

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

Hirigintzako hitzarmena, 13.2 -OR Iñurritza- arearen hirigintza-antolamendua aldatzeko.

2018ko abuztuaren 30ean egindako bilkuran, Zarauzko Udalbatzarrak honakoa erabaki zuen:

Alkatetzaren 2018ko ekainaren 1eko 0800 Dekretuaren bidez, Zarauzko Udalak erabaki zuen jendaurrean jartzea 13.2 -OR Iñurritza- arearen hirigintza-antolamendua aldatzeko Promociones Andutz Mendi SLk eta Salbatore Mitxelena Ikastola aurkeztutako hirigintza-hitzarmenaren proposamena. Akordio horretan Udalak proposatu zuen bi klausula gehitzea: epeak eta hitzarmenaren indarraldia.

Proposamena honako irizpideetan oinarritu dute:

– Salbatore Mitxelena ikastola handitu eta hobetu, baina bere egungo kokapenean.

– Bizitegi-programa Iñurritza ibaiaren beste aldean gauzatea (Eguzki Izarra); etxebizitzetarako partzelez gain, hotel-erabilerako partzela bat ere aurreikusiko da. Plaza handi bat sortuko da gune horretan.

– Zuzkidura eta ekipamenduak gehitu. Maria Etxetxiki 12ko eraikina finkatuko da.

– Iñurritza ibaiaren eskuineko bazterra errekuperatu eta naturalizatu.

– Biribilgune bat sortzea, Gipuzkoa kalearen eta Nafarroa kalearen bidegurutzean.

Horretarako beharrezkoa izango da indarrean dagoen plan orokorra aldatzea.

Proposamenaren berri eman zen Plangintzako aholku batzordean.

Jendaurreko epean alegazioko bi idatzi aurkeztu ziren; Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak alegazioei buruzko txostena egin zuen (0541/2018 txostena, uztailearen 27koa).

Lurraldeko udal informazio-batzordeak irizpena eman ondoren, 17 zinegotzik alde bozkatuta eta, beraz, legezko gehiengo osoaren «quorum»-arekin, Udalbatzarrak

ERABAKI DU

Lehenengoa. Alegazioei erantzutea, ondokoaren arabera:

a) Arkamurka Natur Elkartea.

– Ez onartzea Eguzki Izar eremua ez eraikitzeko eskabidea, eskakizun horrek hitzarmen-proposamena ezestea dakarrelako.

– ZHAPO aldatzeko dokumentua izapidetzen denean aztertu eta erabakiko da bertako antolamendu xehatua eta egingo diren eraikinen profilak. Kendu egin dira hitzarmenaren testutik eraikuntzen gehienezko profilen inguruko aipamenak.

b) Irabazi Zarautz.

– Adieraztea ez dela beharrezkoa ingurumen-ebaluazio estrategikoa izapidetu beharra jasotzea.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ

Convenio urbanístico para modificar la ordenación urbanística del área 13-2 -OR Iñurritza-.

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 30 de agosto de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

El Ayuntamiento de Zarautz, mediante Decreto de Alcaldía de 1 de junio de 2018 (n.º 0800) acordó exponer al público la propuesta de convenio urbanístico presentada por Promociones Andutz Mendi SL y Salbatore Mitxelena Ikastola para modificar la ordenación urbanística del área 13-2 -OR Iñurritza-. En dicho acuerdo el Ayuntamiento propuso añadir dos cláusulas relativas a plazos y vigencia del convenio.

La propuesta se basa en las siguientes directrices:

– Mejora y ampliación de la ikastola Salbatore Mitxelena, pero en su actual ubicación.

– Ejecutar el programa residencial al otro lado del río Iñurritza (Eguzki Izarra); además de parcelas para viviendas, se preverá una parcela de uso hotelero. Se creará una gran plaza urbana en esa zona.

– Incremento de dotaciones y equipamientos. Se consolidará el edificio de Maria Etxetxiki 12.

– Recuperación y naturalización de la margen derecha del río Iñurritza.

– Creación de una rotonda en el cruce entre las calles Gipuzkoa y Nafarroa.

Para ello es preciso modificar el plan general en vigor.

Se dio cuenta de la propuesta en el consejo asesor de planeamiento.

En el período de exposición pública se presentaron dos escritos de alegaciones que fueron informadas por el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente (informe 0541/2018, de 27 de julio).

Previo dictamen de la comisión municipal informativa de Territorio, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto favorable de 17 concejales y, por consiguiente, con el «quórum» de la mayoría absoluta legal,

ACUERDA

Primero. Dar respuesta a las alegaciones conforme a lo siguiente:

a) Arkamurka Natur Elkartea.

