

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOAINGO UDALA

Hirigintza

5.1 Ama Kandida izeneko Egikaritze-unitatearen Kontzertazio Hitzarmenaren hasierako onarpena.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022ko martxoaren 25ean egin zuen batzarrean, 5.1 Ama Kandida. izeneko egikaritze-unitatearen kontzertazio hitzarmena hasierako izaeraz onartu zuen.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriak, bere 8. atalean, xedatutakoaren arabera, 5.1 Ama Kandida izeneko egikaritze-unitatearen Kontzertazio hitzarmen osoa argitaratzen da eta jendaurrean jartzen da eta interesdunen entzualdia zabaltzen da, horiek espedienteaz aztertzeko aukera izan eta egoki iritzitako alegazio eta iradokizunak aurkez ditzaten.

Jendaurrean jartzea eta interesdunen entzualdia ondorengo arau hauei jarraiki gauzatuko da:

a) *Espedienteaz non eskuratu daitekeen:* Hirigintza udal lan-sailaren bulegoetan, 8:00etatik 14:30ra.

Hasierako onospena jaso duen araudia www.andoain.eus web-orrian honako atalean kontsultatu daiteke: Udala/Hirigintza informazioa/Hirigintza hitzarmenak/Jendaurrean.

Informazio gehiago eska daiteke hirigintza@andoain.eus helbide elektronikoan.

b) *Espedienteaz aztertzeko eta, hala balegokio, alegazioak eta iradokizunak aurkezteko epea:* 20 lanegun, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharamenetik kontatuta.

c) *Nork aurkez ditzake alegazioak eta iradokizunak:* edozein pertsona fisiko edo juridikok.

d) *Alegazioak eta iradokizunak, urriaren 1eko 39/2015 Legeko 16.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, ondorengo hauek aurkeztu daitezke:*

– Udalaren www.andoain.eus web-orriko egoitza elektronikoan.

– Udaletxean dagoen Sarrera-Erregistroan (Andoaingo Udala, Goikoplaza, z/g 20140 Andoain), jendaurreko-ordutegian: 8:00-14:30.

– Edozein administrazio publikoko Erregistro-arloko laguntza-bulegotan, beti ere EIS sisteman badago.

– Postetxean, EBBE Zerbitzuan.

Andoain, 2022ko martxoaren 28a.—Maider Lainez Lazcoz, alkatea. (1848)

«Ama Kandida» 05 HEA-ren kontzertazio hitzarmenaren proposamena.

Andoainen, 2022koren(e)(a)n.

Alde batetik, jauna/andrea.

Bestetik, jaunak (NAN zk.:); honen ondorioetarako helbidea: Portuetxe, 59-A, behea, 20018, Donostia).

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Urbanismo

Aprobación inicial del Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 5.1 Ama Kandida.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2022 aprobó, con carácter inicial, el Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución Ama Kandida 5.1.

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del País Vasco, se procede a la publicación íntegra del Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución Ama Kandida 5.1, el cual se somete a información pública y audiencia a los/as interesados/as al objeto de que puedan examinar el expediente y presentar cuantas alegaciones y sugerencias consideren oportunas.

La información pública y audiencia se hará conforme a las siguientes reglas:

a) *Lugar donde se encuentra a disposición del público el expediente:* oficinas del departamento municipal de Urbanismo, en horario de 8:00 a 14:30 horas.

El texto del Convenio aprobado inicialmente se puede consultar en la web www.andoain.eus, en: Ayuntamiento/Información Urbanística/Convenios Urbanísticos/Exposición pública.

Se podrá solicitar información a través del correo electrónico en la dirección: hirigintza@andoain.eus.

b) *Plazo para examinarlo y en su caso para presentar alegaciones y sugerencias:* 20 días hábiles, a contar del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

c) *Quiénes pueden interponer alegaciones y sugerencias:* cualquier persona física o jurídica.

d) Las alegaciones y sugerencias, conforme a lo dispuesto en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se podrán presentar en:

– En la sede electrónica de la web municipal www.andoain.eus.

– En el Registro de Entrada del Ayuntamiento, situado en la Casa Consistorial Goikoplaza, s/n 20140 Andoain en horario de atención al público: 8:00-14:30 horas.

