

## DONOSTIAKO HAPOKO IN.03 INTXAURRONGO BERRI EREMUAN IN.03.3 LUISAENEA AZPIEREMUAREN HIRIGINTZA HITZARMENA

### BILDURIK

Alde batetik: Nekane Arzallus Iturriza andrea, adinez nagusia. NAN-zk.: .....; ondorio hauetarako helbidea: Ijentea kalea, 1, Donostia.

Bestetik ..... jauna, adinez nagusia. NAN-zk.: ..... helbidea: .....

### PARTE-HARTZAILEAK

Nekane Arzallus Iturriza andrea, Donostiako Udalaren ordezkari gisa, hirigintzako zinegotzi ordezkaria den aldetik, eta, betiere, .....(r)en .....(e)ko erabakiaren bidez emandako berariazko ahalmenen arabera jardunez.

..... jauna, Salbide-ren ordezkari gisa (Merkataritza Erregistroko inskripzioa: 1.115. liburukia, SS-2407 orria, 88. folioa, 1. inskripzioa;IFZ: B-20402616) eta Villa Luisa eta Villa Mi Capricho partzelei dagozkien finken jabetza osoaren ordezkari gisa (partzela horiek IN.03.3 Luisaenea azpiesparrua antolatzeke Plan Bereziaren 2.1.2 atalean daude deskribatuta), 1.716 eta 1.717 protokolo-zenbakiekin 2020ko ekainaren 15ean sinatutako eskriturretan ..... notarioaren aurrean emandako ahalordearen arabera.

Bi alderdiek hitzarmen hau sinatzeko behar den gaitasuna aintzatesten diote elkarri.

### AURREKARIAK

**Lehena.**DonostiakoHAPOko “Intxaurrondo Berri” AU.IN.03 eremuko IN.03.3 azpiesparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia 2020ko irailaren 24an onartu zen behin betiko, eta 2020ko urriaren 20an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

**Bigarrena.**Azpiesparrua garatzeko, zuzkidura-jarduketa baten zehaztapenei jarraituko zaie. Jarduketa hori izango da hiri-lurzoru finkatugabeen zuzkidura-karga kentzea hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, eta, horretarako, dagokion birpartzelazio-proiektua egingo da.IN.03.3 Luisaenea azpiesparruko HAPBak ituntze-sistema ezarri duenez, Ituntze Batzarra izango da —Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 161. artikuluan ezarritakoaren arabera— aipatutako birpartzelazioaren sustatzailea.

**Hirugarrena.**Esparruan dauden eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak ez datoz bat ezarritako hirigintza-antolamenduarekin. Horrenbestez, horiek antolamenduz kanpokotzat jotzen dira eta guztiak eraitsi beharko dira.

“Mi Capricho” eta “Luisaenea” etxeei dagozkien eraikinen ondoz ondoko okupazioen egoera ezagututa, bidezko eraiste-lizentziak lortu ondoren, lehentasunezkoztat eta premiazkoztat jotzen da aipatutako eraikinak eta haien eranskinak eraistea, azpiesparrua aurreikusitako baldintzetan garatzea zaildu edo eragotzi dezaketen egoerak saihesteko.



Dena dela, IN.03.3 Luisaenea HAPBan lehendik zegoen eraikigarritasunari eutsiko zaio, birpartzelazioa onartzeko unean eraikigarritasun hori ematen zaien eraikinak eraitsi badira ere.

**Laugarrena.**Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera, administrazio jarduleak hitzarmenak sinatu ahal izango ditu pertsona publiko eta pribatuekin, pertsona horiek dagozkio lurren jabe izan ala ez, hirigintza-jarduera ahalik eta hoberen eta modu eraginkorrean garatzen lagundu dezaten.Aurreko zenbakian aipatzen diren hitzarmenak negoziatzeko, egiteko eta betetzeko, legezketasun, gardentasun eta publikotasuneko printzipioak bete beharko dira.

