

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### AGURAINGO UDALA

#### **Hasierako onespena ematea Aguraingo "Erillas de San Juan" 19.2 EU egikaritze unitatea garatzeko hirigintza hitzarmenari**

Alkatearen 2020ko ekainaren 5eko dekretu baten bidez, hasierako onespena eman zitzaien Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Erillas de San Juan" 19 HEAko 19.2 EU egikaritze unitatea garatzeko hirigintza hitzarmenari, zeina aurkeztu baitzuen EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL enpresak. Honela geratuko da, gerora emandako lurzatien azalerak zuzendu beharra gorabehera:

#### A. Aurrekariak

Hitzarmen proposamen hau aurkeztu da, Aguraingo "Erillas de San Juan" 19.2 EU egikaritze unitatearen garapena dela eta.

Aurrez, helburu berarekin, onetsi dira UJPa (ALHAO, 63. zk., 2019ko maiatzaren 31koa) eta xehetasunezko azterlana (ALHAO, 71. zk., 2019ko ekainaren 19koa), eremu horretan proposatutako antolamendu xehatua aldatzen duena.

Hitzarmen hori sustatzen duen jabea EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL da, aipatutako egikaritze unitatearen barruan dauden finka guztien jabe bakarra.

Aguraingo Udalak onetsi dezan aurkezten da, ondoren bi aldeek sinatzeko.

#### B. Hitzarmena

##### 1) Agertu dira:

Alde batetik, Ernesto Sainz Lanchares, Aguraingo Udaleko alkatea.

Bestetik, José Freitas Alfonso, enpresa honen ordezkaritzan: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL (IFK: B75214726; eta jakinarazpenetarako helbidea: Ugaldea industrialdea 18, 20170 Usurbil, Gipuzkoa).

##### 2) Parte hartzen dute:

Lehenengoak, Aguraingo Udalaren izenean eta ordezkaritzan, hango alkate-lehendakaria baita. Argi eta garbi dago alkate kargua betetzen duela egun; beraz, ez du zertan egiaztatu ordezkaritza.

Bestetik, José Freitas Alfonso, enpresa honen ordezkaritzan: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL (IFK: B75214726; eta jakinarazpenetarako helbidea: Ugaldea industrialdea 18, 20170 Usurbil, Gipuzkoa).

- 4 poligonoko 171 lurzatia – A azpilurzatia.
- 4 poligonoko 172 lurzatia – A azpilurzatia.
- 4 poligonoko 228 lurzatia.
- 4 poligonoko 229 lurzatia.

### 3) Gaitasuna:

Parte hartzaileek nahikoa gaitasun dute agiri hau hitzartzeko.

Aurretik elkar hartuta, hauxe

### 4) Adierazten dute:

#### 4.1. Kudeaketa eremua.

“19 HEA: Erillas de San Juan” hirigintzako esku hartze areako 19.2 EU egikaritze unitatera mugatzen da hitzarmen hau.

#### 4.2. Zer plangintza kudeatzen duen.

Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean (HAPO) zehaztu da “19 HEA: Erillas de San Juan” hirigintzako esku hartze area. Horren barruan, bi egikaritze unitate zehaztu dira: 19.1 eta 19.2.

Urbanizatzeko jarduketa programan ezarri da egikaritze unitatearen kudeaketa egikaritze pribatuaren araubidean egingo dela, itundutako jarduketa sistemaren bitartez.

Hiri antolamendurako plan orokorrean “19 HEA: Erillas de San Juan” hirigintzako esku hartze arearako proposatutako antolamendu xehatua xehetasunezko azterlan baten bitartez garatzen da, zeinaren azken aldaketa 2020ko urtarrilaren 29an onetsi baitzuen Aguraingo Udalbatzak.

#### 4.3. Lurzoruaren jabeak.

Lurzoruaren Legeak 160.2 artikuluan dioenaren arabera, ituntze sisteman, azaleraren ehuneko 50 baino gehiago duten jabeek hitzarmen arautzailea aurkeztu behar dute eta, bertan, hirigintzako kudeaketaren baldintzak ezarriko dizkiote elkarri.

Egikaritze unitatean dauden lursailen ehuneko 50 baino gehiagoren jabea da EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL.

