

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOAINGO UDALA

Hirigintza

*Andoaingo Udalak eta Ottitta Leitzaran SL merkataritza-sozietateak Otieta zentral zaharreko eraikinean ostalaritza eta jatetxe jarduera ezartzeko sinatu beharreko Hirigintza hitzarmenaren hasierako onarpena.*

Andoaingo Udaltzaren Osoko Bilkurak, 2022ko ekainaren 30an egin zuen batzaraldian, hasierako onepena eman zion Andoaingo Udalak eta Ottitta Leizaran SL merkataritza-sozietateak sinatuko duten Hirigintza Hitzarmena, Otieta zentral zahararen eraikinean ostalua eta jatetxe jarduera ezartzeko.

Espedientea agerian daude egoki irizten den alegazio edo iradokizun oro aurkeztu ahal izan dadin:

a) *Espedientea non eskuratu daitekeen:* Hirigintza, lansaikeko bulegoetan 9:30etatik 13:30era.

Andoaingo Udalaren web orrian, [www.andoain.eus](http://www.andoain.eus), ere eskuratu ahal izango da: Informazio gehiago eska daiteke [Hirigintza@andoain.eus](mailto:Hirigintza@andoain.eus) helbide elektronikoa.

b) *Espedientea aztertzeko eta, hala balegokio, alegazioak eta iradokizunak aurkezteko epea:* 20 lanegun, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

c) *Nork aurkez ditzake alegazioak:* eragindako pertsona orok.

d) *Non aurkeztu:*

— Udaletxean dagoen Sarrera-Erregistroan (Andoaingo Udala, Goikoplaza, z/g 20140 Andoain), bulego-ordutegian.

— Gipuzkoako Foru Aldundiaren eta Eusko Jaurlaritzaren Sarrera Erregistroetan, sinatutako hitzarmenaren arabera.

— Postetxeetan.

Alegaziorik aurkeztuko ez balitz, hitzarmen hau behin betiko onetsita dagoela ulertuko da.

Hori guztia ekainaren 30eko 2/2006 Legeko Zazpigarren Xedapen Gehigarriko 8. atalean xedatutakoaren arabera, eta txertatutako den testua ondorengo hau izango da.

Andoain, 2022ko uztailaren 12a.—Maider Lainez Lazcoz, alkatea. (4730)

*Andoaingo Udalak eta Ottitta Leitzaran SL enpresak sinatu beharreko Hirigintza-hitzarmena, Leizotz auzoko Otieta zentral zahararen eraikinean ostalua eta jatetxe-jarduera ezartzeko.*

Andoain, 2022ko .....(a)ren ....(e)an.

BILDURIK

Alde batetik, Maider Lainez Lazcoz andrea, adin nagusikoa, Andoaingo Udaleko alkate-lehendakari gisa, haren izenean eta haren ordezkari gisa.

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Urbanismo

*Aprobación, con carácter inicial, del Convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Andoain y la mercantil Ottitta Leizaran S.L. para implantar una actividad de hospedería y restauración en el edificio de la antigua central de Otieta.*

Por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 de junio de 2022, ha sido aprobado inicialmente el Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Andoain y la mercantil Ottitta Leizaran S.L. para implantar una actividad de hospedería y restauración en el edificio de la antigua central de Otieta.

El expediente correspondiente se encuentran de manifiesto a efectos de presentación de cuantas alegaciones y sugerencias se estimen oportunas:

a) *Lugar donde se encuentra a disposición del público el expediente:* en el departamento de Urbanismo de 9:30 a 13:30 hs.

También en la web municipal [www.andoain.eus](http://www.andoain.eus). Se podrá solicitar información a través del correo electrónico en la siguiente dirección: [Hirigintza@andoain.eus](mailto:Hirigintza@andoain.eus).

b) *Plazo para examinarlo y, en su caso, para presentar alegaciones y sugerencias:* 20 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

c) *Quiénes pueden hacerlo:* cuantas personas se considere afectadas.

d) *Lugar de presentación:*

— En el Registro de Entrada del Ayuntamiento, situado en la Casa Consistorial (Goikoplaza, s/n 20140 Andoain) en horario de oficinas.

— En los Registros de Entrada de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Gobierno Vasco, según convenio.

— En las Oficinas de Correos.

