



CONVENIO DE CONCERTACIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN CORRESPONDIENTE A LA A.I. “124.01 ERREKATXU” DEL PGOU DE EIBAR

En Eibar, a 12 de noviembre de 2019

REUNIDOS

De un lado, **D. Miguel de los Toyos Nazabal** en representación del Ayuntamiento de Eibar.

Y del otro, **D. Juan Ituarte Socias**, mayor de edad, con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ .

INTERVIENEN

D. Miguel de los Toyos Nazabal actúa en su condición de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Eibar, facultado para este acto mediante acuerdo municipal de 11 de octubre de 2019 y asistido del Secretario de la Corporación D. Juan Agustín Villafranca Bellido.

D. Juan Ituarte Socias, interviene en nombre y representación de INMOLOIOLA GIPIZKOA S.L (parcelas 1, 5, 8, 9 14 y 16) , con domicilio en Azpeitia, Loiola auzoa 25 Planta baja, constituida con duración indefinida es escritura autorizada por el Notario de Bilbao, D. Juan Ignacio Bustamante Esparza, el día 10 de octubre de 2017, con el número 2410 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al tomo 2821, folio 192, hoja SS-40190, inscripción 1ª, en virtud de escritura de poder otorgado ante el Notario de Bilbao en fecha 25 de junio de 2019 con el n.º 2019/2005 de su Protocolo.

Además actúa en representación de los siguientes propietarios:



- DOÑA MARÍA JESUS GALLASTEGUI OREGUI y D. JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI (parcelas 10 y 11) ,
- DOÑA M^a CARMEN GUIASOLA UBERUAGAZUMARAN, DOÑA ISABEL UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ, DON JOSE UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ y DON ENRIQUE UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ (parcela 12)
- D. JAVIER ARAMBERRI TROCAOLA, D^a MARIA LUZ BILBATUA SARASQUETA, D. ANDRÉS OFICIALDEGUI ARAMBERRI, D. JOSÉ OFICIALDEGUI ARAMBERRI y D. MARCOS OFICIALDEGUI ARAMBERRI (parcelas aportadas 22 y 23)

Todos ellos en virtud de Poder Especial.

Y reconociéndose ambas partes la capacidad necesaria para otorgar el presente Convenio, exponen los siguientes

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- La Diputación Foral de Gipuzkoa acordó con fecha 12 de Diciembre de 2006 la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar (BOG 22-12-2006). El Texto Refundido fue aprobado con fecha 18-12-2007 (BOG 22-1-2008).

Dicho documento recoge entre sus determinaciones la delimitación del AI 124.01 ERREKATXU, con una superficie total de 9.908 m², con clasificación de suelo urbano y calificación residencial, recogiendo su ordenación pormenorizada. Dicho ámbito constituye una actuación integrada.

SEGUNDO.- El PAU fue aprobado definitivamente con fecha 13-3-2009 (BOG 27-3-2009). Posteriormente por la propiedad se formuló el Convenio de Concertación que fue suscrito el 26-10-2010.



De conformidad con las previsiones del PAU y Convenio de Concertación la propiedad mayoritaria del ámbito junto con la práctica totalidad de los propietarios del A.I “124.01 Errekatxu”, constituyeron la Junta de Concertación Errekatxu ante la Notaria de EIBAR, D^a M^a Dolores García Sillero, el día 20-12-2010.

La citada Junta de Concertación fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por resolución de fecha 27-7-2011 de Diputación Foral de Gipuzkoa.

TERCERO.- La crisis económica impidió entonces el desarrollo del ámbito, se paralizó la redacción del Proyecto de Reparcelación y se dejó sin efecto la constitución de la Junta de Concertación por acuerdo de Diputación Foral de fecha 5-12-2013, procediéndose a su disolución.

CUARTO.- En la actualidad INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L (que ha adquirido las propiedades en el ámbito de Errekatxuberri S.L) ha reanudado la gestión del ámbito y ha formulado una modificación del PAU a fin de actualizar los plazos establecidos en el documento ya aprobado. Dicho documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de fecha 29-03-2019 (BOG 8-04-2019) y con carácter definitivo por la Junta de Gobierno local de fecha 12-7-2019 (BOG 18-7-2019)

QUINTO.-Que el sistema de actuación previsto en la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora sigue siendo el de concertación.

