



EIBARREN "A.I. 117 BLAS ETXEBARRIA 3" AREA
ITUNTZE SISTEMAREN BIDEZ KUDEATZEKO

HITZARMEN ARAUTZAILEA

Eibarren, bi mila eta hemeretziko Irailaren 18an

B I L D U T A

Rafael Olabarri Gortazar jn., NEINOR PENÍNSULA, S.L.U. merkataritza-konpainiaren izenean eta horri ordezkatzuz, egiletsitako eskritura publikoaren babesean egintza honetarako baimena izanik.

Miguel de los Toyos Nazabal Eibarko Alkate-
Presidenteak EIBARKO UDALAREN izenean,
2019ko ekainaren 15ean egindako osoko bilkuran
Eibarko Udaleko Alkatea lez izendatu zuela.

Udal Idazkari Nagusia ere bertaratu da, Juan
Agustín Villafranca Bellido jauna, ekitaldi honi fede
ematen diona

Esku hartzen duten neurrian, bi aldeek dokumentu
hau sinatzeko gaitasuna onartzen diote elkarri.

A Z A L P E N A K :

LEHENENGOA.- HITZARMENAREN XEDE DEN
EREMUA: "A.I. 117 BLAS ETXEBARRIA 3" AREA.-

A.I. 117 Blas Etxebarria 3 Jarduketa Eremuaren Hiri
Antolamendurako Plan Berezia behin betiko Eibarko
Udalaren Osoko Bilkuraren erabakiz 2008ko
irailaren 18an (azaroaren 20ko 224. GAO) onartu
zen eta hitzarmen honen xede den eremua "A.I. 117
Blas Etxebarria 3" eremu gisa mugatu zuen.

Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko
2009ko otsailaren 13ko Tokiko Gobernu Batzarraren
erabakiz (otsailaren 26ko 38. GAO) onartu zen.
Hirigintzako Jarduketa Programak xedatutakoari

CONVENIO REGULADOR PARA LA GESTIÓN
POR EL SISTEMA DE

CONCERTACIÓN DEL ÁREA "A.I. 117 BLAS
ETXEBARRIA 3". EIBAR

En Eibar, a 18 de Septiembre de dos mil diecinueve

R E U N I D O S

D. Rafael Olabarri Gortazar en nombre y
representación de la mercantil NEINOR
PENÍNSULA, S.L.U., autorizado para este acto en
virtud de la escritura pública otorgada

Miguel de los Toyos Nazabal Alcalde-Presidente
del Ayuntamiento de Eibar designado por Pleno
Municipal de 15 de junio de 2019, en nombre y
representación del mismo,

Asiste asimismo el Sr. Secretario de la
Corporación, D. Juan Agustín Villafranca Bellido
quién da fe del acto

Reconociéndose las partes, según intervienen,
mutua y reciproca capacidad para el otorgamiento
del presente documento,

E X P O N E N :

PRIMERO.- ÁMBITO OBJETO DE CONVENIO:
ÁREA "A.I. 117 BLAS ETXEBARRIA 3".-

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito
de Actuación A.I. 117 Blas Etxebarria 3 fue
aprobado definitivamente mediante acuerdo
plenario del Ayuntamiento de Eibar de 18 de
septiembre de 2008 (BOG nº 224 de 20 de
noviembre) delimitando el ámbito objeto del
presente Convenio como ámbito "A.I. 117 Blas
Etxebarria 3".

El Programa de Actuación Urbanizadora fue
aprobado definitivamente mediante acuerdo de la
Junta de Gobierno Local el 13 de febrero de 2009
(BOG nº 38 de 26 de febrero). Conforme establece
este Programa de Actuación Urbanizadora se

jarraiki, ituntze-sistema da eremua egikaritzeko sistema.

2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzari buruzkoak, 160.5. artikuluan xedatutakoaren arabera, Ituntze Batzarra eratzea ez da beharrezkoa izango, eragindako azalera guztia jabe bakarrarena denean. Halakoetan, legeak batzarrari atxikitako eskakizunak horrek bere gain hartuko ditu eta dagokion hitzarmena sinatuko du.

Kasu zehatz honetan, NEINOR PENINSULA eremuko lurzoruaren % 100en jabea da, hitzarmen honi erantsitako dokumentuekin bat. Izan ere, horiek Jarduketa Eremu guztiaren jabetza osoa justifikatzen dute.

