

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

LAPUEBLA DE LABARCAKO UDALA

Lapuebla de Labarcako Udalaren eta Bodegas Larchago upeltegiaren arteko hirigintza hitzarmenaren jendaurreko informazioa, egingo den HAPOan 2 poligonoko 36 lurzatia antolatzeko (Senda del Soto, 4. zk.)

Udalbatzak 2020ko urriaren 30ean erabakia hartu zuen, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 7. xedapen gehigarrian xedatzen duena betetzeko; horiek horrela, honen bidez, hirigintza hitzarmenaren testu osoa argitaratzen da, zeina ondoren txertatuko baita, herritarrak jakinaren gainean egon daitezzen eta hogeai egun balioduneko aldian alegazioak aurkez ditzaten.

Hitzarmenaren testu osoa:

Lapuebla de Labarca, 202()(e) ko xxxaren xx(a).

Alde batetik, M.T. C. F.

Bestetik, R. C. M. (NAN zk.: ***; helbidea jakinarazpenetarako: La Póveda etorbidea, 29).

Nire aurrean jardun dira, ni, D. J. G. M., Lapuebla de Labarcako Udaleko idazkaria naizenez.

ESKU HARTU DUTE

Lehenengoak, Lapuebla de Labarcako Udaleko alkate-lehendakari gisa, korporazioak *** datako osoko bilkuran hitzarmen hau sinatzeko emaniko ahalmenarekin.

Bigarrenak, Bodegas Larchago SAren izenean eta ordezkarietan (helbidea: ***), nahikoa botere daukalarik, F. R. N. notarioak 2019ko urriaren 7an baimendutako eskritura publikoaz baliatuz.

Elkarri aitortzen diote hitzarmen hau egilesteko gaitasuna,

ADIERAZTEN DUTE

LEHENENGOA. Bodegas Larchago SA lurzati honen jabea da:

2 poligonoko 36 lurzatia, Senda del Sotoko 4 zk., 3.753 m²-koa katastroaren arabera, eta 4.364,62 m²-koa aurkeztutako planimetriaren arabera.

Mugakideak: Iparraldean, 2 poligonoa, 30 lurzatia, Senda del Sotoko 2 zk.; hegoaldean, 2 poligonoa, 1162 lurzatia, Senda del Sotoko 6 zk.; ekialdean, bidezidorra; mendebaldean, Camino del Sotoko 17, 19 eta 21 zenbakiak (2 poligonoko 1046, 1045 eta 1044 lurzatiak).

BIGARRENA. Lapuebla de Labarcako Udala HAPO berri bat onesteko izapideak egiten ari da, zeinak oraingo arau subsidiarioak ordeztuko baititu.

HIRUGARRENA. Bodegas Larchago SA enpresak pabiloi logistiko bat behar du hainbat jatorri deituratan dituen upeltegi instalazioei zerbitzua emateko, eta ez du lekurik gaur egun La Póvedako 39. zenbakian dauzkan instalazioetan; beraz, nahi duena da Senda del Sotoko 4 zenbakiko lurzatian eraikitzea.

LAUGARRENA. Gaur egun, lurzati hori SUR3 hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta dago, 19 EUaren barruan dago, eta lortu nahi den industria erabilerarekin bateragarriak diren bizitegitarako tipologiak ahalbidetzen ditu. Senda del Sotoko 2 eta 4 zenbakietako lurzatiek osatutako egikaritze unitatea.

BOSGARRENA. Gainera, lurzati hori SUI 1 ondoan dago, eta haren bidez lotzen da bidea. HAPO berriaren aurrerapenean jasota dago ezen Senda del Sotoko 2 zenbakian kokatutako lurzattia egikaritze unitate independente bihurtuko dela, bizitegi izaerari eutsiz, baina erabilera mugatuko bideetatik irteera eman ez industrialdearen kontrako norabidean bizi direnei; izan ere, bat-bateko desnibelak esan nahi du ibilgailu astunak ezin direla Senda del Sototik igaro industrialdetik eta, zehazki, Bodegas Larchagoren jabetzako lurzatiatik.

SEIGARRENA. Praktikan, Senda del Sotoko 4 zenbakiko lurzattia ibilgailu astunentzako irteerarik gabeko kalezulo bihurtzen da, eta beharrezkoa da haiek buelta eman ahal izateko maironbretarako eremu bat izatea. Gainera, ibilgailuak aparkatzeko ere balio du, udalerrira erabat defizitarioa baita lur gaineko aparkalekuetan. Era berean, bideraezina da Senda del Sotoko 2 eta 4 lurzatiaren artean jasoriko bidea, zeinak Senda del Soto eta Soto kalea komunikatuko litzuzkeen, 10 metroko desnibela gainditu beharko litzatekeelako 70 metro linealetan (horrek ehuneko 15eko malda eskaintzen du).

ZAZPIGARRENA. Egungo 19 EUko hirigintza zamak oso nekez ordain daitezke haren bizitegitarako erabilerrari eusten bazaio, baina ekonomikoki guztiz bideraezinak dira baldin eta irabazi gutxiagoko erabilera izatera igarotzen badira (industrialak).

ZORTZIGARRENA. Aurreko gogoeten ondorioz (lurzati bat da eraikina eta urbanizazioa dela-eta jada finkatuta dagoen industria lurzorua ondo-ondoan dagoena, eta kokatua dago orain egikaritze unitatea partekatzen duen bizitegitarako lurzatiaren kotaz bestelako batean), hirigintzari dagokionez, ez du zentzurik Senda del Sotoko 4 zenbakiko bizitegitarako erabilerrari eusteak.

Era berean, ez du zentzurik industria lurzoru gisa kalifikatzeak, hirigintza zamek ez bailukete bideragarri egingo erabilera horretarako.

Jabeek eta udalak, lur gaineko aparkalekuen sistema orokorrerako zuzkidura lurzoru lortzeko udalak duen interesa ere aztertuta, uste dute konponbiderik arrazoizkoena dela SUI-1eko industria pabilioien ondoan dagoen eremua baino ez kalifikatzea industria lurzoru gisa, pabilioia egikaritzeko behar adinako azaleran, udalerriko eremu askotan jasotzen diren lurzati erregularizazioen figuraren bidez, irabazizko aprobetxamenduko lurzatiaren aurrealdeko lagapen eta urbanizazio zamei eutsiz; aldi berean, gainerakoa sistema orokor gisa kalifikatzea, jabeek beren gain hartuz lursaila doan lagatzeko konpromisoa, konpentsazio gisa emanda egikaritze unitatean edukiz gero nahitaez egin beharko liratekeen urbanizazio betebeharrei, irabazizko aprobetxamendu lagapenei edo berdeguneei erantzun behar ez izatea dakarren zenbaterako ekonomikoa.

Horiek horrela, udalak aparkalekuen sistema orokorrerako lursail bat eskuratuko du, zeina lurzati osoa kontuan hartuta handi samarra eta doakoa izango baita, eta ez da hura eskuratzearen ondoriozko kalte-ordainik eman beharko. Gainera, lurzoru industrialaren amaiera (industrialdearen aldetik) eta bizitegitirakoa (hirigunerako norabidean) bereiziko ditu lursail horrek, eta Senda del Sotoko bi muturretako oinezkoak eta autoak konektatzeko aukera emango du; izan ere, egungo unitatea gauzatu ez denez, ezin izan da halakorik egin arau subsidiarioak onartu zirenetik igaro diren 20 urteetan.

Bestalde, jabeek, nahiz eta erabilera aldaketak eta itundutako lagapenak dakarren balio murrizketa onartu, beren beharretara egokitutako industria lursail eraikigarria lortuko dute, lurzatiaren aurrealdea urbanizatu ondoren, jarraipena eman ez industrialdetik hara iristen den bide urbanizatuari, baina, horretarako, ez da zertan garatu bi hamarkadatan egin ez den eta egungo ekonomia egoeran inola ere ezin egin daitekeen EU bat.

BEDERATZIGARRENA. Aurrekoaren ondorioz, 2 poligonoko egungo 36 lurzattia bi lurzati tan banatuko da, eta honako ezaugarri hauek izango ditu:

a) Bereizitako lurzatia, 2.262,03 metrokoa, honako muga hauekin: iparraldean, 2 poligonoko 30 lurzatia; hegoaldean, finka nagusiaren gainerakoa; ekialdean, Senda del Soto; mendebaldean, 2 poligonoko 1045 eta 1044 lurzatiak, Camino del Sotoko 21 eta 19 zenbakiak.

a) Finka nagusiaren gainerakoa, 2.102,55 metrokoa, honako muga hauekin: iparraldean, banantzen den finka; hegoaldean, 2 poligonoko, 1162 lurzatia, Senda del Sotoko 6 zk.; ekialdean, Senda del Soto; mendebaldean, 2 poligonoko 1046 lurzatia, Camino del Sotoko 17 zk. Esandako 2.102,55 m² horietatik, 1.826,76 m² irabazizko aprobetxamendudun lurzoru eta 275,75 m² jabetzak urbanizatu beharreko bide izango lirateke.

Azaldutako guztiagatik, aldeek honako hirigintza eta kudeaketa hitzarmen hau sinatzea erabaki dute, honako hizpaketa hauetan oinarrituta:

HIZPAKETAK1234512345

Lehenengoa. Hitzarmen honek ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 7. xedapen gehigarrian araututako hirigintza izaera du, eta nola hirigintza antolamenduari hala hirigintza egikaritzeari buruzkoa da.

Bigarrena. Hitzarmen honetan ezarritakoaren arabera, Lapuebla de Labarcako Udalak HAPOa izapidetzeko konpromisoa hartu du, zeinaren bidez, industria erabilera duen lurzatiaren zatia egun SUI 1en dagoen industrialdearen gainerakoarekin parekatuko baita hirigintza zehaztapedetan.

Aplikagarri izango den hirigintzako araudi berrian, besteak beste, parametro hauek jasoko dira:

Aterako den lurzatia, irabazizko aprobetxamendua duena: 2.102,55 m².

Lagapenak: 275,75 m². (Lurzatiaren aurrealdea urbanizatzea, 30 metro lineal)

Aprobetxamendudun lurzatia: 1.826,76 m².

Eraikinaren atzeraemangunea: P5 planoaren arabera

Azalera eraikigarria: 963,15 m².

Espazio libre pribatuaren azalera: 863,61 m².

Eraikigarritasuna: 0,70 m²/m²t 1.278,73 m² (0,70 x 1.826,76)

Oinak: II/- (2 oin sestra gainean eta sestrape librean).

Hirugarrena. Lurzatiak hiri lurzoru finkatuaren sailkapena izango du, 2/2006 Legearen 11. artikuluan zerrendatutako zerbitzuak dituelako, hargatik eragotzi gabe lurzatiaren aurrealdean haiek osatu behar izatea, eraiki aurretik edo aldi berean, fatxadaren aurrealdearen amaieraraino eramanez.

Laugarrena. Hitzarmen honen arabera, jabeek honako konpromiso hauek hartzen dituzte:

– Aterako den industria lurzatiaren aurrealdeko urbanizazio zamak egikaritu eta osatzea, honako xehetasun hauen arabera:

a) Aterako den lurzatia: 1.826,76 m². Lurzatiaren aurrealdea (zabalera) 30 metrokoa izango da, eta hondo aldakorra izango du.

b) Arau subsidiarioetan, lurzatiaren aurrealdean, jasoriko bideak egitea, zeinak berdin jasoko baitira HAPO berrian, eta haien kontura lotu eta konektatuko dituzte industrialdeko azpiegitura eta zerbitzu sare guztietara, lurzatiaren aurrealdea beste muturrera eramanez.

– Betebeharrak betetzeko ezinbestekoak diren agiri teknikoak egin eta finantzatzea eta haiek udalari aurkeztea.

– Geratzen den lurzattia dohainik lagatzea udalari (2.262,03 m²; haietatik 1.840,03 aparkalekuen sistema orokorrekoak izango dira, eta 422 ezponda eta ertzeko guneeetakoak), hitzarmen hau sinatuta. Sinadura HAPOaren behin betiko onespeneren mende geratuko da, etenaldi baldintza oinarri, eraginkorra izan dadin eta bete dadin, eta eskritura publikoan jaso beharko da, udalak eskatzen duen unean, jatorrizko lurzattia bereizteko aurretzako eragiketekin batera.

Hitzarmen honen bidez, Bodegas Larchago SAK bere gain hartzen dituen kargak eta betebeharrak, edozein mota edo izaerakoak direla ere, errealak eta ezinbestean lurzatiari lotutakoak izango dira, eta hitzarmen duen modu frogagarrian jakinaraziko diola hura edo sozietatearen aktiboak eskuratzen dituen hirugarrenari, eta haren baimena eta konpromisoa lortuko duela; azken betebeharrak hori orain sinatzen duen merkataritza sozietatearen eginbehar edo karga pertsonala izango da, eta udalaren aurrean erantzun beharko du.

Bosgarrena. Hitzarmen honen arabera, udalak honako konpromiso hauek hartzen ditu:

– Indarreko legeriaren barruan, HAPOa onesteko espedienteak izapidetzea, bai eta aterako diren lurzatiaren hirigintza parametro adostuak ere.

– Lagapenari eskritura publikoa egitea, lurzatiak banandu ondoren, behin etete baldintza beteta, bai eta hura erregistratzea eta katastroan egin beharreko aldaketak egitea ere.

– Ahalik eta lasterren izapidetzea izapidetu beharreko lizentziak, behin HAPOa behin betiko onetsi ondoren.

Seigarrena. Hitzarmen honetan xedatutako guztiaren eraginkortasuna eta betetzea HAPOa behin betiko onestearen menpe geratuko da. Behin betiko onesten akordioak aldatu egiten baditu aldaketa puntuala izapidetzeko aurkezten den agirian jasotako parametro eta aurreikuspenak, hitzarmen hau sinatzen duten alderdiek hitzarmen dute berriz aztertuko dituztela eta, hala badagokio, behin betiko onesten akordioan jasotakora egokituko dituztela, eta horrek ez du esan nahi udalak eraikigarritasunak handitzeko edo inolako kosturik bere gain hartzeko betebeharrak duenik. Neurketa zehatzak, lagapena eskritura publikoan jasotzerakoan, lurzatiaren katastroko edo erregistroko azalerara egokitu ahal izango dira, planoen arabera hitzarmen honetan jasotako irabazizko lurzattia errespetatuz; izan ere, gaur egun katastroan jasotako lurzattia txikiagoa da haietan grafiatutakoa baino.

Zazpigarrena. Hitzarmen honetan jaso gabeko gaietan, hirigintza arauak eta, batez ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak bere zazpigarren xedapen gehigarrian xedatutakoak beteko dira.

Zortzigarrena. Hitzarmen hau administrazio hitzarmena da, eta hura beteazteko onartzen diren udal ebazpenak administrazioarekiko auzibideetarako jurisdikzioan aurkara daitezke.

Xedapen iragankorra: HAPOa izapidetzen ari den bitartean, jabeek egungo egikaritze unitatea zatitzea eskatu ahal izango dute unitate egikarigarri independente bat lortzeko, 2/2006 Legearen 145. artikuluko baldintzak betez, eta udalak espedienteak izapidetzeko konpromisoa hartuko du, baldin eta legezko arauak ezarritako izapideak eta parametroak errespetatzen badira. Izapidetzearen amaieran aldeko ebazpena ematen bada, eta arau subsidiarioetan indarrean dauden eraikuntza parametroen barruan, upeltegien kasuan (HAPO berriaren agertzen diren baliokideak dira), amaitutzat joko da lizentziak emateko etenaldia. Egikaritze unitatearen eremua aldatzen duen ebazpena emateko, aparkalekuen sistema orokorrerako aurreikusitako lursaila doan laga beharko da, berdeguneen lagapenak eta irabazizko aprobetxamendua konpentsatzeko, baldin eta balorazio teknikoaren txostenak, zatiketa onesten den egunean, balio bera edo handiagoa ematen badiu udalak jaso beharreko lurzatiari, betiere indarrean dagoen hirigintza erabileraren arabera eta sinatzen duen beste alderdiak uko eginda, egintza honetan, konpentsazioak eskatzeari gehiegizko balioagatik.

Azken xedapena: Indarrean jartzea

Hitzarmen hau udalbatzak behin betiko onetsitakoan ipiniko da indarrean, bigarren paragrafoan xedatzen dena eragotzi gabe; alegaziorik aurkezten bada, lehenbizi ebatzi egin beharko dira. Hitzarmen hau bost urtez egongo da indarrean, baina ez da onetsiko sinatzen denetik sei hilabeteko epean edo alegazioak aurkezteko epea amaitzen denetik hiru hilabeteko epean.

Lapuebla de Labarca, 2020ko azaroaren 4a

Alkatea

MARÍA TERESA CÓRDOBA FERNÁNDEZ