

UDAL ADMINISTRAZIOA

7

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

AZPEITIKO UDALA

Iragarkia

Azpeitiko Udalbatzak 2012ko uztailaren 5ean egindako bilkuran Udalaren eta Promociones Leku Eder S.A. merkataritza baltzuen arteko hirigintza hitzarmenari hasierako onarpena eman zion. Hirigintza hitzarmenaren edukia Azpeitiko Hiri Antolamenduaren Plangintza Nagusiaren «Arana Ingurunea» 4 H.E hirigintza eremuaren barruan dagoen Esklabak-Iturzulo 4.3 azpieremuaren hirigintza garapena eta egikaritzea da.

Akordio hori eta hirigintza hitzarmenaren edukia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2012ko uztailaren 11n, eta baita udalaren Web orrian eta irgarki taulan ere.

Udalbatzak 2013ko irailaren 17an Azpeitiko Hiri Antolamenduaren Plangintza Orokorra onartu zuen behin betiko izaeraz, eta dagokigun azpieremurako bertan jasotako ordenazioa kontuan izanik, Udalbatzak 2014ko ekainaren 3an hirigintza hitzarmena behin betiko izaeraz onartzea erabaki zuen, aipatutako plangintzarrekin behar bezala eguneratuta (segidan jasoko da hitzarmenaren edukina).

Ebazpen hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Interesatuak honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezakete Bilbon, Euskadiko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Aretoan, bi hilabeteko epean, ebazpena argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Dena dela, partikularrek errekurtsio horren aurretik berraztertze errekurtsioa aurkez diezaiokete Lehendakariari, hila-beteko epean, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Horrela eginez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsorik ezingo da aurkeztu berraztertze errekurtsioa berariaz ebatzi arte edo presuntziaz ezetsi arte. Errekurtsio horiek aurkez daitezke, egoki irizitako gainerako errekurtsioei kalterik egin gabe.

Azpeitiko Esklabak-Iturzulo 4.3. azpieremuaren hiri-gintza-garapen eta egikaritzeari dagokion hirigintza hitzarmena.

ADIERAZI DUTE

Aurrena. Dagokigun Hitzarmen proposamenari hasierako onarpena eman zitzaionean Azpeitian indarrean zen hirigintza-araubide orokorra Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatu Kontseiluak 1992ko otsailaren 18an, 1999ko abenduaren 28an eta 2002ko azaroaren 5ean (azkeneko bi foru ebazpen horien bidez jaso zen hainbat eremutarako aipatutako Arau Ordezkatzaile horiek behin betiko bertan behera uzteko erabakia –suspentsioa–, lehenengo foru ebazpenaren bidez erabaki zena). hartutako erabakien bidez behin betiko onartutako Planeamendu Arau Ordezkatzaileetan, eta ondoren haietan sustatu eta onartutako aldaketetan ezarritakoa da.

Geroago, 2009ko uztailaren 24ko ebazpenaren bidez, Azpeitiko Udalak erabaki zuen indarrean zen planeamendu orokorraren berraztertze-lanei ekitea, bai eta haiek indarrean zen hirigintza-legeriari egokitzea, udalerrri honetarako Hiri Antolamendurako Plan Nagusi berri bat eginez helburu horretarako.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 5 de julio de 2012 acordó aprobar inicialmente el convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Azpeitia y la sociedad mercantil Promociones Leku Eder S.A. cuyo objeto es el desarrollo y la ejecución urbanística del subámbito Esclavas-Iturzulo situado en el ámbito urbanístico A.U. 4 «Arana Ingurunea» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Este acuerdo así como el texto del convenio urbanístico fueron publicados en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 11 de julio de 2012, página Web y tablón de anuncio del Ayuntamiento.

Con fecha 17 de setiembre de 2013 el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, y a la vista de la ordenación recogida en la misma para este subámbito, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 de junio de 2014 acordó aprobar debidamente actualizado y con carácter definitivo el indicado convenio urbanístico, cuyo texto se transcribe a continuación.

Esta Resolución es definitiva y pone fin a la vía administrativa. Los interesados podrán interponer directamente contra la misma Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación.

No obstante los particulares, con carácter previo y potestativamente podrán interponer Recurso de Reposición ante Presidencia, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la publicación de este Anuncio. En este caso, no se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, hasta que sea resuelto expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Convenio urbanístico referido a la ordenación y al desarrollo urbanístico del subámbito 4.3 Esclavas-Iturzulo (Azpeitia).

MANIFIESTAN

Primero. A la fecha de la aprobación inicial de esta propuesta de Convenio, el régimen urbanístico general vigente en Azpeitia era el establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante acuerdos del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 18 de febrero de 1992, 28 de diciembre de 1999 y 5 de noviembre de 2002 (Mediante las dos últimas resoluciones forales fue levantada la suspensión de la aprobación definitiva de las mencionadas Normas Subsidiarias en lo referente a distintas áreas, acordada mediante la primera resolución foral) así como en las distintas modificaciones de las mismas promovidas y aprobadas con posterioridad.

Más adelante, mediante resolución de 24 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Azpeitia acordó acometer los trabajos de revisión del planeamiento general vigente, así como de adaptación de las mismas a la legislación urbanística asimismo vigente, mediante la elaboración, con ese fin, del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Testuinguru horretan, 2010ean dagokion Aurrerapena idatzi eta hura jendaurrean jartzearen ondoren, 2010eko azaroaren 23ko udal-ebazpenaren bidez onartu ziren aipatutako Plan Nagusi berria egiteko erabiliko ziren irizpide eta helburu orokorrak, eta hauek kontuan izanik Azpeitiko Udalbatzak 2013ko irailaren 17an egindako bilkuran behin betiko izaeraz onartu zuten Plangintza Orokorra idatzi zen.

Bigarrena. Promociones Leku-Eder S.A. enpresa, besteren artean, Hitzarmen honi atxikitako 3. Eranskinean sartua dagoen planoan agertzen diren lurren jabe da, eta horrekin batera dator titulartasun hori egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia ere.

Hirugarrena. Hiri Antolamenduaren Plan Nagusiaren helburuekin bat etorritik, udalerrirako Plan berri horrek udalerrian dauden lur guztien hirigintza-araubide orokorra zehazten du, Lehenengo eta Bigarren epigrafeetan aipatu direnak barne, udalerrriaren eta bertan bizi diren herritarren oraingo eta etorkizuneko hirigintza-behar eta eskakizunei erantzuna emateko adinako baldintzetan.

Horrela, Plan honek zehaztu egin behar ditu indarrean den epealdiaren baitan sortuko diren eskariei erantzuna emateko proposamen egokiak zehazten dira, bai etxebizitza arloan (babestuak zein libreak), bai jarduera ekonomikoen arloan (hala industriakoak, nola hirugarren sektorekoak), bai komunikabideen arloan (oinetakoentzako sareak, txirrundularientzakoak, motorezkoak), bai gune libreetan, bai ekipamenduetan (horiek izan ditzakeen aukera desberdinetan: eskola, kirola, kultura, osasuna), bai landaguneari dagokionez (nekazaritza-ustiapenak, interes-guneak), eta abar.

Testuinguru horretan, aipatutako Plan Nagusi horrek Hitzarmen honen eraginpean sartzen diren «Esklabak-lturzulo» azpieren lurren hirigintza-araubide estrukturala zein xehekatua zehazten ditu, eta horren formulazioak erantzuten dio, besteak beste, ondoren adieraziko diren arrazoi desberdin, eta aldi berean, osagarri.

Arrazoi horietan aurrena Udalaren eta azpieren lurren jabeen arteko lankidetzak-jokabidea zehaztearen komenigarritasunari lotua dago, hor egin nahi den hirigintza-antolamendua garatu eta exekutatzeke helburuarekin.

Arrazoi horietan bigarrena azpieren lurren antolamendu hori exekutatzeke premisetako batzuek zehaztearekin dago lotua, eta zehazkiago esateko, horri dagokionez Udalak eta eragindako jabe pribatuak bere gain hartzen dituzten betebeharrekin.

Hirugarrena, alde batetik Udalari eta beste batetik jabe pribatu horiei esleitu beharreko hirigintza-eraikigarritasuna zehaztearekin dago lotua.

Eta laugarren eta azken arrazoia, azpieren lurren sortuko diren exekuzio eta hirigintza-kargen ordainketari dagokion erantzukizunak zehaztearekin dago lotua.

Testuinguru horretan, eta aipatutako helburu horiek lortuko direla bermatzeko, horretan esku hartzen ari diren aldeek egoki ikusi dute hirigintza-hitzarmen hau zehaztu eta sinatzea, ondoren datozen Estipulazioen arabera:

ESTIPULAZIOAK

Aurrena. Azpeitiko Hiri Antolamenduaren Plan Nagusia eta Hitzarmen honek bere baitan hartzen dituen lurrentzat Planean zehaztu beharreko hirigintza-araubidea.

Azpeitiko Hiri Antolamenduaren Plan Nagusiak zehazten du udalerriko osoaren hirigintza-araubidea, bai eta testuinguru horretan, hitzarmen azalpen atalaren bigarren epigrafean aipatu diren lurren.

Zehatz esateko, lur horiek «Arana ingurunea» 4. eremuan sartuak daude, eta hori hitzarmen honi atxikitako 4. eranskinean sartua datorren planoan mugarritzen da; horien hirigintza-araubideak, besteak beste, irizpide hauek erantzuten die:

En ese contexto tras la redacción, en junio de 2010, del correspondiente Avance y su exposición pública, mediante resolución municipal de 23 de noviembre de 2010 fueron aprobados los criterios y objetivos generales conforme a los cuales se elaboró el nuevo Plan General al que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de setiembre de 2013 le otorgó su aprobación con carácter definitivo.

Segundo. La empresa Promociones Leku-Eder S.A. es propietaria de, entre otros, los terrenos reflejados en el plano incluido en el Anexo 3 adjunto a este convenio, en el que asimismo se incluye una copia de la documentación acreditativa de esa titularidad.

Tercero. En consonancia con los objetivos propios del mismo, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio determina el régimen urbanístico de la totalidad de los terrenos del mismo, incluidos, por lo tanto, los mencionados en el anterior epígrafe Primero y Segundo, en condiciones que permiten dar respuesta a las necesidades y demandas urbanísticas generales, presentes y futuras, del municipio y de los ciudadanos del mismo.

Así, se determinan las propuestas adecuadas para, en el horizonte de proyección del mismo, dar respuesta a las demandas existentes en materia de vivienda (tanto protegida como libre), de actividades económicas (tanto industriales como terciarias), de comunicación (con la consiguiente previsión de las redes peatonales, ciclistas, rodada motorizada), espacios libres, equipamientos (en sus distintas modalidades: escolar, deportivo, cultural, sanitario), medio rural (explotaciones agrarias, espacios de interés), etc.

