

ZARAUZKO UDALA

Iragarkia

2009ko uztailaren 9an egindako bilkuran, Zarauzko Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrak zera erabaki zuen:

1. Udalak eta Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko Errotaberri industri sektorean eratu den Kontzertazio Batzordeak sinatu beharko duten kontzertazio hitzarmenari hasierako onespina ematea.

2. Udalak bere gain hartuko dituen obligazio ekonomikoaren eraginkortasuna aurrekontu kreditua egotearen menpe geratuko da. Udalak beharrezkoak diren akordioak hartuko ditu aurrekontu kreditu egoki eta nahikoa eduki ahal izateko, ondorengoaren arabera:

— Diru-laguntzak: Laguntza ekonomikoak emateko oinarriak onartzen direnean.

— Urbanizazio kargak: Birpartzelazio proiektua eta haren behin-behineko likidazio kontua onartu eta gero.

2/2006 Legeak bere 160.7 artikuluan eta zazpigarren Xedapen Gehigarriaren 8. paragrafoan xedatutakoaren arabera, espedientea jendaurrean jartzen da, 20 eguneko epean.

KONTZERTAZIO HITZARMENAREN PROPOSAMENA

AURREKARIAK

Lehen: 2005eko uztailaren 12ko bilkuran Diputatuen Kontseiluak hartutako erabakiaren arabera, behin betiko onartu zen «Errotaberri» 32. industria-sektoreari buruzko plangintzako arau subsidiarioen aldaketa (15 zk. duen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2006ko urtarrilaren 24koa).

Antolamendu xehatuko espediente bideratu bitartean sortutako legeen eta prozeduren inguruko hainbat gorabeheraren ondorioz, «Errotaberri» 32. industria-sektorearen plan partziala onartu zen, 2007ko azaroaren 28ko Zarauzko Udalaren udalbatzarraren erabakiaren bidez (23 zk. duen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2008ko otsailaren 1ekoa).

Bigarrena: 2006ko irailaren 20an ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, sartu zen indarrean, eta bertako xedapen iragankorretako hirugarrenaren lehen puntuaren arabera, legea indarrean sartutakoan nahitaezkoa izango da jarduteko sistemen inguruan bertan xedatutakoa betetzea, baita konpentsazio-sistema hitzarmen-sistema berriarekin ordezkatzeko ere, legez eta automatikoki.

Hirugarrena: 2/2006 Legearen 138.1 artikulua xedatutakoaren arabera eta «Errotaberri» 32. industria-sektoreari dagozkion plangintza orokor eta xehatuaren argitara, jardun integratu bati buruz ari gara.

Gauzatze-unitate honen antolamendu xehatua lehen aurrekarian aipatutako plan partzialean dago barne hartuta, eta hori lege-testu berria indarrean sartu ostean onartutakoa da. Beraz, jardun-programa urbanizatzailea bideratu eta onartu behar da aurrez, xedapen iragankorretako hirugarrenaren 2. atalean aurreikusitakoa aplikatuz.

Laugarrena: Aipatutako 2/2006 Legearen 160.2 artikulua ezarritakoari jarraiki, hitzarmen-sistemaren bidez jarduteko ezinbestekoa da beti hitzarmen bati sinatzea, eta lurzoruaren jabeen %50ek baino gehiagok hartzea beren gain aipatutako aginduan jasotako hirigintza-konpromisoak.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ

Anuncio

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 9 de julio de 2009, acordó lo siguiente:

1. Aprobar inicialmente el convenio de concertación a suscribir por el Ayuntamiento y la Junta de Concertación constituida en el sector industrial Errotaberri del plan general de ordenación urbana de Zarautz.

2. La eficacia de las obligaciones de carácter económico que habrá de asumir el Ayuntamiento queda vinculada a la existencia de crédito presupuestario. El Ayuntamiento adoptará los acuerdos necesarios para disponer de crédito presupuestario adecuado y suficiente, según lo siguiente:

— Subvenciones: En el momento en que se aprueben las bases para otorgar las ayudas económicas.

— Cargas de urbanización: Una vez se apruebe el proyecto de reparcelación y su cuenta de liquidación provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.7 y en el párrafo 8 de la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, se somete el expediente al trámite de información pública durante un período de veinte días.

PROPUESTA DE CONVENIO DE CONCERTACIÓN

ANTECEDENTES

Primero: Que por acuerdo del Consejo de Diputados, adoptado en la sesión de 12 de julio de 2005, se acordó proceder a la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Relativa al Sector Industrial número 32, «Errotaberri» (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, número 15, de 24 de enero de 2006).

Tras diversos avatares legislativos y procedimentales, producidos a lo largo de la tramitación del expediente de ordenación pormenorizada, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zarautz de 28 de noviembre de 2007, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Industrial número 32, «Errotaberri» (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, número 23, de 1 de febrero de 2008).

Segundo: Que el 20 de setiembre de 2006 entro en vigor la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuya disposición Transitoria Tercera, punto primero dispone que la regulación en materia de sistemas de actuación que en ella se contiene será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la Ley, y asimismo, la sustitución legal y automática del sistema de compensación por el novedoso sistema de concertación.

Tercero: Conforme a lo dispuesto por el art. 138.1 de la Ley 2/2006, las determinaciones del planeamiento general y pormenorizado referidas al Sector Industrial 32 «Errotaberri» implican que nos encontremos ante una Actuación Integrada.