**Bosgarrena.**Donostiako Udalak parte hartzen du, administrazio jardulea eta esparruko partzela baten jabe den aldetik (partzela hori in IN.03.3 Luisaenea azpiesparrua antolatzeko Plan Bereziaren 2.1.1 atalean dago deskribatuta), sektorearen hirigintzako kudeaketa eta egikaritzea gauzatzen lagunduko duten neurriak modu bateratu eta koordinatuan antolatzeko, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoarekin bat etorritz. Hala, bi aldeek honako estipulazio hauen arabera arautuko den Hitzarmen hau sinatzen dute:

## ESTIPULAZIOAK

Lehena.Jabeek, esparruaren sustatzaileek, beren gain hartutako betebeharrak

**A)** Ituntze Batzar gisa eratzea, eskritura publiko bidez, Hitzarmen hau sinatu eta hilabeteko epean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 161.d artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Batzarra eratu ondoren, Batzarrak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko du berori eratu izana, eta modu frogagarrian eta banan-banan jakinaraziko die egikaritze-unitateko ondasun eta eskubideen titular gutzietei, Batzarrarekin bat egiteko hilabeteko epea dutela jakinarazita.

Epe hori igaro eta titularrak ez badira Batzarrera atxiki, ulertuko da bertan parte hartzeari uko egiten diotela.

Ituntze Batzarrean sartu ahal izango dira egikaritze-unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartu behar duten enpresa urbanizatzaileak, baldin eta Batzarrak hala erabakitzen badu.

Enpresa urbanizatzailea hautatzeko prozesua kontratazio publikoari aplikagarri zaizkion publikotasun- eta lehia-printzipioen arabera gauzatu beharko da, eta enpresa adjudikaziodunak obren kontratista izan beharko du.Horretarako, dagokion sailkapen administratiboa duela egiaztatu beharko du.Ituntze Batzarrak ezarritako baldintzak errespetatuz jardun beharko du betiere enpresa urbanizatzaileak.

Batzar hori hirigintza-plangintza gauzatzeko hirigintza-intereseko elkarte izango da, eta, halakotzat, Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan inskribatu beharko da.

Era berean, Ituntze Batzarrak izaera administratiboa, nortasun juridiko propioa eta jarduteko gaitasun osoa izango ditu; plangintza egikaritzea bere gain hartuko du, eta fiduziario gisa jardungo du, egikaritze-unitatean sartutako finken gainean xedatzeko ahalmen osoarekin.

Batzarreko zuzendaritza-organoko karguak pertsona fisikoek beteko dituzte nahitaez, eta Udaleko ordezkari bat izango da beti organo horretako kide.

Ituntze Batzarraren erabakien aurka gora jotzeko errekurtsua jarri ahal izango da.

**B)** Ituntze Batzar horren bidez, jarduketaren mozkinak eta kargak ekitatez banatzeko birpartzelazio-dokumentua formulatzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 44. artikuluan ezarritako irizpideekin bat etorritz.



Birpartzelazio hori, nolahi ere, nahitaezkoa izango da, eta Lurzoruari buruzko Legean ezartzen diren gidalerro eta prerrogatiben arabera tramitatuko da. Gainera, lursail guztien birpartzelazioa jasoko du, jabeak Ituntze Batzarrean sartu diren ala ez kontuan hartu gabe.

Birpartzelazio-proiektua 2 hilabeteko epean aurkeztu beharko da, Ituntze Batzarra eratzten denetik hasita.

Dokumentuak, gutxienez, datu hauek adieraziko ditu:

Birpartzelaziora ekarritako finken deskribapena.  
Nahitaez laga beharreko lursailen kokapena.

Partzela eraikigarrien kokapena.

Esparruaren kudeaketari berez dagozkion gastuen behin-behineko likidazio-kontua.

**C)** Birpartzelazioari ekartzea nahitaez eta doan laga beharreko ondasunak, Legean eta onartutako plangintzan ezarritako baldintzetan, eta, zehazki, antolamenduak zehaztutako erabilera publikoko bide eta espazio libreetarako eremu guztiak.

**D)** Hitzarmen hau sinatzen duen jabeak, baita Batzarrari atxikitzen zaizkion jarduketa-unitateko gainerakoek ere, konpromisoa hartzen dute urbanizazio-kargak bere gain hartzeko eta, Ituntze Batzarraren bidez, legeak eta plangintzak jarduketa-unitateari esleitutako urbanizazio-obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egikaritzeko.