En caso de no formularse alegación alguna se entenderá aprobado el presente convenio con carácter definitivo.

Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, siendo el texto el que se inserta a continuación.

Andoain, a 12 de julio de 2022.—La alcaldesa, Maider Lainez Lazcoz. (4730)

*Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Andoain y Ottitta Leizaran S.L. para implantar una actividad de hospedería y restauración en el edificio de la antigua central de Otieta, en el barrio Leizotz.*

En Andoain, a .... de ..... de 2022.

REUNIDOS/AS

De una parte, D.ª Maider Lainez Lazcoz, mayor de edad, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Andoain, actuando en nombre y representación de éste.

Bestetik, ..... jauna, adinez nagusia eta ..... zenbakiko Nortasun Agiri Nazionalaren zenbakia duena, Ottitta Leitzaran SL merkataritza-sozietatearen administratzaile solidario gisa, 2017ko ekainaren 15ean Pedro Elosegui Bergareche notarioaren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez egiaztatu duenez.

#### GAITASUNA

Hitzarmen hau sinatzen da Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2.a) artikulua eta Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 17.1.9 artikulua Udalari emandako Hirigintza-arloko eskumenean oinarrituta.

Era berean, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 47. artikulua eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriak ahalmena ematen diote udalari hitzarmenak sinatzeko, pertsona publikoekin zein pribatuekin.

#### AURREKARIAK

1. UN.02 Leitzaran Landa Parkea eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina behin betiko onartu zuen Andoaingo Udalaren osoko bilkurak 2016ko abenduaren 20an egindako bilkuran, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2017ko otsailaren 6an (25. zk.).

2. UN.02 Leitzaran Landa Parkea eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. aldaketaren testu bategina behin betiko onartu zuen Andoaingo Udalaren osoko bilkurak 2019ko irailaren 26an egindako bilkuran, eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2019ko urriaren 18an (200. zk.).

3. Plan Bereziak komunitate-ekipamenduko zona osoa berantolatzea aurreikusten du, ekipamendu bakar gisa funtziona dezan. Horretarako, zona antolatzeko proiektu bat formulatzea aurreikusten da, plan berezian ezarritako irizpideak garatuko dituen, aurreikusitako obrak gauzatzearen ondorioetarako. Aurreikusita dago bertan dauden eta gaur egun jabari eta erabilerara publikoak ez diren lurzorua (zentral zaharreko finka) desjabetzearen edo erosketaren bidez eskuratzea.

4. 2018ko azaroaren 6an, Jon Zubiarrain Lasa jaunak Hirigintza-konsulta bat egin zuen Andoaingo Udalaren eta Ottitta Leitzaran SL merkataritza-sozietatearen artean hitzarmen bat formalizatzeko aukerari buruz, Otietako zentral zaharrean ostatu- eta zaharberitze-jarduera bat ezartzeko.

5. Hirigintzako zinegotzi ordezkariaren 2019ko martxoaren 21eko idazkiaren bidez, Jon Zubiarrain Lasa jaunari jakinarazi zitzaion Hirigintza, Obra, Ingurumen eta Landa Eremuko Informazio Batzordeak proposamenaren aldeko txostena eman zuela, baldintza hauekin:

a) Eremuaren uholde-arriskua eta Plan Hidrologikoaren araudiaren ondoriozko mugak kontuan hartuta, aukera hori behar bezala baloratu ahal izateko, beharrezkotzat jotzen zen proposamenaren bideragarritasuna administrazio hidraulikoaren ikuspegitik egiaztatzea. Horretarako, administrazio horren aldeko txostena aurkeztu behar zen, hark egindako proposamenari dagokionez eta

b) Udalak, azkenean, Leitzaran Landa Parkea Antolatzeko Plan Berezia aldatzea erabakitzen badu, finkaren izaera publikoa eta bertan aurreikusitako erabilerak aldatzeko, plangintzaren aldaketa horrek idazkian bertan adierazitako zenbait alderdi jaso beharko ditu.

6. 2021eko maiatzaren 5ean, udal honetan jaso da Kantauriko Konfederazio Hidrografikoko presidentearen 2021eko

De otra parte, D....., mayor de edad y con número de Documento Nacional de Identidad número ....., en su calidad de administrador solidario de la mercantil Ottitta Leitzaran S.L., según acredita mediante escritura otorgada con fecha 15 de junio de 2017 ante el Notario D. Pedro Elosegui Bergareche.