En ese contexto, dicho Plan General determina el régimen urbanístico tanto estructural como pormenorizado de los terrenos del subámbito «Esklabak-lturzulo» afectados por este Convenio, cuya formulación responde, entre otras, a las distintas al tiempo que complementarias razones que se exponen a continuación.

La primera de ellas está asociada a la conveniencia de determinar las pautas de colaboración del Ayuntamiento y de los propietarios de terrenos del subámbito a los efectos del desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística proyectada en él.

La segunda de esas razones está relacionada con la determinación de algunas de las premisas de la ejecución de la citada ordenación del subámbito, y, en concreto, las obligaciones que a ese respecto asumen el Ayuntamiento y los propietarios privados afectados.

La tercera está relacionada con la determinación de la edificabilidad urbanística a adjudicar a, por un lado, el Ayuntamiento, y, por otro, los citados propietarios privados.

La cuarta y última de dichas razones está asociada a la determinación de las responsabilidades de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito.

En ese contexto, con el fin de garantizar la consecución de los citados objetivos, quienes intervienen en él han considerado conveniente la formulación y suscripción de este Convenio Urbanístico, de conformidad con las siguientes.

ESTIPULACIONES

Primera. Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia y régimen urbanístico de los terrenos afectados por este convenio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia determina el régimen urbanístico de la totalidad del término municipal, así como de, en ese contexto, los terrenos mencionados en el anterior epígrafe Segundo de la parte expositiva de este convenio.

En concreto, esos terrenos se integran en el ámbito 4 «Arana Ingurunea» delimitado en el plano incluido en el Anexo 4 adjunto a este convenio y el régimen urbanístico de los mismos responde, entre otros, a los siguientes criterios:

1. Lur horiek aipatutako 4. eremuan (Aran ingurunea) sartuak daude, «Esklabak-Iturzulo» 4.3. azpieremuan, eta honek tratamendu berezitua eta autonomia izango duen bai haren antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako, bai haren exekuziorako.

Azpieremu horren mugak, halaber, aipatutako 4. Eranskinean jasoa datorren planoan zehaztua datozenak dira. Guztira 50.834 m² inguruko azalera duela jotzen da.

2. Aipatutako azpieremuaren lurren hirigintza-antolamendurako eta kalifikaziorako baldintzak honako hauek dira:

A) Zonakatze globalaren ondorioetarako, egoitzatarako izaera duen zona global batean txertatuta daude funtsean, horren barruan egoitzatakotik aparteko, baina harekin bateragarri diren zenbait erabilera egiteko baimenaren kalterik gabe, eta azpieremu horren zati bat espazio libreen sistema orokor moduan kalifikatu ahal izatearen kalterik gabe.

B) Horien zonakatze eta antolamendu xehatuaren araubide Plan Nagusi berriak zehaztuko duena da.

C) Antolatu beharreko hirigintza-eraikigarritasunak honako parametroei erantzuten die:

* Hirigintza-eraikigarritasun berria (irabazizkoa) sestra ganean, eta horren araubide juridiko-ekonomikoa:

— Egoitza-eraikigarritasuna:

— Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) (%20): 6.300 m²(t).

— Tasatutako Etxebizitzak (TE) (%20): 6.300 m²(t).

— Sustapen Libreko Etxebizitzak (SLE) (%60): 18.900 m²(t).

— Etxebizitzatarako, guztira (%100): 31.500 m²(t).

— Eraikigarritasun tertziarioa (merkataritza-lokalak): 2.695 m²(t).

— Eraikigarritasuna, guztira: 34.195 m²(t).

* Esklaben Lekaimetxea finkatzea, kontsolidatzea, eliza barne, gaur eguneko eraikigarritasunarekin.

Eraikin eta eraikigarritasun horiek ekipamendutarako edo erabilera tertziarioetarako erabili ahal izango dira, bai osorik, bai zati batean. Erabilera horiek irabazkizko izaerakoak izango balira, aurrez aipatu den hirigintza-eraikigarritasun hori erabilerarekin lotutako hainbatekoan handitutzat ulertuko da.

Gaur egunean Elizaren eraikinean dauden bi etxebizitzak finkatu, kontsolidatu egiten dira, eraikin horren erabilera eta zerbitzuei lotuta, erligio-erabileretarako helburua mantentzen den bitartean.

* «Esklabak-Iturzulo» azpieremuaren osotasunean aurreikusitako sestrareko hirigintza-eraikigarritasun berria (irabazizkoa) Plan Nagusi berriak horretarako zehaztuko dituen irizpide orokorrak ezartzetik aterako dena izango da.

D. Antolatu beharreko etxebizitza kopurua eta horien araubide juridiko-ekonomikoa Plan Nagusi berriak zehaztuko duena da.

3. «Esklabak-Iturzulo» azpieremuko lurren hirigintza-sailkapen eta kategorizazioa honako hauek dira:

* Lur guztiak hiri-lur moduan sailkatuko dira.

* Era berean, lur horiek urbanizazio eskasiagatik edota ezagatik hiri-lur kontsolidatu gabe moduan kategorizatuko dira.

4. Aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren exekuzio-araubidea aipatutako Plan Nagusian zehaztutakoa da, batetik, eta Plan hori garatzeko helburuarekin sustatuko diren proiektuetakoa, bestetik (Plan Berezia, hirigintzako jarduketaprograma, berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak eta abar, betiere, indarrean diren legeetan eta hirigintza-antolamenduan ezarriak dauden irizpideekin bat etorritik, haiek formulatzea beharrezko denean).

1. Esos terrenos se integran dentro del referido ámbito 4 (Arana Ingurunea) en el subámbito 4-3 «Esclavas-Iturzulo», que tiene un tratamiento diferenciado y autónomo a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, así como de su ejecución.

La delimitación de ese subámbito es la reflejada, asimismo, en el plano incluido en el mencionado Anexo 4. Su superficie se estima en un total aproximado de 50.834 m².

2. Las condiciones de ordenación y calificación urbanística de los terrenos del citado subámbito son las siguientes:

A) A los efectos de su zonificación global se integran fundamentalmente en una zona global de carácter residencial, sin perjuicio de la autorización dentro de la misma de usos diversos del residencial, compatibles con éste, y de la eventual calificación de una parte de dicho subámbito como sistema general de espacios libres.

B) El régimen de zonificación y ordenación pormenorizada de los mismos es el determinado en el propio nuevo Plan General.

C) La edificabilidad urbanística a ordenar responde a los siguientes parámetros:

* Nueva edificabilidad urbanística (lucrativa) sobre rasante, y régimen jurídico-económico de la misma:

— Edificabilidad residencial:

— Vivienda de protección oficial (VPO) (20%): 6.300 m²(t).

— Vivienda tasada (VT) (20, %): 6.300 m²(t).

— Vivienda de promoción libre (VPL) (60,00%): 18.900 m²(t).

— Total residencial (100%): 31.500 m²(t).

— Edificabilidad terciaria (locales comerciales, etc.): 2.695 m²(t).

— Edificabilidad total: 34.195 m²(t).

* Consolidación del Convento de las Esclavas, incluida la iglesia, con su edificabilidad actual.

Dichas edificación y edificabilidad podrá destinarse, bien en su totalidad, bien parcialmente, a usos de equipamiento o usos terciarios. En el supuesto y en la medida en que esos usos sean de carácter lucrativo, la edificabilidad urbanística antes mencionada se entenderá incrementada en la cuantía asociada a esos usos.

Se consolidan las dos viviendas existentes en la actualidad en el edificio de la Iglesia, vinculadas a los usos y servicios de dicho edificio, en tanto en cuanto se mantenga su destino a usos religiosos.

* La nueva edificabilidad urbanística (lucrativa) bajo rasante prevista en el conjunto del subámbito Esclavas-Iturzulo, será la que resulte de la aplicación de los criterios generales que a ese respecto determina el nuevo Plan General.

D) El número de viviendas a ordenar y el régimen jurídico-económico de las mismas son los que se determinan en el referido nuevo Plan General.

3. Las condiciones de clasificación y categorización urbanística de los terrenos del subámbito Esclavas-Iturzulo son las siguientes:

* La totalidad de los terrenos se clasificarán como suelo urbano.

* A su vez, esos terrenos se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

4. El régimen de ejecución de la ordenación urbanística prevista es el determinado, por un lado, en el mencionado nuevo Plan General, y, por otro, en los proyectos a promover con ese fin en desarrollo de dicho Plan (Plan Especial, programa de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución y urbanización, etc., siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, su formulación resulte necesaria).

Testuinguru horretan, urbanizazioaren eta eraikitzearen exekuzio-prozesuaren programazioa, eta balegokio, fase desberdinen arteko bereizketa, izango da zehazten dutena Plan Nagusiak eta:

- * Dagokion Hirigintzako Jarduketa-Programak, betiere hori egitea beharrezko izango balitz.

- * Bai Hirigintzako Jardukera-Programa (egin behar izango balitz) edota bai zuzenean Plan Nagusia (Programa hura egitea beharrezko izango ez balitz) garatzeko sustatu beharko diren urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak.

Edonola ere, dokumentu horietan zehaztu beharreko exekuzio-prozesuaren programazioa Hitzarmen honetako Hirugarren Estipulazioan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Bigarrena. Lehenengo Estipulazioaren 1. atalean adierazten den «Esklabak-Iturzulo» azpieremuan planteatu den hirigintza-antolamenduaren, eta zehatzago, han proiektatutako hirigintza-kargak eta eraikigarritasuna banatzeko exekuzio baldintzak.

Aipatutako azpieremurako aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren exekuzioa, eta zehatzago esanda, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasun berriaren (irabazizkoa) esleipena, dagoeneko han dauden eraikinen eta finkatutakoena, eta han sortuko diren urbanizazio-kargena ondoren zehaztuko diren irizpideetara egokituko da, besteak beste:

1. Azpeitiko Udalari esleituako zaizkio honako eraikigarritasuna eta eraikinak (Plan Bereziko partzelen numerazioa hartu da kontutan):

- * Hitzarmen honi erantsita datorren 5. Eranskinean datozen antolamendu-planoan zedarritutako «3-2» eta «3-3» partzeletan kokatuak dauden proiektatutako etxebizitza babestuei dagokien egoitza-eraikigarritasun berria bere osotasunean, edozein delarik ere babes horren modalitatea (BOE edo etxebizitza tasatuak), urbanizazio kargarik gabe, eta era guztietako notaritza- eta erregistro-gastu, tributu, zerga (BEZ barne) eta abarrik gabe.

