

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

10-2 areako -OR Salberdin- kontzertazio hitzarmena

Zarauzko Udaleko Alkatezaki, 2016ko urtarrilaren 14ko ebazpen baten bidez, erabaki zuen jendaurrean jartzea 10-2 areako -OR Salberdin- kontzertazio hitzarmena.

2/2006 Legeak bere zaspigarren Xedapen Gehigarriaren 8. paragrafoan xedatutakoaren arabera, espedientea jendaurrean jartzen da, 20 eguneko epean.

KONTZERTAZIO HITZARMEN PROPOSAMENA

AZALPENEN ATALA

1. 2008ko otsailaren 13an (2008ko martxoaren 5eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), Zarauzko udalak behin betiko onartu zuela Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

2. Hirigintza-dokumentu horretan 10-2 OR Salberdin Eremua zehaztu dela, 76.978 m<sup>2</sup>-ko gutxi gorabeherako azalerarekin, eta hirigintza-plangintza eta -kudeaketako zehaztapen gisa, Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten eta Hirigintza Jarduketako Programa baten premia xedatu dela.

3. 2008ko abuztuaren 11n Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zela 10-2 -OR Salberdin- eremuaren hirigintza-egikaritzapenerako Hitzarmenaren hasierako onespina. Hitzarmen hori Zarauzko udalak eta lurzoru eta ekonomia-jardueren jabeek izenpetu zuten eta 2008ko urriaren 29an onartu zen behin betiko.

Gaur egun, merkatuko inguruabarrek aldaketa nabarmena izan dute aurreko atalean aipatzen den hitzarmena sinatu zen garaiiko ekonomia-testuinguruarekin alderatuta.

Hirigintza-antolamenduari dagokionez, hitzarmena bete egin zen plan berezia onartuta, baina ez da bete eta zaharkituta eta baliozotasunik gabe geratu da hirigintza-kudeaketari eta -egikaritzapenari dagokionez.

4. 2011ko apirilaren 27an (2011ko ekainaren 7ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), Zarauzko udalak behin betiko onartu zuela 10-2 -OR Salberdin- Eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Zarauzko udalak sustatutakoa.

4. 2011ko maiatzaren 26an (2011ko ekainaren 13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), Zarauzko udalak behin betiko onartu zuela 10-2 -OR Salberdin- Eremuaren Hirigintzako Jarduketako Programa, Zarauzko udalak sustatutakoa. Hirigintza-dokumentu horretan, jarduketako sistema gisa lankidetzakoa ezartzea xedatu zen hirigintza-zehaztapenen artean (egikaritze publikoko araubidea).

6. 2015eko uztailaren 6an (2015eko uztailaren 13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA), Zarauzko udalak behin betiko onartu zuela 10-2 -OR Salberdin- Eremuaren Hirigintzako Jarduketako Programaren Aldaketa, Zarauzko udalak sustatutakoa. Hirigintza-dokumentu horretan, eta Eremuaren %85 baino

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

Convenio de concertación del área 10-2 -OR Salberdin-

La Alcaldía del Ayuntamiento de Zarautz, mediante resolución de 14 de enero de 2016, acordó someter al trámite de información pública la propuesta de convenio de concertación del área 10-2 -OR Salberdin-.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 8 de la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, se somete el expediente al trámite de información pública durante un periodo de veinte días.

PROPUESTA DE CONVENIO DE CONCERTACIÓN

PARTE EXPOSITIVA

1. Que, con fecha 13 de febrero de 2008 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 5 de marzo de 2008), el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz.

2. Que, en el citado documento urbanístico se define el Área 10-2 OR Salberdin, con una superficie aproximada de 76.978 m<sup>2</sup> y se establece como determinaciones de planeamiento y gestión urbanística, la necesidad de un Plan Especial de Ordenación Urbana y Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Que, con fecha 11 de agosto de 2008 se publicó en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, la aprobación inicial del Convenio para la ejecución urbanística del área 10-2 -OR Salberdin-. Dicho convenio fue suscrito por el Ayuntamiento de Zarautz con propietarios de suelo y de actividades económicas y fue aprobado definitivamente con fecha 29 de octubre de 2008.

A día de hoy, se ha producido un cambio sustancial de las circunstancias del mercado respecto del contexto económico en el que se suscribió el referido convenio que se cita en el anterior expositivo.

El convenio se cumplió en lo referente a la ordenación Urbanística con la aprobación del plan especial, pero no se ha cumplido y ha quedado obsoleto y sin validez en lo que se refiere a la gestión y ejecución urbanística.

4. Que, con fecha 27 de abril de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 7 de junio de 2011) el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 10-2 -OR Salberdin-, promovido por el Ayuntamiento de Zarautz.

