

DONOSTIAKO UDALAK, “ALTUNA Y URIA S.A.” ETA “AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L. “ MERKATARITZEK AURKEZTUTAKO HITZARMEN-PROPOSAMENA, IB. 22 “INFERNUA – EL INFIERNO “ H.E.KO EGIKARITZE-UNITATEAN SARTUTA DAUDEN LURSAILEN JABE DIREN ALDETIK, EREMUA HITZARMEN-SISTEMAREN BIDEZ KUDEATZEKO.

BILTZEN DIRA

... **andrea**, gainerako inguruabarrak ez dira zehazten parte hartzen duen karguaren arabera.

...**jauna**, adin nagusikoa, ondorio honetarako Azpeitian ...

...**jauna**, adinez nagusia, ondorio honetarako helbidea Donostian ...

PARTE-HARTZEN DUTE

... **andrea**, Donostiako Udaleko ... den aldetik.

... **jauna**, “ ALTUNA Y URIA S.A.” enpresaren izenean eta hura ordezkatzuz, Azpeitiko... .egoitza duena. Azpeitiko Ricardo Gomeza Ozámiz notarioak 1966ko irailaren 27an baimendu zuen eskritura mugagabez eratuta zena eta Donostiako Félix Ruiz Camara notarioaren aurrean 1976ko maiatzaren 27an egiletsitako beste eskritura baten bidez aldatu zena.

Estatutuak uztailaren 25eko 19/1989 Lege berrira eta abenduaren 22ko 1564/89 Legegintzako Errege Dekretura egokituak, 1992ko ekainaren 30ean Azpeitian egiletsitako eskrituraren bidez. Eskritura herri horretako Ana Isabel Jaurrieta Alegría notarioak baimendu zuen (protokolo-zenbakia: 958).

Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dago, Sozietateen liburuko 174. liburukian, 85. folioan, SS 4259 orrian, 1. inskripzioan. Bere IFK A-20029104 da.

Ahalordedun denez, egintza honetarako ahalmena du. Kargu hori Francisco-Javier Lázaro Eusa Azpeitiko notarioak baimendutako 2012ko irailaren 21ko eskrituran dago jasota (protokolo-zenbakia: 869), eta Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatu zen, 2025. liburukian, 179. folioan, SS-3940 orrian, 47. inskripzioan.

...**jauna**, “AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA SL “ merkataritza-sozietatearen izenean eta hura ordezkatzuz (helbidea: Donostia, ...). “ALDUNAENEA SL” izenarekin eratua, epe mugagaberako, Donostiko José Carlos Arnedo Ruiz notario jaunak baimendutako eskrituran, 2013ko irailaren 5ekoan, (1797 protokolo-zenbakia), eta haren izena aldatu egin zen, orainoagatik, 2014ko abuztuaren 29an notario berak baimendutako eskrituran (protokolo-zenbakia: 1450).

Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dago, 2615. liburukian, 208. folioan, SS-



35631 orrian, 1. inskripzioan. Bere IFK B-75094672 da.

Merkataritzako administratzaile bakarra denez, egintza honetarako ahalmena du. Epe mugagaberako izendatu zuten, Zarauzko Félix María González de Echavarri Ara notarioak 2016ko urtarrilaren 20an baimendutako eskrituran (71 protokolo-zenbakia). Eskritura hori Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dago, 2615. liburukian, 212. folioan, SS-35631 orrian, 6. inskripzioan.

Alderdiek badute eta aitortzen diote elkarri egikaritze-hitzarmen hau formalizatzeko legezko gaitasun nahikoa, eta, horretarako, honako hauek azaltzen dituzte:

AURREKARIAK

I.- Donostiako Udalak 2021-03-25ean egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onarpena eman zitzaien 22 INFERNUA H.EKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALAREN dokumentuari. Egiturazko antolamenduaren aurreikuspenez gain, eremuaren antolamendu xehaturako zehaztapen berriak jasotzen ditu.

II.- Aipatutako dokumentuan jasotzen diren aurreikuspenen artean, II.13 Jarduera Integratua mugatzen da. Jarduketa Integratu hori dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programaren xede izan da, eta gaur egun izapidetzen ari da.

