

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ZUIAKO UDALA

Hasierako onespena ematea Murgiko "UE-7" egikaritze unitateko hirigintza hitzarmenari

Udalbatzak, 2020ko otsailaren 14an egindako bileran, Korporazioa osatzen duten hamaika zinegotziak bilduta, honako hau onartu zuen aho batez:

- Hasierako onespena ematea Murgiko UE-7 egikaritze unitatea antolatu eta kudeatzeko hirigintza hitzarmenari
- Espedientea jendaurrean jartzea, hogeiei egun balioduneko epez, iragarki hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita, interesdunek alegazioak jar ditzaten.
- Alegaziorik ez badago, hitzarmena behin betiko onartutzat ematea, eta horri buruzko erabaki berri bat hartzea, alegazioak aurkezten badira.

Murgia, 2020ko otsailaren 21a

Alkate-udalburua
UNAI GUTIÉRREZ URKIZA

HITZARMENA

Murgia, 2020koaren ...(a).

BERTARATU DIRA

Batetik, UNAI GUTIERREZ URQUIZA jauna, Zuiako Udaleko alkate-udalburua; haren datu pertsonalik ez da zehazten, bere karguagatik agertu delako; eta SUSANA ZUBIAUR ZORRILLA andrea, udal idazkaria.

Bestetik,

J. M. R. I. jauna, 16.258.472-W NAN zenbakia duena, eta helbidea Arabako Murgiko kalean duena,

M. A. R. I. andrea, 16.240.547-V NAN zenbakia duena, eta helbidea Gasteizko kalean duena.

ESKU HARTU DUTE

UNAI GUTIERREZ URQUIZA jaunak, Zuiako Udaleko alkate-udalburu moduan, udalbatzak 2020ko otsailaren 13an hartutako erabakiz, hitzarmen hau sinatzeko ahalmenduta,

J. M. R. I. jaunak eta M. A. R. I. andreak, bere izenean eta bere eskubideak baliatuz, eta, aldi berean, bere neba den J. L. R. I. jaunaren izenean, betez.

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

ADIERAZTEN DUTE

Lehenengoa. J. M. jauna, M. A. andrea eta J. L. R. I. jauna honako lursail hauen jabeak dira:

- 5.501,88 m²-ko lurzatia, Sautuko Domingo kaleko 38. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean dagoena, eta Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 137. orrialdea, finka zenbakia: 5.776 (katastroan 7. poligonoko 284. lurzati gisa jasota dago).

- 1.339,31 m²-ko lurzatia, Ugalde ibaia kaleko 2. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 143. orrialdea, finka zenbakia: 5.777 (katastroko 7. poligonoko 283. lurzatia).

- 1.112,38 m²-ko lurzatia, Ugalde ibaia kaleko 6. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 167. orrialdea, finka zenbakia: 5.781 (katastroko 7. poligonoko 279. lurzatia).

- 1.163,54 m²-ko lurzatia, Ugalde ibaia kaleko 8. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 173. orrialdea, finka zenbakia: 5782 (katastroko 7. poligonoko 278. lurzatia).

- 1.151,92 m²-ko lurzatia, Ugalde ibaia kaleko 10. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 179. orrialdea, finka zenbakia: 5.783 (katastroko 7. poligonoko 277. lurzatia).

- 1.259,50 m²-ko lurzatia, San Martin kaleko 9. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 155. orrialdea, finka zenbakia: 5.779 (katastroko 7. poligonoko 281. lurzatia).

- 1.289,98 m²-ko lurzatia, San Martin kaleko 11. zenbakian, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 161. orrialdea, finka zenbakia: 5.780 (katastroko 7. poligonoko 280. lurzatia).

- 737,77 m²-ko lurzatia, bideak, Murgiko udal-barrutian, Zuiako Udalean; Gasteizko 1. zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatuta: 4415. liburua, 90. liburukia, 185. orrialdea, finka zenbakia: 5.784 (katastroko 7. poligonoko 285. lurzatia).