- * Adierazi berri diren etxebizitza horien erabilera lagungarrietara bideratutako –eta ondorioz, horiekin lotutako– (trastategiak, aparkalekuak), eraikigarritasun guztia, bai sestra gainean, bai azpian.

- * Aipatutako etxebizitza horiek kokatuko diren «3-2» eta «3-3» partzela horietarako proiektatutako eraikigarritasun guztia, nahiz eta erabilera lagungarri ez babestuetarako erabili, edota aipatutakoez aparte beste erabilera batzuetarako (merkataritzarako lokalak) erabili, urbanizazio kargarik gabe, eta era guztietako notaritza- eta erregistro-gastu, tributu, zerga (BEZ barne) eta abarrik gabe.

Horrela, aipatutako «3-2» eta «3-3» partzelak, guztira (%100) Udalari esleituako zaizkio, urbanizazio kargarik gabe, eta era guztietako notaritza- eta erregistro-gastu, tributu, zerga (BEZ barne) eta abarrik gabe.

- * Esklaben Lekaimetxearen gaur eguneko eraikina –Eliza eta haren sakristiak izan ezik–, lurrak eta haren gaur eguneko eraikigarritasuna barne, eta hirigintza antolamenduak horri sestratzepean eman diezaiokeen eraikigarritasun berriarekin osatua.

2. «Esklabak-Iturzulo» azpieremuko lurren jabe pribatuei honako eraikigarritasuna eta Partzelak esleituako zaizkie:

- * Hitzarmen honi atxikitako 5. Eranskinean sartua datozen planoan zedarritutako 3.1. eta 3.4. partzeletan proiektatutako sustapen libreko etxebizitzetako lotutako egoitza-eraikigarritasun guztia.

- * Adierazi berri diren etxebizitza horien erabilera lagungarrietara bideratutako –eta ondorioz, horiekin lotutako– (trastategiak, aparkalekuak), eraikigarritasun guztia, bai sestra gainean, bai azpian.

En ese contexto, la programación del proceso de ejecución de la urbanización y de la edificación y, en su caso, la diferenciación de las correspondientes fases, será la que se determine tanto en el Plan General, como en:

- * El correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que su formulación resulte necesaria.

- * Los correspondiente Proyectos de Urbanización y Reparcelación a promover en su desarrollo, bien del Programa de Actuación Urbanizadora (en el caso de que resulte necesario), bien directamente del Plan general (en caso de aquel programa no resulte necesario).

En todo caso, la programación del proceso de ejecución a fijar en esos documentos se adecuará a los criterios establecidos en la siguiente Estipulación Tercera de este Convenio.

Segunda. Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada en el subámbito «Esclavas-Iturzulo» mencionado en el apartado 1 de la anterior Estipulación Primera, y, más en concreto, de distribución de la edificabilidad y las cargas urbanísticas proyectadas en él.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el citado subámbito, y, más en concreto, la adjudicación de la nueva edificabilidad urbanística (lucrativa) proyectada, de las edificaciones existentes y consolidadas, y de las cargas de urbanización resultantes en él se adecuará, entre otros a los criterios que se exponen a continuación:

1. Se adjudicarán al Ayuntamiento de Azpeitia la edificabilidad y las edificaciones siguientes: (Se adopta la numeración de parcelas del Plan Especial).

- * La totalidad de la nueva edificabilidad residencial referida a las viviendas protegidas proyectadas, cualquiera que sea la modalidad de dicha protección (VPO y viviendas tasadas) ubicadas en las parcelas «3-2» y «3-3» delimitadas en el plano de ordenación incluido en el Anexo 5 adjunto a este convenio, libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc.

- * La totalidad de la edificabilidad proyectada tanto sobre como bajo rasante, destinada a usos auxiliares (trasteros, aparcamiento) de las viviendas anteriores, y, en consonancia con ello, vinculada a éstas.

- * La totalidad de la edificabilidad proyectada en las citadas parcelas «3-2» y «3-3», en las que se ubicaran las indicadas viviendas, incluso en el supuesto de que se destinen a usos auxiliares no protegidos, o a otros usos diversos de los mencionados (locales comerciales), libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc.

De esa manera, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad (100%) de las referidas parcelas «3-2» y «3-3», libres de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc.

- * El edificio actual del Convento de las Esclavas, salvo la iglesia y sus sacristías, incluidos los terrenos y la edificabilidad actual del mismo, complementada con la nueva que, bajo rasante, el planeamiento urbanístico pueda vincular al mismo.

2. Se adjudicará a los propietarios privados de los terrenos del subámbito Esclavas-Iturzulo la edificabilidad y las Parcelas siguientes:

- * La totalidad de la edificabilidad residencial vinculada a las viviendas de promoción libre proyectadas en las parcelas 3.1 y 3.4 delimitadas en el plano de ordenación incluido en el Anexo 5 adjunto a este convenio.

- * La totalidad de la edificabilidad proyectada tanto sobre como bajo rasante, destinada a usos auxiliares (trasteros, aparcamiento) de las viviendas anteriores, y, en consonancia con ello, vinculada a éstas.

* Aipatutako etxebizitza horiek kokatuta dauden partzeletan proiektatutako eraikigarritasun guztia, nahiz eta aipatutako aparteko beste erabilera batzuetarako erabili (merkatari-tza-lokalak).

Horrela, aipatutako 3.1 eta 3.4 zenbakidun partzela horiek bere osotasunean (%100) aipatutako jabeen esleutuko zaizkie.

* Gaur egunean Esklaben Lekaimetxearekin lotutako Eliza eta haren sakristiak, eraikin osoaren inguruan 5 metro zabaleko lur-zerrenda mugakidearekin, eraikinaren elementu irtenenetik neurtuta, titulartasun pribatuko Lekaimetxearekin bat egiten duen puntuan izan ezik.

Hitzarmen honi atxikitako 6. Eranskinean jasoa datorren planoan zedarritzen dira adierazitako Eliza eta sakristia horiek, bai eta haiei lotutako lurra ere.

Esleipen horrek bere baitan hartzen ditu bai adierazitako Elizaren eta sakristien gaur eguneko eraikigarritasuna, bai hirigintza-antolamenduak sestrapean hari lotu diezaiokeena ere. Eliza, sakristia eta eraikigarritasun horiek, osorik edo zati batean, ekipamendu erabileretara edo erabilera tertziarioetara bideratuko dira.

3. Indarrean den hirigintza-legerian zehaztutakoaren arabera, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan komunitatearen partaidetzagatik Udalari dagokion eraikigarritasun ponderatuen (irabazikoa) %15a doan eta urbanizazio kargarik gabe, eta era guztietako notaritza- eta erregistro-gastu, tributu, zerga (BEZ barne) eta abarrik gabe esleutuko zaio.

Ondorio guztietarako ulertuko da eraikigarritasun hori, epigrafe honetako 1. atalean adierazitakoaren arabera, atal honetan bertan adierazi diren «3-2» eta «3-3» partzeletan Udalari esleutuko zaiola aurreikusitakoaren zati dela.

4. «Esklabak-lturzulo» azpierzemuko lurren jabe pribatuak eta/edo epigrafe honetako 2. atalean adierazi diren hirigintza-eskubideen titularrek egingo eta ordainduko dituzte bere osotasunean han sortuko diren hirigintza-kargak, ondoren adierazita datozen salbuespenen kalterik gabe:

A. «3-2» eta «3-3» partzeletan aurreikusitako barne-plazaren urbanizazioa eta gainazalaren tratamendua (hitzarmen honen 7. Eranskinean jasoa datorren planoan adierazten dena) Azpeitiko Udalak egin eta ordainduko du, haietan aurreikusitako eraikin eta etxebizitzaren esleipendun izango direnei etorkizunean hura jasanaraztearen kalterik gabe.

B. Arro horretako lurrazal-eta euri- uren tratamendu eta konponbideari dagokionez, Ura ur agentziak horri buruz emandako txostena hartuko da kontuan (2014ko apirila), eta hirigintza eskubideen titular edo jabe pribatu horiei dagokie:

* «Esklabak-lturzulo» azpierzemuaren barruan lurrazal-eta euri- urak jasotzeko hodi osagarria jartzea.

C. Bere aldetik, Azpeitiko Udalaren kontura izango dira:

* Azpierzemu horretatik kanpo (bai iparreko aldetik, bai hego aldetik) lurrazal- eta euri- urak jasotzeko hodi osagarria jartzea, bilketa-hodi nagusiaren eta Loiolako etorbidearen azpitik eta gainetik igarotzeko dagokion zatia barne, Azpeitiko Udalari kontura izango dira.

D. Loiolabide aldea San Migeleko ibarbidearekin lotzeko proiektatua dagoen bide berriari dagokionez, eta zehatzago, «Esklabak-lturzulo» azpierzemu horren barruan igarotzen den zatia dagokionez, ondoren zehazten diren irizpideen arabera jokatu da:

* La totalidad de la edificabilidad proyectada en las parcelas en las que se ubiquen las indicadas viviendas, incluso en el supuesto de que se destinen a otros usos diversos de los mencionados (locales comerciales).

De esa manera, se adjudicarán a los referidos propietarios la totalidad (100%) de las referidas parcelas 3.1 y 3.4.

* La iglesia y sus sacristías actualmente vinculadas al Convento de las Esclavas, complementadas con una franja de terreno colindante de 5 metros de fondo alrededor de toda la edificación, medidos a partir de los elementos más salientes de la edificación, con excepción de su unión con el edificio conventual, de titularidad privada.

En el plano incluido en el Anexo 6 adjunto a este convenio se delimitan dichas iglesia y sacristías, así como los citados terrenos vinculadas a las mismas.

Esa adjudicación incluye tanto la edificabilidad actual de las citadas iglesia y sacristías, como la nueva que, bajo rasante, el planeamiento urbanístico pueda vincular al mismo. Dichas iglesia, sacristías y edificabilidad se destinarán, en todo o en parte, a usos de equipamiento o terciarios.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, el 15% de edificabilidad ponderada (lucrativa) correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc.

Se considerará a todos los efectos que esa edificabilidad forma parte de la que, de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado 1 de este epígrafe, se prevé adjudicar al Ayuntamiento en las parcelas «3-2» y «3-3» mencionadas en ese mismo apartado.

4. Los propietarios privados de los terrenos del subámbito Esclavas-lturzulo, y/o titulares de los derechos urbanísticos mencionados en el anterior apartado 2 de este epígrafe, ejecutarán y costearán en su totalidad las cargas de urbanización resultantes en él, sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación:

A. La urbanización y el tratamiento superficial de la plaza interior prevista en las parcelas «3-2» y «3-3» (reflejada en el plano incluido en el Anexo 7 adjunto a este convenio) será ejecutada y abonada por el Ayuntamiento de Azpeitia, sin perjuicio de su repercusión a los futuros adjudicatarios de las edificaciones y viviendas previstas en ellas.