– No aceptar la petición de no edificar el ámbito de Eguzki Izarra porque esa petición supone rechazar la propuesta de convenio.

– En la tramitación del documento de modificación del PGOUZ se analizará y decidirá su ordenación pormenorizada y el perfil de los edificios a construir. Se suprimirán en el texto del convenio las referencias a los perfiles máximos de las edificaciones.

b) Irabazi Zarautz.

– Manifiestar que no es preciso recoger la necesidad de tramitar la evaluación ambiental estratégica.

– Onartzea hirigintza-erakigarritasunaren % 15aren lagapenari buruzko alegazioa, eta, ondorioz, lokalak edo garaje-plazak emanez egin ahal izateari buruzko aipamena kentzea.

Bigarrena. Onartzea Promociones Andutz Mendi SL sozietatearen, Salbatore Mitxelena Ikastolaren eta Zarauzko Udalaren artean sinatu beharreko hirigintzako lankidetzeta-hitzarmena, 13.2 -OR Iñurritza- arearen hirigintza-antolamendua aldatzeko.

Ekainaren 14an argitaratutako hirigintza-hitzarmenaren testua da onartutakoa, baina ondorengo aldatetekin:

– Alkatezaren 2018ko ekainaren 1eko 0800 Dekretuan Udalak proposatutakoak (ZHAPO aurkezteko epea eta hitzarmenaren indarraldia).

– Eraikuntzen gehieneko profilen inguruko aipamenak kentzeari dagokiona.

– Irabazi Zarautz taldeari onartu zaion alegazioari dagokiona (hirigintza-erakigarritasunaren % 15aren lagapena).

Alkatezak edukiko du hitzarmena sinatzeko ahalmena, Udalaren ordezkartzan.

Jendeak oro har jakin dezan argitara ematen dena ondoko argibidearekin: Administrazio-bideari amaiera ematen dion eta behin betikoa den erabaki honen aurka jarraian agertzen diren errekurtsioak aurkeztu ahal izango dira:

Berraztertze errekurtsioa: aukerazkoa: erabakia hartu duen organoari, hilabeteko epean, akordioa argitaratzen denetik kontatzen hasita. Errekurtsioa aurkeztu eta hilabete igarota ebazpena jakinarazi ez bada, orduan errekurtsioa onartu ez dela ulertuko da. Edota, zuzenean,

Administrazioarekiko auzi-errekurtsioa: Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, bi hilabeteko epean, akordioa argitaratzen denetik kontatzen hasita; edota, administrazioaren isilunearen ondorioz ezetsi bada, sei hilabeteko epean. Hori guztia, egoki deritzozun beste edozein errekurtsio jartzeari utzi gabe.

Zarauz, 2018ko irailaren 10a.—Alkatea. (6152)

ERANSKINA

Hitzarmenaren estipulazioen behin betiko testua.

Aurrenekoa. Zarauzko Udalak Hiria Antolatzeko Plan Orokorren aldaketa puntuala izapidetzeari ekingo dio «13-2 OR Iñurritza» eremuan, hitzarmen honetako VII aurrekarian zehaztutako helburu urbanistikoak lortzeko, aplikatzeko den hirigintzan, ingurumen eta sektoreko arauak betez.

Promociones Andutz-Mendi S.L. enpresak, bestalde, eremu horren gaineko Plan Orokorra eraldatzeko proposamena prestatu eta udalari aurkeztuko dio, onar dezan, eta lortu nahi den antolamendua burutu eta exekutatzeko nahitaezko diren planeamendu xehearen zein hirigintza-kudeaketaren gainerako figurak ere aurkeztuko dizkio, eremu horren fitxan zehaztuta datozen epeen barruan. Hemen adierazten dugu, kudeaketa ahalik eta zorrotzena izateko, bi exekuzio-unitate bereiz sortuko direla hitzarmen honen ondorioz: hirigintza-jardunaren eremua osatuko dute biek, eta horietan sartuta egongo dira egintza hauen eraginez orube bihurtuko diren dotazioko lurzoru zehatzak nahiz partzela eraikigarriak.

Promociones Andutz Mendi SL sozietateak ZHAPO aldatzeko beharrezkoak diren agiri tekniko guztiak Udalari aurkeztuko dizkio, hitzarmena sinatzen den unetik hasi eta 6 hilabeteko epearen barruan, beti ere, Salbatore Mitxelena Ikastolaren oniritzia jaso ondoren. Halaber, Udalak eskatutako aldaketa eta egokitzapen guztiak dilijentziaz eta azkartasunez aurkeztu beharko ditu Promociones Andutz Mendi SL sozietateak.