Aipatu lurzatiak bizitegi kalifikazioa duen hiri lurzoru gisa sailkatuta daude, eta "UE-7" egikaritze unitatea osatzen dute indarrean dauden Zuiako Udaleko Plangintzaren Arau Subsidiarioetan.

Bigarrena. 2005eko abenduaren 19an, jabeek eta Zuiako Udalak "Murgian, Zuiako Udalean dagoen lurzatia antolatze hitzarmena" izenburuko dokumentua sinatu zuten; horren bidez, egikaritze unitate horretarako aurreikusitako antolamendua zehaztu zen, eta aldeek hitzarmenean jasotako betebeharrak beren gain hartu zituzten.

Aipatu hirigintza hitzarmeneko xedapenak Zuiako Udalaren Planeamenduren Arau Subsidiarioen berrikuspenaren testu bateginean gehitu ziren. Testua Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuak ekainaren 21ean emandako 554/2007 Foru Aginduaren bidez onartu zen, eta 2007ko uztailearen 30eko ALHAOren 90. zenbakian argitaratu zen. Hain zuzen ere, aipatutako finkek Murgiko "UE-7", hau da, 7. egikaritze unitatea osatu zuten, eta hori SUR-2 (bizitegirako hiri lurzoru) delakoan sartu zen. 7. kudeaketa fitxaren bidez araututa daude, eta hori BAT zenbakiko eranskin gisa erantsi zaio dokumentu honi. Aurrekoa gorabehera, eta guztiak egikaritze unitatea garatzeko interesa azaldu arren, jabeek ez dute aldi horretan garapenik burutu, funtsean, eta besteak beste, horretarako baldintza ekonomikorik izan ez dutelako eta etxebizitzaren merkatua aldatu delako.

Dokumentu berri horren bidez, antolamendua kontsumitzaileen eskari berrira egokitu nahi da, gainera, udal interesak aldi horretan antzeman diren behar berrien arabera egokituz –besteak beste, ingurune horretan ekipamenduetarako eraikin bat jartzearen komenigarritasuna–.

Hirugarrena. Esan bezala, indarrean dagoen planeamenduarekin bat, deskribatutako lurzatiek egikaritze unitate bakar bat osatzen dute –"UE-7" izenekoak, eta SUR-2 delakoari dagokion araudia aplikatzen zaie, baita Murgiko herriari buruzko 7. zenbakiko fitxan jasotako zehaztapenak ere; fitxa dokumentu horni erantsi zaio.

Kontuan hartuta egikaritze unitatearen kokapena –erdialdean–, hiri bilbeari jarraipena emateko, hirigintza eta bizitegi garapena bultzatzeko komenigarria izatea, Ugalde ibaia eta San Martin kaleak komunikatzearen komenigarritasuna, baita udalak hirigintza-araudian aurreikusitako berdegune handi baten –espazio libreen tokiko sistema gisa sailkatua– eraketa gauzatzeko eta herriari ekipamendu berria emateko duen interesa ere, egikaritze unitatearen mendebaldetik mugakide diren bide osoa urbanizatzeaz gain, egokitzen jotzen da 2005eko abenduaren 19ko hitzarmenean ezarritako zehaztapenak aldatzea, aipatu egikaritze unitatean bideak jartze eta horren garapena ahalbidetze aldera.

Bestaldetik, 7. poligonoko 280. lurzatian eraikitako etxeak, udalak 2000ko ekainaren 9an eraikitze eman zuen lizentzia zuenak, eta, bere garaian, udalak errekeritutako irabazizko aprobetxamendurako lagapenak eta bideen lagapenak egin zituenak, oraindik ezin du dagokin lehen okupazioko lizentzia eskuratu, aipatu lurzattia Murgiko "UE-7" egikaritze unitatearen lurralde eremuan dagoelako, eta hori, esan bezala, garapen urbanistikoaren eta urbanizazio lanen zain dago, beraz, ez ditu betetzen legez ezarritako baldintzak emakida hori egiteko.