B. En lo referente al tratamiento y solución de las aguas superficiales y pluviales de la cuenca, se tendrá en consideración el informe emitido al respecto por la Agencia Vasca del Agua (abril 2014), correspondiendo a los citados propietarios privados o titulares de derechos urbanísticos:

* La instalación de la tubería complementaria para la recogida de las aguas superficiales y pluviales dentro del subámbito «Esclavas-lturzulo».

C. Por su parte, corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia:

* La instalación de la tubería complementaria para la recogida de las aguas superficiales y pluviales fuera del citado subámbito, tanto al Norte como al Sur del mismo, incluida la parte correspondiente al cruce de las aguas bajo o sobre el colector general y la Avenida de Loiola, será de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Azpeitia.

D. En lo referente al nuevo vial proyectado para la conexión de Loiolabide con la vaguada de San Miguel, y, más en concreto, a la parte del mismo que transcurre dentro del referido subámbito «Esclavas-lturzulo», se actuará de conformidad con los criterios que se exponen a continuación:

* Bide berri horrek eragindako lur guztiak, dotazio publiko-tara bideratutako gainerakoekin batera, doan emango zaizkio Udalari aipatutako azpierzemuan zedarrituko den –eta lur horiek txertatuko diren– exekuzio-unitatean sustatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren baitan.

* Bide hori proiektatu eta egitearen ondorioetarako, Hitzarmen honen 9. Eranskin moduan sartua datorren planoan agertzen diren bi zatia bereiztuko dira. Horren arabera:

– «Esklabak-Iturzulo» azpierzemua jabe pribatuei dagokie plano horretan zehaztutako bidearen A zatia dagozkion urbanizatze-lanak egin eta ordaintzea. Haren proiektzioa aipatutako azpierzemuan sustatu beharreko urbanizazio-proiektuaren baitan egingo da.

– Bestalde, aipatutako planoan zehaztutako bidearen B zatia urbanizazio-lanak egin eta ordaintzeko betebeharrak San Miguel ibarbiderako aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutzat ulertuko dira. Haren proiektzioa garapen horren arabera sustatu beharreko urbanizazio-proiektuaren baitan egingo da.

5. Epigrafe honen aurreko ataletan adierazi diren partzelasleipen, eraikigarritasun, eraikuntza eta hirigintza-kargen proposamenak aipatutako «Esklabak-Iturzulo» azpierzemuan zedarrituko den exekuzio-unitatean sustatuko den berdinbanaketa-proiektuaren baitan gauzatuko dira.

Edozein arrazoiengatik azpierzemua horretan exekuzio-unitate bat baino gehiago zehaztuko balira, aurreko irizpideak osatu edo/eta birdoitu egingo dira, hitzarmen hau sinatzen duten aldeek elkarrekin adostuta, berdinbanaketa-proiektu bat baino gehiago egitearen irizpide horri egokitzeko beharrezko irizitako neurrian.

Hirugarrena. Urbanizazioa egiteko irizpideak. Urbanizazioa eta eraikinak egiteko faseak eta epeak.

1. Irizpide orokorrak.

«Esklabak-Iturzulo» azpierzemuan proiektatutako urbanizazioa eta eraikinak egitea haren baitan zehaztuko den jarduketa integratuko eremuan sustatuko den Hirigintzako Jarduketa-Programak zehaztuko dituen programazio-irizpideei egokitu zaie, betiere hura formulatzea beharrezko baldin bada indarrean den legerian zehaztuak dauden irizpideen arabera.

Programa horrek, besteak beste, dagozkion exekuzio-unitateak zedarrituko eta horietako bakoitzean gauzatu beharreko jarduketa-sistema zehaztuko ditu. Horrez gain, epigrafe honen beronen 2. atalean zehaztutako exekuzio-epeak eta faseak arautuko dituzten irizpideei egokitu zaie.

Programa hori formulatzea ez balitz beharrezko izango, irizitiko da azpierzemua horrek bere osotasunean exekuzio-unitate bakarra osatzen duela, hitzarmen-sistemaren bidez gauzatu beharrezkoa. Ondoren datorren 2. atalean ezarritako irizpideak izango dira egoera horretan ezarriko direnak.

2. Planteatutako proposamenak egiteko epeak eta faseak arautzeko irizpideak.

A. Azpierzemuan sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa-Programa (betiere beharrezko bada), Birpartzelazio Programa eta Urbanizatze Programa egitearen baitan, proiektatutako urbanizazio-lanen exekuzio-fase desberdinak zehaztuko dira, eta lotuta, era berean, hitzarmen honetan eta hirigintza-dokumentu horietan zehaztutakoaren arabera, lan horiek egiteko eta ordaintzeko betebeharrak dituzten antolamenduaren ondoriozko partzela bati edo gehiagori.

* La totalidad de los terrenos afectados por ese nuevo vial, junto con los restantes destinados a dotaciones pública, serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento en el contexto del proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el mencionado subámbito y en la que se integren los mismos.

* A los efectos de la proyección y ejecución de ese vial se diferencian las dos partes reflejadas en el plano incluido en el Anexo 9 adjunto este convenio. En consonancia con ello:

– Corresponderá a los propietarios privados del subámbito «Esklabas- Iturzulo» ejecutar y abonar las obras de urbanización de la parte A de ese vial reflejada en dicho plano. Su proyección será acometida en el proyecto de urbanización a promover en dicho subámbito.

– Por su parte, las obligaciones de ejecución y abono de las obras de urbanización de la parte B de ese vial reflejada en dicho plano se entenderán vinculadas al desarrollo urbanístico previsto en la vaguada de San Miguel. Su proyección será acometida en el proyecto de urbanización a promover en relación con ese desarrollo.

5. Las propuestas de adjudicación de parcelas, edificabilidades, edificaciones y cargas urbanísticas expuestas en los apartados anteriores de este epígrafe serán formalizadas en el contexto del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el referido subámbito «Esklabas- Iturzulo».

En el supuesto de que, por cualquier razón, dentro de ese subámbito se delimite más de una unidad de ejecución, los criterios anteriores serán complementados y/o reajustados, de común acuerdo por parte de quienes suscriben este convenio, en la medida en que se estime necesario para su adecuación al citado supuesto de formulación de más de un proyecto de equidistribución.

Tercera. Criterios de ejecución de la ordenación. Fases y Plazos de Ejecución de la Urbanización y de las Edificaciones.

1. Criterios Generales.

La ejecución de la Urbanización y de las Edificaciones proyectadas en el subámbito «Esklabas-Iturzulo» se adecuará a los criterios de programación que determine el Programa de Actuación Urbanizadora que se promueva en el ámbito de actuación integrada que se delimite dentro de aquel, siempre que su formulación resulte necesaria de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Dicha programación procederá, entre otros extremos, a la delimitación de la o las correspondientes unidades de ejecución, y a la determinación del sistema de actuación de cada una de ellas. Además se adecuará a los criterios reguladores de las fases y de los plazos de ejecución expuestos en el siguiente apartado 2 de este epígrafe.

En el supuesto de que no resulte necesaria la formulación de ese Programa, se considerará que la totalidad del subámbito conforma una única unidad de ejecución, a ejecutar mediante el sistema de concertación. Los criterios establecidos en el siguiente apartado 2 serán así mismo de aplicación en ese supuesto.

2. Criterios reguladores de las fases y de los plazos de ejecución de las propuestas planteadas.

A. En el contexto de elaboración del Programa de Actuación Urbanizadora (siempre que sea necesario), del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización a promover en el Subámbito se procederá a la delimitación de distintas fases de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, vinculadas a su vez, a una o dos parcelas resultantes de la ordenación que, de conformidad con lo establecido en este Convenio y en esos documentos urbanísticos, tengan asociadas obligaciones de ejecución y abono de dichas obras.

Fase horiek behar bezain baldintza egokietan zehaztu eta identifikatuko dira, egin nahi diren eraikinen lehenengo erabilerrako baimenak eskatu eta ematek eta urbanizazioaren harrerarako tramitaziotik aparteko objektu autonomo eta bereiztua izan daitezen, komenigarri irizten den guztian.

B. Dokumentu horietan proiektatutako urbanizazio- eta eraikitze-lanak egiteko faseak zehaztea, betiere eta besteren artean, honako irizpideei egokituak zaie:

a) Azpieremuan antolatutako partzeletan egin nahi diren eraikuntzak egitea helburu horietarako partzela horietako bakoitzaren jabe eta/edo sustatzaileek egingo dituzten proposamenei egokituak zaie, horretarako lehenetasun-hurrenkerarik jarri gabe, ondorengo ataletan zehaztuko diren gainerako irizpideak ezartzetik etorriko direnak salbu.

b) Edonola ere, bai eraikin horiek eraikitze, bai haien lehenengo erabilera egiteko dagokion baimena emateko supuesto bakoitzean beharrezko den urbanizazioa aurrez edo/eta aldi berean egin, eta ondoren Udalak hura hartzeari baldintzatutzat ulertuko da eraikin horiek egitea.

c) Urbanizazio- eta eraikitze-lanak egiteko fase bakoitzaren hasiera, exekuzioa eta amaiera modu unitarioan egingo da.

Fase horietako bakoitzean, urbanizazio-lanak egiteko lanek amaituta egon beharko dute fase bakoitzean sartuak dauden ondoriozko partzelan edo partzeletan eraiki beharreko eraikuntzaren edo eraikuntzen lehenengo erabilerrako baimena eman aurretik.

d) Antolatutako «3-2» eta «3-3» partzeletan egin nahi diren eraikinak sustatu eta egiteari ekiteko asmoa edozein unetan hartzen duelarik ere Azpeitiko Udalak, horrek berekin ekarriko du hitzarmen hau sinatu duten jabe pribatuak (edota haien ordezkari direnak gai honetan) bai eraikin horiek eraikitze, bai haien lehenengo erabilerrako dagozkien baimenak eman ahal izateko beharrezko diren urbanizazio-lan guztiak sustatu eta egin beharra.

Urbanizazio-lan horiek aipatutako eraikinak egiteko eraikitze-baimenetan aurrena eman aurretik edota aldi berean hasi beharko dira. Baimen hori ematearen berria behar bezala jakinaraziko zaie aipatutako jabe pribatu horiei.

Bestalde, urbanizazio-lan horiek amaituta eta Udalak hartuta egon beharko dute aipatutako partzeletan sustatu eta amaituko den lehenengo eraikinari dagokion lehenengo erabilerrako baimena eman aurretik edo aldi berean.

e) Hiri Antolamenduko Plan Nagusian ezarritako antolamendu xehetuaren ondorioz sortutako hirigintza-partzelak banatu edo segregatu egin ahal izango dira, baina segregazio horren ondorioz sortuko diren partzeletako bakoitzari modu berezitan lotuko zaizkion urbanizazio-betebeharren identifikazioa zehaztu beharko da.