5. Que, con fecha 26 de mayo de 2011 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 13 de junio de 2011), el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Área 10-2 -OR Salberdin-, promovido por el Ayuntamiento de Zarautz. En dicho documento urbanístico se estableció como una de sus determinaciones urbanísticas, la de fijar como sistema de actuación el de cooperación (régimen de ejecución pública).

6. Que, con fecha 6 de julio de 2015 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 13 de julio de 2015), el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área 10-2 -OR Salberdin-, promovido por el Ayuntamiento de Zarautz. En dicho documento urba-

gehiago ordezkatzan duten jabeek idatziz eskatuta, kontzertazioa ezarri zen jarduketa-sistema gisa (egikaritze-araubide pribatua). Halaber, egikaritze-unitate bat mugatu zen hirigintza-garapenerako, 10-2 Salberdin EU.

Hirigintzako Jarduketa Programaren aipaturiko aldaketan, egungo krisi ekonomikoko errealitateak eremuaren garapenean eta kudeaketan sortzen dituen arazoak konpondu eta bideratzeko xedez, urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko fase eta epe berriak programatu dira.

Aipaturiko hirigintza-dokumentua jendaurrean egon zen bitartean, agertutako merkataritza-sozietateek idatzizko alegazioen bitartez eta jurisprudentzia berrerori berriaren babespean, eremutik kanpoko zenbait hirigintza-karga birplanteatzea eskatu zuten. Zentzu horretan, Zarauzko udalak erantzun zuen kontzertazio-hitzarmenean aztertu eta eztabaidatuko zela arazoa.

7. HJPN jasotako datuen arabera, Hitzarmenaren Jabe Proposatzaileak 10-2 Salberdin EU Egikaritze Unitatean jarritako lurzoru-azaleraren titularrak direla, dokumentu honetako I. eranskinean xehatutako metro karratu eta ehunekoekin.

8. Zarauzko udala, 10-2 Salberdin EU Egikaritze Unitatea osatzen duten hirigintza-eraikigarritasuneko lursailen %12,76ren jabea dela.

9. Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 160.2 artikulua aplikatuz, sistema hori egikaritzeak hitzarmen bat sinatzea eskatzen duela kontuan hartuta, non, lurzoruaren jabetzaren %50ek, gutxienez, Legean bertan jasotako hainbat konpromiso bere gain hartzen dituen, Hitzarmen hau idatzi da aipaturiko helburuarekin eta honako hauetan oinarrituta:

#### BALDINTZAK

##### *Lehena. Jabeen konpromisoak.*

Behean sinatzen dutenek, egikaritze-unitatearen azaleraren dokumentu honetako I. eranskinean xehatutako ehunekoak ordezkatzan dutenek, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 160.2 artikulua betez, honako konpromiso hauek hartu dituzte:

– Kontzertazio Batzordea eratzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoaren arabera.

– Aipaturiko Kontzertazio Batzordearen bitartez, 10-2 Salberdin Euren eta urbanizazio-proiektuaren mozkinak eta kargak birbanatzeko birpartzelazio-dokumentua egitekoa.

– Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumen-organoaren aurrean Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legeko 27. artikuluan aurreikusitako aurretiko kontsulta izapidetzea, Salberdinen lurzoruaren kalitate-adierazpena lortzeko eta adierazpen horretatik eratorritako konpromisoak hartzeko bete beharreko prozedurari buruz.

– Nahitaezko eta doaneko lagapeneko lurrak eta ondasunak ematekoa, Antolamenduko Plan Berezian eta Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan xehatutako baldintzetan.

– Urbanizazio-lanen urbanizazio- eta egikaritze-kargak euren gain hartzea, bere garaian idatzi eta onartzen den Urbanizazio Proiektuaren arabera.

– Jabeek udalaren aurrean hartutako konpromisoak Kontzertazio Batzordeak bermatuko ditu urbanizazio-kargen zenbatekoaren %7ko abala formalizatuta eta emanda. Abala urbanizazio-lanei hasiera eman aurretik eta zuzenbidean onartutako edozein formatan eratu behar da, berme erreala barne, eta mai-

nístico, y a previa petición escrita de propietarios del Area que representan más del 85% de la misma, se estableció como sistema de actuación el de concertación (régimen de ejecución privada). Asimismo se delimitó para su desarrollo urbanístico una unidad de ejecución, U.E.10-2 Salberdin.

En la citada modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, con objeto de solventar y viabilizar las dificultades que genera en el desarrollo y gestión del ámbito, la actual realidad económica de crisis, se programan nuevas fases y plazos de ejecución de la urbanización y edificación.

