



“Errenteriako HAPOko 56 Sektorea: GAMONGOA eremuaren planeamendu eta kudeaketa-baldintzei buruzko 18. Hirigintza Hitzarmena”

Convenio Urbanístico n.º 18 referente a las condiciones de planeamiento y gestión del S-56 GAMONGOA, del PGOU de la villa de Errenteria:

Errenterian, 2018ko maiatzaren(e)an

En Errenteria a de Mayo de 2018

BILDU DIRA

BATETIK:
jauna/andrea, adin nagusikoa,
NAN duena eta, ondore
hauetarako helbidea: Errenteriako Udaletxea.

BESTETIK:
jauna/andrea, adin nagusikoa,
NAN duena eta, ondore
hauetarako helbidea: Easo kalea 31, 2. C (20006 Donostia).

..... jauna/andrea,
adin nagusikoa, NAN duena
eta, ondore hauetarako helbidea:
(.....).

PARTE HARTZEN DUTE:

....., Errenteriako Udaleko Alkate-
lehendakari gisa, Tokiko Araubidearen Oinarriei
buruzko apirilaren 2ko 7/1985 Legean emandako
eskumenez baliaturik actuando en virtud de
facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de
fecha de 2017.

....., 56 Sektorea: GAMONGOA
eremuaren Hitzarmen Batzarreko Lehendakari gisa,
2017ko irailaren 29ko Ezohiko Batzar Nagusian
emandako ahalmenez baliaturik.

.....
(Lekuona).

Bi aldeek elkarri nahikoa gaitasuna aitortzen diote
zuzenbidearen arabera beharrezko diren
betebeharrak bereganatzeko eta ondorengo
azaltzen dute:

AURREKARIAK

Errenteriako 56 Sektorea: GAMONGOA eremuari
buruzko Hitzarmen Batzarrak ordezkatzeko ditu

REUNIDOS

DE UNA PARTE:
D.,
mayor de edad, con D.N.I. nº y
domicilio a estos efectos en Casa Consistorial
(Errenteria).

DE LA OTRA:
D., mayor de
edad, con D.N.I. nº y domicilio a
estos efectos en c/ Easo, nº 31 – 2º C (20006
Donostia-San Sebastián).

D., mayor de
edad, con D.N.I. nº y domicilio a
estos efectos en c/ (.....).

ACTÚAN

D. en su calidad de Alcalde-
Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Errenteria,
actuando en virtud de facultades expresas otorgadas
en sesión plenaria de fecha de
2017.

D. en su calidad de Presidente de
la Junta de Concertación del Sector 56
GAMONGOA, en virtud de facultades expresas
conferidas en Asamblea General Extraordinaria de
fecha 29 de septiembre de 2017.

D.
(Lekuona).

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para
obligarse a cuanto en derecho fuere menester y
exponen los siguientes

ANTECEDENTES

Que la Junta de Concertación del Sector 56
GAMONGOA de Errenteria, representa al conjunto



Sektore horren jabe guztiak. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatua dagoen eta bizileku-erabilerarako kalifikazioa duen sektore horren inguruan, egundaino, hurrengo planeamendu- eta kudeaketa-tresnak formulatu dira: 2007-3-13an behin betiko onartutako Plan Partziala (GAO: 2007-5-21 eta 2007-5-31), 2007-6-8an behin betiko onartutako UJP (GAO: 2007-7-4), 2008-7-4an onartutako Birzaitze Proiektua (GAO: 2008-7-22) eta 2007-6-8an onartutako Urbanizazio Proiektua (GAO: 2007-7-2).

Aipatutako tresna horiek ahalbidetzen dute bizileku-erabilerarako programa bat garatzea: 526 etxebizitza (BOE), 114 etxebizitza libre blokean, eta bifamiliako 25 lurzati, azken horiek ere libreak. Guztira, 690 etxebizitza; horietatik, 2 jabeei bizilekua emateko izango dira eta beste 1, errentari bati emateko. Horrez gain, antolamendutik kanpo utzi zen Madalen Borda baserria.

Horren guztiaren aurretik, Hirigintza Hitzarmena sinatu zen Sektorearen jabe gehiengoan eta Udalaren artean 2005-6-24an (GAO: 2005-7-20). Horren arabera, kudeaketarako zenbait baldintza ezarri ziren; bereziki, jabe partikularrek beregana dezaketen gehiegizko aprobetxamenduari dagokion lagapena ordaintzeko modua, 4.000.000 eurotan baloratua – dagoeneko ordaindu dira 2.000.000 euro -, eta 200 m²-ko lokal sozial bat ere ematea, eta Udalaren ondare-eskubideak, 1.300.000 eurotan baloratuak, EKS-1 (Irakaskuntza) eta EKS-2 (Kirolak) ekipamendu komunitarioak burutzea helburu izango zutenak.