Laugarrena. Ondorioz, hitzarmen honen xedea aldean erabakiak jasotzea da, eta honela laburbil daitezke:

- Egikaritze unitatea berriz mugarriztatzea, Murgiko 7. poligonoko 280. lurzatiaren zatia kenduz –non San Martin kaleko 11. zenbakira begira dagoen aurrealdea duen etxea dagoen–, etxeak aplikatu beharreko hirigintza parametroak bete ditzen, lehen okupazioko lizentzia ematea ahalbidetzeko.

- Garapen xedea den etxebizitzaren tipologia aldatzea, indarrean dagoen esparru fitxan aurreikusitako aprobetxamendua mantenduz, eta tipologia hori zabalduz, familia bakarreko etxe atxikia eta/edo isolatua ere gehitzeko, eta hori guztia SUR-2 delakoari buruzko araudia betez.

- Barneko bide publiko bat aurreikustea, San Martin eta Ugalde ibaia kaleen arteko zeharka komunikatzeko.

- Egikaritze unitateko gehieneko etxebizitza kopurua 29ra jaistea.

- 7. poligonoko 284. zenbakia duen lurzati katastral osoa (5.501,88 m²) emateagatik, non hiri parkea egiteko berdeguneaz gain, ekipamendu publikoak jartzeko eraikina ere dagoen (Villa Jesusa), Zuiako Udalarari dagokion nahitaez laga beharreko aprobetxamenduaren lagapena gauzatzeko.

- Etapa Plan bat ezartzea, egikaritze unitatearen kudeaketaren bideragarritasun ekonomikoa errazteko.

- Alde bakoitzak –Ugalde kalearen hasiera urbanizatzea dela eta– bere gain hartu behar dituen konpromisoak ezartzea.

- Aurreikusitako urbanizazioaren baldintzak oro har deskribatzea.

Hori guztia dela eta, interes publikoak eta partikularrak bateratzearen, lehenago aipatutako lurzati jabeen zein udalaren eskubide eta betebeharrak defendatuz, alde biak bat etorrira, honako klausula hauen bidez zehaztutakoa hitzartu dute:

KLAUSULAK

I. Hitzarmenaren izaera

Hitzarmen hau izaera juridiko-administratiboa du, eta aldeen artean sinatzen da, haien jabetzako lurren mota guztietako aprobetxamendua eta hirigintza kargak –hirigintza garapenari berez dagozkionak– zehazteko legezko formula egokiena delako.

Hitzarmen mistoa da, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriaren 3. apartatuan xedatutakoa betez, hirigintza plangintzari (lurzatiak antolatzeko hitzarmena) zein hirigintza-kudeaketari (egikaritzeko hitzarmena) dagozkion elementuak dituelako.

Nolanahi ere, eta zazpigarren xedapen gehigarri horren 5. apartatuan xedatutakoa betez, Zuiako Udalak plangintza egiteko ahalmen osoa gordeko du beti, interes publikoko arrazoiak direla medio.

II. Hitzarmenaren esparrua

Hitzarmen hau bertan zehaztuta dauden azalerari aplikatuko zaio, hau da, Zuiako Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioak berrikusteko dokumentuaren testu bateginari erantsitako dokumentazio grafikoa "UE-7" deitzen zaion azalerari (izan ere, dokumentazioa BI zenbakiko eranskin gisa erantsi zaio dokumentu honi); hitzarmen honen lehenengo azalpen zatian deskribatutako lurzati guztiak hartzen ditu barnean, baita inguruko espazio publikoak eta ondokoak ere.

III. Hitzarmenaren xedea

1. Planeamendua

A) Oraingo egikaritze unitatearen hirigintza-kudeaketa errazteko, aldeek hitzartu dute berriz mugarriztatzea, eremutik Murgiko 7. poligonoko 280. zenbakia duen lurzati katastrala kenduta, hain zuzen, 1.151,26 m²-ko azalera, San Martin kaleko 11. zenbakira begira dagoen aurrealdea duena; azalera hori familia bakarreko etxe bati dagokio, eta gaur egun lehen okupaziorako lizentziaren zain dago, SUR-2ren hirigintza parametroak betetzeko; hori guztia, HIRU zenbakia duen eranskin gisa hitzarmen honi erantsitako planoarekin bat.