Durante la información pública del citado documento urbanístico, las mercantiles comparecientes solicitaron mediante escrito de alegaciones, y al amparo de la reciente jurisprudencia recaída, la reconsideración de ciertas cargas urbanísticas externas al ámbito. En este sentido, desde el propio Ayuntamiento de Zarautz, se contestó que dicha cuestión se analizaría y debatiría en el convenio de concertación.

7. Que los Propietarios Proponentes del Convenio, conforme a los datos obrantes en el PAU son titulares de superficie de suelo aportado a la Unidad de Ejecución U.E 10-2 Salberdin, en la suma de metros cuadrados y porcentajes que se detallan en el Anexo I de este documento.

8. Que, el Ayuntamiento de Zarautz es propietario de aproximadamente un 12,76% de los terrenos susceptibles de edificabilidad urbanística que componen la Unidad de Ejecución U.E 10-2 Salberdin.

9. Que, habida cuenta que la ejecución de dicho sistema conlleva, en aplicación del artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la firma de un convenio en el que más del 50,00% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma una serie de compromisos recogidos en la propia Ley, se redacta el presente Convenio con dicho objetivo y en base a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

##### *Primera. Compromisos de los propietarios.*

Los abajo firmantes, que representan la suma de porcentaje detallada en el Anexo I de este documento de la superficie de la unidad de ejecución, en cumplimiento del citado artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, asumen los siguientes compromisos:

– Constituirse en Junta de Concertación conforme a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio.

– Formular a través de la citada Junta de Concertación el documento de reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la U.E. 10-2 Salberdin y el proyecto de urbanización.

– Tramitar ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma la consulta previa prevista en el artículo 27 de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, sobre el procedimiento a seguir en Salberdin para lograr la declaración de calidad del suelo, y asumir los compromisos derivados de la misma.

– Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita, en los términos que se establecen tanto en el Plan Especial de Ordenación como en la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

– Asumir las cargas de urbanización y ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que en su día se redacte y apruebe.

– Los compromisos asumidos por los propietarios ante el Ayuntamiento serán garantizados por la Junta de Concertación mediante la formalización y entrega de un aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización. Este aval se habrá de constituir antes del inicio de las obras de urbanización y en cual-

lakatuta formalizatu ahal izango da, fase edo zatiketa bakoitza garatzen doan neurrian.

#### *Bigarrena. Urbanizazio Kargak.*

Esposizio-alderdiko 6. Ataleko azken paragrafoan adierazita-koarekin bat etorritik, Unitateko lurzorua jabeek formulatutako alegazioen ondorioz eta haien azterketaren ondorioz, urbanizazio-kargak modu honetan mugatuko dira:

– Kontzertazio Batzordeak bere gain hartuko ditu Egikaritze Unitatearen barruko urbanizazio-kargak.

– Egikaritze Unitatearen mugetatik kanpo, eta Konstituzio Auzitegiak eman berri duen Epaian, hau da, 2014ko ekainaren 12ko 94/2014 zenbakiko epaian eta Auzitegi Gorenaren 2015eko maiatzaren 27ko ekainaren 12ko epaian (2678/2013 Kasazio Errekurtsoa) xedatutakoaren babespean, Kontzertazio Batzordeak Unitateko sareak udal-sare nagusiekin behar bezala lotzeko behar diren lanak soilik hartuko ditu bere gain. Loturako lan horiek, baldintza hertsiki eta ez-hedakorretan ulertuta, Urbanizazio Proiektuan zehaztuko dira.

– Xede horietarako, Unitatearen muga, eremuari atxikitako azalera, alde batera utzitako kanpoko urbanizazio-lana eta barne hartutako urbanizazioa errematatzeke lanak jasotzen dituen planoaren erantsi da II. Eranskin gisa.

#### *Hirugarrena. Birkokatzeak.*

– Ekonomia Jardueren birkokatzeak.

Zarauzko udalak modu aktiboan lagunduko dio Kontzertazio Batzordeari lekualdatzea behar duten ekonomia-jardueren jabeen eskura euren premietarako industria-lurra jartzeko eta Zarauzko udalerrri barruan lekualdatzea bideratzeko behar diren kudeaketak egiten.

– Ohiko etxebizitzaren okupatzaileei ostatu ematea.

Ohiko etxebizitzaren legezko okupatzaileei ostatu emateari dagokionez, Kontzertazio Batzordeari dagokio legezko okupatzaile bakoitzaren eskura jartzea ostatu emateko behar duten etxebizitza, HJPN xedatutako programa eta irizpideen arabera. Hasiera batean, ostatu emateak R-7 ondoriozko partzelan gauzatuko dira, salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta, beste partzela batzuetan egitea ere adostu daitekeen arren.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko bigarren xedapen gehigarrien aurreikusitako baldintzetan ohiko etxebizitzaren okupatzaileei ostatu ematearen ondoriozko kostuek eta eraiketen kalte-ordainek urbanizazio-kosten tratamendua izango dute eta aprobetxamendu-eskubidea duten jabe guztiek ordainduko dituzte, bakoitzari homogeneizatutako eta birpartzelazio-proiektuan esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduen proportzioan.

