



Azpeitiko Udala

AZPEITIKO HAPO-REN “32. ANARDI” EREMUAN (AZPEITIA) KOKATUTAKO LURREI BURUZKO HIRIGINTZA-HITZARMENA.

Azpeitian, sinadura elektronikoen datan,

BILDUTA

Alde batetik, Nagore Alkorta Elorza andrea, Azpeitiko Udaleko alkate-lehendakaria. Udal horren ordezkari gisa arituko da, eta Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an emandako udal-erabakiaren arabera, egintza honetarako ahalmena du. Hitzarmen honi erantsitako 1. Eranskinean, hori egiaztatzen duen dokumentazioa jaso da.

Bestetik, Aitor Fernández Guergue jauna, 72581257-L zenbakiko NAN duena eta, xede hauetarako, Urkizu 13, 1 20600 Eibar (Gipuzkoa) helbidea duena. Hierros Servando, S.L.-ren (aurrerantzean JABETZA) ordezkari gisa arituko da. Hitzarmen honi erantsitako 2. Eranskinean, ordezkari hori egiaztatzen duen dokumentazioa jaso da.

Halaber, bertan izan da M^a Olatz Eizaguirre Orbegoza andrea, Udaleko Idazkaritza Nagusian duen kargua dela-eta, egintzaren fede emateko.

Bi alderdiek hitzarmen hau formulatzeko eta sinatzeko gaitasuna aitortzen diote elkarri eta, horretarako,

ADIERAZTEN DUTE

Lehena.- Indarrean dagoen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (behin betiko onartua 2013-12-17ko udal-erabakiaren bidez), “32. Anardi” eremua mugatzen du eta bere hirigintza-araubidea zehazten du, besteak beste, honako aurreikuspen hauekin bat etorritik:

- 1.- Eremuko lurak hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude eta, nagusiki, industria-erabilerara bideratuta, dagozkien zuzkidura publikoekin osatuta.
- 2.- Eremuko lur gehienak “32.1 Danona” azpieremuan daude. Azpieremu horretan Plan Berezi bat egitea aurreikusi da, antolamendu xehatua zehazteko. Plan Berezi horrek lehendik



Azpeitiko Udala

dagoen hirigintza-garapena finkatu ahal izango du (partzela bakarrari lotuta, industria handi eta bakarrari lotuta), edo garapen hori berrantolatzea planteatu ahal izango du (hainbat jarduera ezartzeko neurriak zehaztuz, pabiloi eta lokal bereziak antolatzeako beharrezkoak direnak barne).

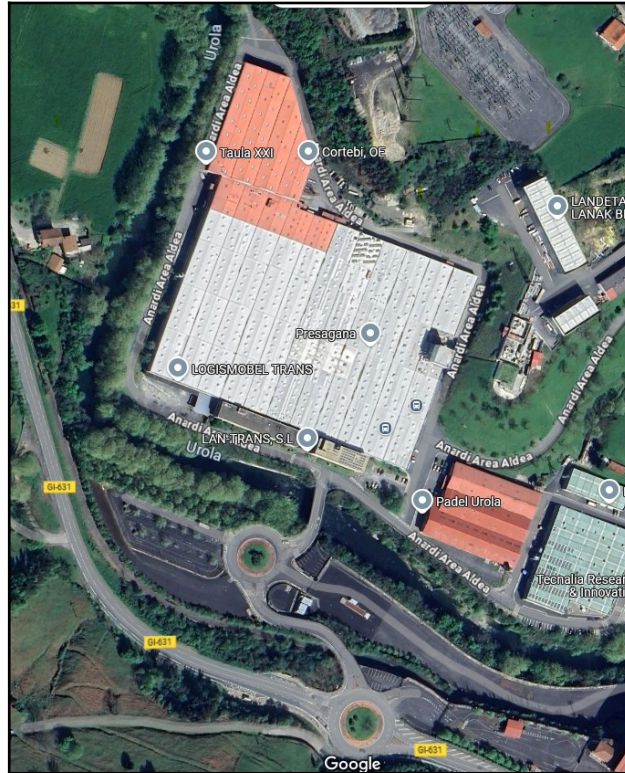
Egungo partzelaren lotizazioa planteatuz gero, *behar diren bide- eta aparkaleku-zuzkidurak gaitu behar dira, hain zuzen ere, eraikigarritasuneko 100 m²(s)-ko aparkaleku bat azpiero barruan.* Gainera, *sortzen diren aparkalekuen % 30k, gutxienez, lurzoru publikoan egon behar du edo erabilera publikoko zortasunaren eraginpean.*