Edonola ere, urbanizazioaren exekuzioan eremu desberdinak bereiztu edo segregatzeko hori azpieremuaren urbanizazioaren exekuzio globalaren baitan duen egokitzapena eta egokitasuna aurrez eta behar bezala justifikatzeari, eta haren logika orokorrari, baldintzatutzat ulertuko da.

f) Esklaben Lekaitmetxearen inguruan eta Loiolako Etorbidearen aurrean antolatutako espazio libre orokorraren urbanizazioa egitea honako irizpideei egokituak zaio:

* Azpieremuaren urbanizazio eta eraikitzearen lehenengo fasearen proiektzio eta exekuzioarekin batera (edozein dela ere eragindako patzela), aipatutako espazio libre hori behin-behineko izaeraz egokitze beharrezko diren urbanizazio-lanak egingo dira, herritarrek erabili ahal izan dezaten beharrezko kalitate eta segurtasun baldintzetan.

Dichas fases serán establecidas e identificadas en las condiciones adecuadas para que, siempre que se estime conveniente, puedan ser objeto autónomo y diferenciado de los trámites de recepción de la urbanización y de solicitud y concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones proyectadas.

B. La determinación de las fases de ejecución de las obras de urbanización y edificación proyectadas en esos documentos se adecuará, en todo caso y entre otros, a los criterios siguientes.

a) La ejecución de las edificaciones proyectadas en las distintas parcelas ordenadas en el subámbito se adecuará a las propuestas que a ese respecto planteen los propietarios y/o promotores de cada una de ellas, sin que se determine un orden de prioridades a ese respecto, salvo las resultantes de la aplicación de criterios establecidos en los siguientes apartados.

b) En todo caso, la ejecución de esas edificaciones se entenderá condicionada a la previa y/o simultánea ejecución, y posterior recepción por el Ayuntamiento, de la urbanización necesaria en cada supuesto tanto para la construcción de dichas edificaciones, como para la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización de las mismas.

c) El inicio, la ejecución y la finalización de cada una de las fases de ejecución de las obras de urbanización y edificación se acometerá de manera unitaria.

En cada una de las fases, los trabajos de ejecución de las obras de urbanización deberán ser finalizados con carácter previo al otorgamiento de la licencia de primera utilización de la correspondiente o correspondientes edificaciones a construir en la o las parcelas resultantes integradas en cada fase.

d) Cualquiera que sea el momento en el que se adopte la misma, la decisión del Ayuntamiento de Azpeitia de proceder a la promoción y ejecución de las edificaciones proyectadas en las parcelas ordenadas «3-2» y «3-3» conllevará la obligación de los propietarios privados suscribientes de este convenio (o de quienes les sustituyan a ese respecto) de promover y ejecutar todas las obras de urbanización necesarias tanto para la construcción de esas edificaciones como para la posterior concesión de las correspondientes licencias de primera utilización de las mismas.

Dichas obras de urbanización deberán iniciarse previa o simultáneamente a la concesión de la primera de las licencias de construcción de las citadas edificaciones; la concesión de esa licencia será debidamente notificada a los referidos propietarios privados.

Por su parte, esas obras de urbanización deberán estar finalizadas y recibidas por el Ayuntamiento previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de primera utilización referida a la primera de edificación que se promueva y finalice en las mencionadas parcelas.

e) Las parcelas urbanísticas resultantes de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General de Ordenación Urbana podrán ser objeto de división o segregación, complementada con, a su vez, la identificación de las obligaciones de urbanización asociadas, de manera diferenciada, a cada una de las parcelas resultantes de la división o segregación.

En todo caso, esa distinción o segregación de ámbitos diferenciados de ejecución de la urbanización se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de su adecuación e idoneidad en el marco de la ejecución global de la urbanización del subámbito, y de la lógica general de la misma.

f) La ejecución de la urbanización del espacio libre general ordenado en el entorno del Convento de las Esclavas y frente a la Avenida de Loiola se adecuará a los siguientes criterios:

* Simultáneamente a la proyección y ejecución de la primera fase de urbanización y edificación del subámbito (cualquiera que sea la parcela que resulte afectada) se procederá a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para el acondicionamiento provisional del citado espacio libre, de manera que resulte posible su uso público en las debidas condiciones de calidad y seguridad.

* Haren behin betiko urbanizazioa azpieroemuren urbanizazio- eta eraikitze-lanen faseetan azkena egitearekin batera egin beharko da (edozein delarik ere egingo den partzela).

* Aipatutako espazio librearen behin-behineko eta behin betiko trataerak arautuko dituzten baldintzak azpieroemuran sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan zehaztuko direnak izango dira.

Aurreko ataletan azaldu diren esku-hartze irizpideek dagoen garapen eta zehaztapen justifikatua (atal grafikoa barne dela) izan beharko dute, aipatutako Hirigintzako Jarduketako Programa (betiere beharrezko izango balitz hura egitea), Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua egin eta onartzearen baitan.

Horretarako, azpieroemuren urbanizazio-lanak programa-tueta egiteko jarraibide orokorrak zehaztuko dituzte dokumentu horiek, haiek faseka egitearen ondorioetarako kontuan hartzeko.

C. «Esklabak-Iturzulo» azpieroemurako aurreikusitako antolamenduen exekuzio-epeak benetan eta behin betiko zehaztea lan horiek egiteko beharrezko den finantzazioa lortzeko neurri egokituak zaio, eta horretarako kontuan izan beharko da etxegintza-sustapenaren sektorean gaur egun dagoen krisia.

Horregatik, eta finantza-sistema egonkortzen ez den bitartean, proiektatutako antolamendua egiteko epeak zehaztearen ondorioetarako, Azpeitiko Hiri Antolamenduen Plan Nagusi berriaren indarraldia hartuko da erreferentzia moduan.

Laugarrena. Azpeitiko Udalaren konpromisoak.

Hitzarmen honen eduki orokorraren gaineko adostasuna adieraztearekin batera, Azpeitiko Udalak honakoak betetzeko hitza ematen du, besteak beste:

Udalerriaren Hiri Antolamendurako Plan Nagusi berria egiteko prozesua izapidetu eta onartzea, eta plangintza honetan planteatutako helburuak lortzeko beharrezko diren hirigintza dokumentuak (Plan Berezia, Hirigintza Jarduketako Programa edo Programak, berdinbanaketako eta urbanizatzeko proiektuak eta abar), horien guztien edukia hitzarmen honetan horri buruz zehaztu diren proposamenetara egokituz.

Bosgarrena. Promociones Leku-Eder S.A. enpresaren konpromisoak.

Bai hitzarmen honen eduki orokorraren, bai eta hitzarmen horren aurreikuspenetan sartzen diren bere jabetzako lurren zat han proposatutako hirigintza-araubidearen gaineko adostasuna adieraztearekin batera, Promociones Leku-Eder, S.A enpresak honakoak betetzeko hitza ematen du, besteak beste:

1. «Esklabak-Iturzulo» azpieroemurako Plan Nagusi berriaren aurreikusitako hirigintza-antolamenduen exekuziorako beharrezko diren hirigintza-dokumentuak sustatu eta egitea, haien edukia Hitzarmen honetan zehaztutako aurreikuspenetara egokituz. Dokumentu horiek Plan Nagusian zehaztuta diren programazio-baldintzen arabera sustatuko dira.

2. Azpieroemu honetan planteatutako hirigintza-ordenazioaren exekuzioa, eta zehatzago esanda, han aterako diren eraikigarritasun eta hirigintza-kargen banaketa, Hitzarmen honen Bigarren Estipulazioan zehaztutako irizpideetara egokituz.

Horrekin bat etorriz, Udalerri esleitu beharreko eraikigarritasuna eta ondasunak, edonola ere, Estipulazio horretan zehaztutakoak izango dira.

Azpieroemu horretan lurra izan eta hitzarmen honen sinatzaile ez diren jabe pribatuei hirigintza-eskubide eta -kargak esleitzeko baldintzak indarrean den hirigintza-legerian ezarriak daudenak izango dira. Baldintza horiek ezartzetik bere kasuan erator daitezkeen balizko eraginak Hitzarmen hau sinatuko duten jabe pribatuek hartuko dituzten bere gain, bere osotasunean.

* Su urbanizazio definitiba se simultaneará con la ejecución de la última de las fases de urbanización y edificación del subámbito (cualquiera que sea la parcela objeto de la misma).

* Las condiciones reguladoras de los citados tratamientos provisional y definitivo del citado espacio libre serán las que se determinen en el proyecto de urbanización a promover en el subámbito.

Los criterios de intervención expuestos en los anteriores apartados serán objeto del correspondiente y justificado desarrollo y concreción (incluso gráfico) en el contexto de la elaboración y aprobación de los mencionados Programa de Actuación Urbanizadora (siempre que resulte necesaria su formulación), Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Para ello, esos documentos determinarán las pautas generales de la programación y ejecución de las obras de urbanización del subámbito, a tomar en consideración a los efectos de procederse a su ejecución por fases.

C. La efectiva y definitiva determinación de los plazos de ejecución de la ordenación proyectada en el subámbito «Esklabak-Iturzulo» se adecuará a las medidas de obtención de la financiación necesaria para ello, debiendo tenerse en cuenta a ese respecto la crisis actual sector de la promoción inmobiliaria.

Por esa razón, hasta tanto no se establezca el sistema financiero, a los efectos de determinación de los plazos de ejecución de la ordenación proyectada se considerará como referente el período de vigencia del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Cuarta. Compromisos del Ayuntamiento de Azpeitia.

Al tiempo de manifestar su conformidad con el contenido general de este convenio, el Ayuntamiento de Azpeitia se compromete a, entre otros extremos:

Tramitar y aprobar, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, los documentos urbanísticos que resulten necesarios para la consecución de los objetivos planteados en este Plan (Plan Especial, Programa o Programas de Actuación Urbanizadora; proyectos de equidistribución y urbanización; etc.), adecuando el contenido de los mismos a las propuestas establecidas a ese respecto en este mismo convenio.

Quinta. Compromisos de la empresa Promociones Leku-Eder S.A.

Al tiempo de manifestar su conformidad con el contenido general de este convenio, así como con el régimen urbanístico propuesto en él para los terrenos de su propiedad afectados por sus previsiones, la empresa Promociones Leku-Eder, S.A. se compromete a, entre otros extremos:

1. Promover y elaborar los documentos urbanísticos que resulten necesarios para la ejecución de la ordenación urbanística prevista en el nuevo Plan General para el subámbito «Esklabak-Iturzulo», adecuando su contenido a las previsiones establecidas en este convenio. Esos documentos serán promovidos de acuerdo con las condiciones de programación que se fijan en el Plan General.