– Oficinas de Asistencia en Materia de Registros de cualquier la administración pública integrada en el SIR.

– En el servicio ORVE de Correos.

Andoain, a 28 de marzo de 2022.—La alcaldesa, Maider Lainez Lazcoz. (1848)

Propuesta de convenio de concertación del AIU.05 «Ama Kandida».

En Andoain, a de de 2022.

De una parte, D.

De la otra, D., con DNI n.º con domicilio a efectos del presente en Portuetxe, 59-A, bajo, 20018, de Donostia/San Sebastián.

PARTE-HARTZAILEAK

..... jauna/andrea, Andoaingo Udalaren ordezkari gisa, zinegotzi-ordezkarri gisa.

..... jaunak/andreak, Britac Proyectos SL merkataritza-sozietatearen izenean eta haren ordezkari gisa (helbidea: Portuetxe, 59-A, behea, 20018, Donostia), IFK: B-75098814, Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatua 2623 Liburukian, 68 Folioan, SS-35862 Orrialdean. Ordezkaritza hori ahalordun orokor gisa du, eta ahalmen nahikoa du. Ana Isabel Jaurrieta Alegría, 2018ko ekainaren 15ean, 596 protokolo-zenbakiarekin.

Kontzertazio hitzarmen hau formalizatzeko legezko gaitasun nahikoa dute eta aitortzen diote elkarri alderdiek. Horretarako, honako hauek azaldu dituzte:

AURREKARIAK

I. «Ama Kandida» 05 HEA eremua antolamendu xehatuaren xede da, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bidez (HAPB), Alkatetzaren 2021eko azaroren 22ko 2.110 zenbakiko Ebazpenak behin-behinean onartutako bertsioaren arabera.

II. Parte hartu duen enpresak Udal Administrazioan aurkeztu du «Ama Kandida» 05 HEA urbanizatzeko jarduketa-programa. Programa horretan, «Ama Kandida» 5.1 egikaritze-unitatea mugatzen da, eta kontzertazio jarduketa-sistema pribatuaren bidez garatzen eta gauzatzen da. Urbanizatzeko Jarduketa Programa horrek hasierako onarpena du jada, Alkatetzaren 2021eko abenduaren 29ko 2.327 Ebazpenaren bidez.

36.947 m²-ko azalera hartzen du JUPean jasotako 5.1. UEaren mugaketak. Horietatik 18.020 m² bide, espaloi eta espazio publikoei dagozkie, eta 18.927 m² titulartasun pribatuko finka eta higiezin.

Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietateak hainbat higiezin, finka eta/edo lurzatiaren jabetzaren gaineko eskubideak ditu, jabetza pribatuaren guztizkoaren % 67 ordezkatzaren dutenak, hain zuzen ere «Ama Kandida» 5.1 egikaritze-unitatean sartuta dagoena. Parte-hartze hori informaziozkoa eta gutxi gorabeherakoa da. Azalerak eta horien titularrak Birpartzelazio Proiektuan zehaztu eta zehaztuko dira.

Horrela, bete egiten da Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.1 artikuluan dokumentu hau formalizatu ahal izateko eskatutakoa.

III. Aurreko guztia azalduta, Andoaingo Udalak eta Britac Proyectos, SL merkataritza-sozietateak, «Ama Kandida» 5.1 EB Hirigintzaren kudeaketa eta exekuzioa burutzen lagunduko duten neurriak batera eta koordinatuta antolatzeke, Hitzarmen hau formalizatzen dute, honako klausula hauen arabera:

HIZPAKETAK

Lehena. Jabeen konpromisoak.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.2 eta hurrengo artikuluetan xedatutakoaren arabera, Britac Proyectos SL merkataritza-sozietateak konpromiso hauek hartzen ditu Andoaingo Udalaren aurrean:

a) «Ama Kandida» 5.1. EB-ko Kontzertazio Batzordearen eraketa sustatzea, indarrean dagoen araudian horretarako aurreikusitako prozedura eta formalitateen arabera, Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistroan inskribatzea barne.

Kontzertazio Batzordea eratzeko epea hilabetekoa izango da, hitzarmena izenpetzen denetik, eskritura publiko bidez.