Aldi berean, Plan Berezi horrek *publiko gisa sailkatuko ditu Urola ibaiaren ezker aldeko bidea nahiz gaur egun erabilera publikoko zortasunpean dagoen azpieroaren goialderako sarbidea.*

Bigarrena.- “32.1 Danona” azpieroariko aipatutako Plan Berezi hori ez da orain arte sustatu eta onartu. Era berean, azpiero horren eta “32. Anardi” eremu osoaren egungo errealitate materiala hurrengo irudian agertzen dena da.



Azpeitiko Udala



Hirugarrena.- Hierros Servando S.L. da 15660 erregistro-finkaren jabea. Finka hori Azpeitiko Jabetza Erregistroko 2177 liburukian, 333 liburuan, 198 folioan inskribatuta dago. Honako hau da finkaren erregistro-deskribapena:

Landatarra. Azpeitiko hiribildu honen jurisdikzioan dagoen lur-zatia, hamasei mila eta zazpiehun metro karratukoa. Mugak: iparraldean, Larrar-zahar baserria; ekialdean, Urola ibaia; hegoaldean, Danonako lurrak; eta mendebaldean, trenbidea.

Finka hori “32.1 Danona” azpierenmuan dago eta gaur egun aparkalekua, bideak, berdegunea eta abar gisa erabiltzen da. Bertako lursailetakoa batzuk Hitzarmen honi erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasotakoak eta hurrengo koadroan aipatutakoak dira.

Zk.	EGUNGO ERABILERA	AZALERA -m ² (z)-
1	Bidea (grafikoko marra gorria)	3.452
2	Aparkalekua (grafikoko marra urdina)	3981
GUZTIZK OA	----	7433



Azpeitiko Udala

Laugarrena.- Indarrean dagoen Azpeitiko HAPOk aipatutako “32. Anardi” eremua mugatzen du, bai eta “31. Trukutxo” eremu mugakidea ere. Ingurune horren egungo egoera, besteak beste, honako faktore hauek bereizi eta baldintzatzen dute:

- 1.- “31. Trukutxo” eremuaren hirigintza-garapenak eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak egiten, izapidetzen eta onartzen ari dira: Plan Partziala (Behin betiko onespena: 2025-03-11); Hirigintzako Jarduketa Programa (Behin betiko onespena: 2025-03-11); Urbanizazio eta birpartzelazio-proiektuak (eginak eta izapidetzeko).

Hori dela eta, eremu horretako hirigintza- eta eraikuntza-garapen materiala aurki egikarituko dela aurreikusten da.

- 2.- “32.1 Danona” azpieremuko Plan Berezia ez da oraindik sustatu eta onartu. Nolanahi ere, Bigarren atalean jasotako irudian islatzen den hirigintza- eta eraikuntza-garapena du errealitatean.
- 3.- Bi eremu horietarako sarbidea GI-631 foru-errepidean dagoen biribilgunetik egiten da. Biribilgune horretatik abiatzen da bi eremuiei zerbitzu hori ematen dien bidea. Urola ibaiaren inguruan (beste ertzera igaro aurretik), bigarren biribilgune bat dago, eta bertatik aipatutako eremuetara eta mendebaldeko muturrean dagoen aparkalekura iristen da.
- 4.- Bide-sarbide horren eta hari lotutako sareen eraginpeko lur gehienak titulartasun pribatukoak dira.

