



Beasain Udalak

ESP. KODEA. 2017IDBO0023

ESPEDIENTEA

TITULARRA CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A.

TOKIA

Gaia: 32 Errekarte I arearen garapen eta exekuziorako hitzarmen urbanistikoa.

Asunto: convenio urbanístico para el desarrollo y ejecución del área 32, Errekarte I.

"Beasainen, 2017ko abenduaren 4an

En Beasain a 4 de diciembre de septiembre de 2017

BILDUTA

Alde batetik, AITOR ALDASORO ITURBE jauna, adin nagusia, BEASAINGO UDALEKO Alkate-Lehendakaria, eta ondorio hauetarako helbidea Udaletxean duena.

Beste aldetik, ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA jauna, adinez heldua, eta jakinarazpenetarako helbide hau duena: Donostiako Lugaritz, 21eko pasealekua.

REUNIDOS

De una parte, D. AITOR ALDASORO ITURBE, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. AYUNTAMIENTO DE BEASAIN, con domicilio que deja señalado en la Casa Consistorial.

De otra parte, D. ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA, mayor de edad, domicilio a efectos de notificaciones en Donostia-San Sebastian, paseo de Lugaritz 21.

PARTE HARTZEN DUTE

AITOR ALDASORO ITURBE jaunak, Beasain Udalaren alkate-lehendakari den aldetik, 2017ko irailaren 28ko Osoko Bilkuran emandako ahalmenen indarrez.

ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA jaunak, Beasain Arau Subsidiarioetako "ERREKARTE I" eremuko UE.32.1. gauzatze-unitatearen Ituntze Batzordeko presidente den aldetik, 2017ko ekainaren 28ko Errekarte I, 32 areako Kontzertazio Batzordearen 2017ko ekainaren 22an egindako Batzar Nagusian emandako ahalmenen indarrez.

ACTÚAN

D. AITOR ALDASORO ITURBE, en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de BEASAIN actuando en virtud de facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de fecha 28 de septiembre de 2017.

D. ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA, en su calidad de Presidente de la Junta de Concertación de la U.E. 32.1 del Área "ERREKARTE I" de las Normas Subsidiarias de BEASAIN, en virtud de las facultades otorgadas en la Asamblea General de la Junta de Concertación del área 32, Errekarte I, celebrada el 22 de junio de 2017.





Beasain Udala

Elkarri onartzen diote zuzenbidearen arabera aginduzkoa den guztiaren mende jartzeko ahalmena, eta aurrekari hauek azaltzen dituzte.

AURREKARIAK

1.- Onartuta dago "ERREKARTE I" 32. eremuaren plangintza xehatua —Hiri Antolamenduko Plan Berezia (2008-11-11 GAO)—, baita Urbanizazio Proiektua —hasierako onarpena eman zitzaion 2010-10-8an, baldintza zehatz batzuekin—.

"ERREKARTE I" eremuko UE.32.1. gauzatze-unitatearen Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu zuen Udal horrek 2016-7-27an (2016-8-17 GAO). Administrazio-bidean indarrean jarri ondoren, jabetza-erregistroan jaso zen, eta emaitzazko partzelak birpartzelazio-erkidegoari eta Udalari esleitu zitzaizkion.

Indarrean dagoen Plan Bereziaren antolamendua diseinatzean zein hasiera batean onartu den Urbanizazio Proiektuaren antolamendua diseinatzean, aintzat hartu da ERREKARTE I eta ERREKARTE II sektoreak daudela eta bi sektore horiek batera gauzatuko direla—inguruabar hori ez dator bat errealitatearekin—.

2.- Ituntze Batzordeak behin betiko bultzada eman nahi dio UE.32.1 gauzatze-unitatearen garapenari, eta, horretarako, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartzea baldintzatzen duten arazoak ebazteari ekin zaio. Zehazki, zubien zabalera eta argia hobetu da —URaren eskakizuna betez—, hasiera batean onartutako soluzioaz bestelako soluzio batekin; Ur Kontsoltzioak hautemandako arazoak ebatzi dira; eta Errekarte baserriaren azterketa arkeologikoa esleitu da —Foru Aldundiak baimendu zuen Kulturako zuzendari nagusiaren 2017-08-02ko ebazpen bidez—.

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

ANTECEDENTES

1.- Que el Área 32 "ERREKARTE I" cuenta con planeamiento pormenorizado aprobado, PEOU (BOG 11-11-2008), así como Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente con fecha 8-10-2010 con sujeción a determinadas condiciones.