La ordenación pormenorizada de esta Unidad de Ejecución se contiene en el Plan Parcial citado en el antecedente primero, aprobado con posterioridad a la entrada en vigor del nuevo texto legal, por lo que procede, en aplicación de lo prevenido por su Disposición Transitoria Tercera apartado 2, la tramitación y aprobación previa de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Cuarto: Que el artículo 160.2 de la citada Ley 2/2006 establece que la actuación por el sistema de concertación requiere, en todo caso, la firma de un Convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los compromisos urbanísticos que en el citado precepto se recogen.

2006ko otsailaren 9an onartu zituen tokiko gobernu-batzordeak «Errotaberri» 32. industria-sektoreko konpentsazio-batzordearen estatutuak eta jardun-oinarriak (38 zk. duen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2006ko otsailaren 24koa). Akordioari jarraiki, bi aldaketa egin ziren estatutuetan: Bata, batzordeko organoen deiarekin zuena zerikusia eta, bestea, 3.1, 3.2 eta 4.1. lursailen azalerekin zuena lotura.

«Errotaberri» 32. industria-sektoreko Hitzarmen Batzordea Ángel Mari'a Moreno Gallego notarioaren eskritura publikoaren bidez eratu zen 2007ko urtarrilaren 26an. Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 161. artikulua betez, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALAREN 119. zenbakian, 2007ko ekainaren 18koan, argitaratu zen batzordea eratu zela.

2007ko abuztuaren 9an ebazpena eman zuen Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako zuzendari nagusiak Zarauzko «Errotaberri» 32. industria-sektoreko Hitzarmen Batzordea Gipuzkoako Hirigintzako Entitateen Erregistroan inskribatzeko (164 zk. duen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2007ko abuztuaren 22koa).

Hitzarmen Batzordearekin bat egin dute lursaileko jabe gehien-gehienek, indarrean dagoen plan partzialaren mugaketaren arabera. Horretan salbuespen dira 8. lursaileko jabeak.

Bosgarrena: Zarauzko Udaleko udalbatzarrak 2008ko otsailaren 13ko Erabakiaren bidez onartu zuen behin betiko Zarauzko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (2008ko martxoaren 5eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA). Agiri horretan biltzen dira eta horren arabera daude indarrean lehenengo aurrekarian aipatutako antolamendurako agirien egitura-antolamendu xehatuaren inguruko zehaztapenak. Arau subsidiario zaharretako 32. industria-sektoreari 24. esparrua, 1. sektorea –OR.Errotaberri– izena jarri zaio plan orokorrean.

Seigarrena: Zarauzko Udalak, administrazio jardule gisa, eta «Errotaberri» 32. industria-sektoreko Hitzarmen Batzordeak, hirigintzako entitate laguntzaile gisa, gauzatze-unitateen barne hartutako lurren %100en fiduziariora eta bertako hirigintza-kudeaketaren sustatzaile denez, esparruaren hirigintza-kudeaketa eta –gauzatzean elkarri laguntzeko neurriak batera eta koordinatuta hartzeko xedearekin eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan eta ondorengoetan ezarritakoarekin bat, honako hitzarmena sinatu dute, ondoren adierazitako hizpaketaren arabera.

HIZPAKETAK

Lehena. Konpromiso orokorrak.

Hitzarmen Batzordeko presidentek, batzordearen izenean eta barne hartutako lurzoruaren jabeen %100en ordezkari gisa, eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 160.2 eta 5 artikulua betez, honako konpromisoak hartuko ditu bere gain:

1. Zarauzko Plangintzako arau subsidiarioetako «Errotaberri» 32. industria-sektoreko gauzatze-unitate bakarraren onurak eta kargak berdinbanatzeko lursaillketa-agiria egitea. Arau subsidiario zaharretako 32. industria-sektoreari 24. esparrua, 1. sektorea –OR.Errotaberri– izena jarri zaio plan orokorrean.

2. Nahitaez eta doan laga beharreko lur eta ondasunen ekarpena egitea, aipatutako esparrurako Zarauzko plangintza orokorrean eta hori garatzen duten planetan ezarritakoaren arabera.

Con fecha 9 de febrero de 2006 la Junta de Gobierno Local aprobaba definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Sector Industrial número 32. Errotaberri (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, número 38, de fecha 24 de febrero de 2006). El acuerdo procedía a efectuar dos modificaciones en los estatutos una que afectaba a la convocatoria de los órganos de la Junta y otra que afectaba a las superficies de las parcelas 3.1, 3.2 y 4.1.

La Junta de Concertación del Sector Industrial número 32. Errotaberri, fue constituida mediante escritura publica autorizada por el notario Ángel Maria Moreno Gallego el día 26 de enero de 2007; En cumplimiento del art. 161 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procedió a publicar su constitución en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa número 119 de fecha 18 de junio de 2007.

Con fecha 9 de agosto de 2007, el Director General de Ordenación Territorial de la Diputación Foral dicto la Resolución por la que se acordaba inscribir en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Gipuzkoa la «Junta de Concertación del ámbito Sector Industrial numero 32, Errotaberri», de Zarautz (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, número 164, de 22 de agosto de 2007).

A la Junta de concertación se ha incorporado la práctica totalidad de los propietarios de las parcelas según la delimitación del plan parcial en vigor a excepción de la propiedad de la parcela 8.