Horretarako, jabeek konpromisoa hartzen dute, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 145. artikuluan ezarritakoa betez, gehienez ere bi (2) hilabete epean, hitzarmen hau sinatzen denetik aurrera, Murgiko "UE-7" egikaritze unitatea berriz mugatzeko proiektua aurkeztuko dutela, lehenago adierazitakoa errespetatuz; udalak ahalik eta lasterren tramitatuko du proiektua, aplikatu beharreko hirigintza araudiarekin bat.

"UE-7" egikaritze unitatea berriz mugatzeko proiektua behin betiko onartuta, dagozkion ikuskapenak eginda, behar diren txosten teknikoak igorrita, txostenak aldekoak badira, Zuiako Udalak, ahalik eta lasterren emango du etxebizitzaren lehen okupaziorako lizentzia, esanbidezko administrazio egintzaren bidez.

Egikaritze unitatea berriz mugatzeko proiektuaren ondoriozko kostu, gastu eta ordainsari guztiak –eta osorik– jabeek ordainduko dituzte; Zuiako Udalak ez du zenbatekorik ordaintzeko beharrik izango.

B) Hiri diseinua, Ugalde ibaia eta San Martin kaleak lotzeko zeharkako bide publiko berriaren aurreikuspena, hitzarmen honetan ezarritako etxebizitza kopuru eta mota, eta egikaritzeko epeak aldatzeko, jabeek konpromisoa hartzen dute gehienez ere lau (4) hilabete epean, hitzarmen hau sinatzen denetik, Hiri Antolamenduko Plan Berezia aurkeztuko dutela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 70. artikuluan xedatutakoarekin bat, antolaketa xehatuaren aldaketak direlako, ekainaren 30eko 2/2006 Lege beraren 56. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Aipatu Hiri Antolamenduko Plan Berezia hirigintza eta ingurumen arloko araudian ezarritakora egokituko da; hain zuzen ere, dagokion ingurumen-inpaktuaren azterketa izango du, baita beharrezkoak izan daitezkeen sektoreko dokumentu guztiak ere.

Plan Bereziaren ondoriozko kostu, gastu eta ordainsari guztiak –eta osorik– jabeek ordainduko dituzte; Zuiako Udalak ez du zenbatekorik ordaintzeko beharrik izango.

2. Etxebizitza motak eta aprobetxamenduak

Hasieran aurreikusitako etxebizitza mota aldatzea adosten da, eta familia bakarreko etxebizitza atxikia edo isolatua ere hartzen da barnean, Hiri Antolamenduko Plan Berezian aurreikusitako behin betiko antolamenduaren arabera, kasu guztietan, SUR-2 delakoari buruzko araudia betez.

Era berean, aprobetxamenduari dagokionez, indarrean dagoen eremu fitxan aurreikusitako gehienekoari eustea adosten da: 5.186,37 metro karratu eraikigarri; hala ere, jaitsi egingo da egikaritze unitatean egin beharreko etxebizitzaren kopuru handiena: guztira 29 izango dira.

3. Antolaketa eta kudeaketa

Hiri Antolamenduko Plan Berezian aurreikusitakoa izango da, eta dokumentu honi LAU zenbakiko eranskin gisa erantsitako planoaren funtsezko alderdiak errespetatu beharko ditu.

Aurkeztu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, nahikoa xehetasun izan beharko ditu beste dokumenturik –hirigintza garapenari buruz– behar ez izateko, hau da, hirigintza antolaketa eta kudeaketari dagozkion dokumentuak bakarrik beharko dira: Hirigintzako Jarduketa Programa, hirigintza kudeaketarako hitzarmena, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.