#### *Laugarrena. Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzeko faseak.*

4.1. Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak, Zarauzko alkate-lehendakariaren 2015eko uztailaren 6ko erabakiaren bitartez behin betiko onartutakoak (131 zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2015eko uztailaren 13koa), proiektatutako eta egikaritze-betebeharrak eta lanen ordainketa atxikita dituzten antolamenduaren ondoriozko hainbat partzelari lotutako urbanizazio-lanak egikaritzeko lau fase mugatu ditu.

Fase horiek urbanizazioa hartzeko izapideekiko objektu autonomo eta berezitzat jotzeko eta proiektatutako eraikinen lehen erabilerrako lizentziak eskatu eta emateko aukera emateko moduko baldintzetan ezarri eta identifikatu ziren.

quiera de las formas admitidas en derecho, incluida la garantía real, y podrá formalizarse de manera escalonada, a medida que vaya desarrollándose cada una de las fases ó subdivisiones.

#### *Segunda. Cargas de Urbanización.*

Conforme a lo expresado en el último párrafo del apartado 6 de la parte expositiva, como consecuencia de las alegaciones formuladas por los propietarios de suelo de la Unidad y fruto del análisis de las mismas, la asunción de las cargas de urbanización queda delimitada en el siguiente tenor:

– La Junta de Concertación asumirá las cargas de urbanización incluidas dentro del límite de la Unidad de Ejecución.

– Fuera del límite de la Unidad de Ejecución, y al amparo de lo dispuesto en la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional, Sentencia n.º 94/2014 de fecha 12 de junio de 2014 y en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de mayo de 2015 (Recurso de Casación n.º 2678/2013) la Junta de Concertación únicamente asumirá las obras precisas para la conexión adecuada de las redes de la Unidad a las generales municipales. Estas obras de mera conexión, entendidas en términos estrictos y no extensivos, serán definidas en el Proyecto de Urbanización.

– A tales efectos, como Anexo II, se adjunta plano donde se reseñan, el límite de la Unidad, Superficie adscrita al ámbito, obra de urbanización exterior excluida y obras de remate de la urbanización incluida.

#### *Tercera. Realojos.*

– Realojos de Actividades Económicas.

El Ayuntamiento de Zarautz colaborará activamente de con la Junta de Concertación, las gestiones que sean necesarias para la puesta a disposición de los propietarios de actividades económicas que precisen su traslado, de parcela industrial suficiente para sus necesidades, para viabilizar el traslado, dentro del término municipal de Zarautz.

– Realojo de Ocupantes de Viviendas habituales.

En lo referente al realojo de los ocupantes legales de vivienda habitual corresponderá a la Junta de Concertación la puesta a disposición a cada ocupante legal, de la vivienda necesaria para su realojo, conforme al programa y criterios que fueron establecidos en el PAU. En principio los realojos se materializarán en la parcela de resultado R-7, si bien excepcional y justificadamente podrán acordarse realojos en otras parcelas de resultado.

Los costes derivados de realojo de ocupantes de vivienda habitual en los términos previstos en la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de 30 de junio y las indemnizaciones por derribo, tendrán el tratamiento de costes de urbanización y serán sufragados por todos los propietarios con derecho a aprovechamiento en la proporción de los aprovechamientos edificatorios homogeneizados a cada uno asignados en el proyecto de reparcelación.

#### *Cuarta. Fases de ejecución de las obras de urbanización y edificación.*

4.1. La Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora, aprobada con carácter definitivo por acuerdo del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zarautz de 6 de julio de 2015 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa número 131, de 13 de julio de 2015) ha delimitado cuatro fases de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, vinculadas a su vez, a varias parcelas resultantes de la ordenación, a las que se asocian obligaciones de ejecución y abono de dichas obras.

Dichas fases fueron establecidas e identificadas en condiciones tales, que permiten su consideración como objeto autónomo y diferenciado respecto de los trámites de recepción de la urbanización así como de solicitud y concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones proyectadas.