Quinto: Que el Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, mediante acuerdo adoptado el 13 de febrero de 2.008, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 5 de marzo de 2008). Dicho documento recoge y mantiene vigentes las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada de los documentos de ordenación citados en el antecedente primero. En el Plan General, el Sector Industrial 32, de las antiguas Normas Subsidiarias, ha pasado a denominarse Ámbito 24, Sector 1 –OR.Errotaberri–.

Sexto: Que el Ayuntamiento de Zarautz, en su condición de Administración actuante, y la Junta de Concertación del SI 32 «Errotaberri» en su condición Entidad Urbanística Colaboradora, fiduciaria del 100% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, y en su calidad de promotora de la gestión urbanística del mismo, al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a la culminación de la gestión y ejecución urbanística del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.2 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, suscriben el presente Convenio que se registrará de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera. Compromisos generales.

El Presidente de la Junta de Concertación, en representación de la misma, que representa al 100% de la propiedad del suelo incorporada, y en cumplimiento del Art. 160.2 y 5 de la Ley 2/2006 del Suelo asume los siguientes compromisos:

1. Formular el documento de reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la Unidad de Ejecución Única del Sector Industrial número 32 «Errotaberri» de las NNSS de Planeamiento de Zarautz. En el Plan General, el Sector Industrial 32, de las antiguas Normas Subsidiarias, ha pasado a denominarse Ámbito 24, Sector 1 –OR.Errotaberri–.

2. Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos para el referido ámbito por el planeamiento general de Zarautz y de desarrollo.

3. Hirigintza-karga guztiak hartzea bere gain, baita plangintzako agirietan eta urbanizazio-proiektuan esparru horretarako barne hartutako obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatzeari, lursailketaren ondoriozko proportzioan. Hori guztia hirugarren klausulan zehaztuko diren salbuespenen kalterako izan gabe. Klausula hori jabari publiko hidraulikoan eragiten duten edo N-634 errepidearen saihebidetza eraikitzearen proiektuan barne hartuta dauden sektore barruko obrari eta jardunei buruzkoa da. Urbanizazio-kargaren finantziaketa hurrengo klausulan aipatutako ñabarduren arabera egingo da.

Bigarrena. «Errotaberri» 32. industria-sektoreko gauzatzeari dagokion konpromisoak, lursailketa-akordioan eragiten dutenak, emaitzako finken hirigintza-karga finantze-ari dagokionez.

Honakoak izango dira finantzatzeko irizpideak:

1. Esparruaren barruan finkatuko diren aprobetxamenduak dituzten jabetzen kasuan, Zarauzko Udalak karga propioztat hartuko ditu, esparruko lurren jabe gisa dagozkionez gain, honako konpromisoak: Gehienez ere 705.000 €-ko zenbatekoarekin laguntzea finkatutako jabeak. Zenbateko hori aurrez udalak onartutako oinarrien arabera ordainduko da. Oinarri horien edukiak honako irizpideak errespetatu beharko ditu gutxienez:

a) Indarrean dauden eta plangintza finkatutako diren industria-jarduerak bakarrik izan daitezke diru-laguntzaren onuradun. Garatzen ari den jarduerarik ez duen jabe bakar batek ere ezingo du jaso udalaren diru-laguntza.

b) Diru-laguntzak izatera finalista izango du, eta «Errotaberri» 32. industria-sektorea berriz urbanizatzeko bakarrik erabili ahal izango da.

c) Edozein diru-laguntza ordaintzeko, ezinbestekoa izango da batzordeko idazkariaren ziurtagiria aurkeztea, eskatzailea Hitzarmen Batzordeari egin beharreko ordainketetan egunera dagoela egiaztatzeko.

d) Udalak laguntza ordaindu aurretik, diru-laguntzaren onuradunak egunera egon beharko du Batzordeari egin beharreko ordainketa guztietan.

e) Ordainketa Hitzarmen Batzordeak ezarritako urbanizazio-derrameetarako egutegiaren mendekoa izango da.

f) Banaketa Zarauzko Udalak onartutako lursailketa-proiektuak behin betiko ezarritako partaidetza-kuotaren arabera izango da.

g) Laguntza gauzatu ostean eraikuntzaren titulartasuna edo erabilera inter vivos egintzen bidez eskualdatuz gero, onuradunak laguntza osoa itzuli beharko du eskualdatu aurretik. Laguntza onartuz gero, ezinbestekoa izango da karga jabetzaren erregistroan inskribatzea, baita eskualdatzeko edo lagatzeko idatzitako agiri publiko edo pribatu guztietan jasota geratzea ere.

h) Udalak finkatutako jabetzaren inguruan bere gain hartutako edozein motatako laguntzen inguruko konpromisoak horiek sorrarazi dituzten baldintzei eusten zaien neurrian baino ez dira egongo indarrean. Beraz, plangintza-agiriren edo hirigintza-gauzatzaren bat ezeztatuz gero, ezeztatu edo bertan behera utziko dira hitzartutako akordioak eta konpromisoak, eta horien onuradunek ez dute izango udal-administrazioaren inguruan sortutako eskubide edo egoerarik.

