Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala — Boletín Oficial de Gipuzkoa

2026ko urriaren 26a, astelehena — 204 — Lunes, a 26 de octubre de 2026

OIARTZUNGO UDALA

Oiartzungo Udala eta Britac Proyectos S.L.ren arteko Arraguako ARR-1A Kontzertazio-hitzarmenaren haserako onarpena.

Udal honen Tokiko Gobernu Batzarrean, 2026ko urriaren 13an, ondorengo akordioa hartu zen:

Lehenengoa. Oiartzungo udala eta Britac Proyectos S.L.ren arteko Arraguako ARR-1A Kontzertazio-hitzarmenari haserako onarpena ematea eta testua hogei egunez jendaurrean jartzea, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta udaletxeko iragarki-oholean iragarkia jarriz. Epe horretan egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dira. Gainera, banaka jakinaraziko zaie jarduketa-sistemak eragindako jabe guztiei.

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

Bigarrena. Jendaurreko izapidea amaitu ondoren, udal zerbitzu teknikoek aurkeztutako alegazioei buruzko informazioa ematea.

Hirugarrena. Txosten teknikoaren ondoren, hirigintzako zerbitzuetara bidaltzea, ebazpen-proposamen-txostena egin dezaten.

Laugarrena. Aurreko txostenekin, bidal bekio Lurraldeko Informazio Batzordeari, azter dezan eta behin betiko onespen-proposamena egin dezan, eta Tokiko Gobernu Batzarrari aurkeztuko zaio hurrengo bilkuran.

Denon ezaguerarako argitaratzen dena.

Oiartzun, 2026ko urriaren 13a.—Alkatea. (6749)

«UE/Arragua 1-A» Egikaritze-Unitatearen Hirigintza-garapenari buruzko Hitzarmen-Proposamena, kontzertazio-sistemaren bidez.

BILDUTA

Alde batetik, Joana Mendiboure Garaiar And.a, Oiartzungo alkate bezala;

Bestetik, Felipe Gómez Arriaran jauna, ***8277** NAN duena, eta jakinarazpenetarako helbidea Donostiako Portuetxe 59-A, bajo, Donostia, 20018.

PARTE HARTZEN DUTE

And. Joana Mendiburu Garaiar, Oiartzungo Udalaren ordezkari gisa, alkate-udalburu gisa.

Felipe Gomez Arriaran jauna, Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietatearen izenean eta hura ordezkatuz (sozietatearen helbidea: Portuetxe, 59-A, behea, 20018, Donostia; IFK: B-75098814; eta Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta: 2623 Liburukia, 68 Folioa, SS-35862 Orria). Ahalorde orokorra da, eta ahalmen nahikoak ditu, notarioak baimendutako ahalordetze-eskritura publikoaren arabera. Ana Isabel Jaurrieta Alegría, 2018ko ekainaren 15ean, 596 protokolo-zenbakiarekin.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Aprobación inicial del Convenio de Concertación Arragua ARR-1A entre el Ayuntamiento de Oiartzun y Britac Proyectos S.L.

En la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, celebrada el 13 de octubre de 2026, se adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar inicialmente el Convenio de Concertación ARR-1A de Arragua entre el Ayuntamiento de Oiartzun y Britac Proyectos S.L. y someter el texto al trámite de información pública durante veinte días, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento. Durante este plazo se podrán presentar las alegaciones que se estimen oportunas. Además, se informará individualmente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento (https://www.oiartzun.eus).

Segundo. Informar, una vez culminado el trámite de información pública, las alegaciones presentadas por los servicios técnicos municipales.

Tercero. Remitir el informe técnico a los servicios de urbanismo para la emisión del informe propuesta de resolución.

Cuarto. Con los informes anteriores, remítase a la Comisión Informativa Territorial para su examen y propuesta de aprobación definitiva, que se elevará a la Junta de Gobierno Local en la próxima sesión.

La que se publica para conocimiento común.

Oiartzun, a 13 de octubre de 2026.—La alcaldesa. (6749)

Propuesta de Convenio Concertación referido al desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución «UE/Arragua 1-A» mediante el sistema de concertación.

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 ***8277**, con domicilio a efectos del presente en Portuetxe 59-A, bajo, de Donostia, 20018.

INTERVIENEN

Dña. Joana Mendiburu Garaiar, en representación del Ayuntamiento de Oiartzun, en su condición de alcaldesa-presidenta.