El Proyecto de Reparcelación de la UE 32.1 del Área "ERREKARTE I" fue aprobado definitivamente por ese Ayuntamiento con fecha 27-7-2016 (BOG 17-8-2016) y tras la correspondiente firmeza en vía administrativa accedió al Registro de la propiedad, adjudicando las diversas parcelas de resultado a la comunidad reparcelatoria y al Ayuntamiento.

Tanto la ordenación del vigente Plan Especial como el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente están diseñados pensando en una coexistencia de los Sectores de ERREKARTE I y ERREKARTE II así como una ejecución conjunta de ambos, circunstancia que no se corresponde con la realidad.

2.- Que es interés de la Junta de Concertación otorgar un impulso definitivo al desarrollo de la citada Unidad de Ejecución UE 32.1 para lo que se ha procedido a acometer la resolución de los problemas detectados que condicionan la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en concreto, se ha mejorado la anchura y luz de los puentes, cumplimentando la exigencia de URA, con una solución diferente a la aprobada inicialmente; se ha resuelto los problemas detectados por el Consorcio de Aguas, y se ha adjudicado el Estudio Arqueológico del Caserío Errekarte, autorizada por la Diputación Foral, mediante resolución de





Beasaingo Udala

2-08-2017 de la Directora General de Cultura.

Bestalde, ERREKARTE I area ERREKARTE II sektoreaz bereizita garatzea ahalbidetzeko Udalaren borondatea kontuan izanik, beharrezko doikuntzak egin ditu ERREKARTE I arean, zerbitzu eta bide guztiek zuzen funtziona dezaten, ERREKARTE II sektorea gauzatzen ez bada ere.

De otro lado a la vista de la voluntad municipal de posibilitar el desarrollo de ERREKARTE I con independencia del desarrollo de ERREKARTE II procede realizar los ajustes en ERREKARTE I que permitan el correcto funcionamiento de todos los servicios y vialidad aún en el caso de que no se ejecute ERREKARTE II.

Beharrezkoak diren doikuntza horiek 2. fase batean gauzatu nahi dira, ERREKARTE I area gauzatzeko prozesua eten dadin saihesteko. Hartara, esparru hori gauzatzen has daiteke, beharrezko egokitzapena egiten den bitartean.

Estos ajustes necesarios se quieren ejecutar en una 2ª Fase que evite paralizar la ejecución de ERREKARTE I de forma que pueda iniciarse la ejecución de este Ámbito mientras se produce la adaptación necesaria.

Dena dela, Urbanizazio Proiektu horren hasierako onarpenetik pasa den denbora kontuan izanik (2010-10-08), berriro emango zaio hasierako onarpena aurreko puntuan aipatzen diren baldintzatzaileak eta aurrekontu eguneratua jasoko dituen dokumentu horri.

Sin embargo, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial (8-10-2010) de este Proyecto de Urbanización, se volverá a aprobar nuevamente de manera inicial el citado documento que recoja los condicionantes a que se hace referencia en el punto anterior, así como el presupuesto actualizado.

3.- Une oro bermatuko da San Martin Loinazkoaren Basilikara, Loinazko Ermitara eta Telleri Baserriaren ondoan dagoen etxebizitza bifamiliarerako sarbidea. Gaur egungo Urbanizazio Proiektuan, Errekarte II sektorearen bidez bideratzen da ermitarako sarbidea. Horrenbestez, behin betiko onartu ahal izango da Urbanizazio Proiektua eta osatu ahal izango dira gauzatzeko eta kudeatzeko baldintza guztiak —R.3. partzelari lizentzia emateko moduan—. Urbanizazioa zenbait fasetan gauzatzea planteatu da. Horretarako, Hirigintzako Jarduketa Programa bat formulatu beharko da, urbanizazio-faseen araberrako gauzatze hori zehazki jasoko duena. Orube bakoitzari urbanizazio-paketeak lotuko zaizkio, horietako bakoitzaren urbanizazio-maila egokia bermatzeko.

3.- Se garantizará en todo momento el acceso a la Basílica de San Martín de Loinaz, a la Ermita de Loinaz y a villa bifamiliar ubicada junto al Caserío Telleri. En el actual proyecto de urbanización se le da acceso a través de Errekarte II. De esta forma se puede aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización en orden a completar así las condiciones de ejecución y gestión para poder conceder licencia a la parcela R.3, planteándose acometer la urbanización por fases. Para ello se debe formular un PAU que recoja expresamente esta ejecución por fases de la urbanización, vinculando paquetes de urbanización a cada solar para garantizar el adecuado grado de urbanización de cada uno de ellos.