INTERVIENEN

D., en representación del Ayuntamiento de Andoain, en su condición de Concejal-Delegado.

D., en nombre y representación de la mercantil Britac Proyectos, S.L., con domicilio social en Portuetxe, 59-A, bajo, 20018, de Donostia/San Sebastián, con CIF n.º B-75098814 e inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al Tomo 2623, Folio 68, Hoja SS-35862. Ostenta dicha representación en su condición de apoderado general con facultades suficientes conforme resulta de escritura pública de apoderamiento autorizada por la notario Dña. Ana Isabel Jaurrieta Alegría el 15 junio 2018 con número 596 de su protocolo.

Tienen y se reconocen las partes capacidad legal suficiente para la formalización del presente Convenio de Concertación, a cuyo fin exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

I. El ámbito AIU.05 «Ama Kandida» es objeto de ordenación pormenorizada mediante Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) conforme a la versión aprobada con carácter provisional por Resolución de Alcaldía n.º 2.110 de 22 de noviembre de 2021.

II. Por parte de la mercantil interviniente se ha presentado ante la Administración Municipal, para su tramitación, el Programa de Actuación Urbanizadora del AIU.05 «Ama Kandida» en el que se delimita la Unidad de Ejecución UE.5.1 «Ama Kandida» para la que se establece su desarrollo y ejecución mediante el sistema de actuación privada por concertación. Dicho Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) cuenta ya con la aprobación inicial en virtud de Resolución de Alcaldía n.º 2.327 de 29 de diciembre de 2021.

La delimitación de la UE.51 «Ama Kandida» recogida en el PAU comprende una superficie de 36.947 m² de los cuales 18.020 m² se corresponden con viales, aceras y espacios públicos y 18.927 m² con fincas e inmuebles de titularidad privada.

La mercantil Britac Proyectos, S.L. ostenta derechos sobre la propiedad de diversos inmuebles, fincas y/o parcelas representativas del 67 % del total de propiedad privada incluida en el UE.5.1 «Ama Kandida». Esta participación tiene carácter informativo y aproximado. La concreción y detalle de las superficies y sus titulares se efectuará en el Proyecto de Parcelación.

De esta manera, queda cumplimentado el presupuesto previsto en el art. 160.1.º de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco para poder formalizar este documento.

III. Expuesto cuanto antecede, el Ayuntamiento de Andoain y la mercantil Britac Proyectos, S.L., al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a la culminación de la gestión y ejecución urbanística de la UE.5.1 «Ama Kandida», proceden a formalizar el presente Convenio de Concertación que se regirá con arreglo a lo dispuesto en las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera. Compromisos de la propiedad.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 160.2.º y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la mercantil Britac Proyectos, S.L. asume frente al Ayuntamiento de Andoain los compromisos siguientes:

a) Promover la constitución de la Junta de Concertación de la UE.5.1 «Ama Kandida», con arreglo al procedimiento y formalidades previstas a tal efecto en la normativa vigente, incluida su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

El plazo para la constitución de la Junta de Concertación será de un mes, desde la firma del convenio, mediante escritura pública.

b) Kontzertazio Batzordearen bitartez, egikaritze-unitatea birpartzelatzeko proiektua egitea. Proiektua nahitaezkoa izango da, eta egikaritze-unitatean sartutako azalera osoari eragingo dio; era berean, onurak eta kargak berdinbanatzeko mota horretarako aplikatu beharreko araudiak ezartzen dituen zehaztapenak jasoko ditu, honako irizpide hauen arabera:

– Egikaritze-unitatean sartutako lursail guztien ekarpena, ja-beak Kontzertazio Batzordean sartu edo ez.

– Proporzionaltasuna egikaritze-unitatean sartutako lurzoru-jabeen eskubide eta betebeharren esleipenean eta esleipenean, emandako azalerarekiko.

– Andoaingo Udalari esleitzea eraikigarritasun haztatuaren % 15 doan lagatzeko lurzatiak, urbanizazio-kargarik gabe.

– Andoaingo Udalari jabari publikoari lotutako azalera guztiak doan eta kargarik gabe lagatzea, legean eta HAPON ezarritako aurreikuspenen arabera.

