

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

Arraguako ARR-1A eta ARR-1B eremuen Antolamenduzko Hirigintza-Hitzarmena.

Udal honen Osoko Bilkurako Batzarrak, 2026ko ekainaren 24ean, ondorengo akordioa hartu zen:

Lehenengoa. Oiartzungo udala eta Britac Proyectos S.L.ren arteko Arraguako ARR-1A eta ARR-1B eremuetako antolamendu eta kudeaketa xede duen antolamendu-hitzarmenaren testua hogeitaz egunez jendaurrean jartzea, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN. Epe horretan egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dira.

Halaber, interesdunen eskura egongo da Udal honen egoitza elektronikoan (helbidea: <https://www.oiartzun.eus>).

Bigarrena. Zerbitzu teknikoek aurkeztutako alegazioei buruzko informazioa ematea.

Hirugarrena. Txosten teknikoaren ondoren, bidali hirigintza-ko zerbitzuetara, ebazpen-proposamen-txostena egin dezaten.

Laugarrena. Aurreko txostenekin, bidal bekio Lurraldeko Informazio Batzordeari, azter dezan eta behin betiko onespenez proposamena egin dezan, eta Osoko Bilkurari aurkeztuko zaio hurrengo bilkuran.

Denon ezaguerarako argitaratzen dena.

Oiartzun, 2026ko ekainaren 26a.—Alkatea. (4385)

Arraguako (Oiartzun) ARR-1A eta ARR-1B eremuei dagokien Plangintzako Hirigintza-Hitzarmena.

BILDUTA

Alde batetik, Joana Mendiboure Garaiar and., Oiartzungo alkate bezala.

Bestetik, Felipe Gómez Arriaran jn., ***98277** NAN duena, eta jakinarazpenetarako helbidea Donostiako Portuetxe 59-A, bajo, Donostia, 20018, 2025HI160001 espedientearen egiaztatuta duen ordezkariaren egikaritzan.

PARTE HARTZEN DUTE

Bi alderdiek elkarri aitortzen diote Hitzarmen hau sinatzeko gaitasuna, eta, horren ondorioetarako,

ADIERAZI DUTE

I. Hitzarmen honetan aipatzen diren Arragua auzoko eremuetako hirigintza-historiatik hurbil dauden aurrekariak honako alderdi hauetan zehazten dira:

1. 2009ko martxoaren 26an, Oiartzungo Udalak hirigintza-hitzarmen bat sinatu zuen Bruesa Inmobiliaria SArekin, udalaren eta sustapenaren arteko irizpide-desberdintasunetik sortutako egoera disfuntzionala gainditzeko. Hitzarmen hori antolamendu-irizpideei eta eremua garatzeko alderdien betebeharrei buruzko akordio batekin amaitu zen.

2. Ondoren, 2010/02/24ko osoko bilkuran izapidetu eta onartu ziren garapen-plangintzako dokumentuak, ARR-1A ere-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Convenio Urbanístico de Ordenación de los ámbitos ARR-1A y ARR-1B de Arragua.

Que en sesión plenaria de este Ayuntamiento celebrada el día 24 de junio de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Someter a trámite de información pública por el plazo de veinte días, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, el texto del Convenio de ordenación para la ordenación y gestión de los ámbitos ARR-1A y ARR-1B de Arragua entre el Ayuntamiento de Oiartzun y Britac Proyectos S.L. En dicho plazo podrán formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

Asimismo, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento en la dirección <https://www.oiartzun.eus>.

Segundo. Informar por los servicios técnicos sobre las alegaciones presentadas.

Tercero. Tras el informe técnico, notificar a los servicios urbanísticos para que emitan la propuesta de resolución.

Cuarto. Con los informes anteriores, notificar a la Comisión Informativa Territorial para su estudio y propuesta de aprobación definitiva, y se elevará al Pleno en la siguiente sesión.

La que se publica para conocimiento común.

Oiartzun, a 26 de junio de 2026.—La alcaldesa. (4385)

Convenio Urbanístico de Planeamiento referido a los ámbitos ARR-1A y ARR-1B de Arragua (Oiartzun).

REUNIDOS

De una parte, D.ª Joana Mendiboure Garaiar, en calidad de alcaldesa del Ayuntamiento de Oiartzun.

De otra parte, D. Felipe Gómez Arriaran, con DNI n.º ***98277**, con domicilio a efectos del presente en Portuetxe 59-A, bajo, de Donostia, 20018, representación que tiene acreditada en el expediente 2025HI160001.

INTERVIENEN

Ambas partes se reconocen mutua y recíproca capacidad para el otorgamiento del presente Convenio, a cuyos efectos.

EXPONEN

I. Que los antecedentes cercanos del historial urbanístico de los ámbitos del barrio de Arragua a los que se refiere este convenio se concretan en los siguientes aspectos:

1.º El 26 de marzo de 2009, el Ayuntamiento de Oiartzun firma con Bruesa Inmobiliaria S.A. un convenio urbanístico que tenía por objeto superar la situación disfuncional surgida de la diferencia de criterios entre ayuntamiento y promoción y que culminó con un acuerdo sobre los criterios de ordenación y las obligaciones de las partes en el desarrollo del ámbito.

2.º A continuación, fueron tramitados y aprobados los documentos de planeamiento de desarrollo, Plan Especial del área

muko Plan Berezia eta ARR-1B sektoreko Plan Partziala (2010/03/10eko eta 2010/03/11ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, hurrenez hurren). Aldi berean, urbanizazio-proiektua eta birpartzelazio-proiektua onartu ziren.

3. Hitzarmen horrek honako eraikigarritasun hau agintzen zuen: 10.780 m² t.e. salmenta libreko etxebizitzetarako eta 2.000 m² t.e. hirugarren sektoreko erabilerarako ARR-1A eremuan eta 36.064 m² t.e. gehieneko eraikigarritasuna salmenta libreko 60 etxebizitzetarako, 82 tasatuetarako eta 212 BOEtarako, eta 4.000 m² t.e. hirugarren sektoreko erabilerarako.

4. Hitzarmena sinatu zuen sustatzaileak urbanizazioaren kargak bere gain hartzen zituen, 14.121.892,89 €-ko mugarekin, baina egiaztatuta zegoen aurretik egindako gastuen kostua, 6.461.674,86 €-koa, eremuetako betebeharreri egotzekoak eta, beraz, ordaintzeke zegoen kargatik kengarriak.

5. Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza honela gauzatuko zela erabaki zen:

– Lurzati eraikigarri bat entregatuz, gehienez 2.500 m²-ko merkataritza-eraikigarritasunarekin eta 1.000 m²-ko bulego-eraikigarritasunarekin.

– Zati batean, bere balioa eskudirutan ordaintzeagatik, hau da, 1.575.000 €.

6. Azkenik, 2015eko martxoaren 25eko osoko bilkuran behin betiko onartutako Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2015/05/12ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 87. zk.) aurretik onartutako plangintza orokorraren eta antolamendu xehatuaren parametroak errepikatzen ditu.

II. 12 urte baino gehiago igaro ondoren, eta eremuen sustapenak eta jabetzak horiek garatzeko ekimenik egin ez dutenez, Udalak, 2022ko martxoan, Blas Urbizu Zabaleta arkitektoari «Arraguako berrantolamendu xehatuaren proposamena (ARR-1A eta ARR-1B), antolatu beharreko eraikigarritasuna doitu, aparkaleku beharrei erantzunda eta kargak eta bideragarritasuna aztertuta» dokumentua idazteko agindu zion. Aldi berean, Endara Ingenieros Asociados SLk 2021eko abenduan egin zuen dokumentu hau idazteari ekin zitzaion: «Arraguako antolamendu berriaren urbanizazioaren gutxi gorabeherako azterketa eta balorazioa faseetan (1. eta 2. faseak)».

Udal-irizpideei jarraiki, bi dokumentuen helburua zen Arraguan egiteke dauden eraikigarritasunak birdimentsionatzea, ingurunearekin eta hiri-ehunarekin modu egokiago eta orekatuagoan. Horrela, erredaktoreek proposatu zuten eraikigarritasuna murriztea, urbanizazio-kargak murriztearekin batera, halako moldez non, antolamendu-proposamena hobetzearekin batera, egikaritze-baldintzak arrazionalizatzea, zatiketa fasetan bideratzea eta, azken batean, eragiketa bideragarri eta onargarri bat sortzea, fisikoki, ekonomikoki eta sozialki.

Ondoren, Udalak eskatuta, honako dokumentu hauek idatzi dira:

– ARR-1A eta ARR-1B eremuen genero-eraginari buruzko txostena, Projekta Contract S.C.P. enpresak idatzia.

– ARR-1A eremuko Plan Berezia eta Projekta Contract SL-eri eskatutako ARR-1B eremuko Plan Partziala izapidetzean herri-tarrek parte hartzeko aholkularitza.

– ARR-1A eta ARR-1B eremuak Babes Akustikoko Eremu Berezi izendatzeko eta Zonako Plana idazteko dokumentazioa, Ekolur-eri egindako enkargua.

III. Hitzarmen honen xede diren bi eremuak garatuta, babes publikoko etxebizitzaren sustapen garrantzitsu bat garatuko da, Eusko Jaurlaritzaren eskutik, babes sozialeko etxebizitzetara eta erregimen tasatuko etxebizitzaren erakunde sustatzailearen kargura. Ildo horretan, bi administrazio jarduleen borondatea

ARR-1A, y Plan Parcial del sector ARR-1B, en sesión plenaria de fecha 24/02/2010 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 10/03/2010 y 11/03/2010, respectivamente). Simultáneamente fueron objeto de aprobación el proyecto de urbanización y el de reparcelación.

3.º El citado convenio ordenaba una edificabilidad de 10.780 m² t.e. de vivienda de venta libre y 2.000 m² t.e. de uso terciario en el área ARR-1A y 36.064 m² t.e. de edificabilidad máxima con destino a 60 viviendas de venta libre, 82 tasadas y de 212 de VPO, y 4.000 m² t.e. de uso terciario.

4.º La promoción suscribiente del convenio asumía las cargas de la urbanización hasta un límite de 14.121.892,89 €, si bien constaba acreditado el costeamiento a su cargo de gastos previos por valor de 6.461.674,86 €, imputables a los deberes de los ámbitos y, por lo tanto, deducibles de la carga pendiente.

5.º Se acordó que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se materializaría de la siguiente manera:

– Mediante la entrega de una parcela edificable con una edificabilidad máxima de 2.500 m² t.e. comercial y 1.000 m² t.e. de oficinas.

– En parte por el abono en metálico de su valor, el cual ascendía a 1.575.000 €.

6.º Finalmente, el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, aprobado definitivamente en sesión plenaria de 25 de marzo de 2015 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 87, de 12/05/2015), reproduce los parámetros del planeamiento general y de la ordenación pormenorizada previamente aprobados.

II. Tras el transcurso de más de 12 años sin que la promoción y la propiedad de los ámbitos haya protagonizado iniciativa alguna para su desarrollo, el Ayuntamiento encargó en marzo de 2022 la redacción del documento «Propuesta de reordenación pormenorizada de Arragua (ARR-1A y ARR-1B), con ajuste de la edificabilidad a ordenar, respuesta a las necesidades de aparcamiento y análisis de cargas y viabilidad», que corrió a cargo del arquitecto Blas Urbizu Zabaleta. Paralelamente, se acometió el documento «Estudio y valoración estimativa de la urbanización de la nueva ordenación en Arragua en fases (1.ª y 2.ª)» que fue elaborado en diciembre de 2021 por Endara Ingenieros Asociados S.L.

Siguiendo criterios municipales, el objeto de ambos documentos era un redimensionamiento de las edificabilidades pendientes de ejecución en Arragua, más acorde y equilibrado con el entorno y el tejido urbano existente. De esa manera, se propuso por los redactores una disminución de la edificabilidad, paralela al recorte de las cargas de urbanización, de manera que, junto con la mejora de la propuesta de ordenación, se racionalizase las condiciones de ejecución, se vehiculizase la división en fases y se generase, en definitiva, una operación viable y admisible física, económica y socialmente.

Con posterioridad se han redactado por encargo del Ayuntamiento los siguientes documentos:

– Informe de impacto de género de los ámbitos ARR-1A y ARR-1B, redactado por Projekta Contract S.C.P.

– Asesoría para la participación ciudadana en la tramitación del Plan Especial del ámbito ARR-1A y el Plan Parcial del ámbito ARR-1B encargada a Projekta Contract S.C.P.

– Documentación para la declaración de Zona de Especial de Protección Acústica de los ámbitos ARR-1A y ARR-1B y redacción del Plan Zonal, encargo realizado a Ekolur.

