LANKIDETZAKO HIRIGINTZA HITZARMENA, HERNANIKO UDALAREN ETA "FLORIDA EU" EGIKARITZE UNITATEAREN HITZARMEN BATZARRAREN ARTEKOA, HERNANIKO UDAL PLANEAMENDUAREN ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BATEGINEKO (HI) FL.08 – FLORIDA AREARI BURUZKOA

Hernanin, 2024ko apirilaren 16an.

ELKARTU DIRA

ALDE BATETIK: XABIER LERTXUNDI ASTEASUINZARRA, hitzarmen honen ondorioetarako helbidea Hernaniko Udaletxean duela.

BESTETIK: JOSEBA ELOSUA URKIRI hitzarmen honen ondorioetarako ondoko helbide hau duela: Hernaniko Ibaiondo poligonoa 27, 1. solairua, 1-7 bulegoa.

ETA, BESTETIK: AITZIBER SUKIA IRASTORZA hitzarmen honen ondorioetarako ondoko helbide hau duela: Donostiako Lugaritz pasealekua, 21.

PARTE HARTU DUTE

XABIER LERTXUNDI ASTEASUINZARRA HERNANIKO UDALEKO alkate-lehendakariak, osoko bilkurak 2024ko martxoaren 26ko erabaki bidez egintza honetarako ahaldundurik.

Hitzarmen honekin batera erabaki horren ziurtagiria doa (1. eranskina).

JOSEBA ELOSUA URKIRIk, **"Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarreko** presidente den aldetik. Batzorde hori ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA sozietateak (aurreko sozietatea ordezkatzen baitu, hots, "ITTEN HERRIEKIN LAN EGITEN SA) eta Hernaniko Udalak osatzen dute. 2020ko abenduaren 4an eratu zen Donostiako notario Fermín Lizarazu Aramayoren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo-zenbakia: 4.191) eta Gipuzkoako Hirigintza Erakunde Laguntzaileen Erregistroan inskribatuta dago, Lurralde Antolamenduko zuzendari nagusiaren 2021eko urriaren 27ko Ebazpen bidez.

CONSTRUCCIONES SUKIA SL 2021eko otsailaren 16an Donostiako notario Fermín Lizarazu Aramayoren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo zenbakia: 607) atxiki zitzaion "Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarrari.

Hitzarmen hau sinatzeko berariaz gaituta dago Hitzarmen Batzarrak 2023ko azaroaren 15ean hartutako erabakiaren bidez.

Hitzarmen honen 2. eranskin gisa doa aipatutako erabakiaren kopia ziurtatua.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren lehendakari gisa dihardu, halaber.

AITZIBER SUKIA IRASTORZAk, CONSTRUCCIONES SUKIA SAren ahaldun gisa, zeina Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan inskribatuta baitago: 1l-85 liburukia, 215. folioa, SS-3683 orria, 10. inskripzioa. Identifikazio fiskaleko zenbakia: A-200405.Donostiako notario Diego-María Granados Asensioren aurrean, 2000ko urriaren 25ean, 356L protokolo-zenbakiarekin, emandako ahalordetze-

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

eskrituran eman zitzaizkion ahalmenak baliatzen ditu. Eskritura horrek Gipuzkoako Merkataritza Erregistroko hurrenkera-zenbakiaren 2. inskripzioa eragin zuen.

1.- AURREKARIAK

LEHENA.-

2014ko otsailaren 3an Hernaniko Udalak eta **ITTEN HERRIEKIN LAN EGITEN SA** foru-erakunde instrumentalak, **ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAUren ondorengoak**, lankidetzako hirigintza hitzarmen bat sinatu zuten **HERNANIKO UDAL PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENEKO SU-12.10 (FLORIDA) AREAri buruz (ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BASTEGINEKO (HI) FL.08 – FLORIDA).** Hitzarmen hori publiko egin zen 2015eko ekainaren 23an Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo-zenbakia: 1.924)

Aurretik, Udalak eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAUk bi hirigintza hitzarmen sinatuak zituzten:

- Lehenengoa **2006ko apirilaren 12an**, "AMR REFRACTARIOS SA"k ere sinatu zuena. Hitzarmen horren xedea zen lehendik zegoen industria-jarduera Ibaiondo eremura lekualdatzeko eta Floridako orube zaharraren bizitegi-birkalifikazioa egiteko jarduketak arautzea.