– Legeriak eta plangintzak egikaritze-unitateari esleitutako urbanizazio-, azpiegitura- eta zerbitzu-obra guztiak bere gain hartzea.

– 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren arabera, birpartzelazio-proiektuak ezarriko du birkokatze-ko eskubidea zein eraikinetan egikaritu ahal izango den, eta aipatutako higiezinaren gaineko karga erreal gisa ezarriko du. Etxebizitza horiek babes publikoko araubideren bati atxikitako Hirigintza-kalifikazioa izan beharko dute alde zuzenetik, babes-legearen ezarritakoaren esparruan.

– Birpartzelatze-proiektuan, halaber, etxebizitzaren legeko okupatzaileen eta funtzionamenduan dauden jarduera ekonomikoaren titularren zerrenda jasoko da, eta horiekin lotutako akordioak jasoko dira, kalte-ordaina jasotzeko, birkokatze-ko edo lekuz aldatzeko. Akordio horiek eskritura publikoan jaso beharko dira. Akordiorik izan ezean, birpartzelazio-proiektuari beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera amaitzeko hitzarmen-proposamen bat erantsiko zaio, aipatutako xedapen gehigarriaren 3 c) idatz-zatian adierazitako gutxienezko edukiarekin. Proposamen hori Udalari helaraziko zaio, xedapen gehigarri berean aurreikusitako prozeduraren arabera izapidetu dezan.

Urbanizatzeko Jarduketa Programan adierazten den bezala, birpartzelatze-proiektua Udalean aurkezteko epea sei hilabete-koa izango da, Udalak eta jabetzak hitzarmena sinatzen duten egunetik zenbatzen hasita.

c) Urbanizazio-proiektuan aurreikusitako urbanizazio-obra egingo dituen enpresa hautatzea, kontratazio publikoari aplikagarri zaizkion publikitate- eta lehia-printzipioen arabera, eta, horrela, etengabe aipatzen den legearen 161.3 artikuluan xedatutakoa betetzea.

Indarrean dagoen legeak urbanizazioa titulartasun publiko-ko obratzat jotzen duenez, enpresa esleipendunak obra-kontrataista izan beharko du, eta, horretarako, dagokion administrazio-sailkapena duela egiaztatuko beharko du.

Bigarrena. Hartutako konpromisoen bermea.

Udal honetan hartutako konpromisoak bermatzea, Udal Kuxan abal bat edo diru-kopuru bat entregatuz, Betearazpen Unitateko urbanizazio-kargen zenbatetsitako zenbatekoaren % 7koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.6 artikuluan zehaztutakoa betez.

Nolanahi ere, Kontzertazio Batzordea izango da une oro Andoaingo Udalaren aurrean urbanizazioaren egikaritze osoaren eta gainerako Hirigintza-kargak betetzearen erantzule.

b) Formular a través de la Junta de Concertación el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución. El Proyecto de Reparcelación tendrá carácter forzoso y afectará a la totalidad de la superficie incluida en la Unidad de Ejecución; asimismo, contendrá las determinaciones que, para este tipo de documentos de equidistribución de beneficios y cargas, establezca la normativa aplicable con arreglo a los siguientes criterios:

– Aportación de la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, con independencia de que sus propietarios se incorporen o no a la Junta de Concertación.

– Proporcionalidad en la adjudicación y atribución de derechos y deberes de los propietarios de suelo incluidos en la Unidad de Ejecución con respecto a la superficie aportada.

– Adjudicación al Ayuntamiento de Andoain de la/s parcela/s resultante/s en las que materializar la cesión gratuita del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización.

– Cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Andoain de todas las superficies afectas al dominio público conforme las previsiones establecidas en la ley y en el PEOU.

– Asunción de la totalidad de las cargas de urbanización y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios asignadas por la legislación y el planeamiento a la Unidad de Ejecución.

– De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho de realojo, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados, que deberán tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido en la legislación protectora.

– El proyecto de reparcelación contendrá la relación de ocupantes legales de las viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, incorporando los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública. En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad con el contenido mínimo indicado en el apartado 3 c) de la referida disposición adicional, propuesta que será elevada al Ayuntamiento para su tramitación.

