



Andoaingo Udala

***EG-15.5 Etxeberrieta esku-hartze
eremurako Ituntzeko Hirigintza
Hitzarmena***

***Convenio Urbanístico de
Concertación para el Área de
Intervención A.I.15.5 Etxeberrieta***



Andoaingo Udala

Andoainen, 2013ko uztailearen 9an.

En Andoain, a 9 de julio de 2013.

BILDUAK

REUNIDOS

Batetik

ANA CARRERE ZABALA andrea, Andoaingo Udaletxearen AlkateA, berorren ordezkaritza eta izenean, Udaletxeko Lekuko Gobernu-batzordeak 2013ko maiatzaren 24ko bileran adostutako akordioari jarraiki, espresuki oraingo Hitzarmeneko harpidetzarako eskubidean aurkitzen dena.

Bestetik

JOSEBA ANDONI ARANBURU IRAZU JAUNA, CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A.-ko Administratzaile Solidarioaren egoeran aurkitzen dena, 35.772.457-M N.A.N. zenbakiaren jabe den eta Adunako (Gipuzkoa) Urtaki Industriagunea 24 zenbakian helbideratuta dagoena.

ETA FRANCISCO IZAGUIRRE ERRECA JAUNA, IZAFAN, S.L.-ko Administratzaile Solidarioaren egoeran aurkitzen dena, 15.864.098 E N.A.N. zenbakiaren jabe den eta Donostiako Tolosa Etorbidea 5, 4.a ezkerrean helbideratuta dagoena.

Esku hartzen duten parteek behar adina gaitasun legal dute aurrean dugun **HIRIGINTZA HITZARMENA** xedatzeko, modu aske eta espontaneoan adieraziz:

De una parte

DOÑA ANA CARRERE ZABALA, Alcaldesa del Ayuntamiento de Andoain, en nombre y representación del mismo, hallándose facultada expresamente para la suscripción del presente Convenio en virtud de acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión de 24 de mayo de 2013.

De otra parte

DON JOSEBA ANDONI ARANBURU IRAZU, en su condición de Administrador Solidario de **CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A.**, titular del D.N.I. núm. 35.772.457-M, con domicilio en Urtaki Industriagunea núm. 24 de Aduna (Gipuzkoa).

Y DON FRANCISCO IZAGUIRRE ERRECA, en su condición de Administrador Solidario de **IZAFAN, S.L.**, titular del D.N.I. nº 15.864.098 E y con domicilio en Avda de Tolosa nº 5, puerta 4 izda, de San Sebastián.

Las partes intervinientes cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO**, manifestando libre y espontáneamente:

AURREKARIAK

ANTECEDENTES

Lehenengoa.- CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. eta IZAFAN, S.L. lursail eraikigarrien jabetza osoaren jabe dira eta antzinako ETXEBERRIETA barneko "LA-21" gauzatze-unitatearen eraikitze eskubide guztiena

Primero.- Que CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. e IZAFAN, S.L. son cotitulares de la totalidad de la propiedad de las parcelas edificables y de la totalidad de los derechos de edificación de la antigua unidad de



Andoaingo Udala

ere, beraz, oraingo Hitzarmena aurkezteko Legearengatik legitimatuta dago. "LA-21" Gauzatze-unitateak hirigintza-garapeneako ondorengo gertaera garrantzitsuak eduki ditu:

a) Andoaingo Etxeberrieta Eremuari dagokion Hirigintza Udal-Plangintzaren Arau Ordezkatzaileen Elementuen Aldakuntza dokumentua 2001eko ekainaren 12an (G.A.A. 2011/06/29) onartu zen behin-betiko Gipuzkoako Foru Aldundi txit gorenaren Diputatu Kontseiluaren eskutik.

b) Andoaingo Etxeberrieta Eremuaren Birgaitze Plan Berezia 2006ko maiatzaren 5ean onartu zen behin-betiko Erabaki bidez, akordioa 2006ko ekainaren 28an Gipuzkoako Agintaritzaren Aldizkariko (G.A.A. 2006/06/28) 122.zenbakian argitaratuz.