D. Felipe Gomez Arriaran, en nombre y representación de la mercantil Britac Proyectos, SL, con domicilio social en Portuetxe, 59-A, bajo, 20018, de Donostia / San Sebastián, con CIF n.º B-75098814 e inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al Tomo 2623, Folio 68, Hoja SS-35862. Ostenta dicha representación en su condición de apoderado general con facultades suficientes conforme resulta de escritura pública de apoderamiento autorizada por la notaria Dña. Ana Isabel Jaurrieta Alegría el 15 junio 2018 con número 596 de su protocolo.

EK\CV GAO-I-2026-06749

Alderdiek Hitzarmen hau formalizatzeko legezko gaitasun nahikoa aitortzen diote elkarri, eta, horretarako, honako hauek adierazten dituzte:

AURREKARIAK

I. «Arragua 1-A» eremuaren antolamendu xehatua 2010eko otsailaren 24an behin betiko onartutako Plan Bereziaren bidez egin zen (aurrerantzean, «HAPB 2010»), eta haren funtsezko berrikuspena egin zen 2026ko apirilaren 29an behin betiko onartutako aldaketaren bidez (aurrerantzean, «HAPB 2026»).

2026ko HAPBan Egikaritze Unitatearen mugaketa sartzen da («UE/Arragua 1-A»), eremuaren azalera osoa hartzen duena (12.703 m²).

II. Arragua 1-A eremuaren onurak eta kargak jatorrizko jabeen artean berdinbanatu ziren, jatorrizko finkak emanez, eraikinak hartzeko ondoriozko partzelak esleituz eta espazio libreetarako, berdeguneetarako, oinezkoentzako espazioetarako, zuzkiduretarako eta bideetarako lurzatien lagapena eginez.

Berdinbanaketa hori birpartzelazio-proiektu baten bidez formalizatu zen (2010eko martxoaren 9an onartu zen behin betiko proiektua), eta ondoriozko lurzatien multzoaren erregistro-inskripzioa egin zen (aurrerantzean, «2010eko Birpartzelazio Proiektua»).

Hala ere, 2010eko HAPBan jasotako antolamendua ez zen inoiz eraiki eta urbanizatu, eta 2026ko HAPBan jasotakoa jarri zen haren ordez. Horren ondorioz, 2010eko Birpartzelazio Proiektua aldatu beharra dago, eta, horren ondorioz, eremuan sartutako jatorrizko finkek ekarritako azalera erreferentziatzat hartzen da jatorrizko jabeen eta/edo haien ondorengoen artean dagozkien azalerak eta partaidetza-ehunekoak esleitzeko. Hona hemen, laburbilduta:

Jabetza	*Azalera (m²)*	*%*
BRITAC PROYECTOS SL	9.955	78,37
CAPV	2.748	21.63
GUZTIRA	12.703	100,00

III. Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, egikaritze-unitate batean hitzarmen-sistemaren bidez jarduteko, hitzarmen bat egin behar da, eta gutxienez lurzoruaren jabetzaren % 50ek sinatu behar du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan jasotako konpromisoak bere gain hartuta.

Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietateak «UE/Arragua 1-A» eremuan sartutako lurzoruen jabari-titulartasuna du. Lurzoru horiek, jatorrian, mugaketan sartutako azalera osoaren % 78,37 osatzen dute gutxi gorabehera (dagokion birpartzelazio-proiektuan zehatz-mehatz eta behin betiko zehazteari kalterik egin gabe).

Horrela, beteta geratzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.1.a, dokumentu hau formalizatu ahal izateko.

IV. Aurreko guztia azalduta, Oiartzungo Udalak eta Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietateak «UE/Arragua 1-A» Hitzarmen hau formalizatuko dute, honako klausula hauetan xedatutakoaren arabera:

KLAUSULAK

Lehenengoa. Jabetzaren konpromisoak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.2.a eta hurrengo artikuluetan xedatutakoaren arabera, Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietateak (aurrerantzean, «Jabetza») konpromiso hauek hartzen ditu Oiartzungo Udalaren aurrean:

Las partes se reconocen capacidad legal suficiente para la formalización del presente Convenio de Concertación, a cuyo fin exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El ámbito «Arragua 1-A» fue objeto de ordenación pormenorizada mediante Plan Especial aprobado definitivamente el 24 febrero 2010 (en adelante, «PEOU 2010»), habiéndose procedido a su revisión sustancial mediante la modificación del mismo aprobada definitivamente el 29 abril 2026 (en adelante, «PEOU 2026»).