SEXTO-Que, de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la Administración actuante podrá suscribir, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.



SÉPTIMO.- Que INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L, la familia UBERUAGAZUMARAN, DOÑA MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI, Y DON JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI, y la familia ARAMBERRI son propietarias de más del 50% de los terrenos patrimoniales incluidos en la Unidad de Ejecución, (5.576 m²: parcelas 1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 22 y 23) de un total de 3.104 m² patrimoniales, lo que representa el 55,666%. Del resto, 4.332. m², son terrenos públicos que no entran en reparto. El Ayuntamiento de EIBAR es además propietario de 518 m² como bienes patrimoniales (parcelas 13 y 15), con una cuota de provisional de 9,29% , lo que totaliza una cuota de los propietarios firmantes del presente convenio de 64,956%. En todo caso estas cuotas son provisionales a expensas de lo que resulte del Proyecto de Reparcelación.

Hay que señalar que en relación con el resto de propiedades casi todas ellas se corresponden con edificios de viviendas y locales a derribar con cuyos propietarios, en su práctica totalidad, se ha alcanzado un acuerdo de realojo o indemnizatorio. Estas propiedades (parcelas 3, 4, 7 (A, B, C), 24 y 25) representan el 26,202% de los terrenos que entran en reparto.

OCTAVO.-El Ayuntamiento de EIBAR, en su condición de Administración actuante y propietaria de bienes patrimoniales, e INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L la familia UBERUAGAZUMARAN, DOÑA MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI, DON JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI, y la familia ARAMBERRI, en su condición de propietarios (representado en este acto por INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L), en su conjunto, de más del 50% de los terrenos patrimoniales incluidos en la Unidad de Ejecución del AI 124.01 ERREKATXU, y en su calidad de promotores 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 registrá de acuerdo con las siguientes,



ESTIPULACIONES

PRIMERA: Obligaciones de INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L la familia UBERUAGAZUMARAN, DOÑA MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI, y DON JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI, y la familia ARAMBERRI y del resto de propietarios que se adhieran a la Junta:

A. Constituirse en Junta de Concertación mediante escritura pública en el plazo de 1 mes desde la firma del presente Convenio, conforme a lo previsto en el Artículo 161 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Una vez constituida la Junta, ésta publicará su constitución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y lo notificará de forma fehaciente e individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, informándoles que disponen de un mes para integrarse.

Transcurrido el plazo sin que los titulares se hayan adherido a la Junta, se entenderán que renuncian a su participación en ella.

Podrán incorporarse a la Junta de Concertación las empresas urbanizadoras que deben participar junto a los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida la Junta.

El proceso de selección deberá llevarse a cabo de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública y empresa urbanizadora deberá actuar en todo momento respetando los términos establecidos por la Junta de Concertación.

Dicha Junta tendrá carácter de Agrupación de Interés Urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico y como tal deberá ser inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Asimismo, la Junta de Concertación, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar; asumirá la ejecución del planeamiento y actuará como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución.



Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del Ayuntamiento, en todo caso.

Contra los acuerdos de la Junta de Concertación podrán interponerse recurso de alzada.

B. Formular a través de la citada Junta de Concertación, documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

Dicha reparcelación tendrá, en todo caso, el carácter de reparcelación forzosa y se tramitará conforme las directrices y prerrogativas que se establecen en la Ley del Suelo, y contendrá la reparcelación de todas las fincas incluidas en ella, con independencia de si sus propietarios se han incorporado o no a la Junta de Concertación.

El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de 6 meses desde la inscripción de la Junta de Concertación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El documento expresará, como mínimo:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.
- Propuesta de Convenio de realojo de viviendas de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, el Decreto 105/2008 de 3 de junio y PAU aprobado definitivamente.

C. Se obligará, asimismo, a aportar a la Reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y el PGOU y Estudio de Detalle, y en concreto, todas las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público definidas por la ordenación.