2. Adecuar la ejecución de la ordenación urbanística planteada en ese subámbito, y, más en concreto, la distribución de la edificabilidad y las cargas urbanísticas resultantes en él, a los criterios expuestos en la Estipulación Segunda de este convenio.

En consonancia con ello, la edificabilidad y los bienes a adjudicar al Ayuntamiento serán, en todo caso, los establecidos en esa Estipulación.

Las condiciones de adjudicación de derechos y cargas urbanísticas a propietarios privados de terrenos de ese subámbito y no suscribientes de este convenio serán las establecidas en la legislación urbanística vigente. Las posibles repercusiones que, en su caso, pudieran derivarse de la aplicación de esas condiciones serán asumidas en su integridad por los propietarios privados suscribientes de este convenio.

Seigarrena. Hitzarmenaren eta hortik eratorritako konpromiso eta betebeharren indarraldia, eraginpean dauden lurren titulartasuna eskuordetzea gertatuko balitz.

Hitzarmen hau eta bere proposamenak baliozkoak izango dira, eta indarrean egongo dira, edozein direlarik ere haien eraginpean dauden lurren, eta zehatzago esanda, dokumentu honen atal espositiboko Bigarren epigrafean aipatutako lurren titularrak.

Horrela, edozein inguruabar edo tituluren ondorioz lur horien titulartasuna hitzarmen honen sinatzaile ez diren beste titular batzuri eskualdatuko balitzaie, Hitzarmen horretatik sortutako konpromiso eta betebeharrak lur horien titular berriei eskualdatutzat, eta titular horiek bere gain hartutzat, ulertuko dira.

ERANSKINAK

1. Eneko Etxeberria Bereziartua jauna Azpeitiko Udalaren Alkate-Udalburua den aldetik, eta entitate horren ordezkartzan, esku hartzen ari dela frogatzen duen udal egiaztagiria.

2. Mikel Soraluze Elorza jauna Promociones Leku-Eder SA enpresaren izenean esku hartzen ari dela frogatzen duen egiaztagiria.

3. Eragina jasango duten lurren titulartasuna Promociones Leku-Eder SA enpresarena dela egiaztatzen duten dokumentuak, eta haiek zedarritzen dituen planoak.

4. Hitzarmen honetan aipatzen den 4. eremua (Arana ingurunea) zedarritzen duen planoak, bai eta haren baitan sartutako «Esklabak-Iturzulo» 4.3. azpierrema ere.

5. «Esklabak-Iturzulo» azpierreman antolatutako partzelen antolamendu eta zedarritze planoak.

6. Gaur egunean Esklaben Lekaimetxeari lotuta dauden Elizarekin eta bere sakristiekin lotutako partzelaren zedarritze planoak.

7. «Esklabak-Iturzulo» azpierreman antolatutako «3-1» eta «3-2» partzeletan aurreikusitako barne-plaza zedarritzen duen planoak.

8. Loiolabide aldea San Migeleko ibarbidearekin lotzeko proiektatutako bide berriak «Esklabak-Iturzulo» azpierreman eragingo dituen lurren identifikazio planoak, eta horren barruan, bide-zati hori proiektatu eta egiteko bi zati bereiztu zedarritze-koak.

Azpeitia, 2014ko uztailaren 29a.—Eneko Etxeberria Bereziartua, alkatea. (7489)

Sexta. Vigencia del convenio y de los compromisos y obligaciones derivados del mismo en el supuesto de transmisión de la titularidad de los terrenos afectados.

Este convenio y sus propuestas serán válidos y vigentes cualquiera que sean los titulares de los terrenos afectados por lo mismos, y, más en concreto, de los mencionados en el epígrafe Segundo de la parte expositiva de este documento.

Así, en el supuesto de que por cualquier circunstancia y título la propiedad de esos terrenos sea transmitida a titulares diversos de los suscribientes de este convenio, los compromisos y las obligaciones resultantes del mismo se entenderán igualmente transmitidos y adquiridos por los nuevos titulares de dichos terrenos.

ANEXOS

1. Certificación municipal acreditativa de la intervención de D. Eneko Etxeberria, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Azpeitia, y en representación de esta entidad.

2. Documentación acreditativa de la intervención de D. Mikel Soraluze Elorzas, en representación de la empresa Promociones Leku-Eder S.A.

3. Documentación acreditativa de, por un lado, de la titularidad de los terrenos afectados por parte de la empresa Promociones Leku-Eder S.A., y plano de delimitación de los mismos.

4. Plano de delimitación del ámbito 4 (Arana Ingurunea), así como del subámbito 4.3 «Esklabas- Iturzulo» integrado en él, mencionados en el convenio.

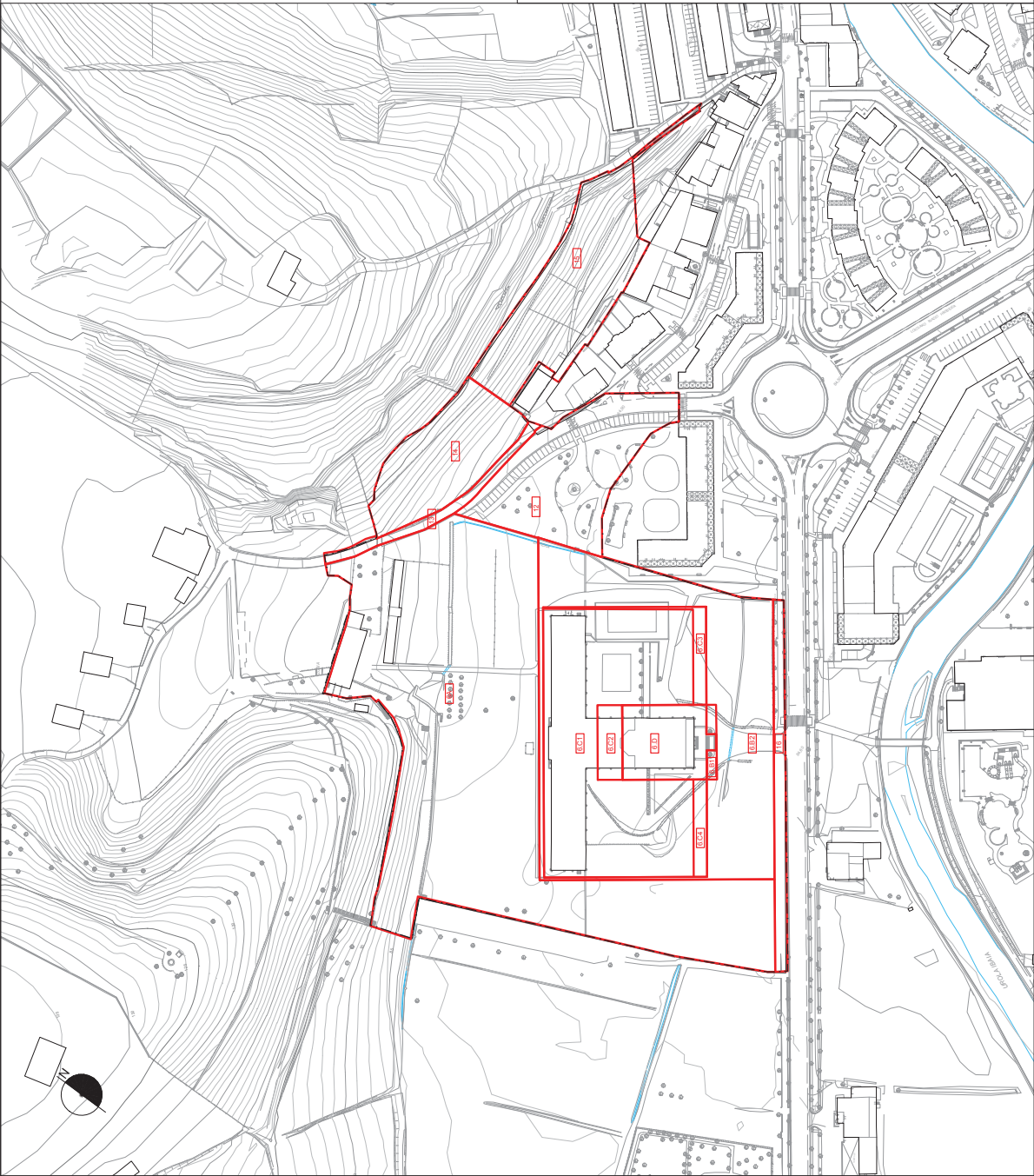
5. Plano de ordenación y delimitación de las parcelas ordenadas en el subámbito «Esklabas-Iturzulo».

6. Plano de delimitación de la parcela vinculada a la iglesia y sus sacristías, actualmente vinculadas al Convento de las Esclavas.

7. Plano de delimitación de la plaza interior prevista en las parcelas «3-1» y «3-2» ordenadas en el subámbito «Esklabas-Iturzulo».

8. Plano de identificación de los terrenos del subámbito «Esklabas-Iturzulo» afectados por el nuevo vial proyectado para la conexión de Loiolabide con la vaguada de San Miguel, y de delimitación, dentro del mismo, de dos partes diferenciadas de proyección y ejecución de ese tramo del vial.