c) 2007ko otsailaren 2an Andoaingo Udaletxeko Lekuko Gobernu-batzordearen eskutik Andoaingo Etxeberrietako Plan Bereziaren LA-21 Gauzatze-unitatearen Hirigintza-egikaritze Hitzarmena onartu zen, 2007ko otsailaren 14an G.A.A.-n argitaratuz.

d) LA-21 Gauzatze-unitatearen eta Udaletxeko jabeen artean izenpetutako Hitzarmena betez "U.E". "LA-21"-ren Adostasun-batzordea Agiria 2007ko martxoaren 29an osatu zen Andoaingo Natalia Elvira Moreno Ibáñez Andre Notarioaren aurrean, G.A.A.-n argitaratua izan zena 2007ko ekainaren 5ean, eta Gipuzkoako Hirigintza-entidade Kolaboratzaileen Erregistroan inskribatuz 2007ko urriaren 18an (G.A.A. 2007/07/27)

e) Hitzarmena betez, Etxeberrieta Eremuaren Urbanizazio-Proiektua 2008ko apirilaren 25ean Andoaingo Udaletxeko Lekuko Gobernu-batzordearen eskutik behin-betiko onartua izan zen.

ejecución LA-21 dentro ETXEBERIETA por lo que está legitimada por la Ley para presentar el presente Convenio. Esta unidad de ejecución LA-21 ha tenido los siguientes hitos de desarrollo urbanístico:

a) El documento de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal en la Zona de Etxeberrieta de Andoain fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada con fecha 12 de junio de 2001 (B.O.G 29/06/2001).

b) El Plan Especial de Rehabilitación del Área de Etxeberrieta de Andoain fue aprobado con carácter definitivo mediante Resolución de fecha 5 de mayo de 2006, siendo publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 122 de fecha 28 de junio de 2006 (B.O.G. 28/06/2006).

c) El 2 de febrero de 2.007 fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Andoain el Convenio de Ejecución Urbanística de la Unidad de Ejecución LA-21 del Plan Especial de Etxeberrieta de Andoain, fue publicado el mismo en el B.O.G. de 14 de febrero de 2.007.

d) En cumplimiento del Convenio suscrito entre los propietarios de la Unidad de Ejecución LA-21 y el Ayuntamiento se constituyó la Junta de Concertación de la U.E. LA-21 en Escritura otorgada el 29 de marzo de 2.007 ante la Notario de Andoain Doña Natalia Elvira Moreno Ibáñez, lo cual fue anunciado en el B.O.G. de 5 de junio de 2.007, e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Gipuzkoa el 18 de octubre de 2.007 (B.O.G. 27/07/2007).

e) En cumplimiento del Convenio, fue aprobado el Proyecto de Urbanización del Área de Etxeberrieta, de manera definitiva por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Andoain de 25 de abril de 2.008.



Andoingo Udala

f) Hitzarmenaren garapenean, Etxeberrietako "LA-21" Gauzatze-unitatearen Partzelazio-Proiektua onartu zen 2008ko maiatzaren 21ean G.A.A.-n argitaratuz. Onartutako dokumentuaren ondorio bezala, bipartzelazio dokumentu beretik eratorritako konpentsazio ekonomikoei ekin zitzaion, Udaletxeari ehuneko hamarreko emate ordainketaz gain, Proiektuak berak ezarritako eraikigarritasun-hutsuneen ordainketaz kontziente izanik, eta jabeen partetik urbanizazioaren kostuaren %7aren abala eman zelarik.

g) Bipartzelazio Proiektua Tolosa 1 Jabegoaren Erregistroan inskribatua izan zen 2008ko abuztuaren 18an.

h) Udal-teknikarien eskutik berrikusita izan zen "LA-21" Gauzatze-unitateareko erresultante diren lursailen inguruan oinarritzko eraikuntza-proiektua bat idatzi zen.