4.2. Fase bakoitzaren garapena zatitu edo segregatu egin ahal izango da, eta horien zehaztapenak honako irizpide hauek bete beharko ditu:

a) Plan Berezian xedatutako antolamendu xehatuaren ondoriozko hirigintza-partzelak zatitu edo segregatu egin ahal izango dira eta, aldi berean, zatiketa edo segregazioaren ondoriozko partzela bakoitzari modu berezitan lotutako eta funtzionalki beharrezkoa den urbanizazio-betebeharren identifikazioarekin osatu ahal izango dira.

b) Unitatean antolatutako partzeletan proiektatutako eraikinen egikaritzapena, haietako bakoitzaren jabe eta/edo sustatzaileek kontu horren inguruan planteatzen dituzten proposamenetara egokituko da, kontu horren inguruan lehentasun-ordenarik ezarri gabe, ondorengo ataletan xedatutako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoak izan ezik.

c) Nolanahi ere, eraikin horien lehen erabilerako lizentzia ematea, haiei lotutako eta funtzionalki beharrezkoa den urbanizazioa aurretik edo aldi berean egikaritzearen eta Zarauzko udalak hartzearen baldintzapean egongo da.

d) Zatiketa edo segregazio bakoitzari hasiera ematea, egikaritzea eta amaitzea eta urbanizazio-lanak egikaritzea modu unitarioan egingo dira.

e) Berariaz aurreikusten da Zarauzko udalak urbanizazio-lanak unitate funtzionalen arabera jasotzea –dagokion Urbanizazio Proiektuan xedatutako baldintzetan egikaritu daitezkeen eta erabilera publikorako entrega daitezkeen obra-zatien arabera- nahikoa da sustatzen diren eraikinen lehen okupazioko lizentzia emateko.

Horren ondorioz, lehenengo okupazioko lizentzia udalak obraren egikaritzapena unitate funtzionalen arabera jasotzearen baitan geratzen da.

g) Nolanahi ere, urbanizazioa egikaritzeko eremu berezituaren zatiketa edo segregazio hori baldintzatuta dago urbanizazioaren egikaritze globalaren esparruko egokitzapenaren eta egokitasunaren eta bere logika orokorraren aurretiko eta behar bezalako justifikazioa izatera eta, edozein kasutan, HJPN eta onartutako urbanizazio-proiektuan xedatutakoa betetzera.

h) Eraikuntzari eta egikaritze-eppei lotutako eta funtzionalki beharrezkoak diren urbanizazio-lanen zehaztapen eraginkorra eta behin betikoa Urbanizazio Proiektuaren xede izango da.

4.3. Kontzertazio Batzordeak konpromisoa hartu du Hitzarmen honetako bigarren Baldintzan mugatutako urbanizazio-lan guztiak lizitatu, esleitu, zuzendu eta likidatzeko.

Ondoriozko partzela baten edo gehiagoren titularrak edo titularrek, HJPren zer fasetan txertatuta dagoen kontuan izan gabe, hura berehala sustatzeko interesa azaltzen badu, Kontzertazio Batzordeak urbanizazio- eta eraikuntza-lanak aldi berean egikaritu eta finantzatzeko prozedura prestatuko du, Estatutuetan eta Jarduera-oinarrietan txertatu beharko den prozedura.

*Bosgarrena. Arkitektura-homogeneizazioko irizpideak.*

Salberdingo garapenak hirigintza- eta arkitektura-ikuspegi-tik duen garrantzia kontuan hartuta, esku-hartzaileei oso garrantzitsua iruditzen zaie eraikin berrien kanpoko diseinua zaintzea, garatu beharreko etxebizitza-tipologia desberdinak nabarmentzea ahal den neurrian saihestuz eta Salberdingo eraikuntza-garapen osoaren irizpide estetiko eta arkitektonikoak homogeneizatzen ahaleginduz.

Horretarako, ahal den heinean, Kontzertazio Batzordeak, gutxienez, eraiki beharreko eraikinen fatxaden irizpide estetiko eta arkitektonikoak bateratzea ahalbidetuko du.

4.2. Dentro de cada una de las Fases, su desarrollo podrá ser objeto de división o segregación, adecuándose su determinación a los siguientes criterios:

a) Las parcelas urbanísticas resultantes de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Especial podrán ser objeto de división o segregación, complementada con, a su vez, la identificación de las obligaciones de urbanización funcionalmente necesaria asociadas, de manera diferenciada, a cada una de las parcelas resultantes de la división o segregación.

b) La ejecución de las edificaciones proyectadas en las distintas parcelas ordenadas en la Unidad se adecuará a las propuestas que a ese respecto planteen los propietarios y/o promotores de cada una de ellas, sin que se determine un orden de prioridades a ese respecto, salvo las resultantes de la aplicación de criterios establecidos en los siguientes apartados.

c) En todo caso, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización de esas edificaciones se entenderá condicionada a la previa y/o simultánea ejecución de la urbanización funcionalmente necesaria a ellas asociadas y a su recepción por el Ayuntamiento de Zarautz.

d) El inicio, la ejecución y la finalización de cada una de las divisiones o segregaciones y su correspondiente ejecución de las obras de urbanización y edificación se acometerá de manera unitaria.

e) Se contempla expresamente que la recepción por parte del Ayuntamiento de Zarautz de las obras de urbanización por unidades funcionales -esto es, por aquellas partes de obra susceptibles ejecutadas que puedan ser entregadas al uso público, en los términos que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización- es suficiente para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la edificaciones que se promuevan.