Nolanahi ere, 2008-7-4an onartutako Birzaitze Proiektuak zati batean aldatu zuen Hitzarmena; hartara, ordaintzeke zegoen eraikigarritasunaren lagapenari zegokion zenbatekoaren ordeztu (2.000.000 €), BOE erabilerarako lurzati eraikigarriaren adjudikazio baliokidea egin zen eta, BEL 3/11 lurzatiaren adjudikazioaren bitartez, 205.748,49 eurotan baloratutako aldearekin batera.

Birzaitze Proiektuak aurreikusten du jabeei ostatu ematea finkatu gabeko etxebizitzetan. Izan ere, emandako 13 zk.ko lurzatiaren titular gisa (Izar-Berri Etxea) ageri diren andreei esleitu zaie ondoriozko BEL 4/8 lurzati. jaunari, emandako "21.b" eta "21.c" lurzatiaren titularrari, BEL 4/3 lurzatiaren etxebizitza batean eman zaio ostatu. "21.d" lurzatiaren beste maizterrari, andereari, kalte-ordaina eman zaio errentamendua amaitzearen ondorioz eta BOE etxebizitza batean eman behar zaio ostatu.

Urbanizazio-lanen aurrekontua 15.754.252,88 eurokoa zen, baina beste kontzeptu batzuen

de propietarios del citado Sector, clasificado como suelo urbanizable y calificación residencial, y respecto del cual, hasta la fecha, se han formulados los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión: Plan Parcial aprobado definitivamente el 13-3-2007 (BOG 21-5-2007 y 31-5-2007), PAU aprobado definitivamente el 8-6-2007 (BOG 4-7-2007), Proyecto de Reparcelación aprobado el 4-7-2008 (BOG 22-7-2008) y Proyecto de Urbanización aprobado el 8-6-2007 (BOG 2-7-2007).

Los citados instrumentos posibilitan el desarrollo de un programa residencial de 526 viviendas VPO, 114 viviendas Libres en bloque, y 25 parcelas bifamiliares, también libres. En total 690 viviendas, con 2 realojos de propietarios y 1 realojo de 1 arrendatario. Además se declaraba fuera de ordenación la granja Madalen Borda.

Todo ello vino precedido de un Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad mayoritaria del Sector y el Ayuntamiento con fecha 24-6-2005 (BOG 20-7-2005) en virtud del cual se establecían determinadas condiciones de gestión, en particular la forma de abonar la cesión correspondiente al exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación por los propietarios particulares valorado en 4.000.000 €, - de los que se han abonado ya 2.000.000 € -, más la entrega de un local social de 200 m², y los derechos patrimoniales del Ayuntamiento, valorados en 1.300.000 €, que se dedicaban con carácter finalista a la ejecución de los equipamientos comunitarios SEC-1 (docente) y SEC-2 (deportivo).

En todo caso el Proyecto de Reparcelación aprobado el 4-7-2008 vino a modificar parcialmente el Convenio, sustituyendo el pago de la cantidad pendiente de abono de la cesión de edificabilidad (2.000.000 €) por la adjudicación equivalente de parcela edificable destinada a VPO, que se concretó en la adjudicación de la parcela PUR 3/11, más un defecto valorado en 205.748,49 €.

El Proyecto de Reparcelación prevé el realojo de los propietarios de viviendas que no se consolidan, figurando como titulares de la parcela aportada nº 13 (Casa Izar-Berri) a quienes se les adjudica la parcela resultante PUR 4/8 y D titular de las parcelas aportadas "21.b" y "21.c" que es realojado en una de las viviendas de la parcela PUR 4/3. La otra inquilina de la parcela "21.d" D^a es indemnizada por la extinción del arrendamiento y debe ser realojada en vivienda VPO.

El presupuesto de urbanización ascendía a 15.754.252,88 €, que con otros conceptos



ondorioz (ordainsariak, kalte-ordainak, eraisketak eta abar), 18.643.335,14 euroraino iristen zen. Behin-behineko likidazio-kontuak, Jabetza-erregistroan lurzatiak izaera erreala zergapetzen dituenak, dagoeneko ordaindutako 2.000.000 euroak gehitzen dizkio kontzeptu horri, baita Udalaren aldeko adjudikazio-aldea ere; horrenbestez, karga 20.849.083,63 eurokoa da azkenean.

Udalak, onartutako planeamenduaren inguruan egindako hausnarketa prozesuan, ondorioztatu du, diziplina anitzeko kanpoko ekipo batek dagokion azterlana egin ondoren – 2015eko abenduan jaunek idatziko “Alternativas de ordenación de Gamongoa (entre otros) del PGOU de Errenteria” -, egokia eta bidezkoa dela alternatiba iraunkorrago bat formulatzea GAMONGOA Sektorearen gainean indarrean dagoen planeamendua baino. Alternatiba horrek mendi-hegala babestea kontuan hartzen du eta, horretarako, bizileku-erabilerarako programa murrizten du, okupazioa beheko aldean bilduta, eta kargak ere murrizten ditu oreka ekonomikoa mantentzeko. Gainera, jarduera ekonomikoaren programa txiki bat ere proposatzen zen goiko aldean, Bideen Sistema Orokorren ondoan.