D. Los propietarios firmantes del presente Convenio, así como los demás de la Unidad de Ejecución que se adhieran a la Junta, se comprometen a asumir las cargas de urbanización y ejecutar a través de la Junta de Concertación, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución por Ley y el Planeamiento.

En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, la Junta de Concertación podrá solicitar al Ayuntamiento de EIBAR que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

La Junta de Concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

La Junta de Concertación podrá exigir de los propietarios las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el Ayuntamiento.

Asimismo deberá ceder al Ayuntamiento de Eibar el 15% del aprovechamiento urbanístico, libre de cargas de urbanización. Los derechos de cesión municipal toda vez que no den lugar a adjudicación de parcela completa a favor del ayuntamiento, se concretará en el Proyecto de Reparcelación. En principio y de conformidad con lo que dispone el art. 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo esta cesión podrá sustituirse por su compensación económica.

E. Dadas las características del edificio a desarrollar en dos “fases, el Proyecto de Reparcelación configurará la totalidad de la edificación bajo rasante como dominio privado estableciendo un complejo inmobiliario al amparo del art. 26-4 del RDL 7/2015 en el que la “superficie” de la plaza sobre el aparcamiento será de dominio público y



“bajo rasante” será finca de dominio privado. Se garantizarán 400 plazas de garaje para residentes.

SEGUNDA: Obligaciones

Asimismo, los propietarios proponentes y firmantes del presente Convenio, manifiestan que los compromisos asumidos con anterioridad, serán garantizados mediante la formalización y entrega de Aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización (1% con el PAU y 6% con el Convenio de Concertación).

TERCERA: Obligaciones del Ayuntamiento de EIBAR

El Ayuntamiento de EIBAR se compromete a:

- 1.-Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación tras la aprobación inicial por la Junta de Concertación de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo.
- 2.-Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y planeamiento y en el presente Convenio. Igualmente, recibirá la cesión del 15% y la compensación por la parcela patrimonial.

CUARTA.- Transmisión de terrenos.-

La enajenación de las parcelas no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente Convenio. El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de EIBAR el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente; así como de las cláusulas de la escritura en las que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.



QUINTA. Procedimiento y perfeccionamiento del Convenio.

El presente Convenio quedará perfeccionado cuando una vez aprobado por el Ayuntamiento de Eibar sea firmado por ambas partes ante el Secretario del Ayuntamiento, quien dará fe del acto.

SEXTA. -Extinción del Convenio.

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

- Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidos en el presente documento.
- Mutuo acuerdo de las partes.
- Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

SÉPTIMA. Formalización y Jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En todo lo no previsto en el presente Convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en materia de Convenios Urbanísticos.

El Secretario hace constar que el presente Convenio ha sido publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 143 de 29-7-2019 sin que se hayan presentado al mismo alegaciones de terceros.



Y para ser cumplido de buena fe, firman el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados, que quedará inscrito en el Registro de Convenios urbanísticos de este Ayuntamiento.

D. Miguel de los Toyos Nazabal.-
ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE EIBAR

D. Juan Ituarte Socias

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

KONTZERTAZIO-HITZARMENA

EIBARKO HAPO-KO AI "124.01 ERREKATXU"-RI DAGOKION EGIKARITZE-UNITATEA

Eibarren, 2019ko azaroaren 12an

BILDUTA

Batetik, **Miguel de los Toyos Nazabal jauna**, Eibarko udalaren ordezkari gisa.

Eta bestetik, **D. Juan Ituarte Socias**. jauna, adin nagusikoa, _____ NAN duena eta _____ helbidean bizi dena.



ESKU HARTZEN DUTE

Miguel de los Toyos Nazabal jaunak, Eibarko udaleko Alkate-Udalburu gisa, ekitaldi honetarako 2019ko urriaren 11ko udal-erabakiaren bitartez ahaldunduta eta Udalbatzako Idazkaria den Juan Agustín Villafranca Bellido jaunak lagunduta.