En consecuencia, la licencia de primera ocupación queda condiciona a la previa recepción municipal de la ejecución de la obra por unidades funcionales.

g) En todo caso, esa división o segregación de ámbitos diferenciados de ejecución de la urbanización se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de su adecuación e idoneidad en el marco de la ejecución global de la urbanización y de la lógica general de la misma y, en todo caso, a lo dispuesto en el PAU y en el proyecto de urbanización que se apruebe.

h) La efectiva y definitiva determinación de las obras de urbanización funcionalmente necesarias asociadas a la edificación y los plazos de ejecución, será objeto del Proyecto de Urbanización.

4.3. La Junta de Concertación se compromete a la licitación, adjudicación, dirección y liquidación de todas las obras de urbanización delimitadas en la Estipulación segunda del presente Convenio.

En caso de que, en cualquier momento, el titular o titulares de una o varias parcelas de resultado, con independencia de la fase del PAU en la que se encuentre integrada, manifestare interés en la promoción inmediata de la misma, la Junta de Concertación articulará el correspondiente procedimiento para la simultánea ejecución y financiación de las respectivas obras de urbanización y edificación, procedimiento que habrá de articularse en los Estatutos y Bases de actuación.

*Quinta. Criterios de homogeneización arquitectónica.*

Teniendo en consideración la importancia urbanística y arquitectónica del desarrollo de Salberdín, los intervinientes consideran de suma importancia cuidar el diseño exterior de las nuevas edificaciones, evitando, en lo posible, la puesta en evidencia de las diferentes tipologías de vivienda a desarrollar, y procurando homogeneizar los criterios estéticos y arquitectónicos del desarrollo edificatorio de Salberdín, en su conjunto.

Por ello, en la medida de lo posible, la Junta de Concertación propiciará, como mínimo, la unificación de los criterios estéticos y arquitectónicos de las fachadas de los edificios a construir.

Halaber, Kontzertazio Batzordeak garaje-sarrerak eta -irteerak prestatzea bideratuko du, oinezkoentzako segurtasun-irizpideak lehenetsiz eraikuntzaren proiektiotik kanpo.

*Seigarrena. Lurzoru kutsatuak.*

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legean aurreikusitakoaren arabera, kutsatuta egon litezkeen lurzoruak lehengoratzeko eta egokitzekeo gastuen erantzukizuna kutsadura eragin duten pertsona fisiko edo juridikoei dagokie eta, modu subsidiarioan, lurzoru horien jabeei edo lurzoru horiek dituztenei.

Kontzertazio Batzordea formalki eratzen denean, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumen-organoaren aurrean egin behar du lurzoruaren kalitatearen arloan jarraitu beharreko prozeduraren inguruko kontsulta, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko, ekainaren 25eko indarreko 4/2015 Legean xedatutakoaren babespean. Kontuan hartuko dira, hala badagokie, udalak eskatuta egindako lanak.

Ez zaie hasierako onespelik emango birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuei kontsulta egin baino lehen eta ez da behin betiko onespelik emango Ingurumen Organoaren erantzuna jaso arte. Horrela, dokumentu horiek berrikusi eta eguneratu egin ahal izango dira Ingurumen Organoak egokitzen dituen alderdiak txertatu ahal izateko.

EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 147.3 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, udalak, Kontzertazio Batzordeak eskatuta edo, ofizios, egoki irizten badiu, Kontzertazio Batzordeari agindu ahal izango dio, modu subsidiarioan eta pertsona obligaziodunaren edo arduradunaren kontura, lurzoruetako kutsadura kentzea eta lurzoruak egokitzea, eta kostua urbanizazio-kargatzat joko da. Gastu horiek birpartzelazio-komunitatearen bitartez ondorioa ekarriko diote pertsona obligaziodunari edo, bestela, jarduketaren xede diren lurren titularrari, lurzoru kutsatuei buruzko araudian xedatutakoaren arabera.

*Zazpigarrena. Formulazio- eta ebazpen-epeak.*

Kontzertazio Batzordeak konpromisoa hartu du unitatea egikaritzeko behar diren hirigintza-tresnak eta beste mota batekoak prestatzeko eta Zarauzko udala horiek izapidetzeko, bieki ahalik eta lasterren. Xede horietarako, alderdiek euren egitekoak honako epe hauetara egokitzen ahaleginduko dira:

— Kontzertazio Hitzarmenaren onspena: udalak konpromisoa hartu du jendaurrean edukitzeko 15 eguneko epean proposamena udaletxean aurkezten denetik kontatzen hasita, eta informazio publikoko aldia amaitzen denetik hilabeteko epean onartzeko.