BIGARRENA.- ALDEEN BORONDATEA.-

Sinatzaileek ituntze-sistemaren bitartez plangintzaren zehaztapenak gauzatu nahi dituzte, beraz, 2/2006 Legeak 160.2. eta 169.4. artikuluetan xedatutakoarekin bat, hirigintza-hitzarmen hau sinatuko dute eta hurrengo itunei erreparatuko diete:

I T U N A K

LEHENENGOA. - XEDEA. -

Dokumentu honen bitartez, NEINOR PENINSULA, S.L.U. merkataritza-konpainiak eta EIBARKO UDALAK 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, Euskal Autonomia Erkidegoko hirigintza eta lurzoruari buruzkoak, 160.2. eta 169.4. artikuluetan aurrez ikusitako hitzarmena sinatuko dute eta legearen xedapen gehigarrian xedatutakoaren babesean, itun hauetan suertatzen den moduan egingo dute.

BIGARRENA. - IZAERA ETA ARAUBIDE JURIDIKOA. -

Hitzarmen hau 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, lurzoru eta hirigintzari buruzkoak, 160. artikuluan eta zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoarekin bat egiletsiko da eta izaera juridiko-administratiboa du.

HIRUGARRENA. - JARDUKETA SISTEMA. -

define el sistema de concertación como sistema para ejecutar el ámbito.

Según dispone el artículo 160.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, no será precisa la constitución de la Junta de Concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en la citada Ley a dicha Junta y firmará el correspondiente Convenio.

En este caso concreto, NEINOR PENINSULA es propietaria del 100% del suelo incluido en el ámbito conforme a los documentos anexos al presente Convenio que justifica su plena propiedad en relación con el total del Ámbito de Actuación.

SEGUNDO.- VOLUNTAD DE LAS PARTES.-

Estando los firmantes interesados en ejecutar las determinaciones del planeamiento mediante el sistema de concertación, conforme establecen los artículos 160.2 y 169.4 de la Ley 2/2006 suscriben el presente convenio urbanístico, que se registrará a tenor de los siguientes

P A C T O S :

PRIMERO.- OBJETO.-

Por medio del presente documento, NEINOR PENINSULA, S.L.U. y el AYUNTAMIENTO DE EIBAR suscriben el convenio previsto en los artículos 160.2 y 169.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y a tenor de lo dispuesto en la Disposición Adicional de dicha Ley, de la forma que resulta de los presentes pactos.

SEGUNDO.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.-

El presente convenio se otorga de conformidad con el artículo 160 y la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y tiene naturaleza jurídico-administrativa.

TERCERO.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.-

A.I. 117 Blas Etxebarria 3 Jarduketa Eremuaren Hirigintzako Jarduketa Programak egikaritze pribatuaren araubidean ituntze-sistema finkatzen du.

El Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito de Actuación A.I. 117 Blas Etxebarria 3, fija el sistema de concertación en régimen de ejecución privada.

LAUGARRENA. - SUSTATZAILEEN KONPROMISOAK. -

CUARTO.- COMPROMISOS DE LOS PROMOTORES.-

NEINOR PENINSULA hitzarmen hau sinatzen duen Jarduketa Eremuan dauden lursailen jabe bakarra den neurrian, 2/2006 Legeak xedatutakoari jarraiki, plangintza aplikagarrian eta Hirigintzako Jarduketa Programan eremurako finkatutako konpromisoak bere gain hartuko ditu eta, bereziki, honakoei erreparatuko die:

NEINOR PENINSULA como propietaria única de los terrenos incluidos en el Ámbito de Actuación que suscribe el presente convenio asume, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2006 los compromisos fijados para este ámbito en el planeamiento aplicable y en el Programa de Actuación Urbanizadora, y específicamente los que se detallan a continuación:

a) Hirigintza-araubide aplikagarriaren arabera, A.I. 117 Blas Etxebarria 3 Jarduketa Eremuan irabaziak eta kargak hainbanatzeko birpartzelazio-agiria formulatuko da.

a) Formular el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas del Ámbito de Actuación A.I. 117 Blas Etxebarria 3, de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable.

b) Nahitaezko lagapen-lursailak doan emango dira legeak xedatutako baldintzetan eta Plan Bereziaren nahiz Urbanizatzeko Jarduketa Programaren antolamendu xehatuari jarraiki.

b) Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y en la ordenación pormenorizada del Plan Especial y el Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Hirigintza-eraikigarritasunaren % 15eko legeko lagapena dirutan emango da, urbanizazio-kargarik gabe..

c) Cesión gratuita de la edificabilidad urbanística, libre de cargas de urbanización del 15% legal *que en este caso se sustituirá por el abono en metálico de su valor.*

d) Urbanizazio-kargak onartuko dira eta lege eskatutako baldintzetan Jarduketa eremuari atxikitako urbanizazio-obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatu ere bai.

d) Asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas al citado Ámbito de Actuación en los términos legalmente exigidos.

e) Lizitatzzaileen kaudimenari eta kontratistak hautatzeko publizitate eta lehiari dagokionez, kontratazio publikoari buruzko legediaren printzipioekin bat, Jarduketa Eremuaren urbanizazio-obrak kontratatuko dira.

e) Contratar las obras de urbanización del Ámbito de Actuación siguiendo *los principios de la legislación de contratación pública en cuanto a solvencia de los licitadores y publicidad y concurrencia para la selección de contratistas, según establece el artículo 172.2 de la ley 2/2006.*

f) Urbanizazio-obrak gauzatu dira eta hartu baino lehen udalari urbanizazio-obrak entregatuko zaizkio. Ildo horri eutsiz, 2/2006 Legeak 169.4. artikuluan xedatutakoaren babesean, hitzarmen honetan finkatzen diren epeak kontuan hartuko dira. Eraikina

f) Ejecutar las obras de urbanización, así como entregar al Ayuntamiento previa su recepción, dichas obras de urbanización conforme a los plazos que se fijan en el presente Convenio al amparo del artículo 169.4 de la Ley 2/2006. La

eta urbanizazioa batera egikaritzeko aukera izango da.

realización de la edificación se puede realizar en simultaneidad con la urbanización.

g) 2/2006 Legeak 169.4. artikuluan xedatutakoari jarraiki, Hirigintzako Jarduketa Programa egikaritzeko epeak honako hauek dira:

g) Al amparo del artículo 169.4 de la Ley 2/2006, los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora son los siguientes:

- Birpartzelazio-agiria aurkezteko epea: SEI (6) ASTE hitzarmena sinatzen denetik zenbatzen hasita.
- Hirigintza Proiektua aurkezteko epea: LAU (4) HILABETE hitzarmena sinatzen denetik zenbatzen hasita.
- Urbanizatu eta eraikitze gehieneko epea: LAU (4) URTE birpartzelazio-agiria Jabetzaren Erregistroan inskribatzen denetik zenbatzen hasita.

- Plazo para presentar documento reparcelatorio: SEIS (6) SEMANAS a contar desde la firma del presente Convenio.
- Plazo para presentar el Proyecto de Urbanización: TRES (3) MESES a contar desde la firma del presente Convenio.
- Plazo máximo para urbanizar y edificar: CUATRO (4) AÑOS a contar desde la inscripción del documento reparcelatorio en el Registro de la Propiedad.

h) Eibarko Udalak NEINOR PENINSULA merkataritza-konpainiak eremua oso-osorik garatzeari begira aurkeztutako dokumentu eta proiektu guztiak izapidetzeko konpromisoa hartzen du.

h) El Ayuntamiento de Eibar se compromete a tramitar los documentos y proyectos presentados por NEINOR PENINSULA para el completo desarrollo del ámbito.

BOSGARRENA. - URBANIZAZIO-KARGAK. -

QUINTO.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.-

Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlanak ezarritakoarekin bat, A.I. 117 Blas Etxebarria eremuan 2.791.469 euroko urbanizazio-kargak zenbatetsi ziren. Zenbatekoa, batetik, urbanizazio-kostuetan eta, bestetik, jarduerak tokiz aldatzeagatik kalte-ordainetan eta, azkenik, teknikari eskudunen ordainsarrietan banatzen zen.

Conforme establece el estudio de viabilidad económico-financiero, se estimaron unas cargas de urbanización en el A.I. 117 Blas Etxebarria de 2.791.469 euros. Dicha cifra se desglosaba, por un lado, en costes de urbanización, por otro lado, en indemnizaciones por el traslado de las actividades y por último, honorarios de los técnicos facultativos:

✓ Urbanizazio-kostuak: EEP: 598.506 euro.