D. Juan Ituarte Socias jaunak, INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L-ren (1, 5, 8, 9 14 eta 16 partzelak) izenean eta ordezkari gisa esku hartzen du. INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L.-k Loiola auzoa 25 beheko solairua, Azpeitia du helbidea eta iraupen mugagaberako dago eratuta Juan Ignacio Bustamante Esparza jaunak, Bilboko Notarioak, 2017ko urriaren 10ean, bere protokoloko 2410 zenbakiarekin baimendutako eskrituran. Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan dago inskribatuta, 2821. liburukian, 192. folioan, SS-40190 orrian, 1. inskripzioan, Bilboko Notarioaren aurrean, 2019ko ekainaren 25eko datan, bere protokoloko 2019/2005 zenbakiarekin emandako ahalorde-eskitura betez.

Gainera, honako jabe hauen ordezkari gisa esku hartzen du:

- MARÍA JESUS GALLASTEGUI OREGUI ANDREA ETA JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI JAUNA (10. eta 11. partzelak),
- M^a CARMEN GUIASOLA UBERUAGAZUMARAN ANDREA, ISABEL UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ ANDREA, JOSE UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ JAUNA ETA ENRIQUE UBERUAGA-ZUMARAN ABOITIZ JAUNA (12. partzela)
- JAVIER ARAMBERRI TROCAOLA JAUNA, MARIA LUZ BILBATUA SARASQUETA ANDREA, ANDRES OFICIALDEGUI ARAMBERRI JAUNA, JOSE OFICIALDEGUI ARAMBERRI JAUNA ETA MARCOS OFICIALDEGUI ARAMBERRI JAUNA (22. eta 23. partzelak)

Horiek guztiek Ahalorde Berezia betez.

Eta bi alderdiek Hitzarmen hau sinatzeko behar den gaitasuna dutela aitortuz, honako aurrekari hauek azaltzen dituzte



AURREKARIAK.

LEHENA.- Gipuzkoako Foru Aldundiak 2006ko abenduaren 12an erabaki zuen Eibarko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari behin betiko onespena ematea (2006-12-22ko GAO). Testu Bategina 2007-12-18an onartu zen (2008-1-22ko GAO).

Dokumentu horrek AI 124.01 ERREKATXU-ren mugapena jasotzen du bere zehaztapenen artean, 9.908 m²-ko azalerarekin, hiri-lurraren sailkapenarekin eta bizitegi-kalifikazioarekin, eta bere bizitegi-antolamendua ere jasotzen du. Eremu horrek jarduketa integratua osatzen du.

BIGARRENA.- HJPri 2009-3-13an eman zioten behin betiko onespena (2009-3-27ko GAO). Gero, jabeek Kontzertazio Hitzarmena formulatu zuten, 2010-10-26an izenpetu zena.

HJPren eta Kontzertazio Hitzarmenaren aurreikuspenen arabera, eremuko jabe gehienek eta A.I "124.01 Errekaxu"-ren ia jabe guztiek Errekaxu Kontzertazio Batzordea eratu zuten EIBARko Notarioa den M^a Dolores García Sillero andrearen aurrean, 2010-12-20an.

Aipaturiko Kontzertazio Batzordea Hirigintza Erakunde Kolaboratzaileen Erregistroan inskribatu zen Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2011-7-27ko ebazpenaren bitartez.

HIRUGARRENA.- Krisi ekonomikoak eremua garatzea galarazi zuen orduan, Birpartzelazio Proiektuaren idazketa gelditu egin zen eta efekturik gabe utzi zen Kontzertazio Batzordearen eraketa Foru Aldundiaren 2013-12-5eko erabakiaren bitartez, eta desegin egin zen.

LAUGARRENA.- gaur egun, INMOLOIOLA GIPIUZKOA S.L-k (Errekaxuberri S.L-ren eremuan jabetzak bereganatu dituen) berriro heldu dio eremuaren kudeaketari eta



HJPren aldaketa bat formulatu du dokumentu onetsian ezarritako epeak eguneratzeko. Dokumentu horri hasierako onespena eman dio Tokiko Gobernu Batzordeak 2019-03-29an (2019-04-8ko GAO) eta behin betiko onespena Tokiko Gobernu Batzordeak 2019-07-12an (2019-07-18ko GAO)

BOSGARRENA.- Hirigintza Jarduketako Programaren Aldaketan aurreikusitako jarduketa-sistemak kontzertazioa izaten jarraitzen duela.