Terrenoaren eta bertako eraikinen titularitatea banatuta dagoenez, Kontzertazio Sistema jo dute egintza-sistema ego-

– Estimar la alegación relativa a la cesión del 15 % de la edificabilidad urbanística y, en consecuencia, suprimir la mención de que podrá realizarse mediante la entrega de locales o plazas de garaje.

Segundo. Aprobar el convenio urbanístico de colaboración a suscribir entre Promociones Andutz Mendi SL, la ikastola Salbatore Mitxelena y el Ayuntamiento de Zarautz para modificar la ordenación urbanística del área 13-2 -OR Iñurritza-.

El texto del convenio urbanístico aprobado es el que fue publicado el 14 de junio, pero con las siguientes modificaciones:

– Las propuestas por el Ayuntamiento en el Decreto de Alcaldía n.º 800, de 1 de junio de 2018 (plazo para presentar el PGOUZ y vigencia del convenio).

– La relativa a suprimir las referencias a los perfiles máximos de las edificaciones.

– La relativa a la alegación estimada al grupo Irabazi Zarautz (cesión del 15 % de la edificabilidad urbanística).

La Alcaldía tendrá la facultad de suscribir el convenio, en representación del Ayuntamiento.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, con indicación de qué contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrán interponer los siguientes recursos:

Recurso de reposición, con carácter potestativo, ante el mismo órgano que ha dictado el acto, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación del acuerdo. El recurso se entenderá desestimado si transcurre un mes desde su interposición, sin que se notificara la resolución. O bien directamente,

Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián, en el plazo de dos meses a contar del día de su publicación, o seis meses en el caso de desestimación por silencio administrativo; todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Zarauz, a 10 de septiembre de 2018.—El alcalde. (6152)

ANEXO

Texto definitivo de las estipulaciones del convenio.

Primera. El Ayuntamiento de Zarautz procederá a la tramitación de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativo al «Área 13-2 OR Iñurritza», en la forma que permita la obtención de los objetivos urbanísticos referidos en el antecedente VII del presente Convenio, y el cumplimiento de la normativa urbanística, ambiental y sectorial que le sea aplicable.

Promociones Andutz-Mendi S.L., por su parte, adquiere el compromiso de presentar para su pertinente aprobación por parte del Ayuntamiento la propuesta de modificación del Plan General relativa al Área así cuantas figuras de planeamiento pormenorizado y de gestión urbanística sean preceptivas para el desarrollo y ejecución de la ordenación pretendida dentro de los plazos que resulten previstos en la ficha del Área. Desde ahora se señala que, en aras a una gestión más eficaz, resultarán dos Unidades de Ejecución independientes que constituirán el ámbito espacial de su actuación urbanizadora en la que se incluirán los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

Promociones Andutz Mendi SL presentará al Ayuntamiento todos los documentos técnicos necesarios para la modificación del PGOUZ, dentro del plazo de 6 meses desde la firma del convenio, en todo caso, con la conformidad de la Ikastola Salbatore Mitxelena. Igualmente, Promociones Andutz Mendi SL presentará con la debida diligencia y celeridad, las modificaciones y correcciones que le solicite el Ayuntamiento.

Dada la composición de la titularidad del terreno y de las instalaciones existentes, se considera el Sistema de Concerta-

kiena lan horretarako, eta halaxe adierazi beharko da kudea-keta-agirian bertan. Edonola ere, udaletxeari eman beharreko urbanizazio-obren esleipena obren arloko kontratazio publikoa arautzen duten printzipioen arabera egin beharko da.

Bigarrena. Orain onartu nahi den ordenaziotik eratorriko diren eskubide eta obligazioak, bakoitzak jarritako lurzoru eta eskubideen arabera kalkulatuta, honelaxe geratuko dira:

1. Salbatore Mitxelena Ikastolari dagokio, inongo urbanizazio-kargarik gabe, gaur egungo eskolaren eraikinaren partzelari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna. Gaur egungo eraikina, 8.876 m²-ko (t) azalerakoa, finkatuta geratuko da hirigintza-antolamendu berrian.

Xehetasun-azterketa baten bidez, bertako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko aukera egongo dela aitortuta geratuko da, baina ezingo du gaur egungoa baino % 10 handiagoa izan. % 10 baino gehiago handitzekotan, Plan Berezia beharko da. Esandakoak esanda ere, Zarauzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra aldatzeko agiriak antolamendu xehetuan jaso beharko du, obratarako udal-baimena jaso ondoren, zuzenean bertako eraikina handitzeko aukera izango dela, eta patioaren zati bat estaltzeko.