Bigarrena.- Andoingo Udaletxean Etxeberrieta Eremuaren kokagunearen modifikazio garrantzitsu bati ekin diola, bere behin-betiko eraberritzea bilatzeko asmoz. Plan Orokorraen Berrikuste dokumentu behin-betiko onartu du Eremu osoaren antolamendu berri bat ezarri, non antzinako "LA-21" gauzatze-unitateak ez duen lekurik, udalerriarentzat kalte-ordain arrisku bat izan daitekeelarik.

Andoingo HAPO-ak Udalbatzarraren adostasunaren eskutik behin-betiko onespina eskuratu zuen 2011ko otsailaren 24an, eta bere Testu Birmoldauta 2011ko maiatzaren 19an, G.A.A.-ren 110 zenbakiaren argitaratze xede izanik 2011ko ekainaren 10ean. HAPOak antzinako "LA.21" ordezkatzen du, 15.5. JI. berria sortuz.

Hirugarrena.- Etxeberrieta Auzoko beharrekin bat datozen proposatutako hirigintza-zehaztapen berriak, lehenagoko garapen Hitzarmen baten

f) En desarrollo del Convenio, se aprobó el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución LA-21 de Etxeberrieta, publicado en el B.O.G. de 21 de mayo de 2.008. Como consecuencia del documento aprobado se procedió a las compensaciones económicas derivadas del propio documento reparcelatorio, consistentes en el abono del diez por ciento de cesión al Ayuntamiento, además del pago de los defectos de edificabilidad impuesto por el propio Proyecto, y se había otorgado el aval del 7% del coste de urbanización por parte de los propietarios.

g) El Proyecto de Reparcelación fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Tolosa nº 1 con fecha 18 de agosto de 2.008.

h) Se redactó un proyecto básico de edificación sobre las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución LA-21 que había sido revisado por los técnicos municipales.

Segundo.- Que el Ayuntamiento de Andoain ha abordado una importante modificación de la situación del Ámbito de Etxeberrieta, al objeto de buscar su rehabilitación definitiva. A tal fin, ha aprobado definitivamente el documento de Revisión del Plan General de Andoain estableciendo una nueva ordenación de todo el Ámbito, en la que no tiene cabida la antigua ordenación de la unidad de ejecución LA-21, con el riesgo indemnizatorio que esto supone para el municipio.

El PGOU de Andoain obtuvo su aprobación definitiva por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 24 de febrero de 2.011, y su Texto Refundido el 19 de mayo de 2.011, siendo objeto de publicación en el B.O.G. nº 110 de 10 de junio de 2.011. El PGOU sustituye la antigua LA.21, creándose la nueva AI. 15.5.

Tercero.- Las nuevas determinaciones urbanísticas planteadas más acordes a las necesidades del Barrio de Etxeberrieta, la



Andoingo Udala

existentziak eta esparru arauemaile berrira egokitu beharrekoak, parte ezberdinek antolamendu berriaren garapen egokirako egin beharreko konpromezuak jasotzen hasteko beharra eskatzen edo ezartzen du. Konpromezu hauek, babestu behar dute alde batetik Udaletxean idatzitako Hitzarmenaren eta hirigintza-betebeharren adeitsuak diren antzinako "LA-21" gauzatze-unitateen jabeak, halako molde ez daitezen ikusi kaltetuak, eta bestetik Andoingo Udaletxea bera benetan beharrezkoa den esparru bat berrantolatzeko saiakeran eta inolako erreklamazio edo ustezko kalte-ordainetan murgilduta egon ez dezan.

Laugarrena.- Halaber, 15.5 JI Etxeberrieta Eremu berriaren Hirigintzako Jarduera-Programa, jarduketa-sistema bezala Adostasuneko aurreikusten duena, egon izapideak egiten ari da.

Bostgarrena.- ekainak 30eko 2/2006 Euskadiko Lurzoru eta Hirigintza Legeko 160.5 artikulua agintzen du, jabe bakarra egonik ere, adostasun sistemaren barneko jarduerak hitzarmen baten sinaduraren beharra duela.

