

**II - ARABAKO LURRALDE  
HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA****GAUBEAKO UDALA****Hasierako onespena ematea Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren hirigintza kudea-  
ketarako hitzarmenari**

Alkatetzaren 2024ko apirilaren 8ko 60 zenbakiko Ebazpenaren bidez, hasierako onespena eman zaio Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren hirigintza kudeaketarako hitzarmenari, zeina Pollina S. Koop. kooperatibarekin sinatuko baita, jabe nagusia den aldetik.

Bat etorriaz ekainaren 30eko 2/2006 Legeak zazpigarren xedapen gehigarrian jasotakoarekin, hitzarmena jendaurrean egongo da hogeii egunez, eta epe horretan alegazioak aurkeztu ahal izango zaizkio udal honi.

Gaubea, 2024ko apirilaren 8a

*Alkate-lehendakaria*  
**GORKA SALAZAR SENSO**

**Hasierako onespena jaso duen hitzarmena**

Gaubeako Udalak eta Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean jasotako Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuko lursailen jabeek sinatu beharreko hitzarmena.

Uribarri Gaubea, .....ko .....aren .....a.

Bildu dira

Alde batetik, Gorka Salazar Senso, Gaubeako Udaleko (Araba) alkate-lehendakaria (haren datu pertsonalak ez dira aipatuko, ordezkatzen duen karguaren arabera jarduten duelako), ..... udal idazkariak lagunduta.

Eta bestetik, ....., adinez nagusia (herria: .....; kalea: .....; NANA: xxxxx178-D).

Esku hartzen dute

Gorka Salazar Senso jauna, Gaubeako Udalaren izenean eta hura ordezkatuz (IFK: P0106300G), udaleko alkate-lehendakaria denez gero, eta ..... (e) ko Udalbatzaren erabaki bidez hitzarmena izenpetzeko berariazko ahalmena izanik.

— ..... jauna, Pollina S. Koop. merkataritza sozietatearen izenean eta hura ordezkatuz (IFK: .....; sozietatearen egoitza: .....), sozietatearen presidentea denez gero, eta zuzendaritza batzordeak ..... egunean hartutako erabakiaren bidez berariazko ahalmena izanik.

## Gaitasuna

Esku hartu duten guztiek gaitasun nahikoa dute agiri hau sinatzeko. Horregatik, konpromisoa hartzen dute ez aurkaratzeko, eta, aldez aurretik ados jarri ondoren, hau

## Adierazten dute

I. La Pollina S. Koop. merkataritza sozietatea honako finka hauen jabea da: (AR 16 14.348 metro koadro):

| ERREGISTROKO FINKA | KATASTRO ERREF.      | JABEA               | AZALERA               |
|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 01001000730538     | 551400960000010001BU | La Pollina S. Koop. | 8.446,39 metro koadro |

II. Adierazitako finkek Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren barruan daude erabat, eta haren jabetzako lursailak AR 16 (h) plangintza eremuko lursailen azalera osoaren ehuneko 58,87 inguru dira.

III. AR 16 (h) plangintza eremua Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean jaso zen, eta plan hori behin betiko onetsi zen Arabako Foru Aldundiaren 2023ko azaroaren 20ko 176/2023 Foru Aginduaren bidez (ALHAO, 145. zk., 2023ko abenduaren 15ekoa). Ondoren, eremu horretarako plan berezi bat izapidetu zen, haren antolamendu xehatua zehazteko. Plan hori behin betiko onetsi zen Arabako Foru Aldundiaren 2024ko urtarrilaren 16ko 11/2024 Foru Aginduaren bidez (ALHAO, 11. zk., 2024ko urtarrilaren 26koa).

IV. Bat etorri ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135. artikuluan xedatutakoarekin, plangintza egikaritzeko jarduera garatzeko, aldez aurretik hirigintzako jarduketa programa izapidetu eta onetsi behar da. Programa hori hitzarmen honekin batera izapidetzen ari da.

Hirigintzako jarduketa programak dagozkion egikaritze unitatea edo unitateak mugatu behar ditu, eta, kasu honetan, egikaritze unitate bakar bat definitu du, bat datorrena Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuarekin.