2. Promociones Andutz-Mendi S.L enpresari eremutik urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru sailkapena duen parteari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna dagokio. Eraikigarritasun hori, gehienez ere, honako hau izan daiteke:

a) Bizitokirako partzelak. Aurreikusitakoaren arabera, 3 partzela antolatuko dira, sestra gaineko bizitokietarako azalera maximo totala 18.000 m² (t) izango dutenak. Horietatik, gutxienez % 40 etxebizitza babestuetarako izango da, legeak ezarzen duen estandarra bete beharrez.

b) Hoteletarako erabilerarako ekipamendu pribatuko partzela: erabilera horretarako partzela bat antolatuko da, 4.000 m²-ko sestra gaineko eraikigarritasun maximoa izango duena.

c) Sestraz azpiko garajeak eraiki daitezke partzela guztietan.

Eremuaren garapen eta exekuzioak eragindako urbanizazio-karga guztiak beren gain hartu beharko ditu enpresak, Eguzki Izarra eraikina eraistearen ondorioz, handik beste nonbaiten bizitzen jarri behar direnenak ere barne.

3. Zarauzko Udalarari dagozkio hauek:

– Maria Etxetxiki 12ko eraikina. Finkatuta geratuko da, ekipamendu publiko gisa, hirigintzako antolamendu berrian.

– Ekipamendu publiko, bide eta jabetza nahiz erabilera publikoko gune libre guztiak, behar bezala urbanizatuta. Antolamendu berriak ondo bete beharko ditu hirigintzako araudiak ezarrita dituen hirigintzako estandarrak.

– Hezkuntzarako erabiltzeko partzelaren hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzearen % 15. Udalarari horren balioa dirutan emanda gauzatuko da eskubide hori, handitzeko obratarako udal-baimena onartzen den unean bertan.

– Hirigintza-eraikigarritasunaren % 15, hirigintza-zamarik gabe.

Udalarari ematekoak izango diren eraikinei eta lokalei herri-administrazioen kontrataziorako legediak xedatzen duena aplikatuko zaie, zehazki, aldi bateko nahiz behin betiko harrerari buruz xedatzen duena eta proiektuak onartu ondoren eta obrei ekin aurretik, formalizatu behar diren fidantza eta garantiei buruz xedatzen duena.

4. Eguzki Izarra etxeko legeko okupatzaileei beste nonbait bizitokia izateko eskubidea dagokio, eta bizitoki-eraikinetan eraikiko direnetatik sei etxebizitza emango zaizkie. Andutz Mendi-ri beste nonbait bizitzeko akordioak kudeatzea, horretarako eskubidea daukatentzat.

ción, como sistema de actuación más idóneo, debiendo plasmarse en el documento de gestión correspondiente. En todo caso, la adjudicación de las obras de urbanización a entregar al Ayuntamiento, estarán sometidas a los principios que rigen la contratación pública en materia de obras.

Segunda. Los derechos y obligaciones derivados de la ordenación cuya aprobación se pretende y calculados a tenor de los suelos y derechos aportados, serán los siguientes:

1. Corresponderá a la Ikastola Salbatore Mitxelena, libre de toda carga de urbanización, la edificabilidad urbanística que se atribuya a la parcela del edificio docente actual. El edificio existente, cuya superficie es de 8.876 m² (t) quedará consolidado por la nueva ordenación urbanística.

Se reconocerá expresamente la posibilidad de ampliar su edificabilidad urbanística mediante un Estudio de Detalle, si no supera el 10 % de la existente, y mediante un Plan Especial si supera dicho 10 %. No obstante lo anterior, el documento de modificación del PGOUZ contendrá una ordenación pormenorizada que permita directamente, previa licencia municipal de obra, la ampliación del edificio existente y la cubrición de parte del patio.

2. Corresponderá a Promociones Andutz-Mendi S.L., la edificabilidad urbanística que se ordene en la parte del área clasificada como suelo urbano no consolidado por la urbanización. Dicha edificabilidad será, como máximo, la siguiente:

a) Parcelas residenciales. Se prevé ordenar 3 parcelas con una superficie máxima total sobre rasante de uso residencial de 18.000 m² (t); como mínimo el 40 % se destinará a vivienda protegida para dar cumplimiento al estándar exigido por Ley.

b) Parcela de equipamiento privado de uso hotelero: se prevé ordenar una parcela para ese uso, con una edificabilidad máxima sobre rasante de 4.000 m² (t).

c) En todo caso se podrán construir garajes bajo rasante.

Serán de su cuenta la totalidad de las cargas de urbanización que se derivan del desarrollo y ejecución del Área, incluidas las del realojo de los afectados por la demolición del edificio Eguzki Izarra.