El PEOU 2026 incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución («UE/Arragua 1-A») que comprende la totalidad de la superficie del ámbito (12.703 m²).

II. El ámbito Arragua 1-A fue objeto de equidistribución de beneficios y cargas entre propietarios originarios mediante aportación de fincas originarias, adjudicación de parcelas resultantes destinadas a acoger edificaciones y cesión de parcelas destinadas a espacios libres, zonas verdes, espacios peatonales, dotaciones y viales.

Dicha equidistribución se formalizó mediante proyecto de reparcelación (aprobado definitivamente el 9 marzo 2010), con la consiguiente inscripción registral del conjunto de parcelas resultantes (en adelante, «Proyecto Reparcelación 2010»).

No obstante, la ordenación contenida en el PEOU 2010 originaria nunca fue objeto de ejecución edificatoria y urbanizadora, habiendo sido sustituida por la contenida en el PEOU 2026; derivándose de ello la necesidad de modificar el Proyecto Reparcelación 2010, lo que hace que la superficie aportada por las originarias fincas incluidas en el ámbito se adopten como referencia a los efectos de asignar las respectivas superficies y porcentajes de participación entre los propietarios originarios y/o sus sucesores, cuyo resumen es el siguiente:

Propietario	*Superficie (m²)*	*%*
BRITAC PROYECTOS SL	9.955	78,37
CAPV	2.748	21.63
TOTAL	12.703	100,00

III. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente la actuación en una unidad de ejecución mediante el sistema de concertación requiere la elaboración de un convenio y su suscripción por, como mínimo, el 50 % de la propiedad del suelo, con asunción de los compromisos recogidos en el art. 160.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La mercantil Britac Proyectos, SL ostenta la titularidad dominical de suelos incluidos en la «UE/Arragua 1-A» que, en su origen, representan el 78,37 % aprox. del total de la superficie incluida en su delimitación (sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación).

De esta manera, queda cumplimentado el presupuesto previsto en el art. 160.1.º de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo para poder formalizar este documento.

IV. Expuesto cuanto antecede, el Ayuntamiento de Oiartzun y la mercantil Britac Proyectos, SL, formalizan el presente Convenio de Concertación de la «UE/Arragua 1-A» que se regirá con arreglo a lo dispuesto en las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera. Compromisos de la propiedad.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 160.2.º y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la mercantil Britac Proyectos, SL (en adelante, la «Propiedad») asume frente al Ayuntamiento de Oiartzun los compromisos siguientes:

EK\CV GAO-I-2026-06749

a) 2026ko HAPBn proiektatutako hirigintza-antolamendua gauzatzen parte hartzea, kontzertazio-sistemaren bidez.

b) EB/Arragua 1-Ako Hitzarmen Batzordearen eraketa sustatzea, proiektatutako antolamendua egikaritzeaz arduratuko den hirigintza-erakunde laguntzaile gisa, indarrean dagoen araudian horretarako aurreikusitako prozeduraren eta formalitateen arabera.

c) Hitzarmen Batzordearen bidez Urbanizazio Proiektua egitea, urbanizazio obraren ezaugarri eta baldintza zehatzak finkatzeko, 2026ko HAPBan eta gaur egun Arragua 1-B eremua izapidetzen ari den Plan Partzialean ezarritako jarraibideei jarraituz.

d) Hitzarmen Batzordearen bidez Birpartzelazio Proiektua egitea. Birpartzelazio Proiektuak EB/Arragua 1-An sartutako azalera osoari eragingo dio, eta onurak eta kargak berdinbanatzeko horrelako dokumentuetarako aplikatu beharreko araudiak ezartzen dituen zehaztapenak jasoko ditu, honako irizpide hauen arabera:

— EB/Arragua 1-A unitatean sartutako lursail guztien ekarpena.

— EB/Arragua 1-An sartutako lurzoruaren jabeen eskubide eta betebeharren banaketan eta esleipenean proportzionaltasuna, emandako azaleraren araberakoa.

— Urbanizazio-kargarik gabeko eraikigarritasun haztatuaren % 15 doan eta kargarik gabe lagatzea Oiartzuneko Udalari, 2009ko martxoaren 26an Oiartzuneko Udalaren eta jabetzaren artean sinatutako hitzarmenean ezarritako irizpideen arabera, edo izapidetzen ari den hitzarmenean (2026/07/09ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean), behin betiko onarpena jaso ondoren, ezarritakoaren arabera.

