



Beasaingo Udala

ESP. KODEA. 2017IDBO0023	
ESPEDIENTEA	
TITULARRA	CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A.
TOKIA	

Gaia: 32 Errekarte I arearen garapen eta exekuziorako hitzarmen urbanistikoaren aldaketa.

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

Beasainen 2020ko ekainaren 25ean

Beasain a 25 de junio de 2020

BILDUTA

Alde batetik, AITOR ALDASORO ITURBE jauna, adin nagusia, NAN 72.440.392Y duena, BEASAINGO UDALEKO Alkate-Lehendakaria, eta ondorio hauetarako helbidea Udaletxean duena.

Beste aldetik, ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA jauna, adinez heldua, 18.593.691P NA duena eta jakinarazpenetarako helbide hau duena: Donostiako Lugaritz, 21eko pasealekua.

REUNIDOS

De una parte, D. AITOR ALDASORO ITURBE, mayor de edad, con D.N.I. nº 72.440.392Y, 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, con D.N.I. nº, 18.593.691P y domicilio a efectos de notificaciones en Donostia-San Sebastian, paseo de Lugaritz 21.

PARTE HARTZEN DUTE

AITOR ALDASORO ITURBE jaunak, Beasaingo Udalaren alkate-lehendakari den aldetik, 2020ko otsailaren 27ko Osoko Bilkuran emandako ahalmenen indarrez.

ALFREDO POZUETA LÓPEZ DE ZUBIRIA jaunak, Beasaingo 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 27 de febrero de 2020

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.



Beasaingo Udala

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

AURREKARIAK

I.- 2017-09-28an, Udalbatzak hasierako onarpena eman zion ERREKARTE eremuko 32.1. EBari (GAO 2017-10-4) buruzko egikaritze eta kudeaketako hirigintza-hitzarmenari. Alegaziorik gabeko informazio publikoaren ondoren, behin betiko onetsizat jo zen hitzarmen hori.

II.- Hitzarmen horretan jasotzen zen Batzordeak urbanizazio proiektua zuzenduta egiteko konpromisoa hartzen zuela, hasierako onespeneraren erabakian ezarritako baldintzetara egokitua, proiektuaren izapidetzea burutzeko eta R-3 lurzatiaren lizentzia (1. fasea) ahalbidetzeko.

III.- Gainerako partzelei dagokienez (2. fasea), haien garapena HAPBren beharrezko aldaketarekin lotzen zen zenbait gai konpontzeko, hala nola Loinazko San Martin Basilikara, Loinazko ermitara eta Telleria auzoaren ondoan dagoen bi familiako hiribildura behin betiko sartzeara. Horrek berekin dakar ibaiaren gaineko esku-hartzean hobekuntzak egitea, hala nola San Martinera sartzeko errepidea lekuz aldatzea. Loinaz ibaiaren ibilgutik aldenduz eta Lasatarren baserrira sartzeko zubi bat eginez, hori guztia UE 35.1 eremuaren beraren barruan, eta horrek doikuntza txikiak egitea ere badakar aipatutako eremuaren antolamendu xehatuan.

IV.- Antolamendu xehatuan egin beharreko doikuntza horiek direla eta, beharrezkoa da HAPBren Aldaketa formulatzea (2008an onartua), 2017-12-5ean onetsitako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa (2017-12-14ko GAO), Jarduketa Programa antolamendu berrira egokituta formulatzea eta 2016-7-27an onetsitako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa (2016-08-17ko GAO).

V.- Hitzarmenean jaso zen Udalaren

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

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 28-09-2017 el Ayuntamiento Pleno procedió a aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico de Ejecución y Gestión referente a la UE 32.1 del Área ERREKARTE (BOG 4-10-2017), Convenio que tras la información pública sin alegaciones, se entendió aprobado definitivamente.

II.- El citado Convenio recogía el compromiso de la Junta de formular el Proyecto de Urbanización corregido, adaptado al condicionado impuesto en el acuerdo de aprobación inicial, al objeto de culminar la tramitación del mismo y posibilitar la licencia de la parcela R-3 que constituye la Fase 1.

III.- En relación con el resto de parcelas (Fase 2ª) su desarrollo se vinculaba a la necesaria Modificación del PEOU para solucionar una serie de cuestiones, como el acceso definitivo a la Basílica de San Martín de Loinaz, a la Ermita de Loinaz y a la villa bifamiliar ubicada junto al Cº Tellería, lo que conlleva la ejecución de mejoras en la intervención en relación con el río, como es el desplazamiento la carretera de acceso a San Martín de Loinaz alejándolo del cauce del río y la ejecución de un puente para el acceso al caserío de los Lasa, todo ello dentro de del propio ámbito UE 35.1, lo que conlleva también pequeños ajustes en la ordenación pormenorizada del citado ámbito.