#### COMPETENCIA

El presente convenio se firma en base a la competencia en materia de urbanismo otorgada al Ayuntamiento por el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y artículo 17.1.9 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

Del mismo modo, el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, facultan al Ayuntamiento para suscribir convenios, tanto con personas públicas como privadas.

#### ANTECEDENTES

1. El texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito UN.02 «Parque Rural Leitzaran» fue aprobado, con carácter definitivo, por el Pleno del Ayuntamiento de Andoain en sesión celebrada con fecha 20 de diciembre de 2016, siendo publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 25 de fecha 6 de febrero de 2017.

2. El texto refundido de la 1.ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito UN.02 «Parque Rural Leitzaran» fue aprobado, con carácter definitivo, por el Pleno del Ayuntamiento de Andoain en sesión celebrada con fecha 26 de septiembre de 2019, siendo publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 200 de fecha 18 de octubre de 2019.

3. El Plan Especial prevé la reordenación de la zona de equipamiento comunitario en su conjunto para que la misma funcione como un único equipamiento. Para ello se prevé la formulación de un proyecto de ordenación de la zona que desarrolle los criterios marcados desde el plan especial, a los efectos de la ejecución de las obras previstas, previéndose la obtención mediante expropiación o compra de los suelos incluidos en la misma que actualmente no son de dominio y uso público (finca de la antigua central).

4. D. Jon Zubiarrain Lasa formuló con fecha 6 de noviembre de 2018 consulta urbanística sobre la posibilidad de formalizar un convenio entre el Ayuntamiento de Andoain y la mercantil Ottitta Leitzaran S.L. para implantar una actividad de hospedería y restauración en el edificio de la antigua central de Otietta.

5. Mediante escrito del concejal delegado de urbanismo de fecha 21 de marzo de 2019 se le comunicó a D. Jon Zubiarrain Lasa que la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Zona Rural había informado favorablemente la propuesta presentada, con las siguientes condiciones:

a) En atención al carácter inundable de la zona y a las limitaciones derivadas de la normativa del Plan Hidrológico en materia de zonas inundables, para poder valorar debidamente dicha posibilidad se consideraba necesario que se acreditara la viabilidad de la propuesta desde el punto de vista de la administración hidráulica, para lo cual debía aportar informe favorable de dicha administración en relación a la propuesta por él formulada y

b) En caso de que el Ayuntamiento decidiera finalmente modificar el Plan Especial de Ordenación del parque rural Leitzaran, con el fin de modificar el carácter público de la finca y los usos previstos en el mismo, dicha modificación de planeamiento deberá de contemplar determinadas cuestiones señaladas en el propio escrito.

6. Con fecha 5 de mayo de 2021 se ha recibido en este Ayuntamiento la Resolución de 29 de abril de 2021 del presi-

apirilaren 29ko Ebazpena, Ottitta Leitzararen SLren eskaerari buruzkoa, Andoaingo udal-mugarteko Leitzararen ibaiaren eskuineko ertzeko eta Malo errekararen ezkerreko ertzeko ibilguen zain-tza-eremuan eraikin bat lehengoratzeko obrei buruzkoa. Ebazpen horren bidez, baimena ematen da eskatutako obrak egiteko, ebazpenean bertan adierazitako baldintza orokor eta partikularrekin.

7. Udal-arkitektoak 2021eko uztailaren 29an egindako akta-txostena eta María Goretti Fariñas Egaña Euskal Kultura Ondarearen Zentroko arkitektoak gomendatutako baldintzak aztertu dira.

8. Bi alderdiak ados jarri dira, eta, beraz, parte-hartzaileek hitzarmen hau sinatu dute, honako klausula hauen arabera:

#### ESTIPULAZIOAK

*Lehenengoa.* Andoaingo Udalak bere gain hartutako konpromisoak.