III. Con el desarrollo de los dos ámbitos objeto de este convenio, va a desarrollarse una importante promoción de vivienda de protección pública, de la mano del Gobierno Vasco la dedicada a vivienda de protección social y a cargo de la entidad promotora la vivienda de régimen tasado. En este sentido, es vo-

tea da eremuen garapena erraztea, etxebizitza babestuen eskaintza arrazoizko epeetan egin ahal izateko.

IV. Britac Proyectos SLk, Bruesa-ren ondorengoak, 2009ko Hitzarmenaren xede diren eremuetan sartutako lurzoruen jabetza-titulartasunean, azalera osoaren % 78,37 inguru du ARR-1An, eta % 63,50 inguru ARR-1Bko azalera osoa; horrela, jabe nagusia izango da bi eremuetan (aurrerantzean, «sustatzailea»).

Jabe nagusia den aldetik, eta antolamenduaren gidalerroetan oinarrituta, sustatzaileak 2010eko HAPBa eta 2010eko PPA aldatzea sustatu du, eta lehenengoa (aurrerantzean, 2026ko HAPB) behin betiko onartu da 2026/04/29ko osoko bilkuran, eta Alkatetzaren 2026/05/26ko Dekretuaren bidez ebatzi da bigarrena izapidetzen hasia (aurrerantzean, 2026ko PP).

2026ko HAPBan eta 2026ko PPN jasotako zehaztapenen gauzatze konbinatua, gaur egun, udalerrian ahalik eta babes publikoko etxebizitza gehien gauzatzea da, bai araubide orokorrekoak (220 BOE), bai araubide tasatukoak (72 VT), eta interes publikokoa da horien garapen eraginkorra bultzatzea, sustatzaileak, jabe nagusia den aldetik, bere gain hartutako konpromisoen babesean, herritarrek epe laburrean etxebizitza babestua eskuratzea ahalbidetuko duen urbanizazio jarduerari ekiteko.

V. 2026ko HAPBan eta 2026ko PPN jasotako zehaztapenak eta antolamenduak gauzatzea honako hau da:

— Arragua auzoko bizilagunen zerbitzura espazio publikoak (espaloiak, plazak, aparkalekuak) jartzeko aukera.

— Etxebizitza-eskaera gero eta handiagoari erantzun eraginkorra ematea, baldintza ekonomiko eskuragarrietan. Horretarako, ARR-1 A eta ARR-1B eremuen garapen eraginkorrak 300 etxebizitzako etxebizitza babestuko parke bat jartzen du herritarren eskura, hainbat modalitatetan (alokairua, erosketa) eta babes publikoko erregimenean (VPS, VT).

Eremua garatzeko baldintza berriak negoziatu dira udalaren eta jabetzaren artean, eta akordio bat lortu da. Hori dela eta, hitzarmen hau egin da une honetan, aldeek elkarrekiko konpromisoak hartzeko. Hona hemen konpromisook:

KLAUSULAK

Lehenengoa. Hitzarmenaren xedea.

Hitzarmen honen xedea da Arragua auzoko ARR-1A eremua, hiri-lurzorukoa, eta ARR-1B lurzoru urbanizagarriko sektorea antolatzeko irizpideak ezartzea, 12.560 m²-ko eta 66.632 m²-ko azalerarekin, alderdi emaleek bideragarritzat eta egokitatzat jotzen dituzten hirigintza-parametroak definituz, interes publikorako onuragarriak direnak, eta espedientearen xehatuta geratu den moduan, betiere Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean baimendutako gehieneko parametroen barruan eta plan horrek eremuetarako ezartzen dituen helburuak betez.

Halaber, hitzarmenaren xedea da plangintza gauzatzearen ondoriozko eraikigarritasunen eta kargen banaketa onestea, adostutako haztapen-koefizienteen arabera, bai eta eraikigarritasun haztatua urbanizazio-kargarik gabe Oiartzungo Udalari lagatzeko legezko betebeharrak gauzatze modua adostea ere.

Bigarrena. Garapen plangintzak antolatu beharreko hirigintza parametroak.

* ARR-1A hiri-lurzoruen eremua:

Azalera: 12.702 m².

Birpartzelaziorako azalera konputagarria: 12.702 m².

luntad de ambas administraciones actuantes facilitar el desarrollo de los ámbitos con el objeto de hacer posible la oferta de la vivienda protegida en plazos razonables.

IV. Britac Proyectos S.L., sucesora de Bruesa en la titularidad dominical de los suelos incluidos en los ámbitos objeto del Convenio 2009, ostenta la propiedad del 78,37 % aproximadamente de la superficie total en ARR-1A y del 63,50 % aprox. de la superficie total en ARR-1B; asumiendo así la condición de propiedad mayoritaria en ambos ámbitos (en adelante la «promotora»).

En su condición de propietaria mayoritaria, y sobre la base de las directrices de ordenación, la promotora ha promovido la modificación del PEOU 2010 y del PP 2010, habiéndose aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29/04/2026 la primera (en adelante PEOU 2026) y habiéndose resuelto mediante Decreto de Alcaldía de 26/05/2026 iniciar la tramitación de la segunda (en adelante PP 2026).

La ejecución combinada de las determinaciones recogidas en el PEOU 2026 y PP 2026 representa actualmente la materialización del mayor número de viviendas de protección pública en el municipio, tanto de régimen general (220 VPS) como de régimen tasado (72 VT), resultando de interés público impulsar su desarrollo efectivo al amparo de los compromisos asumidos por la promotora, en su condición de propietaria mayoritaria, a fin de acometer la actividad urbanizadora que permita el acceso de la población a vivienda protegida a corto plazo.

V. La ejecución de las determinaciones y ordenaciones contempladas en el PEOU 2026 y PP 2026 representa:

— La oportunidad para dotar de espacios públicos (aceras, plazas, aparcamientos) al servicio de las vecinas y los vecinos del barrio de Arragua.

— La respuesta efectiva a la creciente demanda de vivienda en condiciones económicas asequibles, para lo cual el desarrollo efectivo de los ámbitos ARR-1 A y ARR-1B pone a disposición de la ciudadanía un parque de vivienda protegida de 300 viviendas en diferentes modalidades de acceso (alquiler, compra) y régimen de protección pública (VPS, VT).

Habiendo sido negociadas las nuevas condiciones de desarrollo del ámbito entre ayuntamiento y promotora y alcanzado un acuerdo, en el presente momento, se formula el presente convenio al objeto de adquirir por las partes los compromisos mutuos que se formulan conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto del convenio.