— Oiartzuneko Udalari doan eta kargarik gabe lagatzea jabari publikoari lotutako azalera guztiak, 2026ko HAPBan ezarritako aurreikuspenen arabera.

e) UE/Arragua 1-An proiektatutako urbanizazio-obrak gauzatzea eta ordaintzea (ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta bizikletentzako bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuetarako azpiegiturak, etab.), indarrean dagoen hirigintza-legeriak eta -antolamenduak, birpartzelatzeko eta urbanizatzeko proiektuek ezarritako baldintzetan eta irismenarekin, eta izapidetzen ari den hitzarmenean itundutako baldintzen arabera, behin betiko onarpena jaso ondoren.

Bigarrena. Hartutako konpromisoen bermea.

Hitzarmen honen arabera jabetzak hartutako konpromisoak Oiartzungo Udalaren aurrean bermatuko dira, abal bat emanez edo udal-kutxan kopuru bat gordailutuz, urbanizazio-kargen zenbatetsitako zenbatekoaren % 7ko zenbatekoarekin, modu horretan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.6 artikuluan ezarritakoa betez.

Nolanahi ere, Hitzarmen Batzarrak erantzungo dio une oro Oiartzungo Udalari urbanizazioaren exekuzio osoaren eta gainerako hirigintza-kargak betetzearen betebeharrei buruz.

Hirugarrena. Oiartzungo Udalaren konpromisoak.

Oiartzungo Udalak konpromiso hauek hartzen ditu:

a) UE/Arragua 1-A Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuak izapidetzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera, ahalik eta azkarren.

b) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailak eta zuzkidura-ondasunak jasotzea, legerian, plangintzan eta EB/Arragua 1-A eremuari eragiten dioten hirigintza-proiektuetan ezarritako baldintzetan.

a) Participar en la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en el PEOU 2026 mediante el sistema de concertación.

b) Promover la constitución de la Junta de Concertación de la UE/Arragua 1-A como entidad urbanística colaboradora responsable de la ejecución de la ordenación proyectada, con arreglo al procedimiento y formalidades previstas a tal efecto en la normativa vigente.

c) Formular a través de la Junta de Concertación el Proyecto de Urbanización en que se especifiquen las características y los condicionantes precisos de la obra urbanizadora, atendiendo a las directrices fijadas en el PEOU 2026 y en el Plan Parcial actualmente en tramitación del ámbito Arragua 1-B.

d) Formular a través de la Junta de Concertación el Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Reparcelación afectará a la totalidad de la superficie incluida en la UE/Arragua 1-A y contendrá las determinaciones que, para este tipo de documentos de equidistribución de beneficios y cargas, establece la normativa aplicable; y ello con arreglo a los siguientes criterios:

— Aportación de la totalidad de los terrenos incluidos en la UE/Arragua 1-A.

— Proporcionalidad en la adjudicación y atribución de derechos y deberes de los propietarios de suelo incluidos en la UE/Arragua 1-A con respecto a la superficie aportada.

— Cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Oiartzun del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización, conforme los criterios establecidos en el convenio suscrito el 26 marzo 2009 entre el Ayuntamiento de Oiartzun y la propiedad, o en virtud de lo establecido en el convenio que se halla en tramitación (Boletín Oficial de Gipuzkoa 09/07/2026), una vez haya sido aprobado definitivamente.

— Cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Oiartzun de todas las superficies afectas al dominio público conforme las previsiones establecidas en el PEOU 2026.

e) Ejecutar y abonar las obras de urbanización proyectadas en la UE/Arragua 1-A (viario rodado, peatonal y ciclista, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.), en las condiciones y con el alcance resultantes de la legislación y la ordenación urbanística vigentes y de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, así como de los términos pactados en el convenio que se halla en tramitación, una vez haya sido aprobado definitivamente.

Segunda. Garantía de los compromisos adquiridos.

Los compromisos adquiridos en virtud del presente convenio por la Propiedad serán garantizados ante el Ayuntamiento de Oiartzun mediante entrega de un aval o depósito de cantidad en la caja municipal, por importe equivalente al 7 % de la cuantía estimada de las cargas de urbanización, dando cumplimiento a lo que determina el art. 160.6.º de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, será la Junta de Concertación la que responderá en todo momento ante el Ayuntamiento de Oiartzun de la ejecución completa de la urbanización, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas.

Tercera. Compromisos del Ayuntamiento de Oiartzun.

