

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ZUIAKO UDALA

Hasierako onespina ematea Bitorianoko 2. poligonoko 147, 148 eta 149 lurzatien egikaritze unitatea urbanizatzeko jarduketa programari, hirigintza hitzarmenari eta birpartzelazio proiektuari

2021eko abuztuaren 13ko 236 zenbakiko dekretuaren bidez, hasierako onspena eman zaie honako hauei:

– Bitorianoko 2. poligonoko 147, 148 eta 149 lurzatien egikaritze unitatea urbanizatzeko jarduketa programa, Francisco Javier Eguiluz Gutiérrez Barquín arkitektoak 2021ean idatzitako dokumentazioaren arabera, behin betiko onesteko baldintza batekin: urbanizazio obren ehuneko 1eko bermea eratzea eta udal teknikariaren 2021eko abuztuaren 6ko txostenean adierazitako zehaztapenak zehaztea.

– Eremu horretako hirigintza hitzarmenaren proposamena. Hitzarmena sinatzeko, urbanizazio obren ehuneko 7ko bermea aurkeztu beharko da.

– Birpartzelazio proiektua, Francisco Javier Eguiluz Gutiérrez Barquín arkitektoak 2021eko apirilean idatzitako dokumentazioaren arabera, urbanizatzeko jarduketa programa eta hirigintza hitzarmena onestearen baldintzapean.

Urbanizatzeko jarduketa programaren alderdi nagusiak:

– Urbanizatzeko jarduketa integratua zein den: Bitorianoko 2. poligonoko 147, 148 eta 149 lurzatiak.

– Egikaritze araubidea: pribatua, eta jarduketa sistema: hitzarmena.

– Egikaritzeko xedapen juridiko, tekniko eta ekonomikoak.

– Aurreproiektua definitzea eta urbanizazio obren kostua zenbatatea.

Espedienteak jendaurrean jarriko dira hogeit hamar egunez, iragarki hau ALHAOn argitaratzen denetik aurrera, epe horretan interesdunek aukera izan dezaten egoki jotzen dituzten alegazioak aurkezteko.

Murgia, 2021eko abuztuaren 13a

Alkate-lehendakaria

UNAI GUTIÉRREZ URKIZA

Hirigintza hitzarmena

Murgia, 2021ekoaren(a)

Bildu dira

Alde batetik, Unai Gutiérrez Urquiza jauna, Zuiako Udaleko alkate-lehendakaria. Ez da haren datu pertsonalik adierazten, betetzen duen kargua ordezkatuz diharduelako.

Bestetik, J. C. I. B., NAN zenbakia duena, (e) ko bizilaguna, bizilekua kalean duena.

Parte hartzen dute

Unai Gutiérrez Urkizak, Zuiako Udaleko alkate-lehendakaria denez.

J. C. I. B. k, bere izenean eta bere eskubideak baliatuz.

Agertu diren guztiek legezko gaitasun nahikoa dute kontratua egiteko eta elkar behartzeko; hala aitortzen diote elkarri eta ez aurkaratzera behartzen dute elkar. Gaitasun hori baliatuz eta hitzartuko dutenaren aurretik,

Adierazten dute

Lehenengoa. J. C. I. B. honako lurzati hauen jabea da:

– Bitorianoko 2. poligonoko 147 lurzatia (Zuiako Udala), Gasteizko 1 zenbakiko jabetza erregistroan inskribatua: 4303. liburukia, 83. liburua, 115. orria, 4. inskripzioa, 3202. finka, bi mila bostehun eta hirurogeita bi metro eta hogeita sei dezimetro karratukoa (neurketaren arabera, 2.518,60 m²).

– Bitorianoko 2. poligonoko 148 lurzatia (Zuiako Udala), Gasteizko 1 zenbakiko jabetza erregistroan inskribatua: 3892. liburukia, 59. liburua, 151. orria, 3. inskripzioa, 4467. finka, mila berrehun eta berrogeita hamahiru metro eta hogeita hamahiru dezimetro karratukoa (neurketaren arabera, 1.112,93 m²).