El presente convenio tiene por objeto establecer los criterios de ordenación de los ámbitos del barrio de Arragua, área ARR-1A de suelo urbano y sector de suelo urbanizable ARR-1B, con una superficie respectiva de 12.560 m² y 66.632 m², definiendo los parámetros urbanísticos que las partes otorgantes estiman viables y adecuados para hacer aquéllos posibles, al mismo tiempo que beneficioso para el interés público, tal y como ha quedado pormenorizado en el expediente, siempre dentro de los parámetros máximos permitidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun y con cumplimiento de los objetivos que para los ámbitos fija el mismo.

Asimismo, es objeto del convenio estimar el reparto de las edificabilidades y de las cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, conforme a los coeficientes de ponderación acordados, así como establecer el modo en que se materializará el deber legal de cesión de la edificabilidad ponderada, libres de cargas de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Oiartzun.

Segunda. Parámetros urbanísticos a ordenar por el planeamiento de desarrollo.

* Área de suelo urbano ARR-1A:

Superficie total: 12.702 m².

Superficie computable a efectos de reparcelación: 12.702 m².

Saillkapena eta kalifikazioa: hiri-lurzoru finkatugabea.

Eraikigarritasuna:

— Salmenta libreko etxebizitza: 5.962 m².

— Etxebizitza tasatua: 1.987 m².

— Babestutako etxebizitza: 1.987 m².

— Hirugarren sektorea: 1.010 m².

* ARR-1B lurzoru urbanizagarriaren sektorea:

Azalera: 66.436,00 m².

Birpartzelaziorako azalera konputagarria: 61.375,92 m².

Saillkapena eta kalifikazioa: lurzoru urbanizagarria.

Eraikigarritasuna:

— Salmenta libreko etxebizitza: 6.912 m².

— Etxebizitza tasatua: 5.530 m².

— Babestutako etxebizitza: 15.206 m².

— Hirugarren sektorea: 2.607,50 m².

Hirugarrena. Kudeaketa sistema.

Hitzarmen honen izapidetzea eta sinadurarekin batera, erakunde sustatzaileak kudeaketa-sistema aldatzeko eskatuko dio udalari. Erakunde sustatzailea bi eremuen jabe nagusia denez, egungo kudeaketa-sistema ordeztuko da, eta biak kontzertazio bidez garatzea adostuko da.

Laugarrena. Fasetan banatzea urbanizatzeko jarduketa-programan.

Bi eremu berrietan antolatzen diren etxebizitzaren kopurua auzoan dauden etxebizitzena baino handiagoa denez, etxebizitza horiek egikaritzeak hirigintza-, gizarte-, hizkuntza- eta mota guztietako alderdian izango duen garrantzia kontuan hartuta, komeni da eraikuntza mailakaturik egitea, bertan bizi diren pertsona berriak ingurunean eta bizilagunen artean erabat integratzeko aukera emango duten faseen mende.

Helburu horrekin, eremu bien exekuzioak honako fase hauek izango ditu:

— 1. fasea. PEOU 2026ko PRI/ARR-1A/1 eta PRI/ARR-1A/2 lurzatiak garatzea, VLkoak, PRI/ARR-1A/3 lurzatiarako, VTkoa eta PRI/ARR-1A/4 VPSrako, gehi hiri-lurzoruaren eraikin berrien eta Lintzirin errekararen artean dauden aparkalekuak, nahiz eta aparkaleku horiek ARR-1B eremuko lurzoru urbanizagarriaren gainean dauden, gutxienez Lartzabal etxadiako etxebizitzetara zerbitzua emateko beharrezkotzat jotzen den kopuruaren mugaraino (130 plaza). Era berean, lehen fase honetan sartuko dira VPSei zuzendutako PRI/ARR-1B/4 azpizatia eta VLri zuzendutako PRI/ARR-1B/1 partzela, biak 2026ko PPkoak (lurzoru urbanizagarria).

— 2. fasea. Lurzoru urbanizagarriaren lehen azpifasea garatuko da, VLrako PRI/ARR-1B/2 lurzatia, VPSrako PRI/ARR-1B/5 lursailarekin batera.

— 3. fasea. Lurzoru urbanizagarriaren bigarren azpifasea garatuko da, VLrako PRI/ARR-1B/3 lurzatia, VTako PRI/ARR-1B/6 eta PRI/ARR-1B/7 lurzatiekin batera.

Bosgarrena. Onurak eta kargak banatzea.

Akordio hau sinatu duten alderdiek, eremu urbanizagarriaren beste jabearekin batera, hau da, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin batera, honako haztaperen-koefiziente hauek aplikatzea erabaki dute, espedientearen dagoen lurzoruaren eragin-balioari buruzko azterlan ekonomikoan oinarrituta:

Clasificación y calificación: suelo urbano no consolidado.

Edificabilidad:

— Vivienda de venta libre: 5.962 m².

— Vivienda tasada: 1.987 m².

— Vivienda protegida: 1.987 m².

— Terciario: 1.010 m².

* Sector de suelo urbanizable ARR-1B:

Superficie: 66.436,00 m².

Superficie computable a efectos de reparcelación: 61.375,92 m².

Clasificación y calificación: suelo urbanizable.

Edificabilidad:

— Vivienda de venta libre: 6.912 m².

— Vivienda tasada: 5.530 m².

— Vivienda protegida: 15.206 m².

— Terciario: 2.607,50 m².

Tercera. Sistema de gestión.

De manera simultánea a la tramitación y firma del presente convenio, la entidad promotora solicitará del ayuntamiento el cambio del sistema de gestión. En atención a que la entidad promotora es propietaria mayoritaria de ambos ámbitos, se procederá a la sustitución del sistema de gestión actual acordando que ambos se desarrollen por concertación.

Cuarta. División en fases del desarrollo del conjunto de ambos ámbitos.

Siendo el número de viviendas que se ordenan en los 2 nuevos ámbitos superior al de las propias viviendas existentes en el barrio, la relevante trascendencia que su ejecución va a tener en los aspectos urbanístico, social, lingüístico y de toda índole, aconseja que la edificación se haga de manera escalonada, sometida a fases que permitan una perfecta integración de las nuevas personas residentes en el entorno y el vecindario existente.

Con ese fin, el desarrollo de ambos ámbitos contemplará las siguientes fases:

— 1.^a fase. Desarrollo de las parcelas PRI/ARR-1A/1 y PRI/ARR-1A/2 destinadas a VL, PRI/ARR-1A/3 destinada a VT y PRI/ARR-1A/4 destinada a VPS, todas del PEOU 2026, más los aparcamientos situados entre las nuevas edificaciones del suelo urbano y la regata Lintzirin, pese a que los mismos se ubican sobre suelo urbanizable del ámbito ARR-1B, al menos hasta el límite de la cantidad que se considera necesaria para dar servicio a las viviendas de Lartzabal etxadia (130 plazas). Asimismo, se incluirán en esta primera fase la subparcela PRI/ARR-1B/4 destinada a VPS y la parcela PRI/ARR-1B/1 destinada a VL, ambas del PP 2026 (suelo urbanizable).