Programa horrek Egikaritze-Unitate bakar batean integratutako jarduketa-eremu osoa hartzen du, 54.140,00 m²-ko azalerarekin, eta horri beste 967,10 m² lotzen zaizkio, Udal-Administrazioak sinatutako hitzarmen bati dagozkionak.

III.- Urbanizatzeko Jarduketa-Programa horren arabera, Egikaritze-Unitatea hitzarmen bidezko egikaritze-sistema pribatuaren bidez garatuko dela ezartzen du.

IV.- "AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA, S.L." merkataritza-sozietatea, Egikaritze-Unitatearen barruan dauden finka hauen jabea da:

.- U.J.Pren partzelarioko 5. partzela, 4.155,00 m²-ko azalerarekin. Katastroko erreferentzia: 8194068.

.- U.J.Pren partzelarioko 6. partzela, 1.192,00 m²-ko azalerarekin. Katastroko erreferentzia: 8194200.

.- U.J.Pren partzelarioko 12. partzela, 2.871,00 m²-ko azalerarekin. Katastroko erreferentzia: 8194072.

.- U.J.Pren partzelarioko 13. partzela, 3.077,00 m²-ko azalerarekin. Katastroko erreferentzia: 8194068.

"ALTUNA Y URIA S.A." merkataritza-sozietatea Egikaritze-Unitatearen barruan dauden finka hauen jabea da:

.- U.J.Pren partzelarioko 3. partzela, 248,00 m²-ko azalerarekin. Ez du katastroko erreferentziarik. Partzela hau "ALTUNA Y URIA S.A."k Donostiako Udalarari laga zion, doan, Errotaburuko biribilgunea eraikitzeko eta Tolosa hiribidea zuzentzeko proiektua gauzatzeko, aprobetxamendua aitortuta, alderdiek 2003-11-28an sinatutako hitzarmenaren arabera.



.- U.J.Pren partzelarioko 4. partzela, 11.012 m²-ko azalerarekin. Katastroko erreferentzia: 8194068.

Bestalde, Donostiako Udala desjabetze bidez lortutako hainbat azaleren jabe ere bada, Saihesbideko Errepidea eta Zuatzuko hegoaldeko sarbiderako saihesbide desjabetzearen hitzarmenen espedienteen testuinguruan.

Adierazi diren merkataritzen azalera informaziokoak eta gutxi gorabeherakoak dira, eta horiek, Udal Administrazioaren eta gainerako jabeenak behin betiko zehaztuko dira ondorengo Birpartzelazio Proiektuan.

V.- Dokumentu hau sinatzen duten hiru aldeek jabetzek Egikaritze Unitatearen jabetzaren % 50 gainditzeko dute eta, beraz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2 artikulua ezartzen duena betetzen da.

VI.- Aurreko guztia kontutan hartuta, eta Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.3 artikuluan ezartzen duen epearen barruan, **“INFERNUA – EL INFIERNO “ II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEA GARATZEKO HITZARMEN** hau formalizatzen da, honako klausulen arabera :

HIZPAKETAK

LEHENENGOA.- HITZARMEN BATZORDEAREN ERAKETA.

Agiri hau aurkeztu eta sinatzen duten jabeek konpromisoa hartzen dute “INFERNUA – EL INFIERNO “ II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEKO HITZARMEN BATZORDEA eratzeko eskritura publikoan, gehienez ere hilabeteko epean, hitzarmen hau sinatzen den egunetik zenbatzen hasita, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 160.1.a) eta 161.1 artikuluetan ETA Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako aurreikuspenekin bat etorrituz.

Batzordea eratu ondoren, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko du iragarkia, eta modu fede-emailean eta indibidualean jakinaraziko die Egikaritze-Unitateko ondasunen eta eskubideen titular guztiei.

Egikaritze-Unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartu behar duten enpresa urbanizatzaileak Hitzarmen Batzordean sartu ahal izango dira, betiere Batzarrak hala erabakitzen badu. Hautaketa-prozesua kontratazio publikoari aplikatu dakizkiokeen publizitate eta lehia-printzipioen arabera egin beharko da, eta enpresa urbanizatzaileak edo urbanizatzaileek uneoro jardun beharko dute Hitzarmen Batzordeak ezarritako baldintzak errespetatuz.