Horrela, Trukutxoko Birpartzelazio Proiektua onartuta, bide-sare horien egoera juridikoa erregularizatuko da eremu horretako zatian.

Erregularizazio horrek eragina izango du, besteak beste, GI-631 foru-errepidean dagoen biribilgunean eta bertatik eremu horretako industria-partzelarako edo partzeletarako zuzeneko sarbidean. Proiektu hori onartu ondoren, bide-sare horiek titulartasun publikokoak izango dira aurrerantzean.

Era berean, egungo eta etorkizuneko egoera eta perspektibak, “32. Anardi” eremuan kokatutako bide-sare horren zatiari dagokionez, aurrekoen desberdinak dira. Sare horren eraginpeko lursailak, hitzarmen honi erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasota daudenak (marra gorria), titulartasun pribatukoak dira (zehazki, Hierros Servando S.L.-renak). Ez da aurreikusten egoera hori erregularizatzeko eta bide-sare horren titulartasun publikoa formalizatzeko hirigintza-dokumenturik egitea eta onartzea (epe laburrera edo ertainera).

Testuinguru horretan, bide-sare horren titulartasun publikoa ahalik eta azkarren formalizatzeko komenigarritasunak justifikatzen du hirigintza-hitzarmen bat formulatzea eta onartzea. Halaber,



Azpeitiko Udala

bidezkoa da aurreko helburua osatzea grafiko horretan bertan adierazitako aparkalekuaren erabilera erregulatzeko baldintzak zehaztearekin (marra urdina), bai eta 15660 erregistro-finkaren lursailen tratamenduarekin ere, “32.1 Danona” azpieremuaren hirigintza-garapena egikaritzeko testuinguruan.

Bosgarrena.- Aurreko ataletan azaldutakoa kontuan hartuta, Hirigintza Hitzarmen hau sinatzen dutenek erabaki dute azaldutako helburuak lortzeko beharrezko neurri gisa formulatzea, honako estipulazio hauen arabera:

ESTIPULAZIOAK

Lehena.- Hirigintza Hitzarmen honen xedea.

Xede hori honako hauetarako beharrezkoak diren neurriak zehaztea da:

- 1.- “32.1 Danona” azpieremuko 15660 erregistro-finkaren lursail guztien hirigintza egikaritzeko araubidea arautzen duten aurreikuspen orokorrak zehaztea, azpieremuaren hirigintza-garapenaren testuinguruan.
- 2.- Azpeitiko Udalari lagatzea hitzarmen honi erantsitako 3. eranskineko grafikoan (marra gorria) jasotako bide-sarearen eraginpeko lurren titulartasuna.
- 3.- Hitzarmen honen eranskineko 3. grafikoan (marra urdina) ageri den aparkalekuaren erabilera arautzeko baldintza eta konpromiso egokiak zehaztea.

Bigarrena.- “32.1 Danona” azpieremuko 15660 erregistro-finkaren lursail guztien hirigintza egikaritzeko araubidea arautzen duten aurreikuspen orokorrak.



Azpeitiko Udala

“32.1 Danona” azpieremuko 15660 erregistro-finkaren lursailen hirigintza egikaritzeko araubidea azpieremu horretan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko da, haren antolamendu xehatua zehazteko, bai eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ere. Nolanahi ere, testuinguru horretan:

- 1.- Plan Berezi horrek zuzkidura publikotara (bideak, aparkalekua, berdegunea, etab.) bideratzen dituen finkaren lurak ez dira konputagarritzat joko hirigintza-erakigarritasuna eta/edo eraikigarritasun haztatua eta azpieremuan aurreikusitako urbanizazio-kargak banatzeko. Hori dela eta, lursail horien jabea ez da hirigintza-eskubidearen esleipendun izango, ez eta urbanizazio-karga bakar batena ere.
- 2.- Plan Bereziak irabazizko hirigintza-erabileretara bideratzen dituen eta/edo hirigintza-partzeletan sartzen diren finkako lursailak konputagarritzat joko dira hirigintza-erakigarritasuna eta/edo eraikigarritasun haztatua eta azpieremuan aurreikusitako urbanizazio-kargak banatzeko. Hori dela eta, lursail horien jabeari hirigintza-eskubideak eta urbanizazio-kargak esleituko zaizkio, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako aurreikuspenen ondoriozko zenbatekoan eta/edo proportzioan.

Hirugarrena.- Hitzarmenari erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasotako bide-sarearekin lotutako baldintzak.

Honako hauek dira baldintza horiek:

- 1.- Bide-sare horren eraginpeko lursailak hitzarmen honi erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasotakoak dira (marra gorria). Horiek guztiak Azpeitiko Udalari lagako zaizkio jabari osoz eta kargarik gabe. 3.452 m²-ko azalera duela kalkulatu da.



Azpeitiko Udala

- 2.- Lur horiek 15660 erregistro-finkaren parte dira (Azpeitiko Jabetza Erregistroko 2177 liburukian, 333 liburuan, 198 folioan inskribatuta dagoena).

Erregistro-finka horren azalera lagatzen diren lursailena baino handiagoa denez, dagozkion banantzeak formalizatuko dira, beharrezkotzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

- 3.- Lagapena lursail horiek gaur egun dauden baldintza materialetan egingo da, eta aldez aurretik ez da urbanizazio- edo berrurbanizazio-obra egin beharko, baldin eta lagapena hitzarmen hau sinatu eta hiru (3) hilabeteko epean egiten bada, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik luza daitekeelarik.

Laugarrena.- Hitzarmenari erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasotako aparkalekuarekin lotutako baldintzak.

Honako hauek dira baldintza horiek:

- 1.- Aparkaleku horren eraginpeko lursailak hitzarmen honi erantsitako 3. eranskineko grafikoan jasotakoak dira (marra urdina). 3.981 m²-ko azalera duela kalkulatu da.
- 2.- “32.1 Danona” azpieremuan antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziak, halaber, lursail horien antolamendu-araubidea zehaztuko du. Plan horrek ezarritako antolamendu-helburu eta -irizpideen testuinguruan egokitzen eta justifikatzen jotzen diren erabileretara bideratuko dira, eta titulartasun publikoko aparkaleku gisa edo beste erabilera publiko edo pribatu gisa erabili ahal izango dira.



Azpeitiko Udala

Lursail horiek aparkaleku publikotara edo beste zuzkidura-erabilera publiko batzuetara bideratzeko aurreikuspena osatzeko, Azpeitiko Udalari doan lagako zaizkio jabari osoz eta kargarik gabe, aipatutako Plan Berezia onartu ondoren. Lagapen hori Plan Berezi honen garapenean sustatuko den Birpartzelazio Proiektuaren bidez formalizatuko da.

- 3.- Plan Berezia izapidetu eta behin betiko onartu bitartean, lursailak aparkaleku pribatu gisa erabiliko dira, jabearen zerbitzura.

Hala ere, erabilera publikoko aparkaleku gisa erabili ahal izango dira une hori baino lehen, baldin eta, gerora sortutako eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, Udalak hala eskatzen badu. Erabilera publiko horrek aipatutako aparkaleku osoan eta/edo zati batean eragin ahal izango du, horri buruz planteatzen diren justifikazioak eta horietatik eratortzen diren errekerimenduak kontuan hartuta. Testuinguru horretan, Hierros Servando S.L.-k aparkalekuaren erabilera publikoa baimentzeko konpromisoa hartzen du, osotasunean eta/edo justifikatutako zatian. Nolanahi ere, aparkalekua erabiltzeko baldintzak bi alderdiek erabakiko dituzte adostasunez.