Tal como se indica en el Programa de Actuación Urbanizadora, el plazo para la presentación en el Ayuntamiento del proyecto de reparcelación será de seis meses, desde la fecha de la firma del convenio de concertación.

c) Seleccionar a la empresa que vaya a ejecutar las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública, dando de esta forma cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 161.3 de la ley de continua referencia.

Habida cuenta de que la ley vigente considera la urbanización como una obra de titularidad pública, la empresa adjudicataria deberá tener la condición de contratista de obras, para lo cual deberá acreditar tener la clasificación administrativa correspondiente.

Segunda. Garantía de los compromisos adquiridos.

Los compromisos adquiridos en virtud del presente Convenio por Britac Proyectos, S.L. serán garantizados ante el Ayuntamiento de Andoain mediante entrega de un aval o depósito de cantidad en la caja municipal, por importe equivalente al 7 % de la cuantía estimada de las cargas de urbanización de la Unidad de Ejecución, dando cumplimiento a lo que determina el art. 160.6.º de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En todo caso, será la Junta de Concertación la que responderá en todo momento ante el Ayuntamiento de Andoain de la ejecución completa de la urbanización, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas.

Hirugarrena. Andoaingo Udalaren prerrogatibak.

Britac Proyectos SL enpresak, edo bere eskubide eta betebeharretan subrogatzen denak, Kontzertazio Batzordea barne, hitzarmenaren legezko konpromisoak edo hitzarmenean bertan jasotakoak betetzen ez baditu, plangintza hobeto gauzatzeko egokitzat jotzen duen hitzarmen-sistema ordeztzea.

Urbanizazio-obrak edo plangintza egikaritzearekin lotutako beste edozein jarduketa gauzatzeko beharrezkoa bada, Kontzertazio Batzordeak Andoaingo Udalari eskatu ahal izango dio titularrei nahitaez ezar diezazkiela beharrezko zortasunak eta aldi baterako okupazioak.

Laugarrena. Plangintza xehatuaren eta Urbanizatzekeo Jarduketa Programaren lege-aurreikuspenen mende jartzea.

Hitzarmen honetan berariaz jasotzen ez diren alderdiak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, eta eremu horretako HAPBn eta UJP ezarritakoaren arabera arautuko eta interpretatuko dira.

Bosgarrena. Hitzarmen honen eraginkortasuna.

Hitzarmen honek ez du ondoriorik izango HAPB eta JUPa behin betiko onartzen ez diren bitartean, eta, beraz, bi dokumentuek administrazio-bidean duten irimotasunak baldintzatuko du hitzarmenaren eraginkortasuna.

Seigarrena. Jurisdikzioa.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, eta hitzarmenaren interpretazioari, aldatetari edo ebazpenari buruz sortzen diren auzigai guztiak Udal Erakundeak ebaztuko ditu. Haren erabakiek amaiera emango diote administrazio-bideari, eta horien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarriko da.

Aurreko hizpaketen edukia irakurrita, ados daude, edukia berretsita, eta goiburuan adierazitako lekuan eta egunean sinatzen dute.

Tercera. Prerrogativas del Ayuntamiento de Andoain.

En el supuesto de que Britac Proyectos, S.L., o quien se subrogue en sus derechos y obligaciones, incluida la Junta de Concertación, incumpliere los compromisos legales de la concertación o los recogidos en el presente Convenio, el Ayuntamiento de Andoain podrá sustituir el sistema de concertación por el que considere oportuno para la mejor ejecución del planeamiento.

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

Cuarta. Supeditación a las previsiones legales, del planeamiento pormenorizado y del Programa de Actuación Urbanizadora.

Aquellos aspectos no recogidos expresamente en el presente Convenio, se registrarán e interpretarán con arreglo a las previsiones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como del PEOU y PAU del ámbito.

Quinta. Eficacia del presente Convenio.

El presente Convenio no surtirá efectos en tanto no se proceda a la aprobación definitiva del PEOU y del PAU, quedando así condicionada su eficacia a la firmeza en vía administrativa de ambos documentos.

Sexta. Jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución, serán resueltas por la Entidad Municipal, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar al recurso contencioso-administrativo.

Leído el contenido de las precedentes estipulaciones, las encuentran conformes, por cuanto ratificándose en su contenido, firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.