Seigarrena.- Andoingo Udaletxea, Administrazio eraginkor moduan, eta Etxeberrietaren 15.5 JI.-ak barne hartzen dituen eskubide eta orube guztien jabeek, eremuaren hirigintza-gauzatzea eta kudeaketaren burutzea laguntzen duten neurriak modu bateratuan eta koordinatuan artikulatzeko helburua dute, ekainak 30eko 2/2006 Legeko 160.2 artikuluan eta hurrengoetan zehaztutakoaren arabera, eta antzinako "LA.21" eta 15.5 JI. berriaren arteko adostasun baldintzak oraingo Hitzarmena izenpetzen dute, ondoregoen arabera osatzen dena:

existencia de un anterior Convenio de desarrollo y el nuevo marco normativo al que debe ajustarse, requiere o impone la necesidad de proceder a recoger los compromisos a los que deben someterse las partes para el desarrollo adecuado de la nueva ordenación. Estos compromisos, deben salvaguardar por una parte a los propietarios de la antigua Unidad de Ejecución LA-21 cumplidores de sus deberes urbanísticos y del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de manera que no puedan verse perjudicados, y por otra parte al propio Ayuntamiento de Andoain en su intento de reordenar un ámbito realmente necesario y no verse afecto a ninguna reclamación o supuesto indemnizatorio.

Cuarto.- Asimismo, se está tramitando a esta fecha el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de la nueva Área de Etxeberrieta AI. 15.5 que prevé como sistema de actuación el de Concertación.

Quinto.- El artículo 160.5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo del País Vasco dispone que dentro del sistema de concertación y aun en el caso de un único titular la actuación requiere en todo caso la firma de un convenio.

Sexto.- El Ayuntamiento de Andoain en su condición de Administración actuante, y los propietarios de la totalidad de los terrenos y derechos incluidos en el AI.15.5 de Etxeberrieta, al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a la culminación de la gestión y ejecución urbanística del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículos 160.2 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, y las condiciones de ajuste entre la antigua LA.21 y la nueva AI 15.5 suscriben el presente Convenio que se registrá de acuerdo con las siguientes,

HITZARMENAK

LEHENENGOA.- *Jabearen betebeharrak*

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- *Obligaciones del propietario:*



Andoingo Udala

A. Jardueraren karga eta irabazien berdinbanatzerako Bipartzelatze dokumentua azaldu, ekainak 30eko 20/2006 Legeko 44 artikuluan zehaztutako irizpideen arabera. Bipartzelatze Proiektuaren aurkezpenaren epea 6 hilabetekoa izango da Hirigintzako Jarduera-Programaren onarpenetik.

Dokumentuak gutxienez azalduko du:

- Bipartzelazioak emandako lursailen deskribapena.
- Derrigorrezko lagapen lursailen kokalekua.
- Eraikigarriak diren partzelen kokalekua.
- Esparruko kudeaketari atxikitzen zaizkion gastuen behin-behineko likidazio-kontua.

B. Behartuko da, halaber, HAPOan zehaztutako derrigorrezkoak eta doakoak diren lagapenen ondasunak Bipartzelazioari ematea, eta zehazki antolamenduaren arabera erabilera publikoa duten espazio libreak eta bideak izatera zuzendutako azalera guztiak.

C. Esparruaren jabetza 15.5. JI. Eremuko Urbanizatzeko-Proiektua idaztera konprometitzen da sei hilabeteko epean Hirigintzako Jarduera-Programaren onarpenetik

Aurrekotik eratorriz, urbanizatzeko-kargak onartu eta urbanizatzeko-lanak burutu, azpiegiturak eta Legearen arabera Eremuari egokitutako zerbitzuak eta Plangintzaa, eta Hirigintzako Jarduera-Programan daudelarik, bere eduki osoari lotzen direnak.

Zehazki, Hirigintzako Jarduera-Programak lan multzoen gauzatzea erakusten du, bai urbanizatzeko-lanak, baita eraikitze-lanak ere, bi gauzatze faseetan edo azpiesparruetan, non gauzatze epeak ondorengoak diren:

Lehenengo fasea HJP-an “UC 2.1” eta “UG/1” bezala izendatuak barne hartzen dituzte:

A. Formular documento de Reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de 6 meses desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

El documento expresará, como mínimo:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

B. Se obligará, asimismo, a aportar a la Reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en el PGOU y en concreto, todas las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público definidas por la ordenación.

