirol-ekipamendua. Kargarik gabe.

Erregistroko finka: 9625

Azalera: 11.229 m²

Mugak: Iparraldea eta Ekialdea, unitatearen kanpoko muga; Hegoaldea eta Mendebaldea, C1 lurzatia eta bidea.

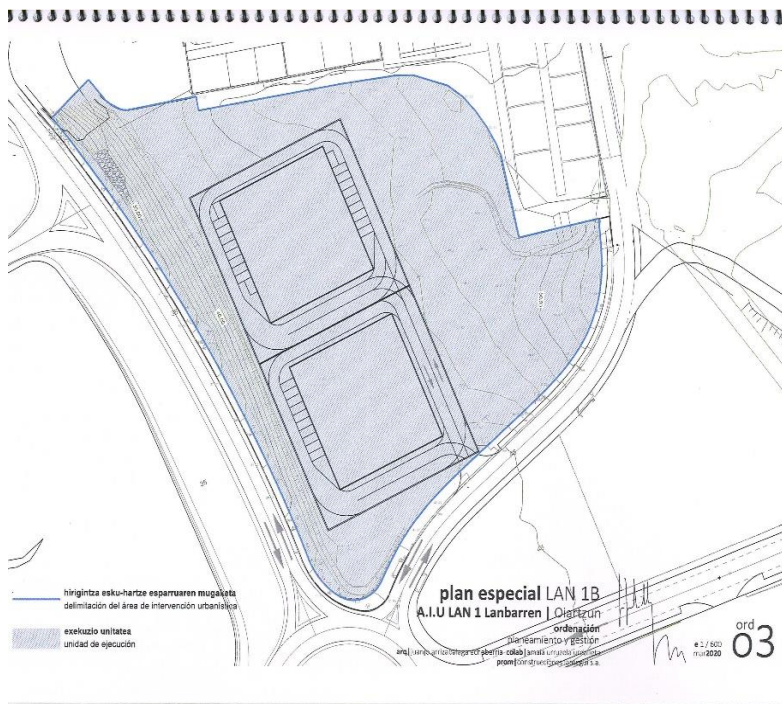


Jabetza Tokiko Gobernu Batzarrak 2002ko maiatzaren 22an onartu zuen Lanbarren poligonoaren birpartzelazio proiektuaren esleipenaren bidez lortu zen.

Udal honetan aurkeztutako Plan Bereziaren proposamenaren arabera, eraikigarritasunerako eskubidea duen LAN-1B eremuaren zatiak honako deskribapen honi erantzuten dio:

2.179 m²-ko erregistro-azalerarekin deskribatutako finkaren zatia.

Mugak: Iparraldetik, Hegoaldetik eta Ekialdetik, finka nagusiarekin; Mendebaldetik, Construcciones Lantegui S.A.ren lurzatiarekin.



LAUGARRENA.- Udal honetan aurkeztutako Plan Bereziaren proposamenaren arabera, LAN-1B eremua osatzen duten lurzatieen eta 78. area Birpartzelatzeko Proiektuak esleitutako eraikigarritasunaren arabera, hirigintza-eraikigarritasunerako eskubidea duten ehunekoen banaketa honako hau da:

- CONSTRUCCIONES LANTEGUI S.A.: 3.821 m², eraikigarritasunaren % 84,23 dagokio.
- OIARTZUNGO UDALA: 2.179 m², gainerakoa dagokio, % 15,77.

Udal-titulartasuneko lurzatiak eraikuntza-eskubideak ditu, nahiz eta doako lagapen bidez lortu den, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 146. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Txosten teknikoaren arabera, bat egiten du, nabarmen, Plan Bereziak agintzen duen eraikigarritasun-gehikuntzarekin.

BOSGARRENA.- Eremuaren antolamendu xehatua garatuko duen Plan Bereziaren ondorioz (plan horren proposamena Udalean aurkeztu da izapidetzeko), eremua parametro hauen arabera garatuko da:

Lurzati pribatua: b.01 eta b.02 lurzatiak, 6.000 m²-ko azalera dutenak.

Eraikigarritasuna: bi lurzatiarako guztira 3.020 m²t

Solairu kopurua: II/I eraikuntza-profila

SEIGARRENA.- Jarduketa-eremuaren garapena hitzarmen-sistemak osatutako jarduketa baten bidez gauzatuko da, sustatzaileak aurkeztu beharreko Urbanizatzeko Jarduketa Programan jasoko den bezala, 2/2006 Legearen V. Tituluko II. Kapituluko 2. Atalean aurreikusitakoa betez.

Era berean, sustatzaileak birpartzelazio-proiektua idatzi eta izapidetu beharko du. Proiektu horretan, jaso ez duen eraikigarritasunagatik konpentsatuko zaio Oiartzungo Udalari, eremuaren jabea den aldetik, eta, era berean, hirigintza-administrazio jardulea den aldetik, % 15eko lagapenaren ordezkotako zenbatekoa jasotzeko eskubidea aitortuko zaio, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik.

ZAZPIGARRENA.- Azkenik, hitzarmen-sistemak sustatzailearen eta administrazio jardulearen artean kudeaketa-hitzarmen bat izenpetzea eskatzen du.