Aparkalekuaren erabilera publikoa dagokion erabilera publikoko zortasuna aldeztuz aurretik zehaztuz eta formalizatuz osatuko da.

Aparkalekua baldintza egokietan mantentzea Hierros Servando, S.L.-ren kontura izango da, titulartasun eta erabilera pribatua dituen bitartean. Era berean, mantentze hori Udalaren kontura izango da erabilera publikoa duenean.

Bosgarrena.- Azpeitiko udalaren konpromisoak eta betebeharrak.

Azpeitiko Udalak konpromiso hauek hartu ditu:

- 1.- 3. eranskineko grafikoan bide-sarera bideratutako lursailei dagokienez:

A.- Lagapena onartzea eta jabetzan hartzea.



Azpeitiko Udala

- B.- Egungo baldintza materialetan eskuratzea, baldin eta lagapena hitzarmen hau sinatu eta hiru (3) hilabeteko epean egiten bada, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik luza daitekeelarik. Kasu horretan, hala badagokio, bere kontura eta kargura izango da (berr)urbanizazio-obra egikaritzea eta ordaintzea.
- C.- Lursail horiek 15660 erregistro-finkaren gainerakoetatik bereizteko beharrezkoak diren jarduketak eta/edo espedienteak sustatzea eta onartzea. Horretarako, Hierros Servando S.L.-k lursailak bereizteko eta lagatzeko eskatu beharko du hiru (3) hilabeteko epean, hitzarmen hau sinatzen denetik zenbatzen hasita. Epe hori luzatu egin ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik.
- D.- Aurreko jarduketekin lotutako kostu guztiak ordaintzea, honako hauek barne: Hirugarren Estipulazioko 2. paragrafoan aipatutako bereizketa; kasuan kasuko notario-eskritura egitea, hala badagokio; lagapen hori eta lurren titulartasun publikoa Jabetza Erregistroan inskribatzea.

2.- 3. eranskineko grafikoan jasotako aparkalekuaren lursailei dagokienez:

- A.- Lagapena onartzea eta jabetzan eskuratzea, baldin eta “32.1. Danona” azpieremuaren Plan Berezia onartu eta lursail horiek aparkaleku eta/edo titulartasun publikoko beste zuzkidura batzuetara bideratzen badira. Lagapen hori Birpartzelazio Proiektuaren eta/edo azpieremu horretan xede horrekin sustatu beharreko dokumentuaren testuinguruan formalizatuko da.

Lagapen hori egungo baldintza materialetan eta/edo lagapena egiteko unean dituzten baldintzetan egingo da.

- B.- Erabilera publikoko aparkalekutara bideratzea aipatutako Plan Berezia izapidetu eta onartu aurretik, Laugarren Klausulako 3. atalean adierazitakoarekin bat etorritik zehaztutako baldintzetan.

Erabilera hori osatzeko, aldez aurretik zehaztu eta formalizatu beharko da horretarako beharrezkoa den erabilera publikoko zortasuna. Horretarako behar diren jarduketak Udalak sustatu, egin eta ordainduko ditu.

Erabilera lagatze hori egungo baldintza materialetan eta/edo lagapena egiteko unean dituzten baldintzetan egingo da.



Azpeitiko Udala

Kasu horretan, aparkalekua baldintza egokietan mantentzea Udalaren kontura eta kargura izango da.

- 3.- “31. Trukutxo” eremuaren Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua ahalik eta azkarren izapidetzea eta onartzea.

Seigarrena.- JABETZAren konpromisoak eta betebeharrak.