C. La propiedad del ámbito se compromete a redactar el Proyecto de Urbanización del Área AI 15.5 en el plazo de seis meses desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Y derivado de lo anterior, asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas al Área por Ley y el Planeamiento, y que se hallan comprendidos en el Programa de Actuación Urbanizadora, a cuyo contenido íntegro se remiten.

En concreto, el Programa de Actuación Urbanizadora contempla la realización del conjunto de las obras, tanto de urbanización como de edificación en dos fases de ejecución o subambitos cuyos plazos de realización son los siguientes:

Primera Fase denominadas en el PAU como UC 2.1 y la UG/1 que comprenden:



Andoingo Udala

Eremuari esleitutako BOE etxebizitzaren osotasuna barne hartzen duen “UC 2.1” azpipartzela eraikigarriaren eraikuntzak, sustapen libreko 21 etxebizitzaz gain, “UC 2.2”-tik mugatuta zabalkuntza-junturaren eskutik. Dena den, fase bakoitzeko praktikatu den mugaketak modu autonomoan eskatutako aparkaleku zuzkidura minimoari betetzea eman beharko dio modu autonomoan eskatuz.

Bere aldetik HJP-an mugatutako azpiesparruko urbanizatzeari dagokion “UG/1”-a, hau da, “UC. 2.1”-ren azpipartzelaren inguruko urbanizazioa, baita bi metro zabaleradun behin-behineko oinezkoentzako ibilbidea ere. Azpiegitura guztien eta beharrezkoak diren lanen gauzatzea konprenituz nahiz eta hauek fase beraren muga grafikotik kanpo gelditu halako moldez fasean bertan aurreikusitako eraikuntzak bere betetze eta erabilerei ekiteko zerbitzu guztiak aintzakotzat hartzen dituelarik

GAUZATZE EPEA 24 HILABETE
Bipartzelatze Proiektuaren behin-betiko
onarpenetik.

Bigarren Fasea HJP-an UC 2.2 eta UG/2 bezala izendatuak barne hartzen dituzte:

UC 2.2-a azpipartzela eraikigarriaren eraikuntza, Eremuari (42) esleitutako gainontzeko sustapen libreko etxebizitzak jasotzen dituena, UC 2.1-tik mugatuta zabalkuntza-junturaren eskutik. Dena den, fase bakoitzeko praktikatu den mugaketak modu autonomoan eskatutako aparkaleku zuzkidura minimoari betetzea eman beharko dio modu autonomoan eskatuz.

Bere aldetik HJP-an mugatutako azpiesparruko urbanizatzeari dagokion UG/2-a, hau da, gainontzeko urbanizazioa. Azpiegitura guztien eta beharrezkoak diren lanen gauzatzea konprenituz nahiz eta hauek fase beraren muga grafikotik kanpo gelditu, halako moldez fasean bertan aurreikusitako eraikuntzak bere betetze eta erabilerei ekiteko zerbitzu guztiak aintzakotzat hartzen dituelarik.

GAUZATZE EPEA 54 HILABETEKO
EPEAREN BARNEAN Bipartzelatze
Proiektuaren behin-betiko onarpenetik.

La UC 2.1 edificación de la subparcela edificatoria que incluye la totalidad de las viviendas de VPO asignadas al Área, además de 21 viviendas de promoción libre, delimitada de la UC 2.2 por la junta de dilatación. En cualquier caso la delimitación que se practique de cada fase deberá dar cumplimiento a la dotación mínima de aparcamiento requerida de manera autónoma.

Por su parte la UG/1 que corresponde a la urbanización del subámbito delimitado en el PAU, es decir, la urbanización circundante de la subparcela UC. 2.1, así como el itinerario peatonal provisional de dos metros de anchura. Debiendo comprender la ejecución de todas aquellas infraestructuras y obras necesarias aún cuando éstas queden fuera de la delimitación gráfica de dicha fase de manera que la edificación prevista en dicha fase cuente con todos los servicios requeridos para poder proceder a su ocupación y utilización.