El Ayuntamiento de Oiartzun se compromete a:

a) Tramitar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de la UE/Arragua 1-A de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, con la mayor rapidez posible.

b) Recepcionar los terrenos y bienes dotacionales de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la legislación, en el planeamiento y en los proyectos urbanísticos afectantes a la UE/Arragua 1-A.

EK\CV GAO-I-2026-06749

Laugarrena. Lursailak, ondasunak eta eskubideak eskualdatzea.

Hitzarmen honetan ezarritako betebeharrak eta konpromisoak egikaritze-unitateko lurren, ondasunen eta eskubideen jabetzari datxezkiola ulertuko da, titularra edozein dela ere.

Horrela, titulartasun hori osorik edo partzialki eskualdatzen bada, edozein tituluren bidez, betebehar eta konpromiso horiek eskualdatutzat eta titular berriak hartutzat joko dira, eta haietan subrogatutzat joko da.

Bosgarrena. Oiartzungo Udalaren prerrogatibak.

Baldin eta Jabetzak, edo bere eskubide eta betebeharretan subrogatzen denak, hitzarmeneko legezko konpromisoak edo hitzarmen honetan jasotakoak betetzen ez baditu, Oiartzungo Udalak kontzertazio-sistemaren ordez plangintza hobeto gauzatzeko egokitzat jotzen duena ezarri ahal izango du.

Seigarrena. Jurisdikzioa.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, eta interpretazioari, aldaketari edo ebazpenari buruz sortzen diren auzi guztiak Oiartzungo Udalak ebatziko ditu. Haren erabakiek amaiera emango diote administrazio-bideari, eta haien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarriko da.

Aurreko klausulen edukia irakurrita, bat datozela adierazten dute. Edukia berretsita, goiburuan adierazitako tokian eta egunean sinatu dute.

Oharra:

% 7ko bermearen zenbatekoa 268.807 €-koa izango da, 2026ko HAPBan zenbatetsitako urbanizazio kargen guztizkoaren ondorioz. Karga horien banakapena E dokumentutik ateratzen da, «Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa»ri buruzkoa.

Zehazki, 3. ataletik («Eremuaren hirigintza-garapenari lotutako kostuen eta gastuen aurreikuspena») 3.1 puntuak 3.655.100 €-ko urbanizazio-kostuen zenbatespena jasotzen du (PEC), eta 3.3 puntuak 185.000 €-ko ordainsari-gastuen zenbatespena jasotzen du, hau da, 3.840.100 € guztira; zenbateko horren gainean kuantifikatzen da % 7a.

Cuarta. Transmisión de terrenos, bienes y derechos.

Las obligaciones y los compromisos establecidos en este convenio se considerarán inherentes a la propiedad de los terrenos, bienes y derechos de la unidad de ejecución, cualquiera que sea su titular.

Así, en caso de transmisión, total o parcial y mediante cualquier título, de dicha titularidad, aquellas obligaciones y compromisos se entenderán asimismo transmitidos y adquiridos por el nuevo titular, que se entenderá subrogado en aquellos.

Quinta. Prerrogativas del Ayuntamiento de Oiartzun.

En el supuesto de que la Propiedad, o quien se subrogue en sus derechos y obligaciones, incumpliere los compromisos legales de la concertación, o los recogidos en el presente convenio, el Ayuntamiento de Oiartzun podrá sustituir el sistema de concertación por el que considere oportuno para la mejor ejecución del planeamiento.

Sexta. Jurisdicción.

El presente convenio tiene carácter jurídico–administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución, serán resueltas por el Ayuntamiento de Oiartzun, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar al recurso contencioso–administrativo.

Leído el contenido de las precedentes estipulaciones, las encuentran conformes, por cuanto ratificándose en su contenido, firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Nota:

El importe de la garantía del 7 % ascenderá a 268.807 €, resultante del total de cargas de urbanización estimadas en el PEOU 2026, cuyo desglose se obtiene del doc. E «Estudio de viabilidad económico-financiera».

Concretamente, del apartado 3 «Previsión de costes y gastos vinculados al desarrollo urbanístico del ámbito», cuyo punto 3.1 recoge una estimación de costes de urbanización de 3.655.100 € (PEC) y cuyo punto 3.3 recoge una estimación de gastos honorarios de 185.000 €, lo que hace un total de 3.840.100 €; sobre este importe se cuantifica el 7 %.

EK\CV GAO-I-2026-06749