JABETZAK konpromiso hauek hartu ditu:

- 1.- “32.1 Danona” azpieremuko 15660 erregistro-finkaren lursailen hirigintza egikaritzeko araubidea bigarren klausulan azaldutako aurreikuspenen mende dagoela onartzea.
- 2.- 3. eranskineko grafikoan bide-sarera bideratutako lursailei dagokienez:
 - A.- Azpeitiko Udalari lagatzea, jabetzan eta kargarik gabe, dauden egoera materialean, eta horrek JABETZAri inolako kargarik edo kosturik eragin gabe.
 - B.- Banantzeko eta Udalari lagatzeko eskatzea hitzarmen hau sinatu eta hiru (3) hilabeteko epean, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik luzatzeko aukerarekin.
- 3.- 3. eranskineko grafikoan jasotako aparkalekuaren lursailei dagokienez:
 - A.- Azpeitiko Udalari lagatzea, jabetzan eta kargarik gabe, baldin eta “32.1. Danona” azpieremuan sustatu eta onartu beharreko Plan Bereziak lursail horiek aparkaleku publiko eta/edo beste zuzkidura publiko batzuetara bideratzen baditu.

Lagapen hori Birpartzelazio Proiektuaren eta/edo azpieremu horretan xede horrekin sustatu beharreko dokumentuaren testuinguruan formalizatuko da, une horretan dauden egoera materialean, eta JABEAK ez du bere gain hartu behar (berr)urbanizazioarekin lotutako betebeharrak.
 - B.- Egungo aparkalekuaren erabilera publikoa baimentzea aipatutako Plan Berezia izapidetu eta onartu aurretik, Laugarren Klausulako 3. atalean adierazitakoarekin bat etorritik zehaztutako baldintzetan.

Baimen horren barruan sartuko da horretarako beharrezkoa den erabilera publikoko zortasuna zehaztu eta formalizatzeari dagokiona.

Zazpigarrena.-

Hitzarmenaren izaera, eraginkortasuna eta indarraldia.



Azpeitiko Udala

- 1.- Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera (Zazpigarren Xedapen Gehigarriko 3. atala), hitzarmen hau hirigintza egikaritzeari buruzkoa da.
- 2.- Azpeitiko Udalak izapidetu eta onartu beharko du, aipatutako Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako prozeduraren arabera (Zazpigarren Xedapen Gehigarria).
- 3.- Hitzarmen hau behin betiko onartzea eta haren eraginkortasuna eta indarraldia “31. Trukutxo” eremuaren Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzearen baitan dago.

Zortzigarrena.- Hitzarmena azkentzea eta/edo suntsiaraztea.

Hitzarmen hau betetzen denean edo honako arrazoi hauetakoren batengatik suntsiarazten denean azkenduko da:

- A.- Hitzarmen honetan jasotako funtsezko betebeharren bat ez betetzea, “31. Trukutxo” eremuaren Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzeari buruzkoa barne.
- B.- Aldeek elkarrekin adostea.
- C.- Hala badagokie, indarreko legeriaren arabera aplikatu beharreko beste edozein arrazoi.

Bederatzigarrena. - Formalizazioa eta jurisdikzioa.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du. Bere interpretazioari, aldaketari edo ebazpenari buruz sortzen diren auziak udalak berak ebatziko ditu, eta udalaren erabakiek amaiera emango diote administrazio-bideari. Udal-erabaki horien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoak jarri ahal izango dira, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legean aurreikusitakoaren arabera.



Azpeitiko Udala

ERANSKINAK.

- 1.- Nagore Alkorta Elorza andreak, Azpeitiko Udaleko alkate-presidente gisa egindako esku-hartzea egiaztatzeko dokumentazioa.
- 2.- Aitor Fernández Guergue jaunak, Hierros Servando, S.L.-ren ordezkari gisa egindako esku-hartzea egiaztatzeko dokumentazioa.
- 3.- Hitzarmen honen xede diren eta "31. Anardi" eremuan kokatuta dauden lursailak, bide-sare eta aparkalekutara bideratutakoak.



Azpeitiko Udala



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025PLAN0023-HITZARMENA EUS/HITZARMENA EUS ()