PLAZO DE EJECUCIÓN 24 MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Segunda Fase denominadas en el PAU como UC 2.2 y la UG/2 que comprenden:

La UC 2.2 edificación de la subparcela edificatoria que incluye el resto de las viviendas de promoción libre asignadas al Área (42), delimitada de la UC 2.1 por la junta de dilatación. En cualquier caso la delimitación que se practique de cada fase deberá dar cumplimiento a la dotación mínima de aparcamiento requerida de manera autónoma.

Por su parte la UG/2 que corresponde a la urbanización del subámbito delimitado en el PAU, es decir, el resto de la urbanización. Debiendo comprender la ejecución de todas aquellas infraestructuras y obras necesarias aún cuando éstas queden fuera de la delimitación gráfica de dicha fase de manera que la edificación prevista en dicha fase cuente con todos los servicios requeridos para poder proceder a su ocupación y utilización.

PLAZO DE EJECUCIÓN DENTRO DEL PLAZO DE 54 MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.



Andoaingo Udala

Faseetan egindako urbanizatzeko lanen eraikuntza fase bakoitza errematatuta eta osatuta gelditzen dela egiaztatuz egingo da.

Dena den bi faseetan egindako eraikuntzaren banaketak edozein kasutan ere ez du suposatuko eraikuntzaren bloke osoaren estetika eta uniformetasunaren galera, gainera eraikiko den etxebizitza kopuruarentzat aparkaleku estandarra bete beharko da fase bakoitzean.

D. CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. eta IZAFAN, S.L.-k plangintzaren gauzatzea bere gain hartuko dute eta zuzenean urbanizatzeko lanen gauzatzearen aduradunak izango dira Hirigintzako Jarduera-Programan adierazitako zehaztapenei jarraituz.

Lanen gauzatzeko edo plangintzaren gauzatzarekin erlazioatutako beste edozein egoerarako beharra edukiz gero, CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. eta IZAFAN, S.L.-k zorrak eta nahitaezko betetzeak jabeen modu derrigorrezkoan impositzea eskatu ahal izango dute Andoaingo Udalari.

E. Halaber, jabetzak erakusten du aurretik onartutako konpromisoak bermatuak izango direla Eremuko Hirigintzako Jarduera-Programan jasotzen den Urbanizatzeko aurreproiektuak zehazten dituen urbanizazio kargen kopuruaren %7ko zenbateko balioa duten banku-berme proposen formalizazio eta emateen bidez, Urbanizatzeko Proiektuan ateratzen den behinbetiko kopuruaren arabera adostasunari kalte egin gabe.

BIGARRENA.- *Andoaingo Udaletxearen betebeharrak.*

Andoaingo Udaletxea konprometitzen da:

1. Bipartzelazio Proiektua bideratu azpipartzela eraikigarrien banaketa jasoz, ekainak 30eko 2/2006 Euskadiko Lurzoru eta Hirigintza Legean zehaztutako izapideen arabera.

La construcción de los trabajos de urbanización en fases se deberá realizar verificando que cada fase queda rematada y completa.

En cualquier caso la división de la edificación en dos fases no supondrá en ningún caso la pérdida de uniformidad y estética del bloque total de la edificación, además de la obligación de cumplir en cada una de sus fases el estándar de aparcamiento para el número de vivienda que se construya.

D. CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. e IZAFAN, S.L. asumirán la ejecución del planeamiento y serán directamente responsables frente al Ayuntamiento de la ejecución de las obras de urbanización en los términos indicados en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A. e IZAFAN, S.L. podrán solicitar al Ayuntamiento de Andoain que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

E. Asimismo, la propiedad manifiesta que los compromisos asumidos con anterioridad, serán garantizados mediante la formalización y entrega de los oportunos avales bancarios por importe del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización que determine el anteproyecto de Urbanización contemplado en el Programa de Actuación Urbanizadora del Área, sin perjuicio de su ajuste conforme a la cantidad definitiva que resulte del Proyecto de Urbanización.