Eremu horrek Leitzararen bailararen (Biotopo babestua eta KBE) eta Bide Berdearen koltxoi eta erreferentziatzeko espazio gisa duen ahalmen turistikoa kontuan hartuta, eta Plan Bereziaren aurreikusitako jarduerari ekiteko eta Planean ezarritako epeen barruan aurreikusitako erabilera eta jarduerak garatzeko eremuko inbertsio- eta/edo kudeaketa-ahalegina publikoa izan ez dadin, Andoaingo Udalak konpromisoa hartzen du UN.02-Parque Rural Leitzararen eremuaren Plan Bereziaren 2. Aldaketa izapidetzeko eta bultzatzeko, zentral zaharreko eraikinean ostatu- eta zaharberitze-erabilera ezartzeko, eta desjabetze-sistema ezabatzeko, eraikin horretan baimentzen diren erabileren kudeaketa pribatua ahalbidetuz.

*Bigarrena.* Ottitta Leitzararen SL enpresak hartutako konpromisoak.

2.1. Ottitta Leitzararen SL merkataritza-sozietateak konpromisoa hartzen du UN.02-Parque Rural Leitzararen eremuko Plan Bereziaren 2. aldaketaren dokumentua eta plan bereziaren aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko beharrezkoa den ingurumen-dokumentu estrategikoa idatzi eta Andoaingo Udalean aurkezteko, hitzarmen hau sinatzen denetik gehienez ere 6 hilabeteko epean. Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2 artikuluan xedatutakoaren arabera izapidetu behar da ingurumen-dokumentu estrategiko hori.

UN.02-Parque Rural Leitzararen eremuko Plan Bereziaren 2. aldaketaren dokumentuak honako alderdi hauek jaso beharko ditu:

- Plan Bereziaren aurreikusitako lursailaren desjabetzea eza-batzea, ostalaritza-erabilera kudeaketa pribatua baimenduz.
- Plan Bereziaren sartzeari UN.02-Leitzararen landa-parkea eremuaren Plan Bereziaren 1. aldaketan proposatzen den antolamendu-proiektua.
- Hirigintza-fitxa berri bat integratzea, arrain-haztegi zaharreko eraikinaren parametroak definituz.
- Malo errekararen ezkerrean dagoen zentral zaharren finkaren zatiari esleitutako kalifikazio xehatua eta jabari-erregimena aldatzea, eta nekazaritzako eta abeltzaintzako eremu eta erabilera pribatuko landazabaleko eremu gisa kalifikatzeko azterlana egitea, nahiz eta eraikuntza eta erabilera erregimen berezitua izan, inguruabar bereziak kontuan hartuta. Alde horretatik, eta finka horretarako proposatutako titulartasun pribatua alde batera utzi gabe, proposatzen da hura bisitari-zentroaren ekipamendu publikoko eremuarekin batera dagoen eremu batean sartzeari, antolamendua eta erabilera- eta eraikuntza-araubidea zehazteko, bi eremu publiko eta pribatuetan ezartzen diren jarduketak eta erabilera koordinatu eta bateragarri egin ahal izateko.

dente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en relación a la solicitud de Ottitta Leitzararen S.L. sobre las obras de restauración de una edificación en zona de policía de cauces de la margen derecha del río Leitzararen y margen izquierda de la regata Malo en el T/M de Andoain, por la que se autoriza la ejecución de las obras solicitadas, con las condiciones de carácter general y particular indicadas en la propia resolución.

7. Visto el informe-acta emitido por la Arquitecta Municipal con fecha 29 de julio de 2021 y las condiciones recomendadas por la Arquitecta del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, D.ª María Goretti Fariñas Egaña.

8. Ambas partes han llegado a un acuerdo, por lo que los/as intervinientes suscriben el presente convenio, obligándose a tenor de las siguientes

#### ESTIPULACIONES

*Primera.* Compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Andoain.

Considerando la potencialidad turística de la zona como espacio colchón y de referencia del valle Leitzararen (Biotopo protegido y ZEC) y la Vía Verde y a fin de que el esfuerzo inversor y/o de gestión de la zona para acometer la actuación prevista en el Plan Especial y para desarrollar los usos y actividades previstos dentro de los plazos fijados en el Plan no sea exclusivamente público, el Ayuntamiento de Andoain se compromete a tramitar e impulsar la 2.ª Modificación del Plan Especial del ámbito UN.02-Parque Rural Leitzararen, a fin de implantar usos de hospedaje y restauración en el edificio de la antigua central, y se elimine el sistema de expropiación, permitiendo la gestión privada de los usos que se permitan en el mencionado edificio.