– Bitorianoko 2. poligonoko 149 lurzatia (Zuiako Udala), Gasteizko 1 zenbakiko jabetza erregistroan inskribatua: 3892. liburukia, 59. liburua, 45. orria, 2. inskripzioa, 4449. finka, bi mila zazpiehun eta hogeita sei metro eta hirurogeita sei dezimetro karratukoa (neurketaren arabera, 2.707,60 m²).

Lurzati horien egikaritze unitatea mugatu egin da, eta mugaketa hori Alkatearen 2021eko abuztuaren 5eko 227/2021 Dekretuaren bidez onetsi zen behin betiko.

Bigarrena. Deskribatutako finkak urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzorua dira, eta bizitegi erabilera dute nagusi, Zuiako plangintza orokorraren arabera, zeina udal plangintzaren arau subsidiarioek osatzen baitute (2008ko testu bategina).

Ez da urbanizaziorik egin lurzatien aurrealdean. Urbanizazioa araututa dago bizitegirako hiri lurzoruaren SUR-3 ordenantzan, eta markatuta ditu lerrokadurak, indarrean dagoen 2008ko apirileko testu bategineko D-4 Bitoriano planoan.

Hirugarrena. Urbanizatzeko jarduketek hitzarmena dutenean ezarrita jarduteko sistema gisa, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 160.2 artikuluan xedatzen du hitzarmena sinatu behar dutela udalak eta gutxienez eremuaren azaleraren ehuneko 50aren jabe denak edo direnek; kasu honetan, J. C. I. B. da jabe bakarra.

Kasu honetan eremua irabazizko sei lurzatitan birpartzelatuko denez, udalari lurzati independente bat dagokio, batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko 15 lagatzeko betebeharra dela eta.

Horregatik guztiagatik, interes publikoak eta partikularrak bateratzearen, eta lehenago aipatutako lurzatien jabeen zein udalaren eskubide eta betebeharrak defendatzeko, bi aldeek honako klausula hauen bidez zehaztutakoa hitzartzen dute:

Klausulak

Lehenengoa. Hitzarmen honen xedea. Hitzarmen honen xedea da ezartzea jabeak eta Zuiako Udalak onartzen dituzten betebeharrak, kargak eta eskubideak, Bitoriano 2. poligonoko 147, 148 eta 149 lurzatiei dagokien jarduketa eremua garatu eta kudeatzeko (gaur egun, Bitoriano UE-4 egikaritze unitatea). Egikaritze unitatea mugatzeko eta hirigintza birpartzelaziorako proiektuen bidez garatuko da jarduketa eremu hori.

Bigarrena. Kudeaketa eremua. Kudeaketa eremua izango da Bitoriano 2. poligonoko 147, 148 eta 149 lurzatiek osatzen duten egikaritze unitatea, hiri katastroaren arabera.

Hirugarrena. Esku hartzaileen betebeharrak. Bat etorri ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 160.2 artikuluan xedatzen duenarekin, lurzatiei aurrealdeko bideetan espaloiak egiteko nahitaz eta doan laga beharreko lurak eta ondasunak eman behar ditu jabeak.

Bestalde, lurzatiei finkatu gabeko hiri lurzorua denez, udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko 15 laga behar dio, urbanizazio kargarik gabe. Hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzari dagokio zenbateko hori, eta lurzatiei eraikigarria emanez laga beharko du jabeak.

Halaber, bere gain hartzen ditu urbanizazio karga guztiak eta jarduketa unitateari dagozkiokeen urbanizazio, azpiegitura eta zerbitzuen obrak egitea, SUR 3 ordenantzak xedatutako moduan, non ezartzen baita jabeek, eraikuntza proiektua gauzatzean, beren kontura osatu beharko dutela lurzatiei horiek orube izaera eskuratzeko behar den urbanizazioa, dagoeneko eskuratuta ez badute; hots, lurzatiei ondora ekarri behar dituzte hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiteria publikoa, gasa, telekomunikazioen hodi hirukoitza etab.) eta dagozkion espaloiekin eta galtzada zatiak zolatu behar dituzte.