SEGUNDA.- *Obligaciones del Ayuntamiento de Andoain.*

El Ayuntamiento de Andoain se compromete a:

1. Tramitar el Proyecto de Reparcelación recogiendo la división en dos subparcelas edificables, conforme a los trámites establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y



Andoingo Udala

Urbanismo.

2. JI 15.5 Eremurako Legean eta plangintzan agindutako zehaztapenen arabaera Lursailen eta derrigorrezko eta doako emate-ondasunak jaso, baita modu partzialean ere HJP-an zehaztutako urbanizatze azpiesparruekin bat etorritz.

3. Bi obra-baimenak eman, bi baimenak lehen erabilera eta jarduerakoak, fase bakoitzerako non urbanizatzea eta eraikitzea modu independientean garatuko denaren kasuan.

4. HJP-an zehaztutako urbanizatze azpiesparru bakoitzaren urbanizatze-lanak osotasunean hartu, eta fase bakoitzean eraikiko diren eraikuntzen lehen betetze baimena eman, bere betetzearen aurretiko izaerarekin. Esandako lehen betetze baimenak fase bakoitzeko garajeak hartuko ditu, zeintzuk aplikagarria den araudi tekniko eta hirigintza araudia (suteen Arandía, DB-SUA... eta abar.) modu independientean bete beharko duten, nahiz eta bi faseek multzo bateratu bat osatu.

5. JI. 15.5-ren hirigintza garapenerako beharrezkoak diren dokumentuak ahal den epe laburrenean bideratu, hau da, aurrean dugun Hitzarmena, Hirigintza-Proiektua eta Bipartzelatze-Proiektua, izapide bateratua onargarria izan daitekeen proiektu guztien izapide bateratua onartuz,

2. Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y planeamiento para el Área AI 15.5, incluso de manera parcial coincidiendo con los subambitos de urbanización establecidos en el PAU.

3. Otorgar las dos licencias de obras, las dos licencias de primera utilización y actividad, en su caso, para cada una de las fases en las cuales se desarrolle la urbanización y edificación de manera independiente.

4. Recepcionar de manera completa las obras de urbanización de cada uno de los subambitos de urbanización establecidos en el PAU, y otorgar la licencia de primera ocupación a las edificaciones que se construyan en cada una de las fases, con carácter previo a su ocupación. Dicha licencia de primera ocupación comprenderá los garajes de cada fase, los cuales deberán cumplir de manera independiente los requisitos establecidos en la normativa técnica y urbanística de aplicación (normativa de incendios, DB SUA, etc.), con independencia que las dos fases formen un conjunto unitario.

5. Tramitar en los plazos más breves posibles los documentos necesarios para el desarrollo urbanístico del AI. 15.5, es decir, el presente Convenio, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, admitiendo la tramitación conjunta de todos aquellos proyectos cuya tramitación conjunta fuera admisible.

HIRUGARRENA.-

Aurreko Hitzarmenaren osagarria eta bere garapena, Bipartzelatze Proiektu zaharrea agertzen diren akordioak bezala, Udaletxea gainbalioen partaidetzaren %10-eko portzentaia mantentzera konprometitzen da, bere garaian ordain ekonomikoa eginda, JI 15.5 Eremu berriaren eraikigarritasunaren ehuneko ehuna osoki jabearek dagokio, Eremu honi aplikatuko

TERCERA.-

En complemento del anterior Convenio y de su desarrollo como son los acuerdos plasmados en el antiguo Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento se compromete a mantener el porcentaje del diez por ciento de participación de las plusvalías, por lo que realizada en su día la compensación económica, el cien por cien de la edificabilidad del nuevo Área AI 15.5



Andoingo Udala

ez zaion indarrean dagoen araudian zehaztutako gainbalioen partaidetzaren balio berriak.