*Segunda.* Compromisos asumidos por Ottitta Leitzararen S.L.

2.1. La mercantil Ottitta Leitzararen SL se compromete a redactar y presentar en el Ayuntamiento de Andoain, en el plazo máximo de 6 meses, desde la firma del presente convenio, el documento de la 2.ª Modificación del Plan Especial del ámbito UN.02-Parque Rural Leitzararen y el documento ambiental estratégico preciso para la evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación del plan especial, que resulta necesario tramitar a tenor de lo dispuesto en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El documento de la 2.ª Modificación del Plan Especial del ámbito UN.02-Parque Rural Leitzararen deberá contener las siguientes cuestiones:

- Eliminar la expropiación del terreno prevista en el Plan Especial, permitiéndose la gestión privada del uso hostelero.
- Integrar en el Plan Especial el proyecto de ordenación que se propone en la 1.ª Modificación del Plan Especial del ámbito UN.02-Parque Rural Leitzararen,
- Integrar una nueva ficha urbanística definiendo los parámetros del edificio de la antigua piscifactoría.
- Modificar la calificación pormenorizada y el régimen de dominio asignados a la parte de la finca de la antigua central ubicada en la margen izquierda de la regata Malo, proponiéndose el estudio de su calificación como zona de «Agropecuaria y campiña», de dominio y uso privado, si bien con un régimen de edificación y uso particularizados, en atención a sus singulares circunstancias. En este sentido y sin perjuicio de la titularidad privada propuesta para dicha finca, se propone sea estudiada su inclusión, a los efectos de la determinación de la ordenación y del régimen de uso y edificación aplicables, en un ámbito conjunto con la zona de equipamiento público del centro de visitantes, con el fin de poder coordinar y compatibilizar las actuaciones y usos que se implanten en las dos zonas –pública y privada–.

e) Zentraleko finkaren iparraldereneko lurzoru-zatiaren kalifikazio xehatuari eta jabari-erregimenari eustea, interpretazio-zentroari lotutako ekipamendu komunitario publikoko eremu gisa (lursailaren zatia da, nabarmen trianguluarra, gaur egun parke publiko gisa gaituta dagoen eremuaren eta Leitzarari ibaiaren eta Malo erreken eskuineko ertzen artean kokatua, eta, 2012an udalak erreka hori desubatu eta leheneratzeko egin zuen jarduketaren ondorioz, egungo eremu publikoari fisikoki eta funtzionalki lotuta geratu da, jatorrizko finkatik berezita geratu baita erreka ostean ibilgu berriaren ondorioz).

f) Indarrean dagoen Plan Bereziaren zentral zaharraren eraikinerako aurreikusitako eraikuntza-erregimenari eustea, hau da, eraikin nagusia finkatzea, baina ez eraikin horri atxikitako eranskinena. Eranskin horiek antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira, eta desagertzeko aurreikuspena Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Ondarearen Katalogoan jasotako eraikinari balioa emateko (eraikin nagusia eraberritzeko eta/edo birgaitzeko edozein jarduketara egiteko baldintza hori bete beharko da).

g) Eraikinerako aurreikusitako erabilera-erregimena aldatzea, Udalak horri buruz ezartzen dituen irizpideen arabera: hasiera batean, eta Ottitta Leitzarari SLk planteatutako proposamena erreferentziatzen hartuta, eraikinean baimendu daitezkeen erabilerak hirugarren sektoreko erabileretara mugatuko dira soilik, turismo-ostatuaren modalitatean eta/edo landa-eremu babestu horrekin bateragarriak diren ostalaritza-erabileretara. Hirugarren sektoreko kirol-erabilerak, turismo aktiboari lotutakoak eta abar, egungo bisitari-zentroan bakarrik ezartzeko aukera planteatu da. Aurreikusitako erabilerak eta jarduerak baimentzeko, nolahi ere, Plan Orokorren eta aplikatzeko den sektore- eta Hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, nahitaezko baimenak lortu beharko dira (Arroko Erakundea, Leitzarari Ibaia KBEaren organo kudeatzailea, Eusko Jaurlaritzako Turismo Saila, etab.), bai eta, hala badagokio, interes publikokotzat jo ere (baimen horiek ez lortzeak eten egingo luke hitzarmen hau). Ostatu-jarduerak landa-ingurunearen turismo-ostatuaren modalitateko egoitu beharko da, zehazki landa-turismoko aterpetxera, aterpetxe turistikoak antolatzeari buruzko uztailaren 9ko 200/2013 Dekretuaren arabera.