✓ Costes de urbanización: PEC: 598.506 euros.

I. KAP.	Eraispenak	90.193
II. KAP.	Lurren mugimendua	24.469
III. KAP.	Hormak	45.405
IV. KAP.	Galtzada finkatzea	55.782
V. KAP.	Espaloiak eta oinezkoentzako pasabideak	70.857

VI. KAP.	Berdegunek eta hiri-altzariak	18.693
VII. KAP.	Edateko ura banatzea	33.938
VIII. KAP.	Saneamendua	53.041
IX. KAP.	Sare elektrikoa	25.940
X. KAP.	Herri argiztapena	36.011
XI. KAP.	Telefonia	17.060
XII. KAP.	Gas banaketa	19.290
Segurtasun eta osasun azterlana		7.360
Kalitate kontrola		4.907
Kontrataren gastu orokorrak		65.383
Kontrataren industria-irabazia		30.177

CAP. I	Derribos	90.193
CAP. II	Movimiento de tierras	24.469
CAP. III	Muros	45.405
CAP. IV	Afirmado de calzada	55.782
CAP. V	Aceras y paseos peatonales	70.857
CAP. VI	Zonas verdes y mobiliario urbano	18.693
CAP. VII	Distrución agua potable	33.938
CAP. VIII	Saneamiento	53.041
CAP. IX	Red eléctrica	25.940
CAP. X	Alumbrado público	36.011
CAP. XI	Telefonía	17.060
CAP. XII	Distribución de gas	19.290
Estudio de seguridad y salud		7.360
Control de calidad		4.907
Gastos generales de la contrata		65.383
Beneficio industrial de la contrata		30.177

✓

✓ Kalte-ordainak: 2.198.287 euro.

✓

✓ Teknikari eskudunen ordainsariak: 90.236 euro.

✓ Indemnizaciones: 2.198.287 euros.

✓ Honorarios técnicos facultativos: 90.236 euros.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia	18.000
-----------------------------------	--------

Hirigintzako Jarduketa Programa	8.000
Hiritartze Proiektua	40.236
Segurtasun eta Osasun Azterlana	
Kalitate Kontrolerako Programa	
Goi mailako teknikariaren urbanizazio zuzendaritza	
Teknikari ertainaren urbanizazio zuzendaritza	
Segurtasun eta osasunerako teknikari ertainaren koordinazioa	
Ituntze hitzarmena, Batzarra eratzea eta Birpartzelazio P.	24.000

Plan Especial de Ordenación Urbana	18.000
Programa de Actuación Urbanizadora	8.000
Proyecto de Urbanización	40.236
Estudio de Seguridad y Salud	
Programa de Control de Calidad	
Dirección de urbanización Técnico Superior	
Dirección de urbanización Técnico Medio	
Coordinación Técnico Medio Seguridad y Salud	24.000
Convenio de Concertación, Const. Junta, y P. Reparcelación	

lido horri jarraiki, jardueren ondoriozko kalte-ordainaren zenbatekoa eta bestelako kalte-ordainak ez dira biltzen eta orekatzen dira, beraz, horien ondorea neutroa da likidazioaren kontuari eta hitzarmen honi begira.

Beraz, egungo urbanizazio-karga zenbatetsiak 688.742 eurokoak dira.

SEIGARRENA. - ABALA. -

Aurreko guztia kontuan hartuta, NEINOR PENINSULA merkataritza-konpainiak hitzarmen hau beteko dela bermatzeko oraingo urbanizazio-kostu zenbatetsien % 7ko zenbatekoarekin banku-abala osatuko du. Guztira urbanizazio-kostuak 688.742 eurokoak dira. Kostuak gutxi gorabeherakoak dira Urbanizazio Proiektuaren zain.

En este sentido, cabe resaltar que el importe de la indemnización derivada de las actividades y otras indemnizaciones no concurren y son objeto de compensación con lo que su efecto es neutro a los efectos de la cuenta de liquidación y del presente Convenio.

Por tanto, las cargas de urbanización actuales estimadas ascienden a 688.742 euros.

SEXTO.- AVAL.-

Atendiendo a todo lo anterior, NEINOR PENINSULA garantiza el cumplimiento del presente convenio con un aval bancario por importe del 7% de los costes de urbanización estimados pendientes en la actualidad. En total los costes de urbanización se cifran en la cantidad de 688.742 euros. Estos costes son meramente orientativos a expensas del respectivo Proyecto de Urbanización.