Hitzarmen Batzordeak proposamena aztertu ondoren, alternatiba bat prestatu zuen, Udalak kontratatutako kanpo ekipoak egindako proposamenari zehatz-mehatz jarraitzen ez diona, baina, postulatu gisa proposatutako oinarriko irizpideei egokitzen zaiena.

Alde batetik, murriztu egiten da etxebizitza kopurua eta guztira 52.982 m²/s-ko eraikigarritasuna duten 552 etxebizitzetara doitzen da programa, jarraian adierazi bezala banaturik: 378 etxebizitza BOE (35.800 m²/s), 62 Udal Etxebizitza Tasatu (5.750 m²/s) eta 112 etxebizitza Libre (11.432 m²/s) eta, horiez gain, hirugarren sektoreko erabilerarako dotazio bat eraikinen etxabetan. Kopuru horren barruan ez daude sartuta 18/10 EU unitatearen eraikitze eskubideen gaineko eraikigarritasuna (3.660 m²/s) eta etxebizitza kopurua (36). Halaber, ez dago horren barruan Lanterneta Baserriaren eraikigarritasuna BEL 4/6 lurzatian ordezkaturiko duena (465 m²/s). Hori guztia, finkatu egiten da indarrean dagoen planeamenduan eta orain, ordea, antolamendutik kanpo utzi behar da. Hori horrela, ordezkate-lurzatiei (4.3, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13) dagokien “finkatutako” eraikigarritasun osoa 3.634 m²/s da eta 22 etxebizitza ditu guztira (aurreikusita zeuden 21 gehi beste 1, Errazkinena).

Antolamendu berri horrek, mendi-hegalari afekzioirik egitea saihesteko eraikigarritasuna beheko aldean biltzen duenak, Sektorearen mugaketa aldarazten du eta bertan sartu behar dira 18/03 EU unitatearen

(honorarios, indemnizaciones, derribos, etc...) se incrementaba a 18.643.335,14 €. La cuenta de liquidación provisional que con carácter real grava las parcelas en el Registro de la Propiedad suma a este concepto los 2.000.000 € ya abonados y el defecto de adjudicación a favor del Ayuntamiento, por lo que el gravamen asciende a 20.849.083,63 €.

El Ayuntamiento en un proceso de reflexión sobre el planeamiento aprobado, ha llegado a la conclusión, tras la elaboración del correspondiente estudio por un equipo pluridisciplinar externo, - “Alternativas de ordenación de Gamongoa (entre otros) del PGOU de Errenteria” de diciembre 2015, redactado por los Sres.

de la conveniencia y oportunidad de formular una alternativa más sostenible que la que deriva del planeamiento vigente del Sector GAMONGOA, que pasa por la preservación de la ladera, lo que conlleva una reducción del programa residencial, concentrando la ocupación en la zona baja, y la consiguiente reducción de las cargas para mantener el equilibrio económico. Además se planteaba un pequeño programa de actividades económicas en la parte alta, junto al Sistema General Viario.

La Junta de Concertación procedió a analizar la propuesta, elaborando una alternativa que no coincide exactamente con la propuesta por el equipo externo contratado por el Ayuntamiento, pero si se ajusta a los criterios básicos postulados por éste.

De un lado se reduce el número de viviendas, ajustando el programa a un total de 552 nuevas viviendas con una edificabilidad de 52.982 m²/t, que se desglosa en 378 viviendas VPO (35.800 m²/t), 62 viviendas Tasadas Municipales (5.750 m²/t) y 112 viviendas Libres (11.432 m²/t) más una dotación terciaria de unos 1.200 m²/t en los bajos de los edificios. Estas cifras no incluyen la edificabilidad (3.660 m²/t) y el nº de viviendas (36) de los derechos edificatorios de la UI 18/0; tampoco incluyen la edificabilidad para sustituir la del Caserío Lanterneta, en el PUR 4/6, con 465 m²/t, que en el planeamiento vigente se consolida y ahora es preciso declarar en situación de fuera de ordenación.. De esta forma la total edificabilidad “consolidada” correspondiente a las parcelas de sustitución (4.3, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13) representa 3.634 m²/t con un total de 22 viviendas (21 ya previstas más 1 de Errazkin).