h) Indarrean dagoen Plan Bereziaren antzeko erabilera-erregimenari eustea planteatzen bada, eremuan dauden bi eraikinetan –Zentral zaharra eta bisitarien zentroa– Ekipamendu-erabilerak eta/edo hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukerarekin, beharrezko tresna osagarrien inplementazioaren aurreikuspena jasoko da (kudeaketa-plana edo beste batzuk), bi eremuen artean –Publikoak eta pribatuak– garatuko diren jardueren koordinazioa artikulatuko dutenak, bikoiztasunak eta/edo horien arteko eraginak saihesteko, bai eta eremua behar bezala garatzeko eta kudeatzeko behar diren sinergiak eta osagarriak sortzeko ere, Otieta ingurunea, oro har, ondorio horietarako eremu unitario gisa ulertzen delako, eta, era arautuan eta ordenatuan, aldeek dituzten ondasun eta azpiegituren erabilera komuna ahalbidetzen duelako.

i) Plan Berezia aldatzeko dokumentuak Otieta aldean garatu beharreko antolamendua eta jarduketak definitu beharko ditu, jarduketak horiek eraikuntza-obren edota urbanizazio osagarriaren proiektuen bidez garatu ahal izateko behar besteko xehetasunez. Nolanahi ere, eremuko arau partikularrak baldintza gisa jaso beharko luke, zentral zaharraren eraikinean ezarri beharreko erabilerak eta jarduerak behin betiko zehazteko, aurreproiektu mailako azterketa xehatua egiteko beharra, Udalak onartuko duena, non justifikatuko baita ezarri beharreko jarduerak berriek behar bezala funtzionatzen dutela, bai eta aplikatu beharreko Hirigintza-araudira egokitzen direla ere (bizigarritasun-baldintzak, higiena eta ingurumenaren babesa, ibilgailuen sarbidea, zama-lanak, eta abar). Ibilgailuen sarbideari dagokio-

e) Mantener la calificación pormenorizada y régimen de dominio de la porción de suelo más septentrional de la finca de la central, como zona de equipamiento comunitario público vinculada al centro de interpretación (se trata de la porción de terreno de forma sensiblemente triangular, ubicada entre la actual zona habilitada como parque público y las márgenes derechos del río Leitzarari y de la regata Malo y que, a raíz de la actuación municipal llevada a cabo en el año 2012 para el desentubamiento y recuperación de la citada regata, ha quedado física y funcionalmente vinculada a la actual zona pública, por quedar separada del resto de la finca de origen por el nuevo cauce de la regata).

f) Mantener el régimen de edificación previsto en el vigente Plan Especial para el edificio de la antigua central, esto es, consolidación del edificio principal, pero no el de sus anejos adosados, para los cuales se mantendría su declaración como fuera de ordenación y la previsión de su desaparición con el fin de poner en valor el edificio incluido en el Catálogo de Patrimonio Urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana (cualquier actuación de reforma y/o rehabilitación del edificio principal quedaría condicionada al cumplimiento de dicha circunstancia).

g) Modificar el régimen de uso previsto para el edificio en atención a los criterios que al respecto establezca el Ayuntamiento: en un principio y tomando como referencia la propuesta planteada por Ottitta Leitzarari SL, los usos autorizables en el edificio se limitarán exclusivamente a usos terciarios en la modalidad de alojamiento turístico y/o usos hosteleros compatibles con esta zona rural protegida, planteándose la posibilidad de implantación de usos terciarios deportivos, vinculados al turismo activo, etc., exclusivamente en el actual centro de visitantes. La autorización de los usos y actividades previstos quedará condicionada, en cualquier caso, de conformidad con lo establecido en el Plan General y en la legislación sectorial y urbanística de aplicación, a la obtención de las preceptivas autorizaciones (Organismo de Cuenca, órgano gestor de la ZEC Río Leitzarari, Departamento de Turismo del Gobierno Vasco, etc.), así como, en su caso, a la declaración de interés público de los mismos (su no obtención dejaría en suspenso el presente convenio). La actividad de alojamiento deberá ajustarse a la modalidad de alojamiento turístico en el medio rural, concretamente a albergue turístico rural, según Decreto 200/2013, de 9 de julio, de ordenación de los albergues turísticos.