- Bigarren hitzarmena, aurrekoa berritzen zuena, **2011ko otsailaren 18an** sinatu zen. "AMR REFRACTARIOS SA" merkataritza-entitateak ez zuen hura sinatu, hitzarmenaren edukiak eta irismenak ez baitzien eragiten aipatutako merkataritza-sozietatearen eta Etorlur sozietatearen arteko hasierako betebeharrei, eta ordurako betebehar horiek beteta zeudelako (industria-instalazio berriak AMR enpresari entregatzea eta enpresaren lehengo lursailaren titulartasuna aldatzea, Floridan, Etorlur enpresaren alde).

2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenak osatu eta ordeztu egin zuen 2011ko otsailaren 18an formalizatutakoa.

BIGARRENA.-

2014ko otsailaren 3an sinatutako lankidetzako hirigintza-hitzarmenean hartutako konpromisoak betez, Hernaniko Udalak bi dokumentu hauek idatzi, izapidetu eta behin betiko onartzea bultzatu zuen:

1.- Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren elementuen aldaketa-espedientea, Florida (HI)FL.08 areari buruzkoa.

Aldaketa hori 2014ko irailaren 30eko osoko bilkuran onartu zen behin betiko Hernaniko Udalak (GAO: 2014ko azaroak 18).

2.- (HI) FL.08 areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Plan horretan, eremu horren hirigintza-antolamendu xehatua onartu zen, goian aipatutako Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketan jasotako zehaztapenak garatzeko.

Plan Berezi hori 2015eko maiatzaren 20ko osoko bilkuran onartu zuen behin betiko Hernaniko Udalak (GAO: 2015eko ekainak 12).

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

HIRUGARRENA.-

2014ko otsailaren 3an sinatutako lankidetzako hirigintza-hitzarmenean hartutako konpromisoak betez, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk honako hauek egin zituen:

1.- **(HI) FL.08 FLORIDA Areako Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena** sustatu zuen, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren EBAZPENAREN bidez egin zena. Ebazpen horretan, orduko Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2015eko uztailaren 28ko Ebazpena baliozkotzat jotzen zen, zeinaren bidez AMR REFRACTARIOSen aurreko kokapenaren lurzoruaren kalitatea deklaratzen baitzen, Hernaniko udal-mugarteko «Florida» auzoan, (HI) FL.08 arean kokatua, eta «Florida EU» Egikaritze-Unitateko Hitzarmen Batzarrari baimena ematen baitzitzaion kokapen horretan materialak eraikuntza-arrazoiak direla eta induskatzeko..

2.- U**rbanizatzeko Jarduketa Programa sustatu zuen,** 2019ko irailaren 26an behin betiko onartu zena.

3.-Hernaniko Udalaren eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren arteko **Kontzertazio Hitzarmena** sustatu zuen, 2020ko urriaren 23an izenpetu zena.

4.- **"Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarra** eratu zuen. Batzorde hori ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA sozietateak (hau da, aurreko "ITTEN HERRIEKIN LAN EGITEN SA ordezkatzen duen entitatea) eta Hernaniko Udalak osatzen dute, 2020ko abenduaren 4an Donostiako Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez eratu zen (protokolo-zenbakia: 4.191) eta Gipuzkoako Hirigintza Erakunde Laguntzaileen Erregistroan inskribatuta dago, Lurralde Antolamenduko zuzendari nagusiaren 2021eko urriaren 27ko Ebazpenaren bidez.

5.- **Urbanizatze Proiektua** aurkeztu zuen 2021eko martxoaren 10ean. 2022ko ekainaren 9an eman zitzaion hasierako onarpena (GAOn iragarkia) eta jendaurrean ikusgai jartzeko epea agortua dago.

6.- **"Landare Toki" finkaren gozamen-eskubide erreal bat** eratu zuen (bere aurreko ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN SA sozietatearen bidez) Udalaren alde, 30 urteko eperako, Kode Zibilaren 515 artikuluaren arabera.

Eskubide erreal hori 2014ko otsailaren 3ko hitzarmenean **1.595, 2.150 eta 2.448 erregistro-finkei** buruz ezarritako baldintzekin eratu zen, Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean 2015eko ekainaren 23an egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo-zenbakia: 1.924).

Eskritura horren bidez Hernaniko Udalak ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN SAri 2008026565 zenbakiko banku-abala itzuli zion, 1.049.020,00 eurokoa.