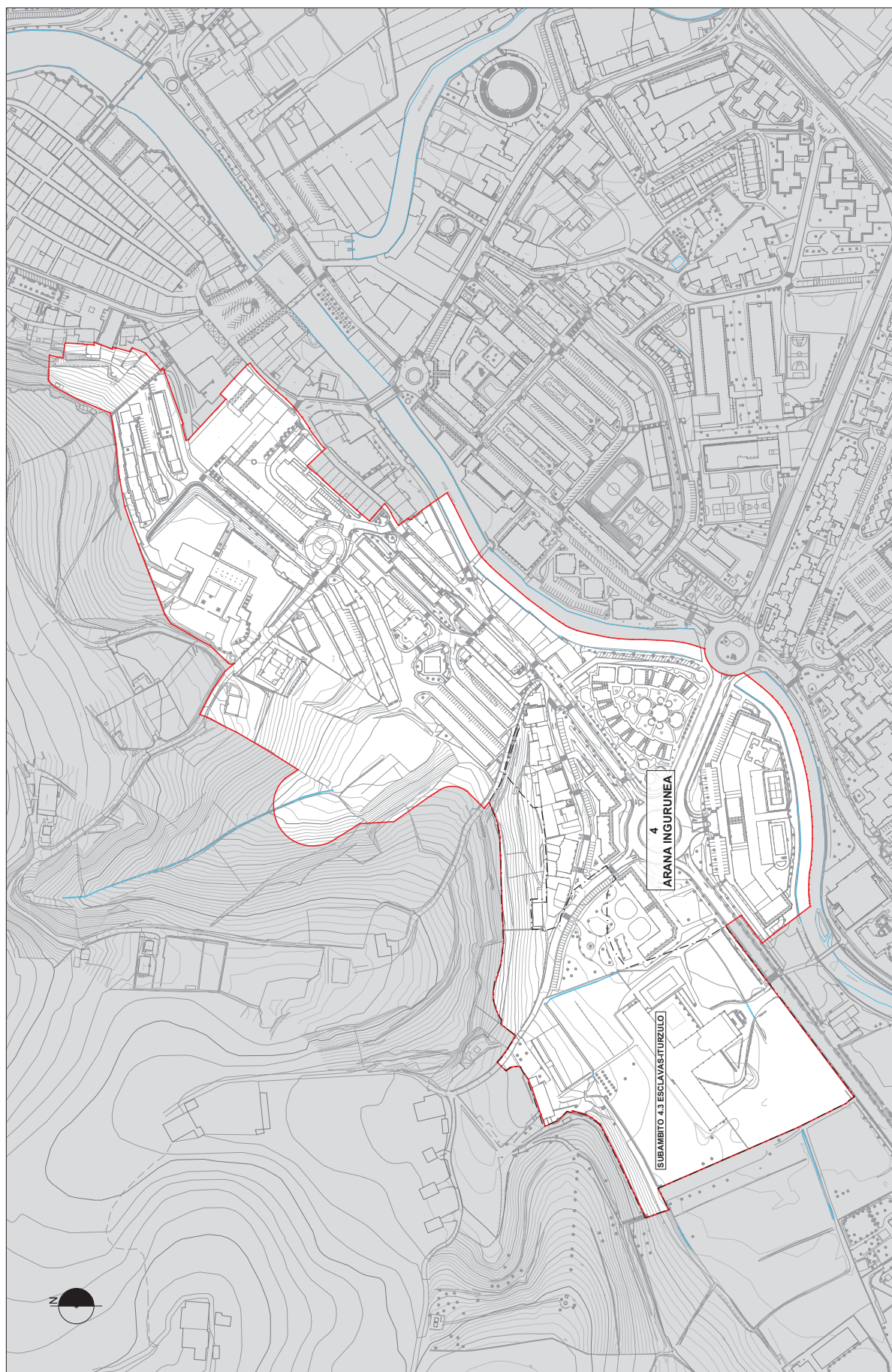
Azpeitia, a 29 de julio de 2014.—El alcalde, Eneko Etxeberria Bereziartua. (7489)



PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	%	%
6A	LEU-EDER	19.871,00	36.3415	43.9032
6B1	LEU-EDER	146,00	0,2691	0,3196
6B2	LEU-EDER	6.663,82	13,1929	14,5862
6C1	LEU-EDER	7.951,00	15,7417	17,4078
6C2	LEU-EDER	443,00	0,8771	0,9669
6C3	LEU-EDER	372,50	0,7375	0,8155
6C4	LEU-EDER	372,50	0,7375	0,8155
6D	LEU-EDER	1.564,00	3,0787	3,4923
14	LEU-EDER	2.975,00	5,6900	6,5134
15	PAINTIBURU	4.366,00	8,0806	9,6226
16	LEU-EDER	940,38	1,8618	2,0989
TOTAL PRIVADO		45.675,00	90,4294	100,0000
12	CAMINOS PUBLICOS	4.861,00	8,4381	
13	AYUNTAMIENTO AZPEITIA(CEISOII)	573,00	1,1345	
TOTAL PÚBLICO		4.834,00	9,5706	
TOTAL SUBAMBITO 4.3		50.509,00	100,0000	

ANEXO 3
DELIMITACION DE LAS PARCELAS ACTUALES
DEL SUBAMBITO 4.3 ESCLAVAS TURZULO
Y TITULARIDAD DE LAS MISMAS
E= 1:2.000

PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO
REFERIDO AL DESARROLLO Y A
LA EJECUCION URBANISTICA DEL
SUBAMBITO ESCLAVAS-TURZULO
(AZPEITIA)
MAYO 2014