Emandako finken zerrenda:

- 1. finka: 4 poligonoko 171 lurzatia – A azpilurzatia:
  - Azalera: 1.121,26 m<sup>2</sup> (eremuaren ehuneko 9,96).
  - Jabea: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL.
- 2. finka: 4 poligonoko 172 lurzatia – A azpilurzatia:
  - Azalera: 350,42 m<sup>2</sup> (eremuaren ehuneko 9,96).
  - Jabea: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL.
- 3. finka: 4 poligonoko 228 lurzatia:
  - Azalera: 65,20 m<sup>2</sup> (eremuaren ehuneko 2,68).
  - Jabea: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL.
- 4. finka: 4 poligonoko 229 lurzatia:
  - Azalera: 242,66 m<sup>2</sup> (eremuaren ehuneko 9,96).
  - Jabea: EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SL.
- 5. finka: azalera publikoa:
  - Azalera: 556,16 m<sup>2</sup> (eremuaren ehuneko 22,83).
  - Jabea: Aguraingo Udala.

4 pol. - 171 eta 4 pol. - 172 lurzati nagusiak banantzearen emaitza dira 1 eta 2 finkek.

Banantze hori udalak izapidetuta dago dagoeneko, eta lurzatiak indarreko HAPOan jasotako lurzoruaren sailkapenera egokitzearen planteatu zen. Helburua da hiri lurzorua banantzea landa lurzorutik, lurzati hiri lurzoruak sartu ahal izateko egikaritze unitatean.

2019ko urriaren 22an udal arkitektoak egindako txostenaren arabera eta 2019ko urriaren 23ko batzarrean onetsita, lizentzia eman zen 4 poligonoko 171 eta 172 lurzatiak 4 lurzati banantzeko. Lurzati hauek geratu ziren:

- 4 poligonoko 171 lurzati nagusia — lurzatiaren azalera osoa: 2.281,5 m<sup>2</sup>.  
- A azpilurzatia (hiri lurzorua) — 1.221,26 m<sup>2</sup>.
- 4 poligonoko 172 lurzati nagusia — lurzatiaren azalera osoa: 3.111,37 m<sup>2</sup>.  
- A azpilurzatia (hiri lurzorua) — 350,42 m<sup>2</sup>.

Azken batez, onetsitaz jotzen da bananketa. Lurzati berriak ez dira erregistratu oraindik.

EUSCONS Construcciones Promociones y Rehabilitaciones SLren jabetzako lurzatiek guztira 2.435,72 m<sup>2</sup> egiten dute, eremuaren ehuneko 77,17, eta azalera publikoa (Aguraingo Udalarena) 556,16 m<sup>2</sup> da, ehuneko 22,83.

#### 4.4. Ituntze batzarra eratzea.

Hizpide dugun kasuan, aprobetxamendua duten eta aipatutako 19.2 EU egikaritze unitatean sartuta dauden lursail guztiak jabe batenak dira, salbu 556,16 m<sup>2</sup>-ko azalerako jabari publikoko lursailak, zeinak Aguraingo Udalarenak baitira, doako lagapen bidez eskuratuak, udalaren txosten baten arabera.

Azalera hori txikiagoa da antolamendua egin ondoren geratuko dena baino eta, beraz, batzuek besteak ordezkatzeko dituztela jotzen da eta ez da behar ituntze batzarra eratzerik.

#### 4.5. Birpartzelatze proiektua egitea.

EU-19.2 egikaritze unitatea birpartzelatzeko proiektua egitea hitzeman du hitzarmen hau sinatzen duen jabeak. Hitzarmen honekin batera izapidetuko da proiektu hori.

Unitateak eragiten dituen irabaziaz eta kargak berdinbanatzen dituen birpartzelazio proiektu hori nahitaez birpartzelatzekoa izan beharko da, eta egikaritze unitate osoan izango du eragina; horren ondorioz, egikaritze unitate barruko finka guztiak birpartzelatuko dira.

Udalak berak emango dio behin betiko onespina proiektuari, jendaurrean egon den bitartean eta entzunaldian aurkeztutako alegazioak ebatzi ostean.

#### 4.6. Hitzarmenaren edukia.

Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 160.2 artikuluan xedaturikoa jaso behar du hitzarmenak, eta udalari aurkeztu zaio, hark izapidetu eta onetsi dezan.

Eta adierazitakoari jarraituz, aldeek hau hitzartzen dute:

##### 4.6.1. Xedea.

Hitzarmen honen xedea da arautzea Aguraingo indarreko HAPOan mugatutako "19 HEA: Erillas de San Juan" hirigintzako esku hartze areako 19.2 EU egikaritze unitateak eratutako jarduketa eremua ituntze sistema bidez nola gauzatuko den.

##### 4.6.2. Eremua.

Aguraingo indarreko HAPOan mugatutako "19 HEA: Erillas de San Juan" hirigintzako esku hartze areako 19.2 EU egikaritze unitateak eratzen du jarduketa eremua.