LAUGARRENA.-

2020ko urriaren 23an Hernaniko Udalak eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk Kontzertazio hitzarmena sinatu zuten (HI) FL.08-Florida Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitateari dagokionez. Hitzarmen horren testua 2020ko abuztuaren 26an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Hitzarmen horretan hau adostu zen, besteak beste:

"Bigarrena: 2/2006 Legearen 27. artikuluari jarraikiz eta Hernaniko Udalaren parte-hartzea gauzatzeko hirigintzako jarduerengatik sortutako gainbalioetan, Udalari lagako zaio hirigintza-eraikigarritasun osoaren %15a, Plan Bereziak urbanizazio kargarik gabeko eraikin bezala finkatutakoari dagokiona izan ezik. ***Kasu honetan eta Hernaniko Udalak eta sinatzen duen sozietate honek hitzartutako konpromisoei jarraikiz (20l4ko otsailaren 3an sinatutako erakundeen arteko***

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

lankidetza hitzarmenean jasoak), aipatutako hirigintzako jarduerengatik sortutako gainbalioagatik % 15a lagatzeko betebeharra ordezkatua izango da, 600 m²-ko eraikitako azalera izango duen lokal baten jabetzaren truke. Lokal hori aurreikusitako xedatutako antolamenduko bizitegi erabilerako 5 zenbakiko bizitegi-partzelaren eraikineko beheko solairuan kokatuko da.

*Hirugarrena: Komunitate-ekipamendu publikora zuzendu beharreko 485 m²-ko lokalaren jabetza. Lokal hori **3 zenbakiko bizitegi-partzelaren** eraikineko beheko solairuan kokatuko da. Hernaniko Udalari egingo zaion lagapena, eraikita eta karga orotatik aske izango da, eremuaren antolamenduari eskatzekoa zaion zuzkidura- erreserba betetzeko; Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 1231/2012 Dekretuaren 6. artikuluko 1. ataleko b) epigrafean jasotakoaren arabera.*

*Laugarrena: Aipatutako erakundeen arteko lankidetza hitzarmenean aurreikusitakotik ondorioztatzen den baldintza bezala, Etorlur Gipuzkoako Lurra SA-k araubide orokorreko babes ofizialeko gutxienez lau (4) etxebizitzaren jabetza eman beharko dio Hernaniko Udalari. Etxebizitzak, eraikiak eta karga eta zergetatik aske egongo dira. Etxebizitza hauek, Hirigintzako Jarduketa Programa honek **1 zenbakiarekin erreferentziatutako partzelan** eraikiko den eraikineko lehen solairuan kokatuko dira. Etxebizitza horiei dagokien guztizko azalera 260 m²-koa izango da gutxienez; eta, lehentasunez, haien bizitegi-programa etxebizitza bakoitzeko bi logelakoa izango da.*

Bosgarrena: Birpartzelatze-proiektuak esplizituki jaso beharko du hitzarmen honen bigarren, hirugarren eta laugarren klausuletan jasotako lagapenen betebeharra, hirigintza-karga gisa, lagapen horiek kokatuta dauden lurzati eraikigarrietan."

BOSGARRENA.-

1.- (HI) FL.08 arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, hitzarmen honen bigarren aurrekarian aipatutakoak, ezartzen du area honetan antolatutako etxebizitza guztiak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitako Babes Publikoko Araubideetara bideratuko direla, eta zehazki, 176 etxebizitza (% 57,143) Babes Ofizialeko Araubide Orokorrera, eta 132 etxebizitza (% 42,857) Erregimen Autonomikoko Etxebizitza Tasatuen Araubidera.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindu bidez, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehaztu ziren. Agindu hori 2022ko uztailaren 14ko EHAAn argitaratu zen, eta indargabetu egin zuen babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena.

Erregimen autonomikoan tasatutako etxebizitzetarako ezarritako prezio berriek (indargabetutakoak baino txikiagoak), eremuaren oreka ekonomiko berez ahula aldatu dute, materialen igoeraren ondorioz eraikuntza-kostuak handitzen ari diren testuinguru batean. (3 Eranskina.- Arkitektoaren txostena)

2.- Udaleko zerbitzu teknikoek beharrezkotzat jo dute kanalizazio berri bat egitea, (HI) FL.08 areari eta inguruko beste area batzuei eragiten dieten euri-urak biltzeko; izan ere, egungo kanalizazioaren sekzioak ez du horiek xurgatzeko adinako ahalmenik. Kanalizazio hori ziurtatzeko sistema orokor bat egin beharko litzateke.