— Kontzertazio Batzordea eratzea: jabeek, hau da, Kontzertazio Hitzarmena sinatu dutenek, konpromisoa hartu dute Notarioaren aurrean sinatzeko Kontzertazio Batzordearen Eraketa, udalak kontzertazio-hitzarmena onartzen duenetik hilabeteko epean. Jabe ez-eratzailak sartzeko edo atxikitzekeo epea amaitutakoan, Kontzertazio Batzordeak Kontzertazio Batzordea Eratzeko dokumentua aurkeztuko du, onartzeko eta hirigintza-intereseko taldeen erregistroa igortzeko.

— Urbanizazio Proiektua: Idaztea eta izapidetu eta onartzeko Aurkeztea: bi hilabete Kontzertazio Batzordea eratzen denetik.

Udalak konpromisoa hartu du hasierako onspena emateko aurkeztu eta bi hilabeteko epean (baldin eta seigarren baldintzan aurreikusitako kontsulta egin dea egiaztatzen bada) eta behin betiko onspena emateko jendaurrean edukitzeko epea amaitu eta hilabete igaro baino lehen edo Ingurumen Organoak kontsultari erantzuna ematen dionetik, betiere eskatzen den dokumentua zuzenduta aurkezten denetik.

Asimismo, desde la Junta de Concertación se propiciará la necesidad de instrumentar entradas y salida de garaje, primando criterios de seguridad para los viandantes fuera de la proyección de la edificación.

*Sexta. Suelos contaminados.*

Conforme a lo previsto en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la responsabilidad de los gastos de recuperación y adecuación de los suelos potencialmente contaminados corresponde a las personas físicas o jurídicas causantes de la contaminación y subsidiariamente, en lugar de los anteriores a las personas propietarias o poseedoras de estos suelos.

Una vez se constituya formalmente la Junta de Concertación, ésta, procederá a formular ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la consulta del procedimiento a seguir en materia de calidad del suelo, al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Se tendrá en cuenta, en su caso, los trabajos realizados por encargo del ayuntamiento.

No se otorgará la aprobación inicial a los proyectos de reparación y urbanización antes de que se haya formulado la consulta y no se otorgará la aprobación definitiva hasta haber obtenido respuesta del Órgano Ambiental, de manera que dichos documentos puedan ser revisados y actualizados para incorporar los aspectos que el Órgano Ambiental considere convenientes.

De conformidad con lo previsto en el artículo 147.3 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo de la CAPV, el Ayuntamiento a solicitud de la propia Junta de Concertación o, de oficio, si lo estima conveniente, podrá ordenar a la Junta de Concertación, subsidiariamente y a costa de la persona obligada o responsable, la ejecución de la descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme a lo dispuesto en la normativa sobre suelos contaminados.

*Séptima. Plazos de formulación y resolución.*

La Junta de Concertación se compromete a formular y el Ayuntamiento de Zarautz a tramitar, ambos con la mayor celeridad posible, los instrumentos urbanísticos y de otra índole necesarios para la ejecución de la unidad. A tales efectos, las partes procurarán adecuar sus cometidos a los siguientes plazos:

— Aprobación del Convenio de Concertación: El Ayuntamiento se compromete a someterlo a exposición pública en el plazo de 15 días hábiles desde la presentación de la propuesta en el Ayuntamiento y a aprobarlo en el plazo de un mes desde la finalización del periodo de información pública.

— Constitución de la Junta de Concertación: Los propietarios, firmantes del Convenio de Concertación se comprometen a firmar ante Notario la Constitución de la Junta de Concertación, en el plazo de un mes desde la aprobación de este convenio de concertación por el Ayuntamiento. Finalizado el plazo de incorporación o adhesión de los propietarios no constituyentes, la Junta de Concertación presentará el documento de Constitución de la Junta de Concertación para su aprobación y remisión al registro de agrupaciones de interés urbanístico.

— Proyecto de Urbanización: Redacción y Presentación para su tramitación y aprobación: Dos meses desde la constitución de la Junta de Concertación.

El Ayuntamiento se compromete a aprobarlo inicialmente en el plazo de dos meses desde su presentación (siempre que previamente haya constancia de haberse formulado la consulta prevista en la estipulación sexta) y aprobarlo definitivamente en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de información pública o desde la respuesta del órgano Ambiental a la consulta y siempre en su caso desde la presentación del documento subsanado requerido.