#### 4.6.3. Jabeen konpromisoak.

Jabeak honako konpromiso hauek hartzen ditu formalki bere gain:

1. Unitatea birpartzelatzeko proiektua egin eta udalari aurkeztea, hark izapidetu eta onetsi dezan, onurak eta kargak banatzeko.

2. Jarduketa eremuan sartuta dauden nahitaez eta doan laga beharreko lur eta ondasun guztiak legeak eta indarreko hirigintza plangintzak jasotakoaren arabera ematea.

3. Hirigintza karga guztiak bere gain hartzea, eta egikaritu beharreko urbanizatzeko obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzea; baita egun dagoen sistema orokorrari eragiten dioten edo sistema orokorrean egin behar diren obrak ere, eta, guztia, birpartzelazio proiektuarekin batera udalari aurkeztu beharreko urbanizazio proiektuarekin bat etorritik.

4. Lursailak eskualdatzeko edozein agiritan adieraztea zein konpromiso hartzen diren hitzarmen honen bidez, eta kasu horretan, eskuratzailerak konpromiso horietara subrogatuko da automatikoki. Obra lizentziak (urbanizatzeko eta eraikuntzakoak) eman aurretik eta hitzarmen honen indarrez jabeak bere gain hartutako betebeharrak guztiak bete aurretik lurrik eskualdatu nahi badu, udala horren jakinean jarri beharko du aurretik.

#### 4.6.4. Udalaren konpromisoak.

Aguraingo Udalak bere gain hartzen du jabeak aurkeztutako dokumentuak onesteko konpromisoa, betiere zuzenbidearen arabera badira eta aurkeztutako dokumentu tekniko bakoitzari buruzko udaleko txosten teknikoetan jasotako baldintzak eta zehaztapen teknikoak betetzeko.

#### 4.6.5. Udalaren eskubideak.

Hiri lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze eremuko —kasu honetan, egikaritze unitateko— hirigintza eraikigarritasun haztatuaren ehuneko 15i dagokion lurzoru, urbanizazio kostuetatik libre.

Eremuaren birpartzelazioak ez du baimentzen udalari orube edo lurzati eraikigarri bat esleitzea eta, beraz, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 27.4 artikuluan jasotakoaren arabera, haren ordezkari dirutan ordainduko da duen balioa, eta zenbateko hori lurzoruaren ondare publikoari atxikiko zaio.

Ehuneko 15 horri dagokion balioespen txostena egin du udaleko arkitekto aholkulariak, eta honako hau jaso du txostenean: "Diru bihurtu behar da, ezin delako eratu lurzati unitate oso bat". Diru bihurtzearen balioespena 32.098,78 euro da, txosten horren arabera.

Birpartzelazio proiektua onesten den unean ordainduko du jabeak diru kopuru hori.

#### 4.6.7. Bermeak.

Jabeak banku abala edo bermea jarriko du hitzarmen hau beteko dela bermatzeko. Abal edo berme hori txosten teknikoan jasotakoaren arabera adieraziko da, eta urbanizazio lanak jaso ondoren itzuliko da.

#### 4.6.8. Ez betetzeak.

Jabeak ez badu aurkeztu birpartzelazio proiektua hura aurkeztu beharreko epeetan, jarduketa sistema aldatu ahalko du udalak, eta beretzat izapidetu banku abala.

#### 4.6.9. Hitzarmenaren izaera juridikoa.

Hitzarmen honek izaera juridiko administratibo du eta administrazioarekiko auzi jurisdikzioari dagokio ezagutzea jabearen eta udalaren artean sor daitezkeen auziak. Hitzarmenean berariaz jasotzen ez dena Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta horrekin bat datozen gainerakoetan xedaturikoaren bidez arautuko da.

Horregatik guztiagatik, eta aldeak ados daudela adierazteko, hirigintza kudeaketarako hitzarmen hau sinatzen da.

Hitzarmenaren aldaketa hori jendaurrean jarriko da hogeit egun balioduneko epean, iragarki hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta, interesdunek espedienteaz aztertu eta, hala badagokio, egokiak iruditzen zaizkien alegazioak egin ahal izan ditzaten. Hitzarmen hau behin betiko onetsiko da alegaziorik aurkezten ez bada.

Guztiekin jakin dezaten eta dagozkion ondorioak izan ditzan argitaratzen da.

Agurain, 2020ko ekainaren 5a

*Alkatea*

**ERNESTO SAINZ LANCHARES**