DE CONCERTACION DE LA UE 32-1
ERREKARTE I DE BEASAIN
V-75.021.196





Beasaingo Udala

4.- Behin betiko, eta baldintza egokiagoetan, ebatzi nahi da San Martin Loinazkoaren Basilikara, Loinazko Ermitara eta Telleri Baserriaren ondoan dagoen etxebizitza bifamiliarrerako sarbidea, ERREKARTE II sektorearen mende egon gabe. Alabaina, horrek Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta Urbanizazio Proiektuan doikuntza txikiak egitea eskatzen du, eta, hartara, komenigarriagozat jo da bigarren fase batean ekitea horri, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartu ondoren eta R.3 partzelari lizentzia eman ondoren.

San Martin Loinazkoaren Basilikara, Loinazko Ermitara eta Telleri Baserriaren ondoan dagoen etxebizitza bifamiliarrerako sarbidearen behin betiko soluzioak, URArekin adostu denak, aurreikusten du bi zubi gauzatzea UE.32.1 unitatearen barruan, eta horrek, esan den bezalaxe, aldaketa txiki bat eskatuko du indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren kalifikazio xehatuan, baita aldaketa txiki bat egitea tramitatzen ari den Urbanizazio Proiektuan eta Birpartzelazio Proiektuan ere.

5.- Esku hartzen duten aldeek elkarrekiko konpromisoak jasotzeko akordioa lortu dute, UE.32.1 gauzatze-unitatea gauzatzera eta kudeatzera begira. Hortaz, dokumentu hau sinatzen dutenek, adostasunez, formulatzen dute Gauzatzeko eta Kudeatzeko Hirigintza Hitzarmen hau, honako klausula hauen arabera

KLAUSULAK

Lehenik. UE.32.1 gauzatze-unitateko Ituntze Batzordeak gaur egungo Urbanizazio Proiektua berehala formulatzeko konpromisoa hartu du, barnean hartuta 2010-10-8ko hasierako onarpeneko erabakian jasotako eskakizunak, URari, Ur Kontsortzioari, txosten arkeologikoari eta San Martin Loinazkoaren Basilikara, Loinazko

4.- Sentado lo anterior, se pretende solucionar de manera definitiva el acceso a la Basílica de San Martín de Loinaz, a la Ermita de Loinaz y a villa bifamiliar ubicada junto al Caserío Telleri sin dependencia de ERREKARTE II, en condiciones más adecuadas, pero ello exige realizar pequeños ajustes en el PEOU y Proyecto de Urbanización, lo que se considera más conveniente iniciar en una segunda fase, tan pronto se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y otorgado licencia a la parcela R.3.

La solución definitiva de acceso a la Basílica de San Martín de Loinaz, a la Ermita de Loinaz y a villa bifamiliar ubicada junto al Caserío Telleri, que se ha consensuado con URA, prevé la ejecución de dos puentes dentro del propio ámbito UE 32.1, lo que, como se ha dicho, requiere una pequeña modificación en la calificación pormenorizada del PEOU vigente, así como su reflejo en una modificación del Proyecto de Urbanización que está actualmente en tramitación e incluso la Modificación del Proyecto de Reparcelación.

5.- Habiendo alcanzado un acuerdo las partes intervinientes para recoger los compromisos recíprocos en orden a la ejecución y gestión de la UE 32.1, los suscribientes, de común acuerdo, formulan el presente Convenio Urbanístico de Ejecución y Gestión con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.- La Junta de Concertación de la UE 32.1 se compromete a formular de forma inmediata el documento de Proyecto de Urbanización actual recogiendo las exigencias recogidas en el acuerdo de aprobación inicial de 8-10-2010 en cuanto a URA, Consorcio de Aguas, Informe Arqueológico y acceso a la Basílica de San Martín de Loinaz, a la





Beasain Udalak

Ermitara eta Telleri Baserriaren ondoan dagoen bi familiako etxebizitzaren sarbideari dagokionez. Hartara, berehala eta premiaz onartu ahal izango da behin betiko Urbanizazio Proiektua. Udalak konpromiso hori hartzen du.