Egiteke dagoen urbanizazio lana 51.897,00 eurotan zenbatetsi da, egikaritze unitatearen behin-behineko likidazio saldoaren ondorioetarako.

Laugarrena. Eraikigarritasunaren eta behin-behineko likidazio saldoaren zenbatekoak:

Lurzatiei hasierako azalera gordina m²-tan: 6.339,13 m².

Gutzirako eraikigarritasuna, 0,4 m²c/m²s: 2.535,65 m².

Aurretik dagoen eraikigarritasun ondaretua: 0 m².

Gauzatzeke dagoen eraikigarritasuna: 2.535,65 m².

Ehuneko 15eko lagapena: 950,74 m² (gutxienez 1.000 m²-ko lurzatiei bat izan beharko da, zonarako arau subsidiarioen ordenantzetan ezarritakoaren arabera).

Egiteke dagoen urbanizazioaren kostu zenbatetsia: 51.897,00 euro.

Bosgarrena. Jabeak urbanizazio kargen kostuaren ehuneko 7ko abal bat eman beharko du hitzarmen hau sinatzen den unean, hitzarmen honetan ezarritako betebeharrak beteko dituela bermatzeko. Aldi berean egiten badira urbanizazio obrak eta eraikigarritasuna finkatzeko lanak, bermatu beharko da eremu osoko urbanizazio obrak egiten direla, eta lurzatiei egokituko zaie hori betetzearen erantzukizuna. Finken hirigintza kargak ez dira kitatuko (ez eta jarritako abalak ere, halakorik balego) harik eta urbanizazio obrak hartu arte.

Seigarrena. Bere aldetik, Zuiako Udalak konpromisoa hartzen du onetsi arte izapidetzeko hitzarmen hau, "U. E. – 4 BITORIANO" egikaritze unitatea mugatzeko proiektua eta "U. E. – 4 BITORIANO" birpartzelatzeko proiektua.

Zazpigarrena. Lurak eskualdatzea. Hitzarmen honen xede diren lurak hirugarrenei edozein titulu dela bide lagatzeak berekin ekarriko du eskuratzaileri subrogatzea titulu horren ondoriozko eskubide eta betebeharrak guztiak, bai eta "U. E. – 4 BITORIANO" egikaritze unitatea mugatzeko proiektuaren eta "U. E. – 4 BITORIANO" birpartzelatzeko proiektuaren ondoriozkoak ere;

obren baimena eman baino lehen eta jabeak hitzarmen honen bidez hartutako betebeharrak guztiak bete aurretik lurra eskualdatuz gero, hitzarmen honen edukia nahitaez jaso beharko da eskualdatze tituluaren bidez.

Zortzigarrena. Izapidetzea. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak zazpigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera, Zuiako Udalari dagokio hitzarmen hau onestea, alde aurretik 20 eguneko jendarean jarrita, eduki osoa ALHAOn argitaratuz.

Bederatzigarrena. Formalizatzea eta jurisdikzioa. Hitzarmen honen izaera juridiko-administratiboa da, eta interpretazioari, aldaketei edo ebazpenari buruz sortzen diren auzi guztiak udalak berak ebaziko ditu; haren erabakiek amaiera emango diote administrazio bideari, eta horien aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahalko da, administrazioarekiko auzien jurisdikzioa arautzen duen legean jasotakoaren arabera.

Eta horrekin guztiarekin erabat ados daudela eta onartzen dutela adierazteko, eta osorik eta zehazki betetzeko, alde bietan hitzarmen honen bi ale izenpetzen dituzte, goian adierazitako tokian eta egunekoan.