Bat etorri Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 152. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoarekin, hirigintzako jarduketa programari dagokio jarduketa publikoaren edo pribatuaren araubidea eta jarduketa sistema zehaztea, eta, 159.4 artikulua arabera, betiere, hirigintzako jarduketa programak behin betiko onesteko egintzan ezarriko da jarduketa sistema, eta egintza horrek aldez aurreko plangintzan xedatutakoa berretsi edo, hala badagokio, aldatu ahal izango du.

V. Izapidetu beharreko hirigintzako jarduketa programan hitzarmen sistema ezarri da jarduketa sistema gisa, plan orokorrean zehaztutakoa berretsiz. Horri dagokionez, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikulua xedatzen du ezen, hitzarmen sistema horren bidez jarduteko, lurzoruaren jabetzaren ehuneko 50 baino gehiago ordezkatzeko duten jabeek hitzarmen proposamen bat aurkeztu behar dutela udalean, artikulua horretan ezarritako edukiekin.

VI. La Pollina S. Koop. merkataritza sozietatea jarduketa eremuko lurzoruaren ehuneko 58,87ren jabea da, eta, beraz, eremu horretako lurzoruaren ehuneko 50 baino gehiagoren jabea denez, hitzarmen hau egiteko legitimatuta dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan xedatutakoaren arabera.

VIII. Horregatik guztiagatik, eta bi alderdiak ados daudenez Gaubeako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren egikaritze unitatea garatzeko hitzarmen hau sinatzearekin, honako hau erabakitzen dute honako klausula hauen bidez:

## Klausulak

**Lehena. Xedea**

Hitzarmen honen xedea da La Pollina S. Koop merkataritza sozietateak, Gaubeako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren egikaritze unitateko lurzorua ehuneko 58,87ren jabea denez gero, hartutako konpromisoak arautzea, jabetza horren hirigintza garapenari eta egikaritzeari begira, hori baita plan horren lurralde eremua.

Hitzarmen hau Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 20ko 2/2006 Legearen 160. artikulua 2. apartatua jasotako aplikatuz egin da, jabeek hitzarmenean jasotako konpromisoak beren gain hartzeko eta hitzarmenean jasotako bete dezaten.

**Bigarrena. Ituntze batzarra eratzea**

Hitzarmen hau izenpetuz, La Pollina S. Koop merkataritza sozietateak, Gaubeako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren egikaritze unitateko lurzorua ehuneko 58,87ren jabea denez gero, ituntze batzarra eratzeko konpromisoa hartzen du, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 161. artikuluan xedatutako arabera, eta honen lehen eranskin gisa erantsitako estatutu ereduaren arabera.

Hitzarmen hau izenpetzen denetik gehienez ere hilabeteko epean eratuko da ituntze batzarra.

Ituntze batzarraren eraketa eskritura publiko bidez egingo da. Batzarraren eraketa ALHAOn argitaratuko da, eta egikaritze unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei jakinaraziko zaie modu frogagarrian eta banaka, eta hilabeteko epea emango zaie batzarrari atxikitzeko. Epe hori igarotakoan, partaidetzari uko egiten diotela ulertuko da.

Era berean, egikaritze unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartu behar duten enpresa urbanizatzaileak eratu beharreko batzarrean sartu ahal izango dira, batzarrak hala erabakitzen badu eta hark ezarritako eran. Hautaketa egiteko, betiere, kontratazio publikoari aplikatu beharreko publikitate eta lehia printzipioak bete beharko dira.

**Hirugarrena. Birpartzelazio proiektua egitea**

La Pollina S. Koop merkataritza sozietateak, jarduketa integratu horren eremuko lurzorua ehuneko 58,87ren jabea denez gero, ituntze batzarra eratu ondoren hura birpartzelatzeko proiektua egiteko konpromisoa hartzen du, eratzten denetik hiru hilabeteko gehieneko epean.

Birpartzelazio proiektu horrek, jarduketaren onurak eta kargak berdindatuko dituenak, nahitaezko birpartzelazio izaera izango du betiere, eta, beraz, egikaritze unitate osoari eragingo dio. Hortaz, bertan dauden finka guztien birpartzelazioa jaso behar du, jabeak ituntze batzarrean sartu diren ala ez kontuan hartu gabe.

Ituntze batzarrak hasierako onespina emango dio proiektuari, atxikitako jabetza kuoten gehiengo osoz, eta jendaurrean jarriko da dagokion ALHAOn iragarkia jarrita, eta jabe guztiei jakinaraziko zaie. Udalak onetsiko du behin betiko, alegazioak ebatzi ondoren.

**Laugarrena. Nahitaez eta doan laga beharreko lur eta ondasunak ematea**

Jabe sinatzaileek Gaubeako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearen, Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren egikaritze unitatearen eta eremu hori garatzeko plan bereziaren hirigintza garapena gauzatzeko konpromisoa hartzen dute, eta, batez ere, birpartzelazio proiektua gauzatzeko, bai eta Gaubeako Udalari Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearen arabera nahitaez eta doan laga beharreko lur guztiak lagatzera, urbanizazio proiektuan eta egikaritze unitatea garatzeko birpartzelazio proiektuan xedatutako zehaztapen eta ezaugarriak kontuan izanda.

Era berean, konpromisoa hartzen dute Gaubeako Udalari doan lagatzeko eremuko batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko 15, urbanizazio kargarik gabe, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte hartzea gauzatzeko.

Lagapen hori, dagokion birpartzelazio proiektuan zehaztuko dena, lurzati eraikigarrian gauzatu beharko da; hargatik eragotzi gabe aipatutako lagapenaren zati bat edo guztia monetizatzeke aukera, lege beraren 27. artikulua 5. apartatua jasotzen dena.

#### **Bosgarrena. Urbanizazioaren kargak eta urbanizazio lanak gauzatzea**

Era berean, jabeek konpromisoa hartzen dute eremuko urbanizazio karga guztiak beren gain hartzeko, bai eta Gaubeako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, AR 16 (h) eremua garatzeko plan bereziak eta onetsitako urbanizazio proiektuak, eta hirigintza legeriak eremuari esleitutako urbanizazio lanak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatzeko ere.

Urbanizazio kargen barruan, eremua garatzen duen urbanizazio proiektuan jasotako urbanizazio obrez gainera, ekainaren 30eko 2/2.006 Legearen 147. artikuluan jasotako guztiak sartuko dira.

Ituntze batzarrak egikaritze unitatea urbanizatzeko obrak kontratatzeari dagokionez, kontratazio publikoaren legeriaren printzipioak errespetatu beharko ditu lizitatzailen kaudimenari eta kontratistak hautatzeko publikitateari eta lehiari dagokienez. Eta dagokion aldizkari ofizialean argitaratu beharko da, obraren zenbatekoaren arabera, bat etorritik ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 172. artikuluan xedatutakoarekin.

#### **Seigarrena. Jabeek hartutako konpromisoen bermea**

La Pollina S. Koop merkataritza sozietateak, Gaubeako udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Uribarri Gaubeako AR 16 (h) plangintza eremuaren egikaritze unitateko lurzorua ehuneko 58,87ren jabea denez gero, eta hitzarmen honetan hartutako konpromisoen berme gisa, konpromisoa hartzen du urbanizazio kargen ehuneko 7ko abala bat eratu eta Gaubeako Udalarari emateko, hitzarmen hau izenpetu aurretik dagokion eskritura publikoaren bidez ituntze batzarra eratzen den unean.

#### **Zazpigarrena. Hitzarmen honetako betebeharrak ez betetzea**

Proposamena egin duten jabeek hitzarmen honetan hartutako konpromisoak edo ituntzerako aurreikusitako legezko konpromisoak betetzen ez badituzte, Gaubeako Udalak ahalmena izango du jarduketara sistema edozein unetan aldatzeko edo ordeztzeko.

#### **Zortzigarrena. Araudi subsidiarioa**

Hitzarmen hau, bertan edo Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikuluan xedatu ez den guztian, lege horren zazpigarren xedapen gehigarrian hirigintza hitzarmenez ezarritakoaren arabera arautuko da. Nolanahi ere, jendaurrean jarri beharko da hogeit egunez gutxienez, eta aldi horretan ALHAOn argitaratu beharko da haren eduki osoa.

#### **Bederatzigarrena. Hitzarmenaren izaera juridikoa**

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa izango du, beraz, interpretazioa eta beteazpena administrazioarekiko auzietarako jurisdikzioari dagokio.

Ados egonik, alderdiek hitzarmen honen hiru ale izenpetzen dituzte ondore bakarrerako, idazpuruan adierazitako lekuan eta egunean.