– Birpartzelazio Proiektuaren aurkezpena onartu ahal izateko: hilabete Urbanizazio Proiektuaren hasierako onespenetik.

Udalak konpromisoa hartu du behin betiko onespena emateko jendaurrean edukitzeko epea igarotakoan eta talde idazlariak alegazioak ebatzitakoan, bi hilabeteko epean, baldin eta ingurumen-organoak erantzuna eman badio 6. baldintzan aurreikusitako kontsultari eta eskatzen zen dokumentua zuzenduta aurkeztu bada. Eta nahitaezko administrazio-ziurtagiria egin beharko du aipaturiko proiektua behin betiko onartzen denetik astebete igaro baino lehen.

*Zortzigarrena. Hitzarmenaren izapidea.*

2/2006 Legeko Zazpigarren Xedapen Gehigarriko zortzigarren puntua betez, Zarazuko udalak konpromisoa hartu du 20 eguneko epea irekitzeko eta Hitzarmen hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzeko.

*Bederatzigarrena. Hitzarmena gauzatzea.*

Hitzarmen hau gauzatuta geratuko da Zarazuko udalak onartu ondoren, bi alderdiek udaleko Idazkariaren aurrean sinatzen dutenean. Idazkariak ekintzaren fede emango du.

*Hamargarrena. Hitzarmena iraungitzearen kausak.*

Hitzarmen hau amaitu egin delako edo honako kausa haue-tako batengatik iraungiko da:

– Dokumentu honetan jasotako betebeharren bat ez bete-tzea. Hitzarmenaren iraungitzea udalak erabakiko du iraungit-zat emateko baldintzak betetzen diren edo ez haztatu ondoren. Nolanahi ere, Kontzertazio Batzordeari entzun ondoren hartuko da erabakia.

– Alderdiek adostuta.

– Hala badagokie, indarreko legeriaren arabera aplikatu beharreko beste edozein kausa.

*Hamaikagarrena. Hitzarmenaren izaera juridikoa eta interpretazioa.*

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du eta bere interpretazioaren, aldaketaren edo ebazpenaren inguruan sor-tzen diren auzi guztiak udalak berak ebatziko ditu. Udalaren era-bakiek amaiera emango diote bide administratiboari eta horien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legean aurreikusitakoaren arabera.

Kontzertazio-hitzarmenak ordeztu eta ondoriorik gabe uzten ditu hitzarmen berriarekin kontraesanean dauden edo bat ez datozen 2008ko hitzarmeneko klausulak.

Hitzarmen honetan aurreikusita ez dagoen guztian, berariaz aplikatuko da Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean hirigintza-hitzarmenen arloan xedatutakoa.

Zarautz, 2016ko urtarrilaren 18a.—Alkatea. (286)

– Presentación para su aprobación del Proyecto de Repar-celación: Un mes desde la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento se compromete a aprobarlo definitiva-mente, una vez transcurrido el plazo de exposición al público y resuelta las alegaciones por el equipo redactor, en el plazo de dos meses y siempre que previamente el órgano ambiental haya dado respuesta a la consulta prevista en la estipulación 6.ª y en su caso se haya presentado el documento subsanado requerido. Y deberá emitir la pertinente certificación adminis-trativa en el plazo de una semana desde que sea aprobado defi-nitivamente el indicado proyecto.

*Octava. Tramite del Convenio.*

En cumplimiento de la Disposición Adicional Séptima, punto octavo de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento de Zarautz se com-promete a la apertura del plazo de 20 días y publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa del presente Convenio.

*Novena. Perfeccionamiento del convenio.*

El presente convenio quedará perfeccionado cuando una vez aprobado por el Ayuntamiento de Zarautz sea firmado por ambas partes ante el Secretario del Ayuntamiento, quien dará fe del acto.

*Décima. Causas de extinción del convenio.*

El presente convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

– Incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el presente documento. La extinción del convenio será acor-dada por el Ayuntamiento que deberá ponderar si se dan o no las circunstancias para declarar su extinción. En cualquier caso, la decisión se adoptará previa audiencia concedida a la propia Junta de Concertación.

– Mutuo acuerdo de las partes.

– Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplica-ción de acuerdo con la legislación vigente.

*Undécima. Naturaleza jurídica del convenio e interpreta-ción del mismo.*

Este convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuan-tas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modifi-cación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo con-forme a lo previsto en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Con-tencioso-Administrativa.

El convenio de concertación sustituye y deja sin efecto las cláusulas del convenio de 2008 que entren en contradicción o discordancia con el nuevo convenio.

En todo lo no previsto en el presente convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en materia de con-venios urbanísticos.

Zarautz, a 18 de enero de 2016.—El alcalde. (286)