BIGARRENA.- HITZARMEN BATZORDEAREN IZAERA

“INFERNUA – EL INFIERNO “ II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEKO HITZARMEN BATZORDEA eratu ondoren, hirigintza-plangintza egikaritzeko hirigintza-intereseko elkarte



izango da, eta Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan inskribatuko da, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 162. artikulua agintzen duen bezela.

Batzordeko zuzendaritza-karguak pertsona fisikoei egokituko zaizkie, eta Donostiako Udalak, Administrazio jardulea den aldetik, ordezkari bat izendatuz parte hartuko du Batzordean. Bestalde, eta finka konputagarrien jabea denez, beste ordezkari bat izendatu ahal izango du.

Hitzarmen Batzordeak beti izango du Donostiako Udalaren aurrean erantzukizuna urbanizazioa osorik egikaritzeko eta gainerako hirigintza-kargak betetzeko. Jabeek ondoriozko lurzatiek esleipenaren proportzioan ordainduko dituzte ondoriozko gastuak, Birpartzelazio Proiektuak horri buruz ezartzen duenaren arabera.

HIRUGARRENA.- HITZARMEN BATZORDEAREN BETEBEHARRAK.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 163.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, "INFERNUA – EL INFIERNO " II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEKO HITZARMEN BATZORDEA eremua birzatzeko proiektua egingo du, Unitatearen onurak eta kargak ekibanatzeko. Batzarrak hasierako onespina eman ondoren, jendaurrean jarriko da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako iragarki baten bidez, eta jabe guztiei eta gainerako interesdunei jakinaraziko zaie. Ondoren, Batzordeak espedientea aurkeztuko dio Donostiako Udalari, behin betiko onar dezan, Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako epeen arabera.

Dokumentu ekibanatzaileak nahitaezko izaera izango du, Egikaritze-Unitate osoari eragingo dio eta bertan sartutako finka guztien birpartzelazioa jasoko du, jabeak Hitzarmen Batzarrean sartu diren ala ez alde batera utzita.

LAUGARRENA.- DONOSTIAKO UDALAREN PRERROGATIBAK.

Hitzarmen Batzordeak hitzarmeneko legezko konpromisoak edo Hitzarmen honetan jasotakoak betetzen ez baditu, Donostiako Udalak, edozein unetan, hitzarmen-sistemaren ordezkari, plangintza hobeto gauzatzeko egokitzat jotzen duen sistema jarri ahal izango du.

Obrak edo plangintza egikaritzearekin zerikusia duen beste edozein jarduketa gauzatzeko beharrezkoa bada, Hitzarmen Batzordeak Donostiako Udalari eskatu ahal izango dio titularrei nahitaez ezar diezazkiela beharrezko zortasunak eta aldi baterako okupazioak.



BOSGARRENA.- LURREN EKARPENA, NAHITAEZKO ETA DOAKO LAGAPENAK ETA BESTE BATZUK.

“INFERNUA – EL INFIERNO “ II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEKO HITZARMEN BATZORDEA kudeaketa-eremuan sartutako lurra jarri eta Donostiako Udalari kargarik gabe utzi beharko dizkio titulartasun publikokoak diren azalera guztiak, legean eta onartutako plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera.

SEIGARRENA.- URBANIZAZIO-KARGAK.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 160.2.d) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, “INFERNUA – EL INFIERNO “ II.13 J.I.KO EGIKARITZE UNITATEKO HITZARMEN BATZORDEA urbanizazio-karga guztiak bere gain hartzera eta urbanizazio-obrak egitera behartzen da.

ZAZPIGARRENA.- KONPROMISO ESKURADUNEN BERMEA

Hitzarmena sinatu duten jabeek hitzarmen honen arabera hartutako konpromisoak bermatu egingo dira, urbanizazio-kargen zenbatekoaren % 7,00ko abala formalizatuz eta aurkeztuz Donostiako Udalari, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.6 artikulua behartzen duen moduan.

ZORTZIGARRENA.- LEGEZKO AURREIKUSPENEN ARABERA.

Dokumentu honetan berariaz jaso ez diren gainerako alderdiak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, 22 INFERNUA H.EKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALAREN eta Urbanizatzeko Jarduketa Programan aurreikusitakoaren arabera arautu eta interpretatuko dira.