Obrak edo plangintza egikaritzearekin lotutako beste edozein jarduketa gauzatzeko beharrezkoa bada, Ituntze Batzarrak Donostiako Udalari eskatu ahal izango dio titularrei nahitaez ezar diezazkiela beharrezko zortasunak eta okupazioak.

Ituntze Batzarrak bere gain hartuko du plangintza egikaritzea, eta Udalaren aurrean zuzenean izango du urbanizazioa adierazitako baldintzetan egikaritzeko ardura, eta emaitzazko partzelen jabe adjudikaziodun guztiei jasanaraziko dizkie dagozkien gastuak, birpartzelazio-proiektuan ezarritako proportzioan eta moduan.

Ituntze Batzarrak jabeei dagozkien zenbatekoak eskatu ahal izango dizkie, eta Udalak premiamendu-bidea ezarri ahal izango du zenbateko horientzat.

Era berean, eraikigarritasun haztatuaren % 15 laga beharko du, urbanizazio-kargarik gabe, edo, horren ordez, diruz ordaindu, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27.5 artikuluan xedatutakoaren arabera.

**E)** Hitzarmen hau sinatzen duen jabeak adierazten du aurretik hartutako konpromisoak abala formalizatuta eta entregatuta bermatuko direla. Abalaren zenbatekoa urbanizazio-kargen zenbatekoaren % 7 izango da.

Bigarrena. Donostiako Udalak bere gain hartutako betebeharrak

Birpartzelazio Proiektua tramitatzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera.

Nahitaez eta doan laga beharreko lurak eta ondasunak hartzea, Legean eta plangintzan ezarritako baldintzetan.

Lehendik dagoen eraikigarritasuna IN.03.3 Luisa Enea HAPBaren arabera kontuan hartzea, haren hartzekodun diren eraikinak eraitsi badira ere.

Hirugarrena. Lursailak eskualdatzea



Partzelak besterentzeak ez du aldatuko haien titularren egoera Hitzarmen honetan hartutako konpromisoei dagokienez. Eskuratzaila legez subrogatuta geratuko da aurreko jabearen lekuan eta postuan, eta jabeak bere gain hartutako konpromisoak jaso beharko ditu besterentze-egintzetan.

Era berean, eskualdatzaileak Ituntze Batzarrari jakinarazi beharko dizkio eskualdatzearen egitatea eta titular berriaren izena eta helbidea. Horretarako, jabaria eskualdatzeko eskrituraren zatiaren kopia aurkeztu beharko du. Bertan, lehen aipatutako datuak baino ez dira agertuko. Eskualdatzaileak, gainera, eskuratzaila Hitzarmen honen ondoriozko eskubide eta betebeharretan subrogatzen deneko eskrituraren klausulak jakinarazi beharko dizkio Ituntze Batzarrari.

Laugarrena. Hitzarmenaren prozedura eta burutzea

Hitzarmen hau burututa geratuko da, Donostiako Udalak onartu ondoren, bi alderdiek Udaleko idazkariaren aurrean sinatzen dutenean. Idazkariak egintzaren fede emango du.

Bosgarrena. Hitzarmena azkentzea

Hitzarmen hau betetzen denean edo suntsiarazten denean azkenduko da, honako arrazoi hauetako batengatik:

Dokumentu honetan jasotako funtsezko betebeharren bat ez betetzea.

Alderdiak ados jartzea.

Indarrean dagoen legeriaren arabera aplikagarri zaien beste edozein arrazoi.

Seigarrena. Formalizazioa eta jurisdikzioa

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, eta berau interpretatzeari, aldatzeari edo suntsiarazteari buruz sortzen diren auzi guztiak Udalak berak ebatziko ditu. Udalak hartutako erabakiek administrazio-bidea amaituko dute, eta haien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legean aurreikusitakoaren arabera.

Hitzarmen honetan aurreikusi ez den guztiari dagokionez, berariaz aplikatuko da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean hirigintza-hitzarmenen inguruan xedatutakoa.

Eta Hitzarmena fede onez betetzeko, dokumentu honen lau ale sinatzen dituzte, adierazitako tokian eta egunean, eta berau Donostiako Udal honetako Kudeaketako Hirigintza Hitzarmenen Erregistroan inskribatuta geratuko da, dagokion zenbakiarekin...