Abalaren zenbatekoa aurreko kopuruaren % 7koa (48.211,94 euro) izango da.

El importe del aval será del 7% de la cantidad anterior, por tanto, 48.211,94 euros.

ZAZPIGARRENA. - IRAUPENA ETA ERAGINKORTASUNA. -

SÉPTIMO.- DURACIÓN Y EFICACIA.-

Hitzarmenak alde hitzarmengileak lotuko ditu sinatzen duten unetik, baina, horretarako, aldez aurretik Eibarko Udalak behin betiko testua onartu beharko du. Alderen batek ez betetzeagatik suntsiarazten denean izan ezik, honetan aurrez ikusitako jarduketak amaitu arte iraungo du.

El presente Convenio vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma una vez aprobado su texto definitivo por el Ayuntamiento de Eibar, y su duración, salvo resolución por incumplimiento de alguna de las partes, se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.

ZORTZIGARRENA. ALDEEN KONPROMISOAK ETA HORIEK BETETZEA.

OCTAVO. COMPROMISOS DE LAS PARTES Y SU CUMPLIMIENTO.

NEINOR PENINSULA merkataritza-konpainiak plangintza gauzatzea onartuko du eta udalaren aurrean adierazitako baldintzetan nahiz epeetan urbanizazioa gauzatzearen zuzeneko erantzukizuna izango du.

NEINOR PENINSULA *asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos y plazos indicados.*

Eibarko Udalak hurrengo konpromisoak hartuko ditu:

El Ayuntamiento de Eibar se compromete a:

-1.- Birpartzelazio Proiektua izapidetuko du, 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, lurzoru eta hirigintzari buruzkoak, eta gainerako araudi aplikagarriak xedatutako izapideekin bat.

-1.-Tramitar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de urbanización de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y demás normativa de aplicación.

-2.- Nahitaezko eta doako lagapenaren lursail eta ondasunak hartuko ditu legeak eta plangintzak ezarritako baldintzetan.

-2.-Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y planeamiento.

BEDERATZIGARRENA. - HITZARMENA IRAUNGITZEA. -

NOVENA. -Extinción del Convenio

Hitzarmena betetakoan edo honako arrazoiren batengatik suntsiarazitakoan iraungiko da:

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

-Dokumentu honetan dauden funtsezko eskakizunak ez betetzea.

-Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidos en el presente documento.

-Aldeen arteko elkarrekiko adostasuna.

-Mutuo acuerdo de las partes.

-Beste edozein aplikagarri, indarreko legedia kontuan hartuta.

-Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

HAMARGARRENA. - IZAERA ETA ESKUMENA. -

DECIMO.- NATURALEZA Y JURISDICCIÓN.-

Hitzarmena juridiko-administratiboa da eta administrazioarekiko auzi eskumenari dagokio jabearen eta udalaren artean sortutako gatazkak ezagutzea.

Este convenio tiene carácter jurídico administrativo correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa el conocimiento de los litigios surgidos entre el propietario con el Ayuntamiento.

Eta ados daudela adierazteko, baita idatziz jasoa gelditu eta ondorea izateko ere, ondorio bakarrarekin hitzarmen honen bi ale sinatuko dituzte, buruan adierazitako tokian eta datan.

Y en prueba de su conformidad y para su constancia y efecto, firman el presente convenio, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados.

Idazkari Nagusiak agerian utzi duena izan da Hitzarmen hau 2019-5-20ko GAOean 93. alean eman dela argitara eta inork ez diola alegazioarik aurkeztu.

El Secretario General hace constar que el presente Convenio ha sido publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 93 de 20-5-2019 sin que se hayan presentado al mismo alegaciones de terceros.

Eta, aldi berean, hauxe utzi du jasota: abal bi jaso direla, bata 42.226,88 eurokoa eta bestea 5.985,06 eurokoa.

Hace constar asimismo que se han depositado dos avales, uno por importe de 42.226,88 euros, y otro por importe de 5.985,06 euros.

D. Miguel De Los Toyos Nazabal
ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE EIBAR –
EIBARKO UDALA

D. Rafael Olabarri Gortazar EN REP. DE NEINOR
PENÍNSULA, S.L.U.,

D. Juan Agustín Villafranca Bellido
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE EIBAR