— 2.^a fase. Se desarrollará una primera subfase del suelo urbanizable consistente en la parcela PRI/ARR-1B/2 destinada a VL, junto con la subparcela PRI/ARR-1B/5 destinada a VPS.

— 3.^a fase. Se desarrollará una segunda subfase del suelo urbanizable consistente en la parcela PRI/ARR-1B/3 destinada a VL, junto con las parcelas PRI/ARR-1B/6 y PRI/ARR-1B/7 destinadas a VT.

Quinta. Reparto de beneficios y cargas.

Las partes firmantes de este acuerdo, junto con la otra propietaria del ámbito urbanizable, que es el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, han acordado, con base en el estudio económico sobre valor de repercusión del suelo que obra en el expediente (anexo I), la aplicación a la gestión de los ámbitos de los siguientes coeficientes de ponderación:

* ARR-IA:

Erabilera	CH	UAH guztira
Etxe libre	3,84	22.910,23
Garaje lib.	-0,18	-600,41
Etxe tasatua	2,87	5.700,53
Garaje tas.	-0,37	-417,17
Trasteleku tas.	0,51	91,92
Etxe sozialak	1,00	1.987,00
Garaje soz.	0,04	29,21
Trasteleku soz.	0,54	97,56
Tertziarioa	1,35	1.368,43
Guztira UAH		33.861,66

* ARR-IB:

Erabilera	CH	UAH guztira
Etxe libre	2,74	18.908,70
Garaje lib.	0,00	9,59
Etxe tasatua	2,20	12.172,60
Garaje tas.	-0,21	-614,84
Trasteleku tas.	0,36	196,31
Etxe sozialak	1,00	15.206,00
Garaje soz.	0,08	512,92
Trasteleku soz.	0,39	239,24
Tertziarioa	0,96	2.515,04
Garaje lib.	0,00	2,87
Guztira UAH		51.659,47

Birpartzelazio-proiektu berriko eraikigarritasunak eta urbanizazio-kargak banatzeko ekarritako lurzatietatik abiatuko da formalki, aurreko birpartzelazio-proiektua onartzearen ondorioz jabetza-erregistroan inskribatuta dauden bezala, hau da, aurreko lurzatiaren ondorioz. Modu horretan, horien gaineko jabetza-ehunekoei ekarriko dute parte-hartzaileei eskubideak banatzea. Baina eraikigarritasunen banaketak, birpartzelazio-proiektu berrian, bi jabe nagusiek, sustatzaile pribatuak eta Eusko Jaurlaritzak, eremu bakoitzari ematen dizkioten hasierako jabetzei erantzungo die.

Birpartzelazio-proiektuen esparruan, bere garaian ekarritako jatorrizko finkak hartuko dira kontuan, lurzoruak ekartzen dituzten jabeen moduan eta kargetan dagokion partaidetza esleitzeko.

Halaber, birpartzelazio-proiektuetan kontuan hartu beharreko irizpideek honako helburu hauek izango dituzte:

– Lurzatiak jabe berari esleitzea, kuoten esleipena edo indibisoko erregimeneko partaidetza saihesteko, esleipen horien ondoriozko soberakinak/akatsak monetizatuz.

– Ondoriozko partzelak esleitzea, etxebizitza-barietateak (VPS, VT eta VL) hartzeko duten ahalmenaren arabera, horiek sustatzeko bokazioa duten jabeen alde.

– Irizpide horiek gauzatuz, PRI/ARR-1B/4-5 lurzatia (15.206 m²-ko (t) eraikigarritasuna, gutxi gorabehera 200 etxebizitza hartzeko ahalmena duena) Eusko Jaurlaritzari esleitzeko zaio (Etxebizitza Saila).

– Era berean, hiri-lurzoruko PRI/ARR-1A/3 (1.987 m²-ko(t) eraikigarritasuna 18 VTra bideratua) eta PRI/ARR-1A/4 (1.987 m²-ko(t) eraikigarritasuna 18 VPSra bideratua) lurzatiak, eta lurzoru urbanizagarriko PRI/ARR-1B/6 eta PRI/ARR-1B/7 lurzatiak (biek 2.765 m²(t)-ko eraikigarritasuna dute), 54 VTra bideratuak, sustatzaileari esleitzeko zaizkio, bi eremuetako VLaren eraikigarritasun osoarekin batera (5.962 m²(t) hiri-lurzoruan eta

* ARR-IA:

Uso	CH	Total UAH
Viv. libre	3,84	22.910,23
Garajes lib.	-0,18	-600,41
Viv. tasada	2,87	5.700,53
Garajes tas.	-0,37	-417,17
Trasteros tas.	0,51	91,92
Viv. social	1,00	1.987,00
Garajes soc.	0,04	29,21
Trasteros soc.	0,54	97,56
Terciario	1,35	1.368,43
Total UAH		33.861,66

* ARR-IB:

Uso	CH	Total UAH
Viv. libre	2,74	18.908,70
Garajes lib.	0,00	9,59
Viv. tasada	2,20	12.172,60
Garajes tas.	-0,21	-614,84
Trasteros tas.	0,36	196,31
Viv. social	1,00	15.206,00
Garajes soc.	0,08	512,92
Trasteros soc.	0,39	239,24
Terciario	0,96	2.515,04
Garajes lib.	0,00	2,87
Total UAH		51.659,47

Si bien para la distribución de las edificabilidades y las cargas de urbanización en el nuevo proyecto de reparcelación se partirá formalmente de las parcelas aportadas, tal y como se hallan inscritas en el registro de la propiedad a resultados de la aprobación del anterior proyecto de reparcelación, es decir, de las anteriores parcelas resultantes de manera que serán los porcentajes de propiedad sobre las mismas los que darán lugar al reparto de derechos a los intervinientes, el reparto de edificabilidades, en el nuevo proyecto de reparcelación, va a responder a las propiedades iniciales que ambos propietarios mayoritarios, promotora privada y Gobierno Vasco, aportan a cada ámbito.

En el marco de los proyectos de reparcelación se atenderá a las fincas originarias aportadas al objeto de la atribución de la correspondiente participación en beneficios y cargas de los propietarios aportantes de suelos.