2. Muebles Trekuren finkatutako emaitzako lursailaren egoera. Lursail honi konpentsazioa esleitu zaio bere gain hartu behar duen barneko urbanizazio-karga dela eta. Hori gauzatzeko zain dago, finkatutako eraikigarritasuna ordezkatzeko eta

3. Asumir la totalidad de las cargas urbanísticas, así como la ejecución de las obras, infraestructuras y servicios del ámbito recogidas en los documentos de planeamiento y en el proyecto de urbanización, en la proporción resultante de la reparcelación. Todo ello, sin perjuicio de las excepciones que se especificarán en la cláusula tercera, relativa a obras y actuaciones dentro del sector que afecten al dominio público hidráulico o comprendidas en el proyecto de construcción de la variante de la carretera N-634. La financiación de la carga de urbanización se efectuará con las matizaciones que se menciona en la cláusula siguiente.

Segunda. Compromisos específicos de la UE Única del SI 32, Errotaberri que afectan al acuerdo reparcelatorio en cuanto a la fijación del gravamen urbanístico de las fincas resultantes.

Los criterios de financiación serán los siguientes:

1.º En cuanto a la propiedad cuyos aprovechamientos se consolidan dentro del ámbito, el Ayuntamiento de Zarautz asume como carga propia, adicional a la que le corresponda como propietario de terrenos en el ámbito, los siguientes compromisos: Subsidiar por un montante máximo de 705.000 € a los propietarios consolidados, que se abonarán de acuerdo con las bases que previamente apruebe el Ayuntamiento. El contenido de esas bases deberá respetar los siguientes criterios mínimos:

a) Sólo podrán ser beneficiarios de la subvención actividades industriales vigentes y consolidadas por el planeamiento. Ningún propietario consolidado, que no cuente con actividad en desarrollo podrá optar a la subvención municipal.

b) La subvención tendrá carácter finalista, aplicable exclusivamente a la reurbanización del SI, número 32, Errotaberri.

c) El abono de cualquier subvención estará condicionado a la presentación de certificado del Secretario de la Junta de que el solicitante está al corriente de los pagos con la propia Junta de Concertación.

d) Con carácter previo al abono por parte del Ayuntamiento, el beneficiario de la subvención deberá estar al corriente de cualquier pago con la Junta.

e) El pago estará sujeto al calendario de derramas de urbanización que establezca la junta de concertación.

f) El reparto se hará de acuerdo con la cuota de participación que definitivamente establezca el proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Zarautz.

g) La transmisión de la titularidad o del uso por actos inter vivos de la edificación, un a vez formalizada la ayuda, obliga al beneficiario de la ayuda a su devolución íntegra antes de la transmisión. La aceptación de la ayuda está condicionada a la inscripción en el registro de la propiedad de esta carga, así como en cuantos documentos públicos o privados de transmisión o cesión se redacten.

h) Los compromisos de ayudas, auxilios de cualquier naturaleza que asuma el Ayuntamiento frente a la propiedad consolidada sólo estarán vigentes en la medida en que se mantengan las condiciones que los originan, de tal modo que la anulación de cualquier documento de planeamiento o ejecución urbanística dará lugar a la anulación o resolución de los acuerdos y compromisos que se pactan, sin que ningún beneficiario de los mismos puedan entender patrimonializados derechos o situaciones frente a la Administración municipal.

2.º Situación de la parcela resultante consolidada de Muebles Treku. A esta parcela se le asigna una compensación por la carga de urbanización interna que debe asumir y que está pendiente de ejecución para el supuesto de sustitución y reordena-

berrantolatze kasurako. Antolamendu berriari heldu bitartean lursail honen barne-urbanizazioa zehazteke egongo denez, hirigintza-karga gisa egotz dakiokkeen guztizko zenbatekotik zenbateko bat murriztuko da. Sektoreko antolamendu xehatuko plangintzak zenbateko hori 309.062,35 €-tan (BEZ gabe) finkatu du, lursaila urbanizatzeko gauzatze materialaren ordain gisa.

Azkenean lursailketa-proiektuak finkatutako zenbatekoa itxia izango da, eta ezin izango zaio zenbateko osagarriarik eskatu urbanizazioa gauzatzeko garaian «Errotaberri» 32. industria-sektoreko Hitzarmen Batzordeari.

Hirugarrena. Jabari publiko hidraulikoan eragiten duten urbanizazio-obren finantziakzioa.

Industria-sektorean jabari publiko hidraulikoko titulartasuna duten azalerak daude. Horiek bat datoz Olaa-Erreka eta Iñurritza errekekin.

1. Uholdeak prebenitzeko eta erreken ertzak leheneratzeko jardunak. Uraren Euskal Agentziak finantzatu eta ordainduko ditu, baina 4.454.388,52 €-koa (BEZ barne) izango da gehieneko ekarpena. Horretarako hitzarmena sinatu zuten Zarauzko Udalak eta Uraren Euskal Agentziak berak 2009ko otsailaren 6an.

Uraren Euskal Agentziak finantzatu dituen obrak Hitzarmen Batzordeak ekarpen gisa jarritako sektorearen urbanizazio-proiektuaren baitan hartuko dira eta gainerako urbanizazio-obreen batera aterako dira lizitazioa.

Lizitazioaren aurrerik, kontratuaren esleipendun izango denarekin urbanizazio-obrak gauzatzeko nola jokatu den adostuko dute Zarauzko Udalak eta Hitzarmen Batzordeak, jabari publiko hidraulikoko jardun hauei dagozkien ziurtagiriak ordaintzeari dagokionez (fakturak egitea eta onartzea, ordaintzeko modua eta abar).