IV.- Estos ajustes en la ordenación pormenorizada exigen la formulación de la Modificación del PEOU aprobado en 2008, Modificación del Proyecto de Urbanización aprobado el 5-12-2017 (BOG 14-12-2017), formulación del PAU ajustado a la nueva ordenación y Modificación del Proyecto de Reparcelación aprobado el 27-7-2016 (BOG 17-8-2016).



Beasaingo Udala

konpromisoa 2008ko HAPBaren aurreikuspenak garatuz Urbanizazio Proiektua onartzeko (2017-12-05eko akordioan gauzatu zen hori), eta bai R-3 lurzatiari 2008ko antolamenduaren arabera eraikitzeke lizentzia emateko konpromisoa ere. Jarraian, HAPBren aldaketa, Urbanizazio Jarduketarako Programa, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Proiektuaren Aldaketa izapidetuko dira. Sarbide berrientzako eta ibaiaren gaineko esku-hartze irizpideei doitu. Honek 2. Fasea osatzen du.

VI.- 2017an onartutako hitzarmenean berariaz jaso zen R-3 partzelaren lehen erabilerako lizentzia behin betiko EMATEKO baldintza izango zela HAPB, PAU, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa dokumentuak behin betiko onartuta izatea. Dokumentu horiek R-3 partzelaren lehen erabilerako lizentziaren eskaera baino lehen behin betiko onartuta egoteko formulatu behar ziren.

VII.- 2018ko uztailaren 25ean, Udalak eraikitzeke lizentzia eman zion R-3 partzelari, eta 2018-03-23an Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Dokumentua egin zen antolamendu berriaren zirriborroarekin batera, kontuan hartuta ingurumen-espedientearen ebazpena beharrezko baldintza dela HAPBren aldaketaren hasierako onarpenerako.

VIII.- 2019-2-23an aurkeztu zen Eusko Jaurlaritzako Ingurumenak eskatutako dokumentazio osagarria. Ingurumenean inpaktu esanguratsurik ez dagoela deklaratzeko duen aldeko ebazpena 2019-5-29ra arte ez zen eman.

IX.- 2019-7-16an (GAO, 2019-7-27), Udalak HAPBren aldaketari hasierako onarpenera eman zion, eta espedientearen URARI igorri zion txostena emateko eskatuz.

X.- Paraleloan aurkeztu dira Jarduketa Programaren espedienteak (2019-9-19an) eta

V.- El Convenio recogió el compromiso del Ayuntamiento de aprobar el Proyecto de Urbanización en desarrollo de las previsiones del PEOU de 2008 (lo que se materializó en el acuerdo de 5-12-2017) así como el compromiso de otorgar licencia de edificación a la parcela R-3 de acuerdo con la ordenación de 2008, tramitando a continuación la Modificación del PEOU, Programa de Actuación Urbanizadora, Modificación del Proyecto de Urbanización y Modificación del Proyecto de Reparcelación, ajustándose a los nuevos criterios de accesos e intervención sobre el río, lo que constituye la Fase 2ª.

VI.- El Convenio aprobado en 2017 recogió expresamente el compromiso de que la licencia de primera utilización de la parcela R-3 quedaba condicionada a la aprobación definitiva de los documentos de Modificación del PEOU, PAU, Modificación del Proyecto de Urbanización y Modificación del Proyecto de Reparcelación, documentos que debían formularse para que estuvieran aprobados definitivamente con antelación a la solicitud de licencia de primera utilización de la parcela R-3.

VII.- Con fecha 25 de julio de 2018 el Ayuntamiento otorgó licencia de edificación a la parcela R-3 y con fecha 23-3-2018 se formuló el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica con el borrador de la nueva ordenación, teniendo en cuenta que la resolución del expediente ambiental es condición necesaria para la aprobación inicial de la Modificación del PEOU.

VIII.- Con fecha 23-2-2019 se presenta la documentación complementaria solicitada por Medio Ambiente del Gobierno Vasco cuya Resolución favorable declarando la inexistencia de impactos significativos en el medio ambiente no se produce hasta el 29-5-2019.

IX.- Con fecha 16-7-2019 (BOG 27-7-2019) el Ayuntamiento procede a otorgar la aprobación inicial a la Modificación del PEOU, remitiendo el expediente a informe de URA.



Beasaingo Udala

Birpartzelazio Proiektuaren Jarduketa
Programaren aldaketari 2019-10-10eko
Alkatearen Ebazpen bidez hasierako onespena
eman zitzaion (GAO, 2019-10-16).

Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa
Kontzertazio Batzordeak onartu zuen 2019-11-
4an (GAO, 2019-11-11).