Esta nueva ordenación, que concentra la edificabilidad en la parte baja para evitar afecciones a la ladera, obliga a la modificación de la delimitación del Sector, incluyendo terrenos donde se



BEL 3-ko "1" lurzatiari dagozkion eskubideak gauzatzen diren lursailak. Dagoeneko negoziatu da ondasun horri buruzko akordioa eta, horren arabera, eta jaunen lursailak mugaketa berriaren barneratuko dira antolamendu eta kudeaketarako baldintza zehatz batzuetan. Akordio hori, espezifikoki, ondorengoak lagatzean datza: BEL 3/1 lurzatia, sestra gainean 3.600 m²/s-ko eraikigarritasuna duena, etxebizitza libreterako. Gehienez ere 36 etxebizitza izango dira, hurrengo eraikuntza profilaren arabera: sotoa, erdisotoa, solairuartea, 5 goiko solairu eta atzer eramandako atikoa. Adjudikazioa Birzatzite Proiektuaren onespenerekin batera egingo da. Proiektu horrek berriro mugatutako Sektore osoa hartuko du bere baitan; Burutzapen Unitate bakarra eratuko da eta lurzati hori urbanizazio-karga guztiez libre geratuko da; hori dela eta, behin-behineko likidazio-kontuan ez da agertuko lurzati horri eragingo dion inolako zenbatekorik. Lurzati hori burutzeko epea ahalik eta handiena izango da.

Antolamendua irizpide horien arabera eragiten du Udalak ere birplanteatu behar izatea eraikigarritasun-lagapen kontzeptupean egindako adjudikazioak. Horrela, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatutakoari egokituko zaio; hau da, eraikigarritasunaren %15 lagatzea kargarik gabe eta, dagoeneko ordaindutako zatia, 2.000.000 euroak, kenduta; betiere, Udalarari egoki dakizkiokeen ondare-eskubideei kalterik egin gabe. Horrela, ondorenik gabe utziko da eskubide horiek erostea, 2005-6-24an onartutako Proiektuan jasota zegoenari jarraiki.

Edonola ere, HAPOn Aldaketak lokabetu beharko ditu GAMONGOA Sektorea 1. laurtekoaren batez besteko aprobetxamendua finkatzeko mekanika propietatik – indarrean dagoen HAPOn jaso dagoen laurtekoaren batez besteko aprobetxamendua zehaztea, 2/2006 Legearen aurreko araudiaren arabera –, bereganatu daitekeen eraikigarritasuna, Sektorearekin bat datorren "jarduketa integratuari" dagokiona, zehazteko orduan. Hau da, Sektorean antolatutako eraikigarritasuna bat etorriko da Burutzapen Unitatearen jabeen artean ekitatez bana daitekeenarekin – Sektorearekin kointziditzen duena -, betiere, Udalaren aldeko %15eko lagapena kenduta eta 18/03 EU unitateko BEL 3-ko 1 lurzatiaren jabeen eskubideen espezifikotasunari kalterik egin gabe. Horiek, eraikigarritasun zehatz bat duen lurzati garbi jakin bat jasoko dute, kargarik gabe, 18/03 EU unitate horren gainean dituzten eskubideen ordean.

Halaber, HAPOn Aldaketak jaso beharko du mendi-hegal zati bat kalifikatutako delako Espazio Librean

materializan los derechos correspondientes a la propiedad de la parcela "1" PUR 3 del a UI 18/03. Se ha negociado ya un acuerdo con esta propiedad, D., D. y D. en virtud del cual la inclusión de sus terrenos en la nueva delimitación se efectúa en unas concretas condiciones de ordenación y gestión. Específicamente el acuerdo consiste en la adjudicación de la parcela PUR 3.1, una edificabilidad sobre rasante de 3.600 m²/t de vivienda libre con un máximo de 36 viviendas y un perfil de sótano, semisótano, entresuelo, 5 plantas altas y ático retranqueado. La adjudicación se efectuará con la aprobación del Proyecto de Reparcelación que abarcará la totalidad del Sector así redelimitado, configurando una única Unidad de Ejecución, quedando esta parcela libre de toda carga de urbanización; por tanto no figurará ningún importe en la cuenta de liquidación provisional afectando a esta parcela. El plazo de ejecución de esta parcela será el más amplio posible.

La reconsideración de la ordenación con los criterios señalados conlleva también la reconsideración de las adjudicaciones al Ayuntamiento en concepto de cesión de edificabilidad, que deberá ajustarse a lo que dispone la Ley 2/2006 de 30 de junio, esto es, cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas, deduciendo la parte ya abonada con el pago de los 2.000.000 € ya satisfechos, ello sin perjuicio de los derechos patrimoniales que puedan corresponder al Ayuntamiento, dejando por tanto sin efecto la compra de dichos derechos tal como estaba recogida en el Proyecto aprobado el 24-6-2005.