Asimismo, los criterios a considerar en los proyectos de reparcelación atenderán a los siguientes objetivos:

– Adjudicación de parcelas resultantes a favor de un mismo propietario en evitación de adjudicación de cuotas o participación en régimen de proindiviso, monetizando los excesos/defectos que se deriven de dichas adjudicaciones.

– Adjudicación de parcelas resultantes en función de su capacidad de acogida de las respectivas variedades de vivienda (VPS, VT y VL) a favor de propietarios con vocación para su promoción.

– En ejecución de esos criterios, la parcela PRI/ARR-1B/4-5 (edificabilidad de 15.206 m² (t) destinada a VPS), con capacidad de acogida para 200 viviendas aprox., se le atribuirá al Gobierno Vasco (Dep. de Vivienda).

– A su vez, las parcelas en suelo urbano PRI/ARR-1A/3 (edificabilidad de 1.987 m²(t) destinada a 18 VT) y PRI/ARR-1A/4 (edificabilidad de 1.987 m²(t) destinada a 18 VPS), y las parcelas de suelo urbanizable PRI/ARR-1B/6 y PRI/ARR-1B/7 (ambas con edificabilidad de 2.765 m²(t) destinadas a 54 VT), se adjudicarán a la promotora, junto con la edificabilidad total de VL de ambos ámbitos (5.962 m²(t) en el suelo urbano y 6.912 m²(t)

6.912 m²(t) lurzoru urbanizagarrian). Aplikatu beharreko haztapen-koefizienteen arabera, esleipenek dagozkien konpentsazioak sortuko dituzte.

— Bi eremuetako urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasun haztatuaren % 15 doan lagatzea Oartzungo Udala-ri, 2009ko hitzarmenean ezarritako irizpideen arabera. Lagapen hori hitzarmen honen zazpigarren estipulazioan zehaztuko da.

Seigarrena. Urbanizazio gastuak eta beste karga batzuk.

Plan Bereziaren eta Plan Partzialaren dokumentuen bidez berantolatetik sortzen diren partzela berrien esleipendunek beren gain hartuko dituzte urbanizazio-karga guztiak.

Urbanizazio-gastuei dagokienez, jabeen arteko banaketari dagokionez, 2.687.118,09 €-koak dira ARR-1A arean, eta 7.317.044,56 €-koak ARR-1B sektorean, betiere II. aurrekarian aipatutako azterlanaren arabera.

Bestalde, erakunde esleipendunek gehiegizko eraikigarritasuna konpentsatu beharko dute, bai eta beren jabetzako azalera txikia dela-eta eraikigarritasunik emango ez zaien eremuko jabeek ere (ETS eta Adif).

Udalak hitzarmen-batzarretan jasanaraziko ditu II. aurrekarian aipatutako azterlanen kostua (75.712,12 € guztira).

Zazpigarrena. Erkidegoaren partaidetza hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan. eraikigarritasun haztatuaren % 15eko kargarik gabeko doako zesioa.

Hitzarmen honek udalak eta eremuaren jabetza nagusiak 2009an sinatutakoaren aurrekaria du, I. azalpenean adierazi den bezala, eta, horren ondorioz, kargarik gabeko % 15 lagatzeak, sustatzaileak eskatuta, aurreko akordioan jasotako sistema errepikatuko du. Horrekin batera, egia esan, bi hirigintza-eremuek etxebizitza sozialen ehuneko oso garrantzitsua hartuko dute, aurreko hitzarmenaren eta aurreko antolamendu xehatuaren ezaugarri zen etxebizitza babestuen beste eremu batzuetarako lekualdaketa ezabatuz.

Gainera, espedienteko txosten juridikoan jaso den bezala, eremuaren ezaugarriek eta Eusko Jaurlaritzari ARR-1B eremuan duen jabetzaren arabera esleituak zaion etxebizitza babestuetarako ehuneko handiak eragiten dute 2/2006 Legearen 27a artikuluan aurreikusitako inguruabarrak gertatzea, sustatzaileari dagokion lagapenaren % 15 gauzatzeko, modu eta xehetasun honen arabera:

1. Hirugarren sektoreko erabilera 1.338,50 m²-ko azalera eraikitako lokalak emanez. Zehazki, honako hauek dira:

— PRI/ARR-1A/3 (VT) eta PRI/ARR-1A/4 (VPS) lurzatiaren beheko solairua, 496 m²-ko (t) azalera, 1. faseari dagokiona.

— PRI/ARR-1B/1 (VL) partzelaren beheko solairua, 843,50 m²-ko (t) azalera, 1. faseari dagokiona.

— Egituran dagoen lokal edo eraikin baten berezko akaberekin entregatuko da, kanpoaldean perimetro-itxitura akaberaduna duena, ARR-1A hiri-lurzoruaren eremuko lokal bat izan ezik, eraikitzen den eta lehen okupazioko lizentzia lortzen duen lehena. Azken honetan, interes publikoko arrazoiak direla eta, lehen fasearen barruan udal-zerbitzuetarako lokal bat izatea gomen datzen dutenez, auzotar berriei eta lehendik dagoen biztanlegoari arreta emateko erabili ahal izateko hasieratik bertatik, erabat egokituta entregatuko da, erantsita doan kalitate-memoriaren arabera.

2. Lurzoru urbanizatuak bi eremuetan duen jasanarazpen-balioaren % 15eko balioa 2.130.485,79 €-koa izango da hitzarmen hau sinatu duen erakundearekiko, betiere udal-arkitektoak

en el suelo urbanizable). De conformidad con los coeficientes de ponderación aplicables, las adjudicaciones generarán las compensaciones procedentes.

— Cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Oiartzun del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización en ambos ámbitos, conforme a los criterios establecidos en el Convenio de 2009, especificándose la materialización de dicha cesión en la estipulación séptima del presente convenio.

Sexta. Gastos de urbanización y otras cargas.

Los adjudicatarios de las nuevas parcelas resultantes que surjan de la reordenación por los documentos del Plan Especial y del Plan Parcial se harán cargo de la totalidad de las cargas de urbanización.

En cuanto a los gastos de urbanización, a los efectos del reparto entre los propietarios, se hallan cifrados en la cantidad de 2.687.118,09 € para el área ARR-1A, y 7.317.044,56 € para el sector ARR-1B, siempre de conformidad con el estudio a que se ha referido el antecedente II.