Bereziki, jabeentzat loteslea den zehaztapen gisa, San Martin eta Ugalde ibaia kaleak komunikatzeko bide bat aurreikusi eta egikaritu beharra ezartzen da, hitzarmen honi erantsita dagoen eranskinean jasotako diseinu eta trazadurarekin (LAU zenbakia duen eranskina). Aipatu bidea eta egikaritze unitateko barne bideak guztiak berdin egingo dira: galtzada eta espaloietarako espazioa maila berean, eta hirigintzako tratamendua, hitzarmen honetan adostutako moduan.

Orientabide gisa, LAU zenbakia duen eranskinean, antolamendu plano bat erantsi zaio hitzarmen honi, hitzarmen honetan ezarritako zehaztapen nagusiak jasotzen dituen, baita bideen akabera orokorrak ere.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioen testuan eta dagokion 7. kudeaketa fitxan “UE-7” egikaritze unitaterako aurreikusi den bezala, hitzarmen sistemaren bidezko kudeaketa pribatu gisa aurreikusiko da; hortaz, unitatea garatu eta egikaritzeari lotutako gastu guztiak jabeen kargura izango dira.

Aldeen artean adostu egiten da jabeek hirigintza kudeaketari dagozkion dokumentuak aurkeztuko dutela, gehienez ere, honako epe hauetan:

– Hirigintzako Jarduketa Programa: gehienez ere, hilabete bateko (1) epean, Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzen denetik.

– Kudeaketa hitzarmena: gehienez ere, hilabete bateko (1) epean, Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzen denetik.

– Birpartzelazio Proiektua: gehienez ere, hiru (3) hilabeteko epean, kudeaketa hitzarmena behin betiko onartzen denetik.

Adierazitako epeak gehienekoak direnez, jabeek horiek laburtu ahal izango dituzte, edo, hala badagokio, hirigintza dokumentu desberdinak aldi batera tramitatu, baldin eta legez onargarria bada.

Edonola ere, eremuaren garapenari eta kudeaketari dagokionez, jabeek dagozkien lege betebeharrak guztiak errespetatu eta bete beharko dituzte, batez ere, bermeak ezartzeari eta konpromisoak hartzeari dagokienez.

4. Lagapenak eta hirigintzako estandarrak

Hitzarmen honetan adostutakoa betetzatratratuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak Hirigintzako Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako gutxienezko estandarrak bete beharko ditu.

Horretarako, gutxienez, honako lagapen lotesle hauek ezartzen dira, LAU zenbakia duen eranskinean jasotakoak:

1. 1.053,50 m²-ko azalera lagatzea, hitzarmen honi erantsitako planoan adierazitakoarekin bat, zuzkidura publikoetarako.

2. 2.830,75 m²-ko azalera lagatzea, hitzarmen honi erantsitako planoan adierazitakoarekin bat, Zuiako Planeamenduaren Arau Subsidiarioetan espazio libreen tokiko sistema gisa kalifikatuta dagoen berdegunea egiteko.

3. "Villa Jesusa" eraikina lagatzea, dagoen egoeran, udalak ekipamendu publikoa jar dezan.

Aipatutako azalera eta eraikina lagata, Zuiako Udalari egikaritze unitatea kudeatzea dela eta dagozkion lagapen guztiak bete direla joko da, hirigintzako aprobetxamenduaren nahitaezko lagapena barne, tokiko sistemetak bidei dagokien lagapenak salbu.

Aldeek adosten dute aipatu eraikina, 7. poligonoko 284. lurzati katastralean dagoena, eta "Villa Jesusa" izena duena, jabeen erkidegoak hirigintza jarduketaren ondoriozko gainbalioetan parte hartzea konpentsatzeko entregatzen dela. Hori dela eta, ez da egingo bizitegi aprobetxamenduaren adjudikaziorik Zuiako Udalaren alde, horren orde eraikina kargarik gabe entregatzen dela ulertuta. Ondorio horietarako, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriaren 7. apartatuan adierazitakoarekin bat, dagokion peritu balorazioa erantsi da, BOST zenbakia duen eranskin gisa.