En todo caso la Modificación del PGOU deberá desvincular el Sector GAMONGOA de la mecánica propia de la fijación del aprovechamiento medio del 1^{er} cuatrienio, - determinación del aprovechamiento medio del cuatrienio que recoge el PGOU vigente, de acuerdo con la normativa previa a la Ley 2/2006 -, a la hora de determinar la edificabilidad susceptible de apropiación correspondiente a la "actuación integrada" coincidente con el Sector. Es decir, la edificabilidad ordenada en el Sector se corresponderá con la susceptible de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Ejecución – que coincide con el Sector – con deducción de la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento, y sin perjuicio de la especificidad de los derechos de los propietarios de la parcela 1 de la PUR 3 de la IU 18/03, que reciben una concreta parcela neta con una determinada edificabilidad, sin cargas, en sustitución de los derechos que ostentan en la citada IU 18/03.

Igualmente la Modificación del PGOU deberá recoger la calificación de parte de la ladera como



Sistema Orokor gisa, Sektoreari atxikita egongo dena; alde batetik, mendi-hegala babesteko eta, bestetik, 2/2006 Legearen 77-4. artikuluan xedatutako gutxieneko eraikigarritasun-indizea betetzeko; hain zuzen ere, bizileku-erabilerarako programak egindako murrizketaren ondorioz errespetatuko ez litzatekeena. Gainera, bete beharko du babestutako etxebizitzaren estandarra, kontuan harturik sektore horrek BOE etxebizitza gehiegi zituela beste sektore batzuetako aurreikuspen txikiagoa konpentsatzeko.

Azaroaren 7ko idatziaren bitartez, Errenteriako Alkate-Lehendakariak erantzuna eman dio Hitzarmen Batzarrak 2016-10-18an Erregistroan sarrera eman zion idatziari. Dokumentu horretan Udalari eskatzen zitzaion bere jarrera adieraztea Hitzarmen Batzarrak, Gamongoa Sektorearen antolamendu berria egiteko, proposatutako irizpideen inguruan – dokumentu honen 2. idazpuruan jasota daudenak -, antolamendu, burutzapen eta kudeaketarako dokumentu berriak egiteko prozesuari hasiera emateko baldintza gisa. Aipatutako idatziak proposatutako alternatibaren oinarritzko parametroekiko adostasuna adierazten du eta, horrek, prozesuan aurrera egitea ahalbidetzen du.

Horrenbestez, eta GAMONGOA 56 Sektorea berrantolatzeke HAPOn Aldaketa egitearen aukera, komenigarritasunari eta edukiaren inguruan Errenteriako Udalak nahiz GAMONGOA Sektorearen Hitzarmen Batzarrak dituzten irizpideak bat datozela ikusirik, bi aldeek, adostasuna erakusteko, sinatzen dute honako HIRIGINTZA HITZARMEN hau, Sektore horren gaineko planeamendu, kudeaketa eta burutzapen baldintzak arautzeko, betiere, ondorengo klausulei jarraiki:

KLAUSULAK

LEHENA.- Errenteriako Udalak eta Hitzarmen Batzarrak adostu dute HAPOn Aldaketa formulatzea GAMONGOA 56 Sektorearen eta 18/03 EU unitatearen gainean, Sektorearen mugaketa berria egiteko. Mugaketa horretan barneratuko dira 18/03 EU unitateko lursailak – aurreikusita zegoen 18/03 EU eremu ez jarraiazen bizileku-garapena horietan gauzatzea -, mendi-hegala babestuz eraikinak beheko aldean biltzeko aukera ahalbidetzeko.

Era horretan birmugatutako 56 Sektorea lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuko da eta bizileku-erabilerarako kalifikazioa jasoko du. Hala ere, horren zati batek, mendi-hegalaren inguruan dagoenak, Espazio Libreen Sistema Orokor gisako kalifikazioa izango du. Horrela birmugatutako Sektoreak

Sistema General de Espacios Libres, adscrito al Sector, para preservar la ladera de un lado, y de otro cumplimentar el índice de edificabilidad mínima establecido en el art. 77-4 de la Ley 2/2006, que no se respetaría como consecuencia de la reducción del programa residencial. Además deberá dar cumplimiento al estándar de vivienda protegida, teniendo en cuenta que este Sector tenía un exceso de VPO para compensar la menor previsión en otros Sectores.

El Ayuntamiento de Errenteria a través de su Alcalde-Presidente ha dado respuesta mediante escrito de 7 de noviembre al escrito formulado por la Junta de Concertación con fecha de Registro de Entrada 18-10-2016, en que se pedía un posicionamiento del Ayuntamiento con respecto a los criterios planteados por la Junta de Concertación para la nueva ordenación del Sector Gamongoa, - que aparecen recogidos en el epígrafe 2 del presente documento -, como condición para iniciar el proceso de nueva elaboración de los documentos de ordenación, ejecución y gestión, El citado escrito viene a manifestar la conformidad con los parámetros fundamentales de la alternativa propuesta, lo que permite avanzar con el proceso.