ANEXO 4
DELIMITACION DEL ÁMBITO 4 ARANA INGURUNEA
Y DEL SUBÁMBITO 4.3 ESCLAVASTURZULO

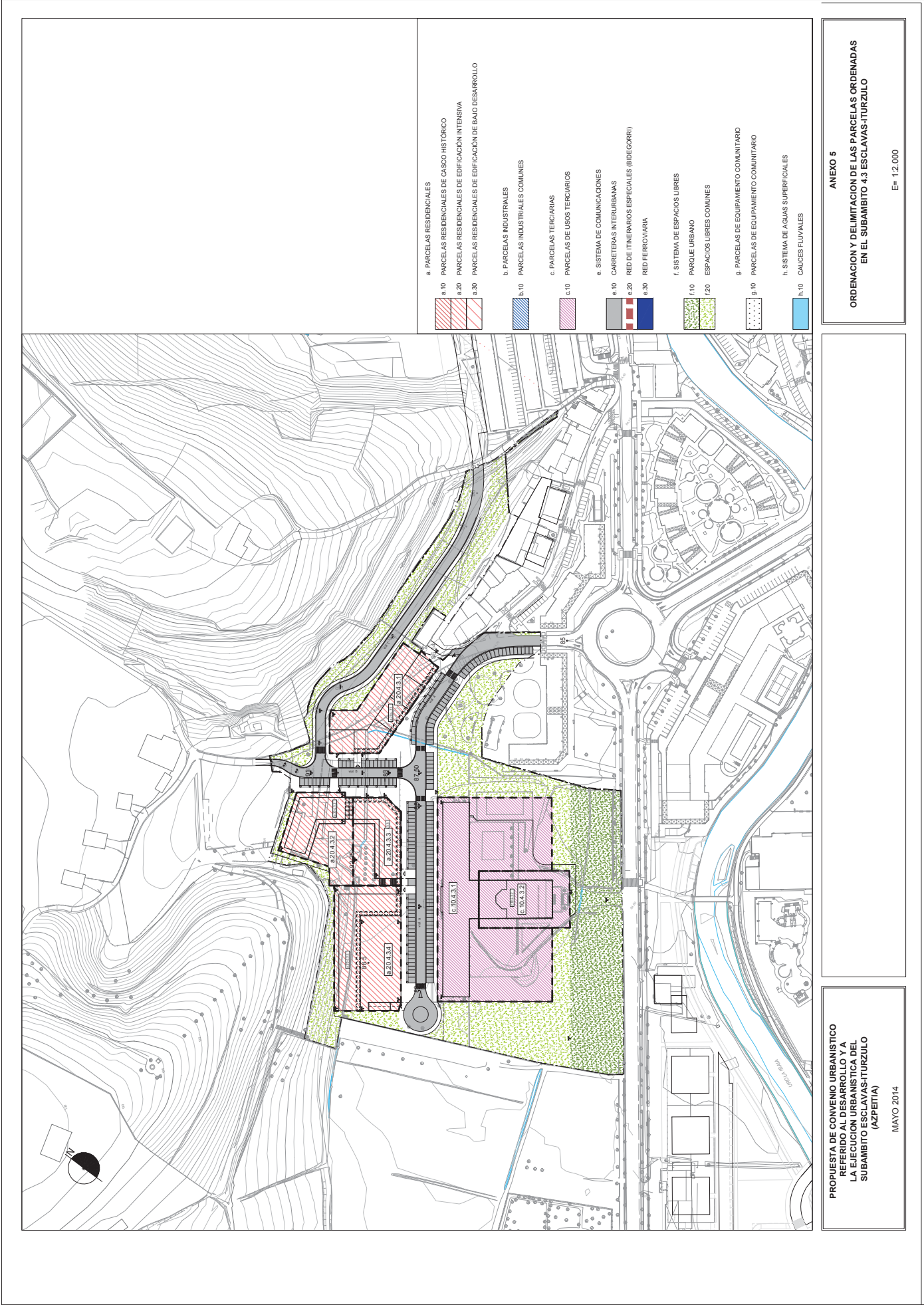
E= 1:3.000

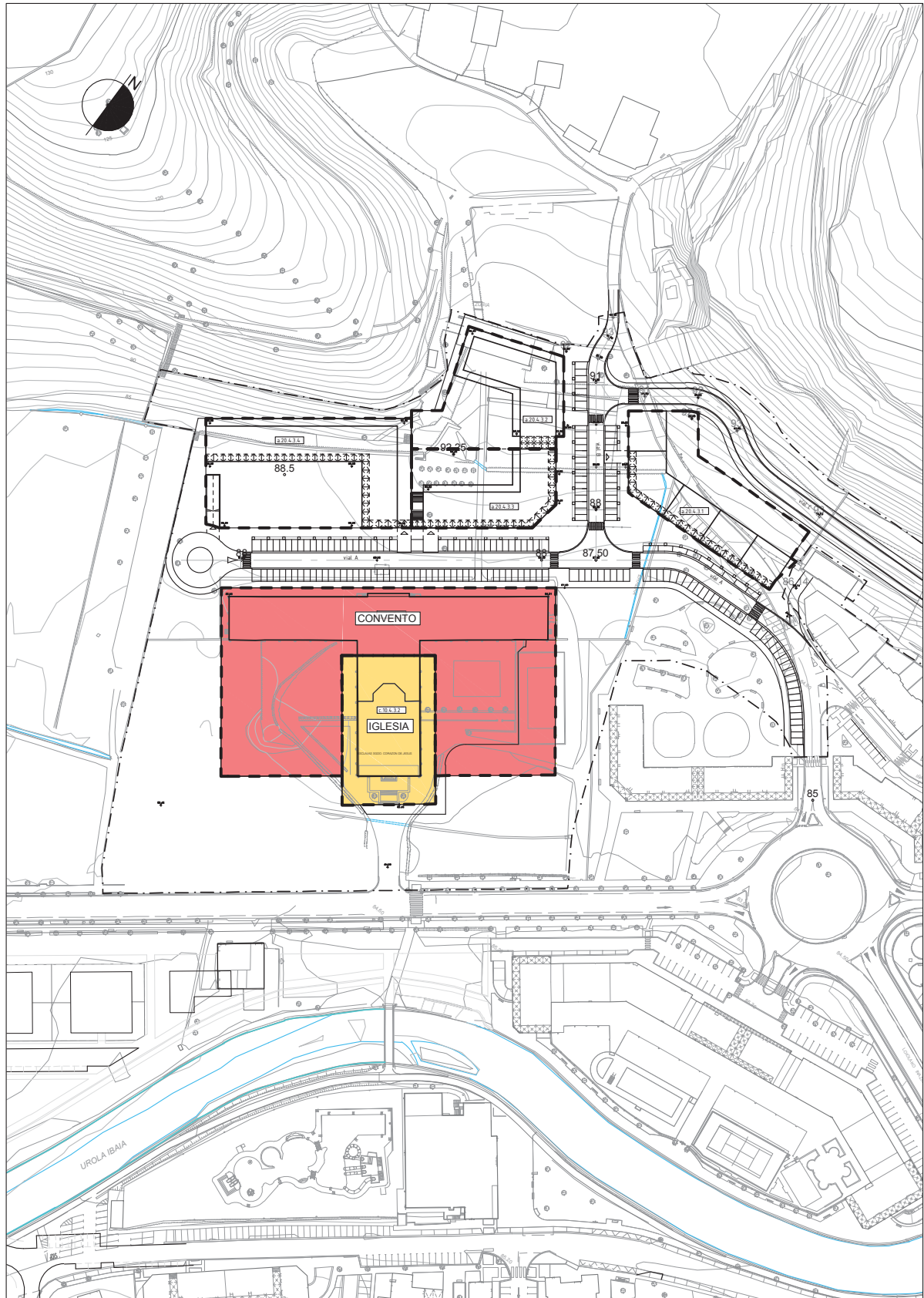
4
ARANA INGURUNEA

SUBÁMBITO 4.3 ESCLAVASTURZULO

PROPIUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO
REFERIDO AL DESARROLLO Y A
LA RECUPERACIÓN URBANÍSTICA DEL
SUBÁMBITO ESCLAVASTURZULO
(AZPEITIA)

MAYO 2014





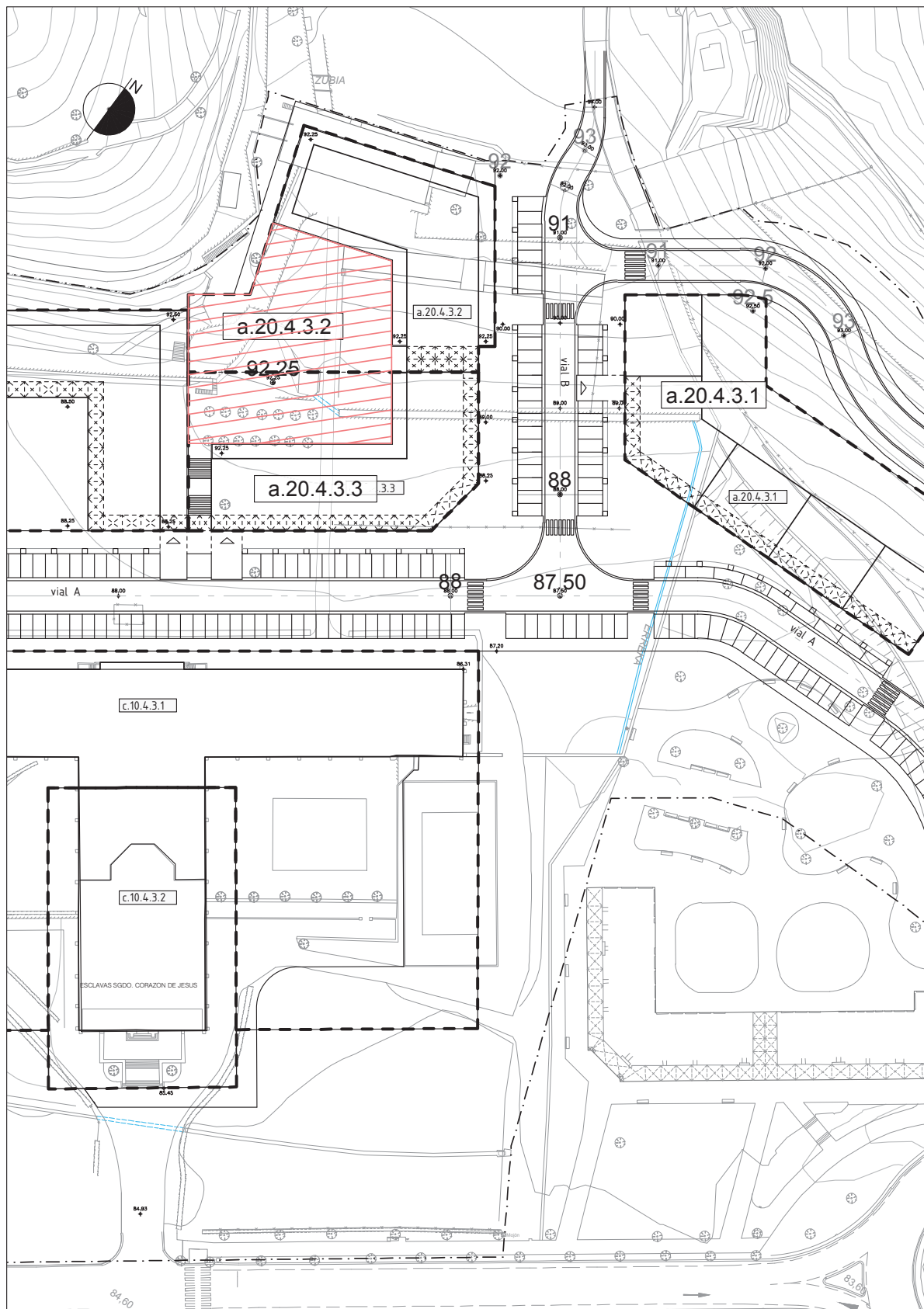
**PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO
REFERIDO AL DESARROLLO Y A
LA EJECUCION URBANISTICA DEL
SUBAMBITO ESCLAVAS-ITURZULO
(AZPEITIA)**

MAYO 2014

ANEXO 6

**DELIMITACION DE LAS PARCELAS VINCULADAS A,
POR UN LADO, LA IGLESIA Y SUS SACRISTIAS,Y,
POR OTRO, EL CONVENTO**

E= 1:2.000



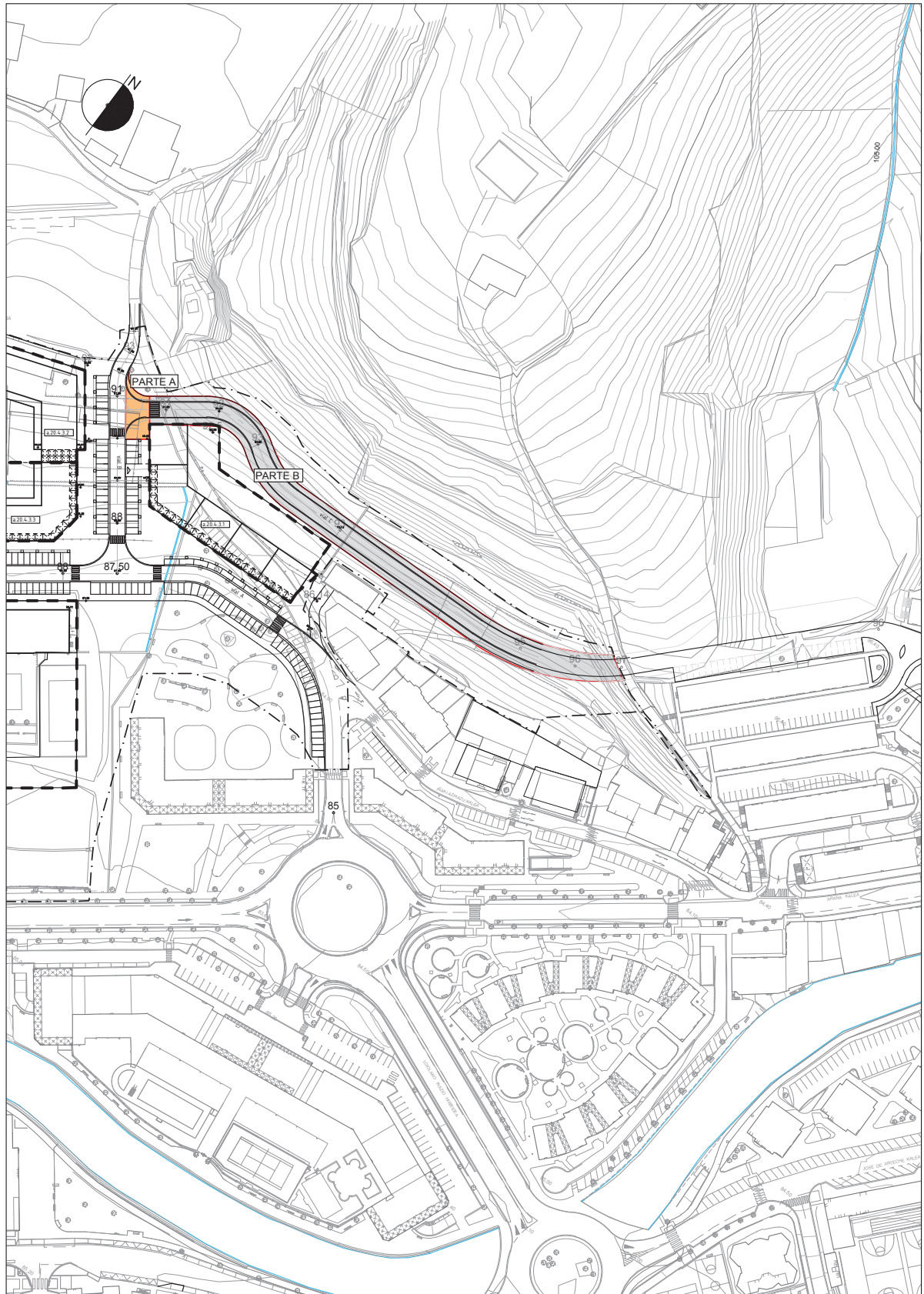
**PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO
REFERIDO AL DESARROLLO Y A
LA EJECUCION URBANISTICA DEL
SUBAMBITO ESCLAVAS-ITURZULO
(AZPEITIA)**

MAYO 2014

ANEXO 7

**PLAZA INTERIOR PREVISTA EN LAS PARCELAS
a.20.4.3.3.1 Y a.20.4.3.3.2**

E= 1:1000



**PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO
REFERIDO AL DESARROLLO Y A
LA EJECUCION URBANISTICA DEL
SUBAMBITO ESCLAVAS-ITURZULO
(AZPEITIA)**

MAYO 2014

ANEXO 8

**TERRENOS DEL SUBAMBITO 4.3 ESCLAVAS-ITURZULO
AFECTADOS POR EL NUEVO VIAL
LOIOLABIDE-VAGUADA DE SAN MIGUEL**

E= 1:2.000