2. Sektoretik igarotzerakoan N-634 errepidearen saihebidetza eraikitzearen inguruko jardunak. Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio saihebidetza sektoretik igarotzerakoan eraikitzea eta finantzatzea, foru-administrazioak prestatu eta onartutako proiektuaren arabera.

Zarauzko Udalak bere gain hartuko du «San Pelaio kaxa» izenekoari dagozkien jardunak saihebidetza eraikitzeko obren barruan sartzeko beharrezko kudeaketa-lanak egiteko eta Errotaberri sektorea eta etorkizuneko Arizia biribilgunea lotzeko bidea eraikitzeko konpromisoa, horiek ez baitira barne hartu sektoreko urbanizazio-proiektuan.

Azkenean Gipuzkoako Foru Aldundiak ez baditu gauzatzen aurreko atalean aipatutako obrak, Zarauzko Udalak eta Hitzarmen Batzordeak hartuko dituzte obrak finantzatzeko eta behar bezala gauzatzeko konpromisoak.

Laugarrena. Finkatutako aprobetxamenduak eta urbanizazio-kargak.

«Errotaberri» 32. industria-sektoreko plan partzialak —gaur egun HAPOko 24. esparruko 1. sektorea, OR.Errotaberri—, gaur egungo eraikinetan izan zitezkeen gehiegizko aprobetxamenduen egoerak aintzat hartzeari uko egin eta lehendik zegoen sabaia finkatu zuen. Horren trukean, lursailketak proportzionaltasunaren berdinak ez diren irizpideak izan behar ditu, esleitutako (finkatutako) eskubideei dagokienez nahiz kargaren banaketari dagokienez. Poligonoaren osaketa berezia eta kudeatzeko zailtasuna kontuan izanik, ezinbestekoa da onura eta kargen bidezko banaketari eutsi ahal izateko irizpideak ezartzea, lehendik zeuden aprobetxamenduen finkatzea kaltegarri izan ez dadin finkatu gabekoentzat eta, aldi berean, esparruaren

de la edificabilidad consolidada. En la medida en que esta parcela tiene pendiente su urbanización interna hasta el momento en que se acometa la nueva ordenación, de la cuantía total que le resulte imputable como gravamen urbanístico se deducirá un importe global que el planeamiento de ordenación pormenorizada del sector cuantifica en 309.062,35 € (sin IVA) en concepto de ejecución material de la urbanización de la parcela.

La cuantía que finalmente fije el proyecto de reparcelación tendrá carácter cerrado sin que sea exigible cantidad adicional en el momento de ejecución de la urbanización a la Junta de Concertación del SI 32, Errotaberri.

Tercera. Financiación de las obras de urbanización que afectan al dominio público hidráulico.

En el Sector Industrial existen superficies titularidad del Dominio Público Hidráulico y que se identifica con la regata Olaa-Erreka e Iñurritza.

1. Actuaciones de prevención de inundaciones y recuperación de márgenes de las regatas. Serán financiadas y abonadas por la Agencia Vasca desagua hasta una aportación máxima de 4.454.388,52 €, IVA incluido, de conformidad con las cláusulas del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zarautz y la propia Agencia Vasca de Aguas el 6 de febrero de 2009.

Las obras a financiar por la Agencia Vasca del Agua serán incluidas en el proyecto de urbanización del sector que corresponde aportar a la Junta de Concertación y serán objeto de licitación conjunta con el resto de obras de urbanización.

Previo a la licitación, se acordará entre el Ayuntamiento y la Junta la manera de operar con quien resulte adjudicatario del contrato para la ejecución de las obras de urbanización para el abono de las certificaciones correspondientes a estas actuaciones en el dominio público hidráulico (expedición y aprobación de facturas, forma de pago, etc.).

2. Actuaciones relativas a la construcción de la variante de la carretera N-634 a su paso por el sector. La construcción y financiación de la variante a su paso por el sector corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa, de acuerdo con el proyecto elaborado y aprobado por la administración foral.

El Ayuntamiento de Zarautz asume el compromiso de realizar las gestiones necesarias para que dentro de las obras de construcción de la variante se incluyan las actuaciones relativas al denominado «cajón de San Pelaio» y a la construcción del vial de conexión entre el sector Errotaberri y la futura glorieta de Arizia, no comprendidas en el proyecto de urbanización del sector.

En caso que finalmente las obras citadas en el apartado anterior no se ejecutaran por la Diputación Foral, el ayuntamiento de Zarautz y la Junta de Concertación adoptarán los compromisos para la financiación y correcta ejecución de las obras.

Cuarta. Aprovechamientos consolidados y cargas de urbanización.

El Plan Parcial del Sector Industrial, número 32, Errotaberri —actual Ámbito 24, Sector 1.OR.Errotaberri, del PGOU—, renunciaba a tener en cuenta las posibles situaciones de excesos de aprovechamientos por parte de las edificaciones existentes y consolidaba el techo preexistente, a cambio la reparcelación debe recoger criterios dispares a la proporcionalidad tanto en lo que respecta a los derechos asignados (consolidados) como a la distribución de la carga. Dada la especial conformación del polígono y la dificultad de su gestión, se hace preciso recurrir a la adopción de criterios que mantengan la justa distribución de beneficios y cargas, y por consiguiente que ni la consolidación de aprovechamientos preexistentes suponga un perjuicio para

urbanizazio integratua berriz egitea (finkatutako jabetza ere horren onuradun baita) eragozpen izan ez dadin dagoeneko ezarritako jarduerak garatzeko, baizik eta balio erantsi.