XI.- HAPBren aldaketa izapidetzean, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren ebazpena lortzeko epe luzeaz gain (14 hilabete), gertatu da URAREN eta Iparraldeko Konfederazio Hidrografikoaren txostenek baldintza jakin batzuk eskatzen dituztela (doikuntzak eremutik kanpo estalitako ubidearen zati baten atzerapenean eta azterketa hidraulikoan), eta horrek berekin dakarrela dokumentazio osagarria aurkeztea, URAREN eta Konfederazio Hidrografiko emailearen oniritzia lortzeko, HAPBren aldaketaren behin betiko onespena eman baino lehen. Horrek urteko bigarren hiruhilabeterarte atzeratu dezake onespena.

XII.- R-3 lurzatiko etxebizitzak 2020ko ekainerako entregatzea aurreikusita dagoenez, HAPBren aldaketaren onarpena atzeratzeak eta bide batez Jarduketa Programaren eta Birpartzelazio-proiektuaren aldaketak atzeratzen dira, zaildu egiten du dokumentu horiek behin betiko onartuta egotea 2020ko ekaina baino lehen. Data horretan aurreikusten baita R-3 lurzatiko etxebizitzaren lehen erabailera lortzea.

XIII.- URAREN eta Iparraldeko Konfederazio Hidrografikoaren eskakizunek ere atzerapena eragiten dute Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa entregatzeko orduan; izan ere, URAREN eta Konfederazio Hidrografikoaren eskaerak aldeaz aurretik ebatzi behar dira, eta, beraz, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa dokumentua ezin da onartu 2020ko ekaina baino lehen, data hori aurreikusten baita R-3ko etxebizitzak entregatzeko.

Horren ondorioz, bi aldeek elkarri aitortu diote

X.- En paralelo se presentan el expediente de PAU (en fecha 19-9-2019) y Modificación del Proyecto de Reparcelación. La modificación del PAU fue aprobado inicialmente mediante Resolución de Alcaldía de 10-10-2019 (BOG, 16-10-2019).

La modificación del Proyecto de Reparcelación, fue aprobado por la Junta de Concertación el 4-11-2019 (BOG 11-11-2019).

XI.- Durante la tramitación de la Modificación del PEOU, además del dilatado plazo para conseguir la resolución de Evaluación Ambiental Estratégica (14 meses), se ha producido el hecho de que los informes de URA y de Confederación Hidrográfica del Norte exigen ciertas condiciones (ajustes en el retiro y estudio hidráulico de un tramo de la regata cubierta fuera del ámbito), lo que conlleva presentar documentación complementaria para obtener el visto bueno de URA y Confederación Hidrográfica antes de otorgar la aprobación definitiva a la Modificación del PEOU, lo que puede retrasar todavía su aprobación al segundo trimestre del año 2020.

XII.- Estando prevista la entrega de las viviendas de la parcela R-3 para junio de 2020, el retraso en la aprobación de la Modificación del PEOU, que provoca también el retraso de la aprobación de las modificaciones del PAU y del Proyecto de Reparcelación, hacen difícil que estos documentos estén aprobados definitivamente con anterioridad suficiente al mes de junio de 2020, fecha prevista para poder obtener la licencia de 1ª utilización de las viviendas de la parcela R-3.

XIII.- Las exigencias de URA y Confederación Hidrográfica del Norte provocan también retraso en la entrega de la Modificación del Proyecto de Urbanización, pues hay que resolver previamente las solicitudes de URA y Confederación Hidrográfica, por lo que el documento de Modificación del Proyecto de Urbanización no puede estar aprobado con anterioridad a junio de 2020, fecha prevista para la entrega de las viviendas de R-3.





Beasain Udala

ahalmena hitzartzeko eta obligatzeko eta dokumentu hau idatzi dute ondorengo

ESTIPULAZIOEKIN

Lehenik. 2017-12-04an sinatutako hitzarmenaren hirugarren estipulazioko bigarren lerroka honela idatzita geratzen da:

Errekarteko Konpentsazio Batzordeak konpromisoa hartu du Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta Jarduketa Programa dokumentuen aldaketak sustatzeko, R.3 partzelaren lehen erabilerako lizentzia eskatu aurretik. Hortaz, lehen erabilerako lehen lizentzia hori emateko baldintza partikularrak izango dira: batetik, dokumentu horiek behin betiko onartuta egotea, eta, bestetik, urbanizazio-obrak 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."

Bigarren. Beste estipulazioak ez dira aldatzen.

Eta guztiaren adostasun frogatzat, bildutakoek dokumentu hau sinatzen dute .

Udalaren aldetik / Por el Ayuntamiento

Alkatea / El Alcalde

Aitor Aldasoro Iturbe



En consecuencia, ambas partes reconociéndose mutua capacidad para conveniar y obligarse, redactan el presente documento con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. El párrafo segundo de la estipulación tercera del convenio suscrito el 4-12-2017, queda redactado como sigue:

La Junta de Compensación de Errekarte se compromete a promover la aprobación definitiva de la modificación de los documentos del PEOU y del PAU 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 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.

Segundo. El resto de las estipulaciones no se modifican.

Y en prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento.

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

Alfredo Pozueta López de Zubiria