SEIGARRENA.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko Zazpigarren Xedapen Gehigarriak xedatutakoaren arabera, Administrazio jarduleak hitzarmenak izenpetu ahal izango dituela pertsona publiko eta pribatuekin, pertsona horiek dagokien lursailen jabe-izaera badute eta ez badute, hirigintza-jardueraren garapena ahalik eta onena eta eraginkorra izan dadin. Aurreko atalak aipatzen dituen hitzarmenen negoziazioa, gauzatzea eta betetzea legezketasun-, gardentasun- eta publizitate-printzipioek arautzen dituzte.

ZAZPIGARRENA.- INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L, UBERUAGAZUMARAN familia, MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI ANDREA, JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI JAUNA eta ARAMBERRI familia Egikaritze Unitateko (5.576 m²: 1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 22 eta 23 partzelak) ondare-lurren % 50en baino gehiagoren jabeak direla, hain zuzen ere ondarezko 3.104 m²-renak, lur guztien % 55,666. Gainerakotik, 4.332. m² lur publikoak dira, banaketan sartzen ez direnak. Gainera, EIBARKo udala ondarezko ondasunen 518 m²-ren jabea da (13. eta 15. partzelak), % 9,29ko behin-behineko kuotarekin. Beraz, hitzarmen hau sinatzen duten jabeen kuota % 64,956koa da. Nolanahi ere, kuota horiek behin-behinekoak dira, Birpartzelazio Proiektutik ateratzen denaren zain.

Esan beharra dago gainerako jabetzei buruz ia denak eraitsi beharreko etxebizitza eta lokalen eraikinak direla eta ia jabe guztiekin lortu dela ordezkoko bizitoki edo kalte-



ordainerako akordioa. Jabetza horiek (3, 4, 7 (A, B, C), 24 eta 25 partzelak) banaketan sartzen diren lurren % 26,202 hartzen dute.

ZORTZIGARRENA.-EIBARko udalak, Administrazio jardule eta ondarezko ondasunen jabe gisa, eta INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L-k, UBERUAGAZUMARAN familiak, MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI ANDREAK, JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI JAUNAK eta ARAMBERRI familiak, denen artean AI 124.01 ERREKATXU Egikaritze Unitateko ondarezko lurren % 50 baino gehiagoren jabe gisa (ekitaldi honetan INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L-k ordezkaturata) eta haren hirigintza-kudeaketaren sustatzaile gisa, eremuaren hirigintza-kudeaketa eta -egikaritzea burutzen lagunduko duten neurriak modu bateratu eta koordinatuan eratzeko xedez, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 160.2 artikuluan eta ondorengoetan ezarritakoaren arabera, Hitzarmen hau sinatzen dute, honako baldintza hauen arabera arautuko dena,

BALDINTZAK

LEHENA: INMOLOIOLA GIPUZKOA S.L-ren, UBERUAGAZUMARAN familiaren, MARIA JESUS GALLASTEGUI OREGUI ANDREAREN, JOSE LORENZO ARANZABAL ERRASTI JAUNAREN, ARAMBERRI familiaren eta Batzordeko kide egiten diren gainerako jabeen betebeharrak:

A. Kontzertazio Batzordea eratzea, Hitzarmen hau sinatu eta 1 hilabete igaro baino lehen egingo den eskritura publiko bidez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 161. Artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Batzordea eratutakoan, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko du eraketa eta modu fede-emailean eta banan-banan jakinaraziko die egikaritze-unitatearen ondasun eta eskubideen titular guztiei, integratzeko hilabete dutela informatuz.

Hilabeteko epean titularrak Batzordeko kide egiten ez badira, bertan parte hartzeari uko egiten diotela ulertuko da.



Kontzertazio Batzordean sar daitezke jabeekin batera egikaritze-unitatearen kudeaketan parte hartu behar duten enpresa urbanizataileak, baldin eta Batzordeak hala erabakitzen badu.

Hautaketa-prozesua kontratazio publikoari aplikatu beharreko publizitate- eta konkurrentzia-printzipioen arabera egin beharko da eta enpresa urbanizataileak uneoro jokatu beharko du Kontzertazio Batzordeak ezarritako baldintzak errespetatuz.