Udala industria-sektore honen hirigintza-historia zabaleko une guztietan hor egon denez eta borondateak batzeko jabeen artean izandako elkarrizketa eta itun guztien lekuko izan denez, bere ustez emaitzako lursaileko proportzionaltasunak izan behar luke karga banatzeko irizpide, izandako elkarrizketa horien argitara. Emaitzako lursail horretan %40,28 inguru dagokio finkatutako jabetzari eta %59,85 finkatu gabekoari. Honakoak izango dira konpromisoak, kudeatzeko hitzarmen honen arabera:

a) Urbanizazio-kostuen guztizko zenbatekoaren %64,38 finkatu gabeko jabetzaren artean banatu beharko da, esleipen gisa jasotako emaitzako lursailaren hirigintza-kargarekiko proportzioan; eta finkatutako jabetzak urbanizazio-kostuen guztizkoaren %35,62 hartu beharko du bere gain, kasu honetan ere emaitzako lursail finkatuari dagokion hirigintza-kargarekiko proportzioan.

b) Egoera horri eusten zaion neurrian, udalak bere gain hartuko du finkatutako jabetza bigarren hizpaketako lehen atalean adierazitakoaren arabera laguntzeko diruz.

c) Urbanizazio-karga banatzeko aurreko irizpidea aldatzeko edozein saio eginez gero, udalak ez du izango finkatutako jabetza diruz laguntzeko konpromisorik.

Bosgarrena. Urbanizazio-proiektua eta obrak esleitzea.

Hitzarmen Batzordeak urbanizazio-proiektu bakarra idatziko du, nahiz eta separata egin ahal izango den Zarauzko Udalarekin sinatutako itunaren arabera Uraren Euskal Agentziaren aurrekontuaren kontura finantzatzeko diren obretarako.

Hitzarmen Batzordeak udalarekin koordinatuta prestatuko ditu urbanizazio-obra osoa egiteko kontratista hautatzeko oinarriak. Udalak bertako zerbitzu teknikoen bidez egingo du Hitzarmen Batzordeak idatzi eta behin betiko onartutako kontrataziorako oinarrien inguruko txostena.

Obrak kontratatzeko eta jarraitzeko mahaia sortuko da. Oinarrietan zehaztuko da kontratatzeko mahai horren osaketa.

Seigarrena. Gaur egungo Etxetxo baserriko legezko okupatzaileak etxez aldatzea.

Hitzarmen Batzordeak gaur egungo Etxetxo baserriko legezko okupatzaileak etxez aldatzea bermatuko du, antolamenduaren kanpokotzat jotzen baititu esparruko gaur egungo hirigintza-plangintzak. Etxe-aldaketa gaur egungo hirigintza-legeriak ezarritakoaren arabera egingo da, eta zehatzago, ekainaren 30eko 2/2006 legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, xedapen gehigarrietako bigarrenean jasotakoaren arabera.

Hitzarmen Batzordeak konpromisoa hartuko du eraitsiko den gaur egungo Etxetxo baserriaren tamaina eta ezaugarri berdinak dituen eraikin batera aldatzeko bertakoak. Eraikin berria guztiz eraikita eta jabari osoarekin emango da. Eraikin berriak honako ezaugarriak izango ditu gutxienez:

- a) 232 metro koadro inguruko oinplano-okupazioa.
- b) Profila: Erdisotoa, beheko solairua eta teilatupeko solairua.

los no consolidados, y a su vez que la reurbanización íntegra del ámbito, de la que también se beneficia la propiedad consolidada, no suponga un impedimento en el normal desenvolvimiento de actividades ya implantadas, sino un valor añadido.

Dado que el Ayuntamiento ha estado presente en todos los momentos de la dilatada historia urbanística de este sector industrial, y ha sido testigo de todas las conversaciones y pactos entre propietarios para llegar a aunar voluntades, considera que fruto de esas conversaciones, el criterio de reparto de la carga deberá ser el de la proporcionalidad en la parcela resultante, en donde la propiedad consolidada representa, aproximadamente, el 40,28% y la no consolidada el 59,85%. Asumiéndose, en virtud de este convenio de gestión, los siguientes compromisos:

a) El 64,38% del montante total de los costes de urbanización deberá repartirse entre la propiedad no consolidada en proporción al gravamen urbanístico de la parcela resultante de la que resulten adjudicatarios; y la propiedad consolidada asumirá el 35,62% del total de los costes de urbanización que igualmente se distribuirán en proporción al gravamen urbanístico que corresponda a su parcela resultante consolidada.

b) En la medida en que esta situación se mantenga, el Ayuntamiento asume el compromiso de subvencionar a la propiedad consolidada en los términos de la estipulación segunda, apartado primero.

c) Cualquier intento de modificar el criterio anterior de reparto de la carga de urbanización, liberará al Ayuntamiento del compromiso de subvencionar a la propiedad consolidada.

Quinta. Proyecto de urbanización y adjudicación de las obras.