Bigarren. Urbanizazio Proiektua behin betiko onartu ostean (espedientearen izapidetzea espediente 2010. urtean hasi zen), R.3 partzelako jabeek eraikuntza-lizentzia eskatuko dute, betiere finantzaketa bermatuko duten salmenta-atalaseak lortzen direnean. Eraikuntza-obrekin batera, gauzatuko dira R.3 partzelan eraikiko den eraikinari zerbitzu egingo dioten urbanizazio-obrak.

Hirugarren. Gaur egungo Urbanizazio Proiektua onartu ondoren, Ituntze Batzordeak, R.3 partzela eraikitzeke lizentzia eman eta 6 hilabeteko epean, formulatuko ditu Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintzako Jarduketa Programa, barnean hartuta San Martin Loinazkoaren ermitarako sarbidearen behin betiko soluzioa, esparruan bertan erreka zeharkatuko duten bi zubi bidez gauzatuko da, hipotekatu gabe ERREKARTE II sektorearen inguruan har daitekeen erabakia, deskalifikatzea izan zein kalifikazioa mantentzea izan..Ondorio horretarako, lurzorua jabeek aurkeztu dituzte aginduzko abalak.

Errekarteko Konpentsazio Batzordeak konpromisoa hartu du sustatzeko dokumentu horiek (Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintzako Jarduketa Programa) onar daitezen R.3 partzelaren lehen erabilerako lizentzia eman aurretik. Hori emateko baldintza partikularrak

Ermita de Loinaz y a villa bifamiliar ubicada junto al Caserío Telleri, de forma que pueda aprobarse definitivamente con la mayor rapidez y urgencia, comprometiéndose a ello el Ayuntamiento.

Segunda.- Aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización cuyo expediente se inició el año 2010, los propietarios de la parcela R.3 solicitarán licencia de edificación, una vez se alcance los umbrales de venta que garanticen la financiación. Junto a las obras de edificación, se ejecutarán las obras de urbanización necesarias para dar servicio al edificio que se construya en la parcela R.3.

Tercera.- Aprobado el Proyecto de Urbanización actual, la Junta de Concertación formulará en el plazo máximo de 6 meses desde la concesión de la licencia de edificación de la parcela R-3, la Modificación del PEOU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y la redacción de un PAU, recogiendo la solución definitiva de acceso a la Ermita de San Martín de Loinaz que se efectúa mediante la disposición de dos puentes que salvan la regata, dentro del propio ámbito, y sin hipotecar la decisión que pueda tomarse en relación con el Sector ERREKARTE II, tanto en el sentido de descalificarlo como en el caso de que se opte por mantener su calificación. A estos efectos, ya se han presentado por los propietarios del suelo, los avales que resultan pertinentes.

La Junta de Compensación de Errekarte se compromete a promover la aprobación definitiva de los citados documentos (PEOU,PAU,P.U,P.R) antes de la Solicitud de otorgamiento de la licencia de primera utilización de la parcela R.3. de tal manera que, será condición particular para otorgar dicha licencia de primera utilización la aprobación definitiva de los citados documentos por una parte

TA DE CONCERTACIÓN DE LUR-
ERREKARTE I DE LUR-
V-75.0211486





Beasaingo Udala

izango dira: batetik, dokumentu horiek behin betiko onartuta egotea, eta, bestetik, urbanizazio-obra gauzatuta egotea —zehazki, Hirigintzako Jarduketa Programa berrian aurreikusten diren urbanizazio-faseen arabera aginduzkoak direnak—. Ildo horretan, bi aldeek, Konpentsazio Batzordeak eta Udalak, dokumentu horien guztien garapenean eta tramitazioan laguntzeko konpromisoa hartu dute, ERREKARTE I area behar bezala finka dadin.”

Eta guztiaren adostasun frogatzat, bildutakoek dokumentu hau sinatzen dute bikoizturik goiburuan aipatutako data eta lekuan.

y por otra, la ejecución de las obras de urbanización que resulten pertinentes en atención a las fases de urbanización previstas por el nuevo PAU. En ese sentido ambas partes, Junta de Compensación y Ayuntamiento se comprometen a colaborar en el desarrollo y la tramitación de todos los documentos enumerados conducentes a la satisfactoria consolidación del área ERREKARTE I.”

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman por duplicado ejemplar el presente documento en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Udalaren aldetik / Por el Ayuntamiento

Alkatea / El Alcalde

Aitor Aldasoro Iturbe



Errkarte I, 32 areako Kontzertazio Batzordea
Junta de Concertación área 32, Errekarte I
Lehendakaria / El Presidente

Alfredo Pozueta López de Zubiria