Por otro lado, las entidades adjudicatarias habrán de compensar los excesos de edificabilidad así como a los propietarios del ámbito a los que, por la escasa superficie de su propiedad, no va a atribuírsele edificabilidad (ETS y Adif).

El ayuntamiento repercutirá en las juntas de concertación el coste de los estudios mencionados en el antecedente II con un monto total de 75.712,12 €.

Séptima. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. cesión gratuita y libre de cargas del 15 % de la edificabilidad ponderada.

El presente convenio trae causa del anteriormente suscrito entre ayuntamiento y propiedad mayoritaria del ámbito en el año 2009, tal y como ha quedado reflejado en el exponendo I, y, en su virtud, la cesión del 15 % libre de cargas, a solicitud de la promotora, va a reproducir el sistema recogido en el anterior acuerdo. Junto con ello, lo cierto es que ambos ámbitos urbanísticos van a acoger un importantísimo porcentaje de vivienda social, eliminando el traslado a otros ámbitos de la vivienda protegida que era característica del anterior convenio y de la anterior ordenación pormenorizada.

Además, tal y como ha recogido en informe jurídico obrante al expediente, las características del ámbito y el importante porcentaje que se destina a vivienda protegida y que va a ser atribuido al Gobierno Vasco en virtud de su propiedad en el ámbito ARR-1B, hacen que concurren las circunstancias previstas en el art. 27 de la Ley 2/2006 para materializar el 15 % de cesión que corresponde a la promotora con arreglo al siguiente modo y manera:

1.º Mediante la entrega de locales edificadas en una superficie de 1.338,50 m² t.e. de uso terciario. En concreto se trata de:

— Planta baja de las parcelas PRI/ARR-1A/3 (VT) y PRI/ARR-1A/4 (VPS) en una superficie de 496 m² (t), correspondiente a la 1.ª fase.

— Planta baja de la parcela PRI/ARR-1B/1 (VL) en una superficie total de 843,50 m² (t), correspondiente a la 1.ª fase.

— La entrega se realizará con acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral acabado en su exterior, con excepción de uno de los locales del ámbito del suelo urbano ARR-1A, el primero que se edifique y obtenga licencia de primera ocupación, que, en atención a los motivos de interés público que aconsejan disponer de un local para servicios municipales en el seno de la primera fase de manera que pueda destinarse a la atención del nuevo vecindario y del preexistente desde el mismo inicio, se entregará totalmente acondicionado con arreglo a la memoria de calidades que se adjunta como anexo II.

2.º Cifrándose el valor del 15 % del valor de repercusión del suelo urbanizado en el conjunto de ambos ámbitos en la cantidad de 2.130.485,79 € respecto de la entidad firmante de este con-

egindako balorazio-txostenaren eta excell taulen arabera (l. eranskina). Entregatu beharreko lokalak 803.767,98 €-tan baloratuko dira, eta, gainera, nahitaezko lagapena entregatuko da haren balioa eskudirutan ordaintzeagatik (1.326.717,81 €).

Zortzigarrena. Sustatzailearen konpromisoak.

1. Erakunde sustatzaileak, akordio hau sinatu duenak, beharrezko dokumentu eta agiriak idatzi eta aurkeztuko ditu izapidetzeko, eta bere dokumentazioaren artean legez eska daitezkeen inpaktu-azterketak sartuko ditu, besteak beste, ingurumen-inpaktu estrategikoa, generokoa, hizkuntzakoa, akustikoa eta haur eta nerabeena, hala balegokia.

Bestalde, jabe nagusia denez, konpromisoa hartzen du bi eremuetako Hitzarmen Batzordeak eratzeke eta urbanizazio bateratuko proiektua eta eremu bakoitzeko birpartzelazio proiektu bana enkargatu eta aurkezteko.

2. Gaur egun hiri-lurzoruko lurzoruetan garatzen den aparkalekuari beste aukera bat eskaini behar zaiola kontuan hartuta, egungo auzoko plazen defizita konpontzeko balio baitu, erakunde sustatzaileak, bi eremuetako jabe nagusia den aldetik, konpromisoa hartzen du lehen fasean, ARR-1A eremuko eta ARR-1Bko lehen faseko etxebizitzak egitearekin batera, hiri-lurzoruko eraikin berrien eta Lintzirin errekaaren artean dauden aparkalekuak, gutxienez Lartzabal etxadiko etxebizitzetara emateko ezinbestekotzat jotzen den kopuruaren mugaraino (130 plaza), gauzatzea, egikaritzearen kostua ARR-1B eremuari egoztearen kalterik gabe, azken horri baitagokio betebeharrak hori urbanizazio-obren esparruan.

Bederatzigarrena. Udalaren konpromisoak.

1. Oiartzungo Udalak, hitzarmen hau izapidetzearekin batera, sustatzaileak aldeztu aurretik eskatuta, jarduketa-sistemaren aldaketa izapidetuko du, Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 145 artikulua ezarritako prozeduraren arabera.

2. Sustatzaileak hala eskatuz gero, Udalak antolamendu eta kudeaketa-dokumentuen aldi bereko izapidetzea erraztuko du, eta azken horien behin betiko onarpena antolamendu xehatuko dokumentuak indarrean sartu arte atzeratuko da.

Hamargarrena. Hitzarmenaren eraginkortasuna.

Behin izapidetuta, hitzarmen honen eraginkortasuna ARR-1A eremuko Plan Berezia eta ARR-1B sektoreko Plan Partziala indarrean jartzearen mende eta geroratu geratuko da.

Hamaikagarrena. Hitzarmenaren izaera juridikoa.

Hitzarmena administratiboa da. Ondorioz, ordenamendu juridiko administratiboak arautuko du. Gainera, antolamenduko hirigintza-hitzarmen bat da, eta, onartzeari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriaren 8. paragrafoan ezarritako izapideen arabera arautuko da. Ondorioei dagokionez, eremuen antolamendu xehatuko dokumentuak, ARR-1A hiri-lurzorua eta ARR-1B lurzoru urbanizagarria behin betiko onartzearen baldintzapean garatzen da, adierazitako baldintzetan.

Hamabigarrena. Indarraldia, berrikuspena eta azkentzea.

Indarraldia: Printzipioz, hitzarmenak 4 urteko indarraldia izango du sinatzen denetik.

Aurreko atalean aurreikusitako epea amaitu aurreko edozein unetan, alderdiek, aho batez, hitzarmena gehienez beste lau urtez luzatzea edo azkentzea erabaki ahal izango dute.

venio, siempre según informe de valoración y tablas excell confectionadas por el arquitecto municipal (anexo I), y valorándose los locales objeto de entrega en una cantidad de 803.767,98 €, se producirá además la entrega de la cesión obligatoria en parte por el abono en metálico de su valor, el cual asciende a 1.326.717,81 €.