h) En caso de que se plantee mantener un régimen de uso similar al del vigente Plan Especial, con posibilidad de implantar usos de equipamiento y/o terciarios indistintamente en los dos edificios existentes en el ámbito –antigua central y centro de visitantes–, se recogerá la previsión de la implementación de los instrumentos complementarios necesarios (plan de gestión u otros) que articulen la coordinación de las actividades que en su caso se vayan a desarrollar en las dos zonas, pública y privada, con el fin de evitar duplicidades y/o afecciones entre las mismas, así como para generar las sinergias y complementariedades precisas para el adecuado desarrollo y gestión del ámbito, por concebirse el entorno de Otieta en su conjunto como un ámbito unitario a estos efectos, posibilitando –de forma regulada y ordenada– la utilización común de los bienes e infraestructuras que posean las partes.

i) El documento de modificación del Plan Especial deberá definir la ordenación y actuaciones a desarrollar en la zona de Otieta con el suficiente grado de detalle como para que dichas actuaciones puedan desarrollarse mediante los correspondientes proyectos de obras de edificación y/o urbanización complementaria. En cualquier caso, la Norma Particular del ámbito debería recoger como condición la necesidad de aportar, para la definitiva concreción de los usos y actividades a implantar en el edificio de la antigua central, un estudio pormenorizado a nivel de anteproyecto, que será objeto de aprobación por parte del Ayuntamiento, en el que se justifique el adecuado funcionamiento de las nuevas actividades a implantar, así como su adecuación a la normativa urbanística de aplicación (condiciones

nez, kokalekuaren ezaugarriak kontuan hartuta eta ingurumenean edo paisaian eragin negatiboa izan dezaketen kalteak saihesteko, jarraitu beharreko irizpidea da ibilgailuak eremura sartzea eragozteko edo, ahal den neurrian, mugatzea.

j) Plan Bereziak gehieneko epe batzuk ezarri beharko ditu ekimen pribatuak kasuan kasuko eraikinean eta lurzatian aurreikusitako jarduketak gauzatzeko. Epe horiek zehazteko, neurri egokiak aztertu beharko lirakeke (Planaren araudia, hitzarmenak, eta abar), aurreikusitako jarduerak ezarritako epeen barruan gauzatu direla bermatzeko, edo, horiek betetzen ez badira, Udalak jarduera ekimen publikoan egin ahal izateko.

k) Azterketa historiko-arkeologiko bat egitea, zentralerako azpiegitura hidrauliko zaharreko zer elementu kontserbatzen diren jakin ahal izateko, esku-hartzean integratzeko, eta elementu horien balioa nabarmentzea bermatzeko.

k) Zentralaren eraikinaren gaineko esku-hartzeari dagokionez, baimendutako gehigarri berriak gutxienezko esku-hartzearen eta itzulgarritasunaren irizpideen arabera egin beharko dira, azpiegitura hidraulikoaren interpretazioa eragotzi, oztopatu edo desitxuratzeko moduan, eta eraikinaren egituraren egonkortasun- eta osotasun-baldintzak ez aldatzeko moduan. Zehazki, estalki berriak jatorrizko estalkiaren diseinu-baldintzak eta materialak errespetatu beharko ditu. Alderdi hori azterketa historiko-arkeologikoa egin ondoren eta emaitzan oinarrituta zehaztuko da.

2.2. Ottitta Leitzaran SL merkataritza-sozietateak konpromisoa hartzen du, halaber, UN.02-Leitzaran landa-parkea eremuaren Plan Bereziaren 2. aldaketa, ingurumen-dokumentu estrategikoa eta beharrezkoak diren dokumentu guztiak idazteak eragindako gastuak ordaintzeko, bai eta horiek izapidetzeak eragindako gastuak ordaintzeko ere.

*Hirugarrena.* Hitzarmen hau administratiboa da, eta, beraz, haren interpretazioaren, aplikazioaren, betearazpenaren eta ondorioen inguruan sor daitezkeen gai guztiak administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagozkio, behin administrazio-bidea agortutakoan.