Aurreko lagapenei lotutako jabetza eskualdaketa, baita egikaritze unitateko bidei dagozkien ere, Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartu ondoren eta hirigintza egikaritzea burutzeko behar diren gainerako dokumentuak izapidetu eta onartu ondoren izapidetuko den Birpartzelazio Proiektuan gauzatuko da.

Hala ere, berdeguneari eta "Villa Jesusa" dagoen lurzatiaren gainerako zatiari dagokienez, jabeek onartzen dute erabileraren lagapena eta hemendik aurrera udalaren eskura jartzea, eremu hori urbanizatzeko lanak adostutako egutegiarekin bat egingo diren arren.

Egikaritze unitateak behar dituen aparkalekuei dagokienez, lurzati eraikigarrietan 63 aparkaleku, zuzkidura eraikin pribatuari lotutako 10 aparkaleku, eta gainerako 22 aparkaleku espazio publikoan egingo direla ezartzen da.

Zuhaitzei eta landarediari buruz aurreikusitakoa betetzeari dagokionez, berdegunea egitera bideratuko den 284. lurzatiaren azalera dauden zuhaitzekin betetzen da, bertan 60 zuhaitz daudelako.

5. Urbanizazioa

Aldeek adosten dute egikaritze unitatea urbanizatzea jabeek aurkeztu behar duten Urbanizazio Proiektuarekin bat egingo dela; proiektua hitzarmen honi SEI zenbakia duen eranskin gisa atxikitako Kalitateen Txostenera egokituko da, eta hura beteko du.

Ondorio horietarako, jabeek Urbanizazio Proiektua egikaritze unitatearen Birpartzelazio Proiektuarekin batera aurkezteko konpromisoa hartzen dute.

Urbanizazio Proiektua idazteko kostu eta zerbitzu-sari guztiak jabeek ordainduko dituzte; izan ere, Zuiako Udalak ez du zenbatekorik ordaindu beharko, ezta kostu horiek partekatu ere.

Bideen akaberari dagokionez, galtzada harriak jarriko dira oinezkoentzako gunean, eta asfalto ibilgailuak ibiltzeko tokietan, San Martin kaleko 11. zenbakian dagoen etxearen aurrean izan ezik, non oraingo urbanizazio egoera mantenduko den.

Une honetan, ezin da zehaztu egikaritze unitatean aurreikusitako urbanizazio lanen kostu osoa, LHLren 160. artikulua 6. apartatua ezarritako ondorioetarako; hori dela eta, Zuiako Udalak baimena ematen du bere eskutan dagoen 432038 zenbakidun abala, 179.859,00 eurokoa, jabeek bere garaian aurreko "UE-7" egikaritze unitateari lotutako betebeharrak bermatzeko jarri zutena, aldi baterako unitate osoa urbanizatzeko betebeharrari lotzeko; hala eta guztiz ere, abalaren ordean, aipatu artikuluan ezarritakoa eta behin betiko onartuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziari lotutako ekonomia eta finantzako azterketako ondorioen arabera kalkulaturakoa jartzea baimentzen du; orduantxe itzuliko da 432038 zenbakidun abala.

6. Urbanizazio faseak

Aldeek adosten dute urbanizatzeko lanak honako fase hauetan burutuko direla (fase horiek ZAZPI zenbakia duen eranskineko planoan daude adierazita):

– 0. fasea: egikaritze unitatea berriz mugatzea, 7. poligonoko 280. lurzatiaren zati bat kentzeko.

– 1. fasea: Ugalde ibaia kalearen lehenengo zatia, San Martin eta Ugalde ibaia kaleen artean sortuko den bide berriaren urbanizazioa, eta hura aurrez aurre duten etxebizitzak.

– 2. fasea: San Martin kalea aurrez aurre duten etxebizitzak, eta dagokion urbanizazioa.

– 3. fasea: Ugalde ibaia kalea aurrez aurre duten etxebizitzak, eta dagokion urbanizazioa.

– 4. fasea: San Martin kalea aurrez aurre duten etxebizitzaren jarraipena, eta dagokion urbanizazioa.

– 5. fasea: familia bakarreko etxea egikaritze unitatearen ekialdean.

Fase bakoitzari dagokion urbanizazioa egikaritzeko (burutzeko eta harrera egiteko) gehieneko epea aurreko fasean eraikitako etxebizitzaren entregari lotuta egongo da, baina, gehienez ere, hiru (3) urteko epea ezartzen da fase bakoitzeko, eta hamabost (15) urteko epea, urbanizazio osoa egiteko.

Hala ere, fase bakoitzean egin beharreko etxebizitzaren ehuneko 80ri dagozkion eraikuntza lizentziak emanda, hurrengo fasearen epea hasiko da zenbatzen.

Jabeek aurreratu ahal izango dituzte aurreikusitako urbanizazio faseak.

Lehenengo fasearen epea, edo 1. fasea, Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzen denetik hasiko da zenbatzen.

IV. Ekintza judizialean atzera egitea

Egun, Vitoria-Gasteizko Administrazioarekiko Auzien 2. zenbakiko Epaitegian, 964/2017-E prozedura arrunt gisa, M. A. R. I. andreak Zuia Udalaren aurka jarritako prozedura izapidetzen ari da, San Martin kaleko 11. zenbakian dagoen etxebizitzaren lehen okupaziorako lizentzia eskuratzeko.

"UE-7" egikaritze unitatea berriz mugatzea –etxe hori dagoen lurzati baztertzeko, eta horrela, lehen okupaziorako lizentzia ematea ahalbidetzeko– hitzarmen honen xedeetako bat denez, aldeek adosten dute aipatu prozedura judizialak etenda jarraituko duela edo behin-behinean artxibatu egingo dela, lizentzia eman artean.

Lizentzia eman eta gero, jabeek atzera egingo dute aipatu prozeduran, eta alde bakoitzak dagozkion epaiketa kostuak eta gastuak ordainduko ditu.

V. Baldintza etengarriaren mende egotea

Aldeen arteko akordioak, hitzarmen honen xede direnak, honako baldintza etengarri honen mende geratzen dira: gehienez ere bi (2) urteko epean, hitzarmen hau sinatzen denetik aurrera, tramitatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartu eta adierazitako moduan aditzera eman behar da, jarraian aipatzen diren salbuespenekin.

Aurreko paragrafoan adierazitako gehieneko epea Hiri Antolamenduko Plan Berezia onartu gabe bukatzen bada edo epea bukatu baino lehen onarpena ukatu bada, hitzarmen hau ondorioz gabe geratuko da, jarraian aipatzen diren salbuespenak salbu; azken horiek hemen jasotako akordioak bete beharko dituzte.

Hala, baldintza etengarritik salbuetsita egongo dira: "UE-7" egikaritze unitatea berriz

mugatzeko (Murgiko 7. poligonoko 280. lurzati katastralaren zati bat eta bertan dagoen etxebizitza kentzeko asmoz) proiektuaren tramitazioarekin zerikusia duen guztia; hala badagokio, aipatu etxe horren lehen okupaziorako lizentziaren emakida; eta akzio judizialetan atzera egitea, aurreko apartatuan adostutakoa.

Era berean, baldintza etengarriaren mende egoteko beharra ez da aplikatuko honako haue-tan: hitzarmen honen hirugarren estipulazioaren 4. apartatuan adostutako lur lagapena, espazio libreen tokiko sistema gisa kalifikatutako berdeguneari eta zuzkidura publikoei dagokiena; hori, dena den, hitzarmen hau sinatzerakoan egiaztatuko da, dagokion lagapen akta sinatuz.

Aldeek sinatu behar duten lagapen aktan jasota geratuko da jabeen alde onartzen direla aurretiazko lagapenaren xede den azalerari lotutako eraikitze eskubideak, baldintza etengarri hau bete behar ez denean.

Eta, adostasuna adierazteko eta hala jasota gera dadin, aldeek hitzarmen honen bi ale sinatu egiten dituzte, idazpuruan aipatutako egunean eta tokian.