Es así que existiendo coincidencia de criterios entre el Ayuntamiento de Errenteria y la Junta de Concertación de GAMONGOA sobre la oportunidad, conveniencia y contenido de la Modificación del PGOU para la reordenación del Sector 56 GAMONGOA, ambas partes, de común acuerdo, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO para regular las condiciones de planeamiento, gestión y ejecución del referido Sector, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Errenteria y la Junta de Concertación acuerdan formular la Modificación del PGOU para el Sector 56 GAMONGOA y UI 18/03, para redelimitar el Sector, incluyendo en el mismo los terrenos del UI 18/03 donde se preveía materializar el desarrollo residencial del ámbito discontinuo UI 18/03, con la finalidad de posibilitar la concentración de la edificación en la parte baja, preservando la ladera.

La clasificación del Sector 56 así redelimitado será la de suelo urbanizable, con calificación residencial, si bien parte del mismo, en la zona de la ladera, será calificado como Sistema General de Espacios Libres. El Sector así redelimitado constituirá una Actuación Integrada a los efectos de ejecución y gestión.



Jarduketa Integratua osatuko du, burutzapen eta kudeaketa ondoreetarako.

HAPOn Aldaketari buruzko dokumentuak ere jaso beharko du Sektorearen Antolamendu Xehatua.

Etxebizitza berriak egiteko bizileku-erabilerarako programa, 18/03 EU unitatearen lursailen Jabetzari esleitutako BEL 3/1 lurzatia barne duena, 588 etxebizitza berrietara murriztuko da eta 56.582 m²/s-ko bizileku-erabilerarako eraikigarritasuna izango du. Honela banakatuko da: 378 etxebizitza BOE (35.800 m²/s), 62 Udal Etxebizitza Tasatu (5.750 m²/s) eta 148 etxebizitza Libre (15.032 m²/s) eta, horiez gain, hirugarren sektoreko erabilerarako dotazio bat, 1.200 m²/s ingurukoa. Kendu behar diren eraikinak ordezkatzeko (orain Lanterneta baserria barne hartuta) eta egun dauden beste batzuk nahiz indarrean dagoen planeamenduak finkatutakoak mantentzeko, 3.634 m²/s aurreikusi dira guztira eta 22 etxebizitza (21 gehi etxebizitza berri 1,).

Oreka mantentzeko urbanitze-kargak 12.437.575 eurotan estimatu dira (gehi BEZ), eta kopuru horren baitan, gehienez 835.618 € (gehi BEZ), Batzarrak Udalari egin beharreko ekarpen gisa. Ekarpen horren xedea da laguntzea Pekin ubidean egin behar den esku-hartzean, 56 Sektorearen mugetatik kanpo, Errioxa Biribilguneraino hain zuzen. Horren bitartez konponbidea emango zaio Sektorea urbanizatzearen ondorioz dagoen euri-uren isurketa hustutzeari, Udalarekin partekaturiko ubidean egindako esku-hartzearen bidez.

Obra hori Urbanizazio Proiektuan jasoko da, separata batean, eta Hitzarmen Batzarrak kontratatuko du. Urbanizazio Proiektua onartu eta gehienez 6 hilabeteko epean emango zaio hasiera obrari, baldin eta, aurretik Berdinbanatze Proiektua onartu bada. Nolanahi ere, Hitzarmen Batzordeak bere gain hartuko duen gehieneko obligazio ekonomikoa ondorengo izango da 835.618 euro, gehi BEZ (kontrata bidezko burutzapenaren aurrekontua)

Dokumentu honi erantsitako planoan jaso dira antolamendu berriaren funtsezko ezaugarriak.

BIGARRENA.- "Estudio " enpresa osatzen duen ekipoak eta Letraduak idatziko dute HAPOn Aldaketa, Udal Zerbitzu Teknikoekin elkarlanean. Lan horien kostua Hitzarmen Batzarraren gain joango da.

Behin HAPOn Aldaketari buruzko dokumentua idatzi eta gero, Udalak izapidetzeari ekingo dio,

El documento de Modificación del PGOU recogerá también la ordenación pormenorizada del Sector.

El programa residencial de nuevas viviendas incluyendo la parcela PUR 3/1 asignada a la Propiedad de los terrenos del U.I. 18/03 se reducirá a un total de 588 nuevas viviendas, con una edificabilidad residencial de 56.582 m²/t, que se desglosará en 378 viviendas VPO (35.800 m²/t), 62 viviendas Tasadas Municipales (5.750 m²/t) y 148 viviendas Libres (15.032 m²/t) más una dotación terciaria de unos 1.200 m²/t. Para sustituir edificaciones que deben eliminarse, con inclusión ahora del Cº Lanterneta y para mantener otras actualmente existentes y consolidados por el planeamiento vigente se prevén un total de 3.634 m²/t en, con un total de 22 viviendas (21 más la 1 nueva de).