3. Corresponde al Ayuntamiento de Zarautz:

– El edificio de María Etxetxiki kalea 12 que quedará consolidado como equipamiento público en la nueva ordenación urbanística.

– Todos los suelos destinados a equipamiento públicos, viales y espacios libres de dominio y uso público, debidamente urbanizados. La nueva ordenación deberá dar cumplimiento a los estándares urbanísticos establecidos por la normativa urbanística.

– El 15 % del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada de la parcela destinada al uso educativo. Ese derecho se materializará mediante la entrega al Ayuntamiento de su valor en metálico, en el momento en que se otorgue la licencia municipal de obra de ampliación.

– El 15 % de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

A las edificaciones y locales a entregar construidos al Ayuntamiento les será de aplicación la normativa prevista en la legislación de la contratación de las administraciones públicas en lo que respecta a la recepción provisional y definitiva y fianzas y garantías que hayan de ser formalizadas tras la aprobación de los proyectos con carácter previo al inicio de las obras.

4. Corresponde a los ocupantes legales de las viviendas de Eguzki Izarra, el derecho a realojo que se materializará en seis viviendas a construir en alguno de los edificios residenciales. Corresponderá a promociones Andutz Mendi el gestionar los acuerdos de realojo con las personas afectadas que ostenten ese derecho.

Hirugarrena. Hitzarmen honetan parte diren partikularrek beste norbaiti pasatzen badiote beren lursail edota eskubideen gaineko titulartasuna, beste horri hitzarmen honek eragindakoa eskubide eta obligazioak bere gain harrarazi beharko diote. Hala eginez gero, gainerako sinatzaileei jakinarazi beharko diote.

Laugarrena. Hirigintza-hitzarmen hau, bere ondorioei dagokienez, Zarauzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa puntuala interesatutako moduan onartzearen men geratuko da, horretara baldintzatuta, bai eta eremua garatu eta exekutatzeke ezinbesteko diren hirigintza-kudeaketako gainerrako figuren men ere.

Bosgarrena. Hasiera batean, lau urtekoa izango da hitzarmenaren indarraldia, hura sinatzen denetik aurrera. Hitzarmenaren sinatzaileek aho batez adostu ahalko dute hura luzatzea, beste lau urteko aldi baterako gehienez, edo hura berrikus-tea. Agiri honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena deuseztatzeko arrazoia izango da, eta aldeak lehengo egoera juridikora itzuliko dira. Era berean, bai beste aldeari bai uste oneko besteri eragin ahal izan zaizkien kalte eta galerak ordaindu beharko ditu aipatutako deuseztapena eragiten duenak.

Seigarrena. Hitzarmen hau onartu eta sinatzeaz bat, berariaz indargabetuta geratuko da eta inongo eraginik gabe, aldeek lehenago sinatuta zuten hitzarmena (Zarauzko Udalak 2008ko ekainaren 12an onartutakoa).

Zazpigarrena. Hitzarmen hau administratiboa denez, onartua izateko, 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, zazpigarren xedapen gehigarriaren 8. atalean ezarritako izapideak bete beharko ditu.

Tercera. En el caso de que los particulares intervinientes en este Convenio transmitieran a terceros la titularidad de sus terrenos y/o derechos, adquieren el compromiso de hacerles asumir los derechos y obligaciones dimanantes del presente convenio, además de notificarlo de forma fehaciente al resto de los suscribientes.

Cuarta. El presente Convenio Urbanístico, en cuanto a sus efectos, queda condicionado a que produzcan la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Zarautz, en los términos interesados, así como las demás figuras de gestión urbanística que sean preceptivas para que pueda llevarse a cabo su desarrollo y ejecución.

Quinta. En principio, el convenio tendrá una vigencia de 4 años desde su firma. Los firmantes del convenio podrán acordar, por unanimidad, prolongar el convenio por otros cuatro años como máximo, así como revisarlo. El incumplimiento de las obligaciones recogidas en el documento será causa de rescisión, y las partes volverán a la situación jurídica anterior. Del mismo modo, quien sea responsable del incumplimiento deberá abonar los daños y perjuicios que cause a las otras partes u a otras de buena fe.

Sexta. Con la aprobación y suscripción de este convenio quedará derogado expresamente y sin efecto alguno, el Convenio anteriormente suscrito por las partes y que fue aprobado por el Ayuntamiento de Zarautz, el 12 de junio de 2008.

Séptima. El presente Convenio ostenta naturaleza administrativa y deberá ser sometido, en cuanto a su aprobación, a los trámites establecidos en la Disposición Adicional Séptima, apartado 8 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.