Batzorde horrek hirigintza-plangintza egikaritzeko Hirigintza Intereseko Talde izaera izango du eta hala inskribatu beharko da Hirigintza Intereseko Taldeen Erregistroan.

Halaber, Kontzertazio Batzordeak administrazio-izaera, nortasun juridiko propioa eta jarduteko gaitasun osoa izango ditu; bere gain hartuko du plangintza egikaritzea eta egikaritze-unitatean sartutako finkei buruzko xedapen-botere osoa duten fiduziario gisa jokatu du.

Batzordeko zuzendaritzako karguak pertsona fisikoek hartuko dituzte eta, dena den, udaleko ordezkari bat ere bertan izango da.

Kontzertazio Batzordearen erabakien aurka gora jotzeko errekurtoa aurkeztu ahal izango da.

B. Aipaturiko Kontzertazio Batzordearen bitartez, jarduketa-onurak eta -kargak berdinbanatzeko birpartzelazio-dokumentua formulatzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 44. Artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Birpartzelazio horrek, dena den, nahitaezko birpartzelazio izaera izango du, Lurzoruaren Legean ezarritako gidalerro eta prerrogatiben arabera izapidetuko da eta bertan sartuta dauden finka guztien birpartzelazioa izango du, bere jabeak Kontzertazio Batzordean sartu diren ala ez kontuan izan gabe.

Birpartzelazio Proiektua aurkezteko epea 6 hilabetekoa izango da Kontzertazio Batzordea Hirigintzako Erakunde Kolaboratzaileen Erregistroan inskribatzen denetik.

Dokumentuak honako hauek adieraziko ditu, gutxienez:

- Birpartzelazioan sartutako finken deskribapena.
- Nahitaezko lagapeneko lurren kokapena.



-Partzela eraikigarrien kokapena.

-Eremuaren kudeaketak berekin dituen gastuen behin-behineko likidazioko kontua.

-Ordezko bizitokia emateko Hitzarmenaren proposamena, 2/2006 Legeko Bigarren Xedapen Gehigarrian, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan eta behin betiko onartutako HJPn ezarritakoaren arabera.

C. Halaber, Birpartzelaziora gehitu beharko dira nahitaezko eta doako lagapeneko ondasunak, Legean, HAPOn eta Xehetasun Azterketan ezarritako baldintzetan eta, zehazki, antolamenduak definitutako erabilera publikoko bide eta espazio publikotara bideratutako azalera guztiak.

D. Hitzarmen hau sinatzen duten jabeek eta Batzordeko kide egiten diren Egikaritze Unitateko gainerakoek urbanizazio-kargak euren gain hartzeko eta, Kontzertazio Batzordearen bitartez, Egikaritze Unitateari Legez eta Plangintza bidez esleitutako urbanizazio-, azpiegitura- eta zerbitzu-obrak egiteko egikaritzeko konpromisoa hartuko dute.

Obrak egikaritzeko edo plangintza egikaritzearekin zerikusia duen beste edozein jarduketatarako beharrezkoa izanez gero, Kontzertazio Batzordeak EIBARKo udalari eskatu ahal izango dio titularrei nahitaez ezartzeko behar diren zortasunak eta okupazioak.

Kontzertazio Batzordeak bere gain hartuko du plangintza egikaritzeko ardua eta urbanizazioa adierazitako baldintzetan egikaritzearen erantzule zuzena izango da udalaren aurrean, ondoriozko partzelen jabe esleipendun guztiei dagozkien gastuak birpartzelazio-proiektuan ezarritako proportzioan eta moduan eraginez.

Kontzertazio Batzordeak dagozkien zenbatekoak eskatu ahal izango dizkie jabeei eta zenbateko horiek premiamendu-bidearen xede izan daitezke udalaren aldetik.

Halaber, Eibarko udalari laga beharko dio hirigintza-aprobetxamenduaren % 15, urbanizazio-kargetatik libre. Udal-lagapeneko eskubideak, baldin eta udalari partzela



osoa esleitzea eragiten ez badute, Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko dira. Hasiera batean eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 27. artikulua xedatzen duenaren arabera, lagapen horren orde bere diruzko ordaina eman ahal izango da.