Octava. Compromisos de la promotora.

1. La entidad promotora, firmante de este acuerdo, redactará y presentará para su tramitación cuantos documentos resulten preceptivos, incluyendo entre su documentación los análisis de impacto legalmente exigibles, entre ellos, el ambiental estratégico, el de género, el lingüístico, el acústico y el de infancia y adolescencia, si fuera procedente.

Por otro lado, como propietaria mayoritaria se compromete a la constitución de las Juntas de Concertación de ambos ámbitos y a encargar y presentar el proyecto de urbanización unitario y sendos proyectos de reparcelación.

2. En atención a la necesidad de ofrecer alternativa al aparcamiento que en la actualidad se desarrolla en los suelos del área de suelo urbano y que sirve para resolver el déficit de plazas del barrio existente, la entidad promotora, en su calidad de propietaria mayoritaria de ambos ámbitos, se compromete a ejecutar en la primera fase, viviendas del área ARR-1A y primera fase de ARR-1B, los aparcamientos situados entre las nuevas edificaciones del suelo urbano y la regata Lintzirin, al menos hasta el límite de la cantidad que se considera imprescindible para dar servicio a las viviendas de Lartzabal etxadia (130 plazas), sin perjuicio de imputar el coste de su ejecución al ámbito ARR-1B por corresponder a éste último tal obligación en el marco de las obras de urbanización.

Novena. Compromisos del Ayuntamiento.

1. El Ayuntamiento de Oiartzun, de manera simultánea a la tramitación de este convenio, previa solicitud de la promotora, tramitará el cambio de sistema de actuación, de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 145 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la CAV.

2. Si así fuese solicitado por el promotor, el Ayuntamiento facilitará la tramitación simultánea de los documentos de ordenación y gestión, quedando en todo caso la aprobación definitiva de éstos últimos pospuesta a la entrada de vigor de los documentos de ordenación pormenorizada.

Décima. Eficacia del convenio.

Una vez sea tramitado, la eficacia de este convenio quedará supeditada y pospuesta a la entrada en vigor de los documentos de ordenación pormenorizada, Plan Espacial del área ARR-1A y Plan Parcial del sector ARR-1B.

Undécima. Naturaleza jurídica del convenio.

El convenio es de naturaleza administrativa. En consecuencia, se registrará por el ordenamiento jurídico administrativo. Además, es un convenio urbanístico de ordenación, que se registrará, en cuanto a su aprobación, por los trámites establecidos en la disposición adicional séptima, apartado 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. En cuanto a sus efectos, queda condicionado a que se produzca la aprobación definitiva de los documentos de ordenación pormenorizada de los ámbitos, suelo urbano de ARR-1A y suelo urbanizable de ARR-1B, en los términos expuestos, conservando en todo caso el Ayuntamiento de Oiartzun la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público.

Duodécima. Vigencia, revisión y extinción.

Plazo de vigencia: En principio, el convenio tendrá una vigencia de 4 años desde su firma.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, las partes podrán acordar, por unanimidad, prolongar el convenio por otros cuatro años como máximo, o su extinción.

Berrikustea eta aldatzea: Hitzarmena berrikusi edo aldatu ahal izango da, alderdiek aho batez hala erabakitzen badute.

Azkentzea: Hitzarmena iraungi egingo da indarraldia amaitzen denean, bete ezin denean edo aldeetako batek bere gain hartutako konpromisoak betetzen ez dituenean.

Agirian jasotako betebeharrak ez betetzea hutsaltzeko arrazoia izango da, eta alderdiak aurreko egoera juridikora itzuliko dira. Era berean, ez-betetzearen erantzuleak beste alderdiei edo fede oneko hirugarrenei eragindako kalte-galerak ordaindu beharko ditu.

Hamahirugarrena. Jabeek beren gain hartutako eskubide eta betebeharren estatutu-izaera.

Hitzarmen honetan ezarritako betebeharrak eta konpromisoak hitzarmen honen eraginpeko lurren jabetzari datxekio, titularra edozein dela ere. Horrela, hitzarmen honetan esku hartzen duten lurzoruaren egungo titularrek hitzarmen honen xede den hirigintza-eremuan sartutako higiezinaren titulartasuna hirugarrenei eskualdatuko baliete, konpromisoa hartzen dute eskuratzaille berriei berariaz beren gain hartu arazteko dokumentu honetan ezarritako eskubideak eta betebeharrak, eta aldez aurretik eta modu fede-emaillean Oiartzungo Udalari jakinarazteko.

Hamalauugarrena. Jarraipen eta kontrol batzordea.

Jarraipen Batzorde bat eratuko da, Oiartzungo Udaleko bi ordezkari eta jabetzako beste bik osatua. Batzorde horren zeregina izango da ezarritako aurreikuspenak eta konpromisoak betetzea, horiek zorrotz betetzera bideratutako neurriak proposatzea, sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, gorabehera guztiei erantzutea.

Revisión y modificación: El convenio podrá revisarse o modificarse por acuerdo unánime de las partes.

Extinción: El convenio se extinguirá por el transcurso de su vigencia, imposibilidad de su cumplimiento, o por resolución debida al incumplimiento por alguna de las partes de los compromisos asumidos.

El incumplimiento de las obligaciones recogidas en el documento será causa de rescisión, y las partes volverán a la situación jurídica anterior. Del mismo modo, quien sea responsable del incumplimiento deberá abonar los daños y perjuicios que cause a las otras partes u a terceros de buena fe.

Décimotercera. Carácter estatutario de los derechos y deberes asumidos por los propietarios.

Las obligaciones y compromisos establecidos en este Convenio se consideran inherentes a la propiedad de los terrenos afectados por el mismo, cualquiera que sea su titular. De esta forma, en el caso de que los actuales titulares del suelo que intervienen en este convenio fueran a transmitir a terceros la titularidad de los inmuebles incluidos en el ámbito urbanístico objeto del mismo, se comprometen a hacer asumir de forma expresa a los nuevos adquirientes los derechos y obligaciones establecidos por el presente documento, notificándolo de forma previa y fehaciente al Ayuntamiento de Oiartzun.

Décimocuarta. Comisión de seguimiento y control.

Se constituirá una Comisión de Seguimiento, compuesta por dos representantes del Ayuntamiento de Oiartzun y otros dos de la propiedad, cuyo cometido será la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales.