



TOLOSAKO
UDALA

MJ18028

IRAGARKIA

Gobernu Batzarrak, 2018.eko urtarrilaren 22an egindako bilkuran, hasierako onespena eman zion "6.1 San Kosme eta San Damian" azpiesparruko exekuzio unitateko Kontzertazio hitzarmenari, BISTA ALAI, SA enpresak sustatutakoari, hain zuzen ere.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko Zazpigarren Xedapen Gehigarriko 8. apartatuaren arabera, espedientea 20 egun egongo da jendaurrean jarrita, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, interesaturik daudenek egokitzat jotzen dituzten alegazioak aurkezteko.

Epe horrek dirauen artean, ikusi eta aztertu nahi duenaren esku egongo da espedientea Tolosako Udaletxeko Hirigintzako Bulegoan, Plaza Zaharra, 6-B eraikinean. Alegazio edo erreklamazioak eraikin horretan bertan dagoen Sarrera Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira, Udaleko alkate-lehendakariari zuzenduta.

Hitzarmenaren eduki osoa hurrengo hau da:

TOLOSAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORREKO 6.1 SAN COSME
ETA SAN DAMIAN AZPIESPARRUAREN
HIRIGINTZA-EXEKUZIORAKO

ANUNCIO.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el día 22 de enero de 2018, resolvió aprobar inicialmente la propuesta de Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución Urbanística del subámbito "6.1 San Cosme y San Damian, promovido por la empresa BISTA ALAI, S.A.

De conformidad con lo establecido en el apartado 8. de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se procede a la apertura de un período de información pública de veinte días contados a partir del día siguiente al de publicación de este anuncio en el B.O. de Guipúzcoa, a fin de que las personas interesadas puedan presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Durante el referido plazo el expediente se hallará de manifiesto para su examen en las Oficinas municipales de Urbanismo, sitas en el edificio de Plaza Zaharra, 6-B, debiendo presentarse los escritos de alegaciones que se deseen formular en el Registro de Entrada (sito en el mismo edificio) dirigidos al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación.

El contenido integro del Convenio citado es el siguiente:

PROPUESTA DE CONVENIO DE
EJECUCION URBANISTICA DEL
SUBAMBITO 6.1 SAN COSME Y SAN
DAMIAN DEL PLAN GENERAL DE



TOLOSAKO
UDALA

HITZARMEN-PROPOSAMENA.

Tolosan, bi mila eta hamazazpiko azaroaren hogeita zortzian._

BILDU DIRA

ALDE BATETIK: OLATZ PEÓN ORMAZABAL andrea, Tolosako Udaleko alkate-udalburua, eta helbidea, egintza honetarako, udalerrri horretako udaletxean duena.

ETA BESTETIK: .../...

PARTE HARTZEN DUTE

OLATZ PEÓN ORMAZABAL andrea, Tolosako Udaleko alkate-udalburua den aldetik, eta egintza honetarako eskumendua izan da udalbatzak(e)an egindako osoko bilkuran. I. eranskinean erantsi da erabaki horren ziurtagiria.

.../..., BISTA ALAI, SA sozietatearen izenean eta hura ordezkatzuz. Sozietateak Azkoitiako Trenbidearen Zumardiaren 13-15 behean du helbidea, eta iraupen mugagaberako eratuta dago, .../....

.../... adierazten du indarrean direla betetzen duen kargua eta ordezkatzeko duen erakundea.

Aldeek elkarri aitortzen diote agiri hau egilesteko behar den lege-gaitasuna, eta honako aurrekari hauek adierazten dituzte

AURREKARIAK

1. Indarrean den Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, hemendik aurrera HAPO, « 6

ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA.

En Tolosa, a veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: DOÑA OLATZ PEÓN ORMAZABAL, Sra. Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Tolosa, con domicilio en la Casa Consistorial de dicha Villa.

DE LA OTRA: .../...

INTERVIENEN

DOÑA OLATZ PEÓN ORMAZABAL, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Tolosa, facultado para este acto en virtud del acuerdo plenario de, cuyo certificado se acompaña como anexo I.

.../..., en nombre y representación de BISTA ALAI, S. A., domiciliada en Azkoitia, Trenbidearen Zumardia, nº.s 13-15, bajo, .../...

Asevera .../... la vigencia de su cargo y de la Entidad por él representada.

Las partes, según actúan, se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente documento, dejando constancia de los siguientes

ANTECEDENTES

1. Que el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU,



TOLOSAKO
UDALA

Santa Klara» hirigintza-esparrua mugatzen du eta, haren barruan, «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparrua. Jarduketa integratuko esparru bakar eta independentea osatzen du azpiesparruak, eta bizitegi-erabilerarako hiri-lurraren sailkapena du (kalifikazio orokorra: «A.20. Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona»).

2. HAPO arauak, azpiesparru hori arautzean, egiturazko antolamendua eta xehetasunezkoa adierazten ditu; beraz, ez du hirigintza-antolamenduko bestelako tresnarik –plan berezirik– behar bere hirigintza-exekuzioari ekiteko. Hala ere, lerrokadurak eta sestrak doitzeko xedea hartuta, Tolosako Udalak xehetasunezko azterketa bat izapidetu zuen «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparru horretarako eta 2013ko maiatzaren 28an egindako ohiko udalbatzan onartu zen, behin betiko. Azterketa horrek baldintza batzuk arautu zituen, testu bategin bat egin behar izan zen, eta testu hori irailaren 24ko 2013/1301 Alkatetza Dekretuaren bidez onartu zen (2013ko urriaren 24an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, haren 206. zenbakian).

3. Tolosako Udaleko Gobernu Batzordeak aurtengo urriaren 30ean erabaki du behin betiko onartzea «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruko hirigintzako jarduketa-programa (HJP), azpiesparru horren hirigintza-exekuzioa programatzeko. HJP horrek exekuzio-unitate bakar bat mugatzen du «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparru horretarako, eta arautzen du itun-sistema erabili behar dela.

delimita dentro del Ámbito Urbanístico « 6 Santa Clara », el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián», que conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada, clasificado como Suelo Urbano para uso residencial (calificación global «Zona A.20. Residencia de Edificación Abierta»).

2. El PGOU en lo referente a dicho subámbito contiene tanto la ordenación estructural como pormenorizada, por lo que por lo que no precisa de ningún instrumento de planeamiento urbanístico –Plan Especial– para iniciar la ejecución urbanística del mismo, ahora bien, a fin de ajustar las alineaciones y rasantes se tramitó un Estudio de Detalle del referido subámbito «6.1 San Cosme y San Damián» que el Ayuntamiento de Tolosa, en sesión plenaria ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2013, acordó aprobar con carácter definitivo, con una serie de condiciones, lo que requirió la presentación de un Texto Refundido que resultó aprobado mediante Decreto de Alcaldía nº 2013/1301, de 24 de setiembre y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 206, de 29 de octubre de 2013.

3. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Tolosa, acordó el día 30 de octubre del presente año aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, en adelante PAU, del subámbito «6.1 San Cosme y San Damián», que programa la ejecución urbanística del mismo. El citado PAU delimita una única Unidad de ejecución coincidente con el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián», estableciendo como sistema de actuación, el de



TOLOSAKO
UDALA

4. "BISTA ALAI, SA" merkataritza-sozietatea da azpiesparru horretako lursail pribatuen jabe bakarra. Hitzarmen honi eransten zaizkio Tolosako Jabetza Erregistroko ohar simple informatiboak, titulartasun horren egiaztapenerako.

OINARRI JURIDIKOAK

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 160.2 artikuluan arautzen du itun-sistemaz jardun ahal izateko beharrezkoa izango dela, betiere, itun bat sinatzea eta itun horretan gutxienez lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok bere egitea itun-batzarra osatzeko konpromisoa, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzekoa, aurreikusitako urbanizazio-lanak egitekoa eta gerora Udalarari nahitaez laga beharreko ondasunak lagatzekoa. Jabeek beraiek aurkeztu behar diote ituna Udalarari.

Adierazitako Lege horren 160.5 artikulua arautzen du ez dela Itun Batzordea eratzeko premiarik izango, baldin eta azalera guztia jabe bakar baten jabetzakoa baldin bada. Hori gertatzen denean, jabeak hartuko ditu bere gain Legeak batzordeari ezartzen dizkion betebeharrak eta hark izenpetuko du dagokion ituna.

Aintzat hartuta "BISTA ALAI, SA" sozietatea dela adierazitako hirigintza-esparruak dituen lursail guztien jabea, ez dago Itun Batzordea eratzeko premiarik, eta jabe bakar horrek hartu behar ditu

Concertación.

4. Que la mercantil "BISTA ALAI, S.A." es única propietaria de los terrenos privados comprendidos en dicho subámbito. Se acompañan como anexo al presente Convenio, notas simples informativas del Registro de la Propiedad de Tolosa que acredita dicha titularidad.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece que la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50 por 100 de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma una serie de compromisos tendentes a garantizar la constitución de la junta de concertación, equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización previstas y posterior cesión al Ayuntamiento de los bienes de cesión obligatoria. Dicho convenio deberá ser presentado en el Ayuntamiento por los propios propietarios.

El artículo 160.5 de la Ley de continua referencia establece que no será precisa la constitución de la Junta de Concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas por la Ley a dicha Junta y firmará el correspondiente convenio.

Considerando que la entidad "BISTA ALAI, S.A.", es propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito urbanístico de referencia, en el presente caso no resulta necesario constituir la



TOLOSAKO
UDALA

bere gain batzorde horri dagozkion betebeharrak, eta hark izenpetu behar du ituna Administrazioarekin.

Orain bitartean adierazi den guztia kontuan izanda, parte hartzen duten aldeek, adostasunez, hitzarmen hau izenpetzen dute, eta bete beharrekoak izango dituzte honako

XEDAPENAK

Lehena.- “BISTA ALAI, SA” sozietatea, «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruko lursail guztien jabe bakarra den aldetik, bere gain hartzen ditu ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 160 eta 165. artikuluen bitartean itun-batzordeentzat arautzen dituen betebeharrak hauek:

a) Birpartzelatze-proiektua egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 44. artikulua arautzen dituen irizpideak beteta. Esparruko lurrek jabe bakar bat dutenez, proiektuak adierazi behar dituen alderdi bakarrak dira non kokatuko diren nahitaezko izaeraz lagako diren lurak, zer erreserba egingo diren, eta non kokatuko diren partzela eraikigarriak. Hamabi hilabete izango dira gehienez proiektua egiteko, proposamen hau behin betiko onartzen denetik aurrera kontatzen hasita.

b) Nahitaez eta doan laga behar diren lurak eta ondasunak ematea, plangintza orokorrak arautzen duen moduan.

c) «6.1 San Kosme eta San Damian»

Junta de Concertación, siendo el propietario único el que deberá asumir las obligaciones atribuidas a la referida Junta y suscribir el convenio con la Administración.

En base a lo que antecede, los intervinientes, de mutuo acuerdo, suscriben el presente convenio, obligándose a tenor de las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.- “BISTA ALAI, S.A.”, como propietaria única de los terrenos incluidos en el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián», asume las obligaciones que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco atribuye a la Junta de Concertación (artículos 160 a 165 de la Ley), consistentes en:

a) Formular el Proyecto de Reparcelación, para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, que, al tratarse de un supuesto de propietario único, deberá limitarse a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como a la localización de las parcelas edificables, en el plazo máximo de doce meses a contar desde la aprobación definitiva de la presente propuesta.

b) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en el planeamiento general.

c) Formular el Proyecto de Urbanización



TOLOSAKO
UDALA

azpiesparruko urbanizazio-proiektua egitea, esparru horretan egingo diren urbanizazio-lan guztiak adierazita, 2/2006 Legearen 194. artikulua eta 196. artikulua arautzen duten moduan.

d) Urbanizazio-kargak bere gain hartzea eta 2/2006 Legeak eta HAPO planeamendua «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruari ezartzen dizkioten urbanizazio-lanak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzea. Sozietatea da urbanizazioa plangintzako eta exekuzioko tresnek (HAPO, HJP eta urbanizazio-proiektua) arautzen duten moduan egitearen erantzule zuzena Udalaren aurrean.

“BISTA ALAI, SA” sozietatea, jabe bakarra den aldetik, behar diren sortasunak eta okupazioak titularrei nahitaez ezartzeko eska dakioke Tolosako Udalari, baldin eta beharrezkoak baldin badira horiek, obrak egiteko edo planeamendua exekutatzeko egin beharrekoa den bestelako jardueraren bat burutzeko.

Bigarrena.- Juan Carlos Soraluze Echaniz jaunak, parte-hartze honetan, bere gain hartzen du Udalarekin hartzen dituen konpromisoak bermatzeko konpromisoa, eta, horretarako, abal bat formalizatu eta entregatuko du, urbanizazio-kargen 100eko 7koa, hau da, BERROGEITA HAMASEI MILA BEDERATZIEHUN ETA ZAZPI EURO ETA SEI ZENTIMOKOA (56.907,06 €), hitzarmen honek izaera irmoa erdiesten duenean.

Hirugarrena.- Hitzarmen honen bidez hartzen diren betebeharrak eta konpromiso

que contemple la totalidad de las obras de urbanización a ejecutar en el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián», de conformidad con los artículos 194 y 196 de la Ley 2/2006.

d) Asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas al subámbito «6.1 San Cosme y San Damián» por la Ley 2/2006 y el PGOU, siendo directamente responsables frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados por los instrumentos de planeamiento y ejecución (PGOU, PAU y Proyecto de Urbanización).

En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, “BISTA ALAI, S.A.”, como propietaria única, podrá solicitar al Ayuntamiento de Tolosa que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

Segunda.- D. Juan Carlos Soraluze Echaniz, según interviene, se compromete a garantizar los compromisos asumidos ante el Ayuntamiento mediante la formalización y entrega de aval por importe correspondiente al 7 por 100 de la cuantía de las cargas de urbanización, es decir, por hasta la suma de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE EUROS Y SEIS CENTIMOS DE EURO (56.907,06 €) una vez sea firme el presente Convenio.

Tercera.- La totalidad de las obligaciones y compromisos adquiridos mediante el



TOLOSAKO
UDALA

guztiak «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruko finken titulartasunari datzekio eta hari loturik daude.

Finka horiek eskualdatzen baldin badira, eskuratzailleak betebeharrak eta konpromiso horiek subrogazioan hartuko ditu, eta berariaz adierazi beharko da subrogazio hori eskualdaketa egiteko egilesten diren agiri publikoetan eta pribatuetan.

Eskualdatzaileak eskualdaketa egin dela jakinarazi behar dio Tolosako Udalari, baita titular berriaren izena eta helbidea ere. Jakinarazpen hori egiteko, jabetza-aldaketako eskrituraren zati hauek aurkeztuko ditu: aurrez adierazi diren datuak jasotzen dituen eskritura-zatia eta alderdi eskuratzailleak hitzarmen honen eskubideak eta betebeharrak subrogazioan hartzen dituela agintzen duten klausulen zatia.

Laugarrena.- Honako konpromiso hauek hartzen ditu Tolosako Udalak:

A. Birpartzelatzeko eta urbanizatzeko proiektuak izapidetuko ditu, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak arautzen duen moduan.

B. Nahitaez eta doan laga behar diren lurrak eta ondasunak hartuko ditu, Legeak eta plangintzak arautzen duten moduan.

C. Aurreikusitako hirigintza-garapena egiteko behar diren obra-baimenak, lehen erabilerako baimenak, okupaziokoak eta jarduerakoak emango ditu.

presente Convenio se considerarán vinculados e inherentes a la titularidad de las fincas incluidas en el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián».

En caso de transmisión de las citadas fincas, la parte adquirente se entenderá subrogada en dichas obligaciones y compromisos, debiendo hacerse constar expresamente esta circunstancia en los documentos privados y públicos que se otorguen con ocasión de la misma.

Por su parte, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Tolosa el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente, así como de las cláusulas de la escritura en las que la parte adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

Cuarta.- El Ayuntamiento de Tolosa se compromete a:

A. Tramitar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización de conformidad con los procedimientos establecidos al efecto en la citada de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

B. Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y el planeamiento.

C. Otorgar las licencias de obras, primera utilización u ocupación y actividad necesarias para el desarrollo urbanístico



TOLOSAKO
UDALA

D. Behin betiko izaeraz onartzen den urbanizazio-proiektuaren arabera egiten diren urbanizazio-lanak hartuko ditu.

Bosgarrena.- Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, zazpigarren xedapen gehigarrian arautzen den prozedura erabiliko da hirigintza-exekuzioko hitzarmen hau izapidetzeko, eta Tolosako Udalak onartzen duenean perfektionatu da, behin hogeita (20) eguneko jendaurreko erakustaldia egin, bere eduki osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta bi aldeek berau izenpetu ondoren.

Seigarrena.- Betetzen denean azkenduko da hitzarmen hau edo honako egoeraren bat gertatu eta suntsitzen denean:

A) Agiri honek jasotzen dituen funtsezko betebeharren bat urratzen denean.

B) Aldeek suntsitzea adosten dutenean.

C) Betetzekoa den indarreko legediak araututako bestelako suntsitze-egoeraren bat gertatzean.

Zazpigarrena.- Aldeentzat hitzarmen honen goiburuan adierazi diren helbideetan egin behar dira hitzarmen honek adierazitako jakinarazpenak eta komunikazioak eta hitzarmen honen gainekoak. Horiek guztiak idatziz eta posta ziurtatuz egin behar dira, baina egin daitezke hartu-izanaren agiria sortzen duen moduren batean edo burofaxez ere.

previsto.

D. Recepcionar la obra de urbanización que se ejecute de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se apruebe con carácter definitivo.

Quinta.- El presente Convenio de ejecución urbanística se tramitará por el procedimiento previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y quedará perfeccionado cuando una vez aprobado por el Ayuntamiento de Tolosa, previa exposición al público por plazo de veinte (20) días mediante la publicación de su contenido íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, sea firmado por ambas partes.

Sexta.- El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

A) Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en el presente documento.

B) Mutuo acuerdo de las partes.

C) Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

Séptima.- Cualquier notificación o comunicación que deba realizarse de conformidad con este Convenio o en relación con el mismo deberá hacerse por escrito y correo certificado, o contra recibo, o por burofax, a la dirección de las partes que consta en el encabezamiento de este Convenio.



TOLOSAKO
UDALA

Xedapen honetan adierazitako moduan alda dezakete aldeek jakinarazpenak egiteko eman duten helbidea.

Zortzigarrena.- 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriak arautzen duenari begiratuta, izaera juridiko administratiboa izango dute hitzarmen hau betetzean sortzen diren auzi guztiek, eta administrazioarekiko auzien jurisdikzioan aztertuko dira.

Hitzarmen hau irakurri ondoren, parte-hartzaileek, harekin ados daudela adierazteko, hitzarmenaren bi ale izenpetu dituzte ondoren bakarrerako, goian adierazi diren lekuan eta egunean.

Las partes podrán cambiar su dirección mediante notificación a la otra parte de acuerdo con lo estipulado en este apartado.

Octava.- Todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del presente convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 y serán substanciadas ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Leído el presente Convenio, lo firman los comparecientes, en prueba de su conformidad, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha antes señalados.

Tolosan, 2018ko otsailaren 7an.

ALKATEA

Olatz Peon Ormazabal.