La estimación de las cargas de urbanización para mantener el equilibrio, representa 12.437.575 € más IVA, incluyendo un máximo de 835.618 € más IVA como aportación de la Junta al Ayuntamiento para colaborar en la intervención necesaria sobre la regata de Pekin fuera de la delimitación del Sector 56 concretamente hasta la Glorieta Rioja, de forma que se resuelva la evacuación de la escorrentía de aguas pluviales como consecuencia de la urbanización del Sector, en una actuación sobre la regata compartida con el Ayuntamiento.

Dicha obra se recogerá como separata del Proyecto de Urbanización, será contratada por la Junta de Concertación y se iniciará en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, siempre que también se haya aprobado el Proyecto de Equidistribución de forma previa. En todo caso la obligación económica que asume la Junta de Concertación representa un máximo de 835.618 € (presupuesto de ejecución por contrata) más IVA.

Se acompaña plano recogiendo las características fundamentales de la nueva ordenación.

SEGUNDA.- La Modificación del PGOU será redactado por el equipo integrado por Estudio y el Letrado en colaboración con los servicios Técnicos Municipales, y el coste de los trabajos será soportado por la Junta de Concertación.

Una vez redactado el documento de Modificación del PGOU, el Ayuntamiento procederá a su tramitación,



Aurrerakina formulatzeko beharrik izan gabe; hala ere, udalak Herritarren Parte-hartzeari buruz dituen aurreikuspenak bete beharko dira.

Udalak ahalik eta lasterren eta prestasunik handienarekin izapidetuko du HAPOren Aldaketa, 18 hilabeteko epean onartua egon dadin. Horretarako, HAPOren Aldaketari buruzko dokumentua aurkeztu beharko du Hitzarmen Batzarrak, gehienez ere Hitzarmena sinatu eta 3 hilabeteko epean, ingurumen arloko erreferentziako dokumentuarekin batera.

Legez ezarritako prozeduraren eraginpean jarriko da espediente, Aurrerakina izan ezik, derrigorrezkoa ez delako; baita Ingurumen-ebaluazio Estrategikoaren prozeduraren eraginpean ere.

HIRUGARRENA.- HAPOren Aldaketa izapidetzen den bitartean, Hitzarmen Batzarrak, paraleloki eta aldi berean, formulatuko ditu UJP eta Urbanizatzeko Proiektua, izapidetuak izan daitezzen. Kudeaketari dagokionez, Sektorearekin bat etorriko den Jarduketa Integratuak Burutzapen Unitate bakarra osatuko du berdinbanatzearen ondoretarako. Burutzapen sistema kudeaketa pribatukoa izango da (Hitzarmen-sistema).

UJPre Aldaketak ostatua emateko proposamen berria jasoko du, baita hori betetzeko epeak ere.

Berdinbanatzearen eta Udalaren aldeko %15 lagatzearen ondoretarako, eraikigarritasuna Sektorean antolatutako dagoenaren %100ekoa izango da. Hala eta guztiz ere, 18/03 EU unitatearen "1" lurzatiaren eraikuntza-eskubideen jabeek, eskubide horien jatorriagatik, %100ean gauzatu dituzte BEL 3/1 lurzatiaren esleituko zaizkien eskubideak (3.600 m²/s-ko eraikigarritasuna eta 36 etxebizitza libre); betiere, 2007/8/21ean sinatutako Hitzarmenaren bitartez, Hitzarmen Batzarrarekin hitzarturik dutenaren arabera. Kontuan hartu beharko da 18/03 EU unitatearen 1 lurzatiatik eratorritakoak 3.660 m²/s direla eta "garbiak" direla, Udalaren aldeko lagapenak eginda daudelako. Beraz, BEL 3.1 lurzatiaren zehaztutako 3.600 m²/s eta 3.660 m²/s-ren artean dagoen aldeak lagatutzat hartu du %15 hori. Aintzat hartuko dira Udalaren alde egun eginak dauden lagapenak (2.000.000 €).

Hitzarmen Batzordeak, UJP programak ezarritako epean formulatuko du Birzatatze Proiektua.

LAUGARRENA.- Urbanizazioa faseka egitea aurreikusiko du UJP programak. Horren xedea da oreka lortzen ahalegintzea, zalantzarik gabe graduala izango den eraikuntza-garapenaren eta

sin necesidad de formular Avance, aunque se deberán cumplir las previsiones municipales en cuanto al procedimiento de Participación Ciudadana.

El Ayuntamiento tramitará con la mayor rapidez y diligencia la Modificación del PGOU con objeto de que pueda estar aprobado en el plazo de 18 meses. A tal fin la Junta de Concertación deberá presentar el documento de Modificación del PGOU en el plazo máximo de 3 meses desde la firma del Convenio, acompañado del documento de referencia ambiental.

El expediente se someterá al procedimiento legalmente establecido, salvo el Avance que no es preceptivo, así como al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

TERCERA.- La Junta de Concertación, de forma paralela y simultánea a la tramitación de la Modificación del PGOU, formulará para su tramitación el PAU y Proyecto de Urbanización. A efectos de gestión la Actuación Integrada que coincidirá con el Sector constituirá una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución. El sistema de ejecución será de gestión privada (Concertación).