Aipatutako 2/2006 Legearen 160. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, hitzarmen-sistemak jaso behar du sustatzaileak konpromiso hauek hartzen dituela:

- Hitzarmen-batzarra osatzea.
- Batzarraren bidez birpartzelatze-agiria egitea eta izapidetzea.
- Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea.
- Urbanizatzeko-karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzeko obra guztiak egikaritzea.
- Urbanizatzeko-kargen zenbatekoaren % 7ko abala gordailutzea.

Azaldutakoaren arabera, aldean betebeharrak finkatzeko eta hitzarmen-sistema izateko betekizuna betetzeko, alderdiek honako erabaki hau hartu beharko dute:

BETEBEHARRAREN ARAUBIDEA

BAT.- Hitzarmenaren helburua

Hitzarmen urbanistikoaren helburua da Oiartzungo Udalaren eta Construcciones Lantegui S.A.aren artean Oiartzungo HAPOn LAN-1 B eremua zehazki gauzatzeko baldintzak ezartzea.

BIGARRENA.- Plangintza gauzatzea

Honela gauzatuko da:

- 1.- Plan Berezia.

Sustatzaileak LAN-1B eremuko Plan Berezia aurkeztu eta Udalak izapidetuko du, ingurumen-, hizkuntza- eta genero-ebaluazioari buruz bidezkoak diren dokumentuekin batera.

Udalak ahalik eta lasterren onartuko du dokumentua, behar den lehentasun guztia emanaz.

2.- Urbanizatzeko jarduketa-programa.

Sustatzaileak formulatuko du eta Udalak izapidetuko du Plan Bereziarekin batera, betiere Plan Bereziaren behin betiko onespeneraren mende.

Udalak ahalik eta lasterren onartuko du dokumentua, eta, behar bada baldintzak jarrita, behar den lehentasun guztia emanaz.

3.- Urbanizazio-proiektua

Sustatzaileak formulatuko du eta Udalak izapidetuko du Plan Bereziarekin eta Urbanizatzeko Jarduketa Programa batera, betiere Plan Bereziaren behin betiko onarpenaren mende.

Udalak ahalik eta lasterren onartuko du dokumentua, eta, behar bada baldintzak jarrita, behar den lehentasun guztia emanaz.

4.- Hitzarmen Batzarra eratzea.

Sustatzaileak jarduketa-estatutuak eta -oinarriak aurkeztuko ditu, eta, Udalak onartu ondoren, Hitzarmen Batzarraren eraketa.

5.- Birpartzelatzeko proiektua.

A) Sustatzaileak formulatu eta Udalak izapidetuko du, 2/2006 Legearen 163. artikulua araber.

B) Proiektuak sustatzaile pribatuari esleituko dizkio lurzatiak, 3.020 m²-ak jabetza osoan garatzeko. Horrek aukera emango du plangintzan aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilera garatzeko, bai eta urbanizazio-kargak, konpentsazioak eta eremuari egotz dakizkiokeen beste betebeharrak batzuk garatzeko ere, bereziki hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren %15eko lagapenaren ordezkotzat.

C) Eremuan sartutako lurzatiaren baten titular den aldetik Oiartzungo Udalarik dagozkion eraikuntza-eskubideak konpentsazio ekonomikoarekin ordezkatzeko dira.

6.- Lurzati pribatuak eraikitzekeko lizentziak eta urbanizatzeko obra osagarriak.

Udalak ahalik eta eperik laburrenean emango ditu obra-lizentziak, behar bada baldintzak jarrita, eta beharrezko bermeekin onartuko du obrak behin-behinean egiteko aukera.

7.- Gainera, 2/2006 Legearen 160. artikuluan ezarritakoaren arabera, sustatzaileak konpromiso hauek hartzen ditu:

- Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea.
- Urbanizatzeko-karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzeko obra guztiak egikaritzea.
- Urbanizatzeko-kargen zenbatekoaren %7ko abala gordailutzea.

HIRUGARRENA.- Oiertzungo Udalaren aldeko eskubideak

Construcciones Lantegui S.A.k eremua sustatzeko ondoz Oiertzungo Udalaren aldeko eskubideak kuantifikatzeko, Udalak lurzorua balioespenak egin ditu, HAPOk agintzen duen eraikigarritasun-gehikuntzaren eragin-balioan oinarrituta.

%15eko lagapenaren kuantifikazioari dagokionez, balorazioa, udal arkitektoaren txosten teknikoan oinarrituta, 39.588,74 eurokoa da.

Udal-titulartasuneko lurzatiaren balioari dagokionez, zeinaren eraikigarritasuna konpentsatu egiten baita, 343.382,96 €-koa da, hori guztia erantsitako balorazio-txostenean oinarrituta.

Laburbilduz, eremuaren birpartzelatze-proiektuak 382.971,70 € jaso beharko ditu Oiertzungo Udalaren alde, eta hilabeteko epean ordainduko dira, Hitzarmen Batzarrak birpartzelatze-proiektua behin betiko onartzen duenetik zenbatzen hasita.

Eta hala jasota gera dadin, adostasun-froga gisa, agiri hau sinatu da, adierazitako tokian eta egunean.

ALKATEA

C. LANTEGUI S.A.