La Junta de Concertación redactará un único proyecto de urbanización, sin perjuicio de establecer la separata de las obras que se van a financiar con cargo al presupuesto de la Agencia Vasca del Agua, según convenio firmado con el Ayuntamiento de Zarautz.

La junta de concertación elaborará, en coordinación con el Ayuntamiento, las Bases para la selección del contratista de toda la obra de urbanización. El ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, informará las bases para la contratación que redacte y apruebe definitivamente la Junta de Concertación.

Se creará una mesa de contratación y seguimiento de las obras. La composición de esta mesa de contratación se establecerá en las bases.

Sexta. Realojo de los ocupantes legales del actual Caserío Etxetxo.

Se garantiza por la Junta de Concertación el realojo de los actuales ocupantes legales del actual Caserío Etxetxo, declarados fuera de ordenación por el actual planeamiento urbanístico del ámbito. El realojo se hará en los términos establecidos por la actual legislación urbanística y en concreto por lo que preceptúa la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

La Junta de Concertación asume el compromiso de proceder a su realojo en una nueva edificación de iguales dimensiones y características al actual caserío Etxetxo a derribar. La nueva edificación se entregará totalmente construida y en pleno dominio. La edificación nueva tendrá como mínimo las siguientes características:

- a) Dimensión aproximada 232 metros cuadrados de ocupación en planta.
- b) Perfil: Planta Semisótano, PB y Planta Bajo Cubierta.

c) Honakoa izango da oinarritzko banaketa: Erdisotoko solairuan: Biltegia, garaje-lokala, eskailera-begia eta igogailua. Beheko solairuan: Hiru logela, bainugela, komuna, sukaldea eta jan-egongela, eskailera-begia eta igogailua. Teiltupeko solairuan: Espazio diafanoa, eskailera-begia eta igogailua.

i) Solairuek honako dimentsioak izango dituzte esku bakoi-tzean: Erdisotoko solairuan (115,77 metro koadro), beheko solairuan (103,77 metro koadro) eta teiltupeko solairuan (78,24 metro koadro; H=1,50) eta (64,61 metro koadro; H= 1,80).

j) Gutxi gorabeherako kostua 480.000 €-koa izango da, lursailketa-proiektuari erantsiko zaion balorazio-txostenak zehaztutakoaren kalterako izan gabe. Zenbateko horretan hartu dira barne eraikina eraikitzea, lurra berdintzea, sarbidea egitea eta zerbitzuekin lotzea.

Batzordeak eraikin berria lehenengoz okupatzeko lizenziarekin ematen duen bitartean, eraitsi beharreko gaur egungo Etxetxo baserriaren gaineko biztantzeko eskubidea izango dute legezko okupatzaileek.

Batzordeak hartuko du bere gain eraikin berrirako sarbidearen eraikuntza eta kostua, eta beharrezkoa balitz, hori ezartzeko beharrezko diren lurak eskuratzeko kostua ere bai. Sarbidea etxetz aldatzeko eskubidea duten Etxetxo baserriko gaur egungo bizilagunen onurarako izango da.

Batzordeak etorkizuneko baserriaren atzealdeko lurretan ezponda eraikiko du eta berak ordainduko ditu horretarako gastuak.

Batzordeak hartuko ditu bere gain eraikiko den eraikin berriaren ondoan kokatutako abereak gizendu eta hazteko pabiloiaren atzealdea berdintzeko lanak eta kostua.

Zazpigarrena. Urbanizaziorako legezko abala ematea.

2/2006 Legearen 160.6 artikuluan xedatutakoaren arabera, aurreko hizpaketan hartutako konpromisoak lurzoruaren jabe-tzaren bidez bermatuko dira, hitzarmena irmoa denean. Horretarako abala formalizatuko da, hain zuzen ere, urbanizazio-kargak gauzatzeko aurrekontuaren %7ren baliokidea den zenbatekoa izango duena.

Guztira abalatu beharreko zenbatekoa HJPan kuantifikatutako gauzatze materialerako aurrekontuari aipatutako ehunekoa aplikatuz lortutakoa izango da. Hauxe izango da zenbateko hori: 3.226.882,43 € (Euskal Uraren Agentziaren separata) gehi 7.160.511,81 € (Batzordearen urbanizazio propioa); gauzatze materiala guztira: 10.387.394,24 €; abalatu beharreko guztira: 727.117,60 €.

Batzordeak eskatuta, zenbateko hori udalak behin betiko onartutako urbanizazio-proiektuak ezarritako zenbatekora egokitu ahal izango da, edo urbanizazio-obrak esleitzearen ondoriozko behin betiko zenbatekora (gauzatze materialari dagokionez).

Abala hitzartu bezala eman ostean, Zarauzko Udalak 2/2006 Legearen 158. artikulua ezarritakoaren arabera HJParen izapideetarako aurrez jarritakoa itzuliko du.

Zortzigarrena. Administrazio-espeditenteak bideratzeko azkartasuna.