E. Bi “fasetan” garatu behar den eraikinaren ezaugarriak kontuan hartuta, Birpartzelazio Proiektuak sestra azpiko eraikin-zati guztia jabari pribatu gisa konfiguratuko du eta higiezin-konplexu bat ezarriko du 7/2015 ELDko 26-4 artikularen baitan. Higiezin-konplexu horretan, aparkaleku gaineko plazaren “azalera” jabari publikokoa izango da eta “sestra azpikoa” jabari pribatuko finka. 400 garaje-plaza bermatuko dira egoiliarrentzat.

BIGARRENA: Betebeharrak

Halaber, Hitzarmen hau proposatu eta sinatzen duten jabeek adierazten dute lehen hartutako konpromisoak urbanizazio-kargen zenbatekoaren % 7ren (% 1 HJPrekin eta % 6 Kontzertazio Hitzarmenarekin) abala formalizatuz eta entregatuz bermatuko direla.

HIRUGARRENA: EIBARKo udalaren betebeharrak

EIBARKo udalak honako konpromiso hauek hartzen ditu:

- 1.-Kontzertazio Batzordearen hasierako onespeneren ondoren, Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako izapidearen arabera.
- 2.-Nahitaezko eta doako lurrak eta ondasunak hartzea Legean, plangintzan eta Hitzarmen honetan ezarritako baldintzetan. Halaber, % 15aren lagapena eta ondarezko partzelaren konpentsazioa hartuko ditu.

LAUGARRENA.- Lurra eskualdatzea.-

Partzelak besterentzeak ez du aldatuko haien titularren egoera Hitzarmen honetan euren gain hartutako konpromisoetan. Hartzailea subrogatuta geratuko da aurreko jabearen lekuan eta postuan eta jabeak besterentzeko ekintzetan esleitu beharko ditu hartutako konpromisoak.



Halaber, transmititzaileak EIBARKo udalaren jakinaren gainean jarri beharko ditu transmisioa egingo dela eta titular berriaren izena eta helbidea, arestian aipaturiko datuak soilik ageri diren jabaria lekualdatzeko eskrituraren zatiaren kopia aurkeztuz; baita hartzaileak Hitzarmen honen ondoriozko eskubideak eta betebeharrak hartzen dituela adierazten duten eskriturako klausulak ere.

BOSGARRENA. Hitzarmenaren prozedura eta hobekuntza.

Eibarko Udalak onartu, eta bi aldeek Udaleko idazkariaren aurrean sinatu ondoren burutuko da Hitzarmen hau –egintzaren fede emango du Udaleko idazkariak–.

SEIGARRENA. –Hitzarmena iraungitzea.

Hitzarmen hau amaitu egin delako edo honako kausa hauetako batengatik iraungiko da:

- Dokumentu honetan jasotako funtsezko betebeharren bat ez betetzeagatik.
- Alderdiek adostuta.
- Hala badagokie, indarreko legeriaren arabera aplikatu beharreko beste edozein kausa.

ZAZPIGARRENA. Formalizazioa eta Jurisdikzioa.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du eta bere interpretazioaren, aldaketaren edo ebazpenaren inguruan sortzen diren auzi guztiak udalak berak ebatziko ditu. Udalaren erabakiek amaiera emango diote bide administratiboari eta horien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da, Administrazioerekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legean aurreikusitakoaren arabera.

Hitzarmen honetan aurreikusita ez dagoen guztian, berariaz aplikatuko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean Hirigintza Hitzarmenen arloan xedatutakoa.

Idazkari Nagusiak agerian utzi duena izan da Hitzarmen hau 2019-7-29ko GAOean 143. alean eman dela argitara eta inork ez diola alegazioarik aurkeztu.



Eta fede onez betetzeko, dokumentu honen bi ale sinatzen dituzte adierazitako lekuan eta datan. Dokumentua udaletxeko Hirigintza-hitzarmenen Erregistroan inskribatuta geratuko da.

Miguel de los Toyos Nazabal jauna
EIBARKO UDALAREN ALKATEAK

Juan Ituarte Socias jauna

Juan Agustín Villafranca Bellido jauna
EIBARKO UDALAREN IDAZKARIAK