Andoingo Udaletxearen partetik Eremu honetan zehazten da, Lurzoruaren legean zehaztutako partzela pribatuen aparkalekuen estandarren gutxieneko aplikazioa izango da edozein kasutan.

Bere aldetik, administrazioak dokumentu honetan aipatutako ekintzetan duen arduragatik dagokion edozein kalte-ordain eskubideari uko egingo dio Jabetzak.

LAUGARRENA.- *Lursailen igorpena*

Partzelen besterentzeak ez du jabeen posizioa aldatuko Hitzarmen honetan onartutako konpromisoetan. Eskuratzaila legalki subrogatuta geldituko da aurreko jabearen toki eta postuan, zeinek onartutako konpromisoak besterentze ekintzetan esleitu beharko dituen.

Halaber, igorleak Andoingo Udaletxeari jakinaraziko dio igorpenaren ekintza, jabe berriaren izena eta helbidea, eskrituraren igorpen arloko zatia dagokion kopiaren aurkezpenaren bidez, non akarrak lehenago aipatutako datuak azalduko diren; baita eskrituraren klausulatan ere, non eskuratzaila aurrean dugun Hitzarmenetik eratorritako eskubide eta betebeharretan subrogatzen den.

BOSTGARRENA.- *Hitzarmenaren prozedura eta hobekuntza*

Aurrean dugun Hitzarmena bere osotasunean hobetuta geldituko da, gauza eta kausari buruzko onarpena eta eskaintzaren lehiaketaren arabera, 2/2006 Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriaren 6 atalaz azaltzen duen moduan eta aplikagarria den araudiarekin adostasunean bideratuta.

corresponderá íntegramente al propietario, si que le sea de aplicación la este Área los nuevos porcentajes de participación en las plusvalías establecidos en la normativa en vigor.

Se establece por parte del Ayuntamiento de Andoain en este Área que el estándar de aparcamiento en parcela privada establecido en la Ley del Suelo será el mínimo de aplicación en cualquier caso.

Por su parte, la Propiedad renuncia a cualquier derecho indemnizatorio que le pudiera corresponder por la responsabilidad de la administración en los hechos referenciados en este documento.

CUARTA.- *Transmisión de terrenos.*

La enajenación de las parcelas no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente Convenio. El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Andoain el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente; así como de las cláusulas de la escritura en las que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

QUINTA.- *Procedimiento y perfeccionamiento del Convenio.*

El presente Convenio quedará perfeccionado con la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa, conforme dispone el apartado 6 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 y tramitado de conformidad a la normativa que le es de aplicación.



Andoingo Udala

SEIGARRENA.- Hitzarmenaren desagertzea

Aurrean dugun Hitzarmena desagertuko da Hitzarmena bera betetzeagatik edo ondorengo kausaren baten erabakitasunagatik:

--- Aurrean dugun dokumentuaren funtsezko betebeharren baten ez-betetzea.

--- Parte ezberdinen arteko elkarren akordioa

--- Beste edozein, indarrean dagoen legegintzarekin bat datozenen kasuetan.

SEXTA.- Extinción del Convenio.

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

— Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidos en el presente documento.

— Mutuo acuerdo de las partes.

— Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

ZAZPIGARRENA.- Legezkoa egin eta Jurisdikzioa.

Hitzarmen honek Izaera juridiko-administratiboa du eta bere interpretazio, aldakuntza eta ebazpenari buruz sortzen diren kontu eztabaidagarriak Udaletxeak berak konponduko ditu, zeinaren erabakiak amaiera emango diote bide administratiboari eta hauen kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa egongo da, Auzi-Errekurtso Jurisdikzioko Lege Erregulatzaillean zehaztutakoaren arabera.

Onespina emanaz, aurkezten den hitzarmena sinatzen dute, ale bikoitza aurkeztuz, goiburuko data eta kokalekuan.

SEPTIMA.- Formalización y Jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltos por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, firman el presente convenio, en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Udalaren aldetik/Por el Ayuntamiento

Stua:: Ana Carrere Zabala

Jabeak/Propietarios

Joseba Aranburu
CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A.

Francisco Izaguirre
IZAFAN, S.L.