Zarauzko Udalak konpromisoa hartuko du indarrean diren legezko xedapenek ahalbidetzen duten azkarren bideratzeko beharrezko gauzatze-tresnak eta Hitzarmen Batzordeak aurkeztutakoak. Konpromiso hori bera izango du urbanizazio-proiektuaren inguruan.

c) La distribución básica será: En la planta semisótano: Almacén, Local Garaje y Hueco de escaleras y ascensor. En la Planta Baja, tres habitaciones, baño, aseo, cocina y salón comedor, hueco de escalera y ascensor. En la planta bajo cubierta, espacio diáfano, hueco de escalera y ascensor.

d) Las plantas tendrá las siguientes dimensiones en cada mano: Planta Semisótano (115,77 metros cuadrados), PB (103,77 metros cuadrados) y Planta Bajo Cubierta (78,24 metros cuadrados; H=1,50) y (64,61 metros cuadrados; H= 1,80).

e) El coste aproximado, sin perjuicio de lo que determine el informe de valoración que se adjuntará al proyecto de reparación será de 480.000 €. En esta cuantía se incluye la construcción de la edificación, la explanación, camino de acceso y conexión de servicios.

Hasta que la Junta proceda a la entrega de la nueva edificación con licencia de primera ocupación, los ocupantes legales ostentarán derecho de habitación sobre el actual Caserío Etxetxo a derribar.

La Junta asume la construcción y coste del acceso a la nueva edificación, y si fuese preciso el coste de adquirir los terrenos para su implantación. El acceso quedará en beneficio de los actuales moradores con derecho a realojo del Caserío Etxetxo.

La Junta ejecutará y costeará la construcción de un talud en los terrenos situados en la parte posterior del futuro caserío.

La Junta asumirá la construcción y coste de la explanación de la parte trasera del pabellón de engorde y cría de ganado ubicada junto a la nueva edificación a construir.

Séptima. Prestación del aval legal para la urbanización.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, los compromisos asumidos en la estipulación precedente se garantizarán por la propiedad del suelo, una vez sea firme el convenio, mediante la formalización de un aval de cuantía equivalente al 7% del presupuesto de ejecución de las cargas de urbanización.

La cantidad total a avalar es la resultante de aplicar el porcentaje citado al presupuesto de ejecución material cuantificado por el PAU y que asciende a 3.226.882,43 € (separata de Agencia Vasca del Agua) más 7.160.511,81 € (urbanización propia de la Junta); total ejecución material: 10.387.394,24 €; total a avalar: 727.117,60 €.

Esta cantidad podrá ser ajustada, a petición de la Junta, a la cuantía que establezca el proyecto de urbanización que el Ayuntamiento apruebe definitivamente o al montante definitivo (en cuanto a ejecución material) que resulte de la adjudicación de las obras de urbanización.

Una vez entregado el aval en las condiciones pactadas, el Ayuntamiento de Zarautz procederá a la devolución de lo depositado anteriormente en cumplimiento de lo establecido por el artículo 158 de la Ley 2/2006 para la tramitación del P.A.U.

Octava. Celeridad en la tramitación de expedientes administrativos.

El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a tramitar con la mayor celeridad que permitan las disposiciones legales en vigor a tramitar los instrumentos de ejecución necesarios y que presente la Junta de Concertación. El mismo compromiso será extensible al proyecto de urbanización.

Bederatzigarrena. Publikotasuna.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko legeak, 2/2006 Legeak, bere xedapen gehigarrietako zazpigarrenaren 8. atalean xedatutakoa betez, hirigintza-gauzatzeko honen inguruko hitzarmena jendaurrean jarri beharko da, berori onartu dela Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzearen bidez.

Hamargarrena. Agiri hau burutzea.

Agiri hau esku hartu duten aldeek beren kasa onartu ostean bi aldeek sinatzen dutenean burutuko da.

Hamaikagarrena. Konpromisoen indarraldia.

Agiri honetan adostutakoak oinarri dituzten hirigintza antolatze eta gauzatzeko agiriak aldatzen ez diren bitartean egongo dira indarrean.

Plangintza, hitzarmenak edo kudeaketako beste edozein tresna ezeztatuz gero, kudeatzeko hitzarmen honen arabera sortutako egoerak edo eskubideak galduko dira, eta jabe bakar batek ere ez du izango horietatik sortutako egoera edo eskubiderik, batzordearen nahiz udal-administrazioaren inguruan.

Hamabigarrena. Itxierako legeria.

Aurreikusi ez diren alderdiei dagokienez, 2/2006 Legea aplikatuko zaio hitzarmen honi.

Zarautz, 2009ko uztailaren 13a.—Alkatea.

(4887)

(9067)

Novena. Publicidad.

En cumplimiento de lo dispuesto por Disposición Adicional Séptima, apartado 8 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente convenio de ejecución urbanística deberá ser sometido al trámite de información pública a través del anuncio de su aprobación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa.

Décima. Perfeccionamiento del presente documento.

El presente documento se perfeccionará cuando, una vez aprobado por las partes intervinientes por separado, sea firmado por ambas.

Undécima. Vigencia de los compromisos.

Los acuerdos de este documento estarán vigentes en la medida en que se mantenga inalterados los documentos de ordenación y ejecución urbanística que los sustentan.

La anulación del planeamiento, de los convenios o de cualquier instrumento de gestión llevará aparejada la pérdida de las situaciones o derechos que se generan en virtud de este acuerdo de gestión, sin que ningún propietario pueda entender patrimonializadas frente a la Junta o la Administración municipal situaciones o derechos nacidos de aquellos.

Duodécima. Legislación de cierre.

Al presente convenio le será de aplicación, en lo no previsto, la Ley 2/2006.

Zarautz, a 13 de julio de 2009.—El Alcalde.

(4887)

(9067)