*Laugarrena.* Hitzarmenaren indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik kontatzen hasita; aurreikusitako epea amaitu aurreko edozein unetan, hitzarmenaren sinatzaileek berriaz erabaki ahal izango dute hitzarmena beste lau urtez luzatzea edo azkentzea. Alderdi sinatzaileek hitzarmenaren indarraldia luzatzea erabakitzen badute, akordio horrek aho batekoan izan beharko du.

*Bosgarrena.* Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi eta, hala badagokio, aldatu ahal izango da, sinatzaileek aho batez hala eskatuz gero, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz.

*Seigarrena.* Dokumentu honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena suntsiarazteko arrazoia izango da, eta alderdiak jatorrizko egoera juridikora itzuliko dira, eta ebazpen horren kausatzaileak eragindako kalte eta galera guztiak ordaindu beharko dizkie, bai beste alderdiari bai fede oneko hirugarrenei.

Era berean, hitzarmen hau suntsiarazteko arrazoiak izango dira indarrean dagoen legeriak bere izaeratik jasotzen dituen beste guztiak.

Agiri hau irakurrita, bertaratuek sinatu dute, ados daudela adierazteko, goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.

Ottitta SL enpresaren izenean, Jon Zuriarrain Lasa.

Udalaren izenean, Maider Lainez Lazcoz.

de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente, acometidas de servicios, acceso de vehículos, carga y descarga, etc.). En lo que se refiere al acceso de vehículos, teniendo en cuenta las características del emplazamiento y con el fin de evitar afectaciones medioambientales o de tipo paisajístico que puedan afectar negativamente a la zona, se considera que el criterio a seguir debería ser el de impedir o limitar, en la medida de lo posible, el acceso de vehículos a la zona.

j) El Plan Especial deberá establecer unos plazos máximos para la ejecución de la actuación prevista en el edificio y parcela en cuestión por parte de la iniciativa privada. La determinación de dichos plazos debería complementarse con el estudio de las medidas oportunas (normativa del Plan, convenios, etc.) que garanticen la ejecución de las actuaciones previstas dentro de los plazos establecidos o, en caso de incumplimiento de los mismos, que posibiliten al Ayuntamiento acometer la actuación por iniciativa pública.

k) Elaborar un estudio histórico-arqueológico que permita conocer los elementos de la antigua infraestructura hidráulica de la central que aún se conservan, para integrarlos en la intervención garantizando su puesta en valor.

l) Respecto de la intervención propiamente sobre el edificio de la central, los nuevos añadidos que se autoricen deberán ejecutarse en base a criterios de intervención mínima y reversibilidad y de forma que no impidan, interfieran o distorsionen la interpretación de la infraestructura hidráulica ni alteren las condiciones de estabilidad e integridad de la estructura del edificio. En concreto, la nueva cubierta deberá respetar las condiciones de diseño y materiales de la cubierta original. Este aspecto se concretará una vez se elabore el estudio histórico-arqueológico y en base al resultado del mismo.

2.2. La mercantil Ottitta Leitzaran SL se compromete, asimismo, a sufragar los gastos derivados de la redacción de la 2.ª Modificación del Plan Especial del ámbito UN.02-Parque Rural Leitzaran, del documento ambiental estratégico y de cuantos documentos resulten necesarios, así como los gastos ocasionados por su tramitación.

*Tercera.* El presente convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno a su interpretación, aplicación, ejecución y efectos corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez que se haya agotado la vía administrativa.

*Cuarta.* El plazo de vigencia del convenio será de cuatro años a contar desde su firma; en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto, los/as firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales o su extinción. En caso de que las partes firmantes acuerden la prórroga de la vigencia del convenio, dicho acuerdo deberá ser, además, unánime.

*Quinta.* El presente convenio podrá revisarse, y en su caso modificarse, en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes por acuerdo unánime de los/as firmantes, mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

*Sexta.* El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte de causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

Asimismo, son causas de resolución del presente convenio cualesquiera otras que, derivadas de su naturaleza, sean recogidas por la legislación vigente.

Leído el presente, lo firman los/as comparecientes, en prueba de su conformidad, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por Ottitta Leitzaran S.L., Jon Zuriarrain Lasa.

Por el Ayuntamiento, Maider Lainez Lazcoz.