La Modificación del PAU recogerá la nueva propuesta de realojo, así como los plazos del mismo.

La edificabilidad a efectos de equidistribución y cesión del 15% en favor del Ayuntamiento será el 100% de la ordenada en el Sector. Ello no obstante, los propietarios de los derechos edificatorios de la parcela "1" del UI 18/03, por razón del origen de sus derechos, materializarán el 100% de los derechos que les serán adjudicados en la parcela PUR 3.1 con una edificabilidad de 3.600 m²/t y 36 viviendas libres, en los términos que tienen convenido con la Junta de Concertación en Convenio suscrito con fecha 21/8/2007. Habrá que tener en cuenta que los provenientes de la parcela 1 del UI 18/03 representan en realidad 3.660 m²/t que son "netos" por haber efectuado ya las cesiones en favor del Ayuntamiento. Por tanto la diferencia entre los 3.600 m²/t que se concretan en la PUR 3.1 y los 3.660 m²/t ya ha cedido el 15%. Se tendrán en cuenta las cesiones ya materializadas en favor del Ayuntamiento (2.000.000 €).

La Junta de Concertación formulará el Proyecto de Reparcelación en los plazos que establezca el PAU.

CUARTA.- El PAU contemplará la ejecución de la urbanización por fases, al objeto de intentar un equilibrio entre el desarrollo edificatorio, que sin duda será gradual, y la inversión de urbanización,



urbanizatzeko inbertsioaren artean. Edonola ere, lehen okupazio lizentzia eskuratu aurretik bermatu beharko da eraikitako lurzatiek badituztela etxebizitza horiei zerbitzu egokia emateko beharrezkoak diren zerbitzuak. Hori dela eta, harrera ere faseka egin ahal izango da.

Urbanizazioa kuantifikatzeak kontuan hartu beharko du indarrean dagoen planeamendutik eratorritako oreka ekonomikoa; horretarako, kargen murrizketa jasoko du, eraikigarritasuna murriztea konpentsatze aldera.

BOSGARRENA.- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriaren 5. atalean xedatutakoari jarraiki, Hitzarmen honen baliozkotasuna HAPOn Aldaketa onartua izatearen baldintzapean egongo da. Aldaketa hori, GAMONGOA izeneko 56 Sektoreari buruzkoa izango da eta 18/03 EU unitatearen lursailak barneratuko ditu.

SEIGARRENA.- Hitzarmen honen LEHEN Klausulan aipatutako oinarritzko edukiak jasoko dituen Plan Orokorren Aldaketak, Hitzarmena sinatu eta 18 hilabeteko epean behin betiko onespina lortu ezean, aldeetako edozeinek salatu ahal izango du, baldin eta, atzerapen hori alde salatzaileari egotzi ezin bazaio.

Xedatutako epea igarotakoan, antolamendua oraindik Behin-behineko Onespen fasean balego, sektorekako txostenen zain, beste 12 hilabetez luzatuko da epea.

Ezarritako epe horietan Plan Orokorren aldaketa behin betiko onartu ezean, ulertuko da antolamendu aplikagarria bat etorriko dela 2007/03/13an behin betiko onetsitako Plan Partzialaren antolamenduaren xedapenekin, baita garapenean onartutako burutzapen- eta kudeaketa tresnak ere.

garantizándose en todo caso que de forma previa a la obtención de la licencia de 1ª ocupación, las parcelas edificadas cuenten con los servicios necesarios para dar un adecuado servicio a las viviendas en cuestión. Por tanto la recepción se podrá efectuar también por fases.

La cuantificación de la urbanización deberá tener en cuenta el mantener el equilibrio económico que derivaba del planeamiento vigente, recogiendo una reducción de las cargas al objeto de compensar la reducción de edificabilidad.

QUINTA.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima-5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, la validez del presente Convenio queda condicionada a la aprobación de la Modificación del PGOU en relación con el Sector 56 GAMONGOA con inclusión de terrenos del UI 18/03.

SEXTA.- Si en el plazo de 18 meses desde la firma del Convenio no se llega a obtener la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General con los contenidos básicos a que se refiere la Cláusula PRIMERA del presente Convenio, cualquiera de las partes podrá denunciarlo, siempre y cuando la demora no sea imputable a la parte denunciante.

Si transcurrido el plazo determinado la ordenación se encontrará con Aprobación Provisional pendiente de informes sectoriales, se concederá una prórroga de 12 meses.

De no haberse aprobado definitivamente la modificación del Plan General en los plazos establecidos deberá entenderse que la ordenación aplicable se corresponderá con las determinaciones de la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 13/03/2007 (BOG 21/05/2007 y 31/05/2007), así como los instrumentos de ejecución y gestión aprobados en su desarrollo.