3.- Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko (HI) FL.08 arearen arau berezian, antolamendurako irizpide eta helburuen artean, honako hau ezartzen da:

• Biribilgune horretatik abiatuta, beheko igarobide batetik barrena, trenbideak gurutzatuko dituen, zubi berri baten bitartez Urumea ibaia zeharkatuko duen eta lehen mailako banaketako bide-

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

sarearekin Ibaiondoko industrialdetik barrena konektatuta gelditukо den bide bat **eraiki ahal izan** dadila aurreikustea. Era horretan, Hernaniri zerbitzu egiten dion erdialdeko ingurabidea kanpoko bide-sarearekin lotu ahal izango da beste puntu batean, Zinkoeneako trafikoa arintze aldera, eta gainera, Benta Berrin dagoen trenbide azpiko igarobidearen irtenbide alternatiboa eta zentzuzkoa bilakatzen da.

Era berean, arau partikular horretan hau ezartzen da urbanizazio karga gisa:

Trenbide azpiko pasabide berriari dagokion Bide Sistema Orokorreko tartea eraikitzeko obrei dagokien zati proportzionala finantzatzea. Partaidetza hori aipatutako obren exekuzioaren kostu guztiaren % 42,50 izango dela finkatzen da.

(HI) FL.08 arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziak honako hau zehazten du:

Hernaniko Udalak Bide Sistema Orokorra gauzatuko du (bidea eta trenbide azpiko igarobidea), eta horren finantzaketa Udalaren eta (HI) FL.07, (HI) FL.08 eta (HI) FL.09 Areen arteko partaidetzaren bidez gauzatuko da, udalean indarrean dagoen planeamendu orokorrean horretarako ezarritako proportzioetan.

Plan bereziaren azterlan ekonomiko finantzarioak honako betebehar hau ezartzen dio eremuari:

Bide-sistema orokorraren finantzaketa Guztira (900.000 euroren % 42,5) 382.500 euro.

Hala ere, Hernaniko Udalak agindutako trenbide azpiko pasabideari buruzko azterlan xehatu batek hamabi milioi euro inguruko aurrekontua eman du, eta horrek eremuaren bideragarritasun ekonomikorik eza ekarriko luke. Alde horretatik, Hernaniko Udala hainbat aukera hausnartzen eta aztertzen ari da.

Hausnarketa-prozesu horrek etxebizitza babestuaren merkaturatzea atzera ez dezan, aurreikusi da (HI) FL.08 eremuko arau partikularrean xedatutakoa eta plan bereziaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketa errespetatuz ekitea eremuaren egikaritzeari, jabeek beren gain har ditzaten aurreikusitako betebeharrak, aurreikusitako baldintza ekonomikoetan.

HITZARMENAREN HELBURUA

Alderdi sinatzaileek berretsi eta bere egiten dituzte 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenaren helburuak, eta, era berean, berretsi eta bere egiten dituzte hitzarmen hartan hartuak izanik honetan aldatu ez eta oraindik bete gabe dauden konpromisoak. Bestalde, 2020ko urriaren 23an izenpetutako kontzertazio hitzarmena ere berresten dute.

Hitzarmen hau idazteko arrazoia honako hau da: araubide autonomikoan tasatutako etxebizitzen prezioaren aldaketak eta euri-uren kanalizazio berrirako sistema orokor bat gauzatzeko beharrak (zati batean eremuaren kontura finantzatu beharko dena), FL.08 eremuaren beraren bideragarritasun ekonomikoaren oinarri zen oreka ekonomikoa aldatu dutela.

Gainera, behin betiko ixten da trenbidearen beste aldearekin lotzeko Trenbide Azpiko Pasabidearen Sistema Orokorraren zenbatekoaren kuantifikazioa, eremu horrek parte hartu behar baitu.

Bestalde, alderdi sinatzaileen ustez udalerrian etxebizitza babestuaren beharra premiazkoa da, eta, beraz, ahal duten guztia egingo dute holako etxebizitzak ahalik eta lasterren gauzatzeko behar diren dokumentuak idatzi eta tramitatzeko.

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

Udalak lehentasunezkotzat jotzen du eremu hau garatzen jarraitzea bertan dagoen etxebizitza babestuaren programaren bidez, eta, horregatik, indarrean dagoen jarduketa-programaren aurreikuspenei eusteko konpromisoa hartzen du.

Indarrean dagoen planeamenduan aurreikusten da bizitegi-eraikigarritasunaren % 57,143 (1., 2. eta 3. lursailak) babes ofizialeko etxebizitzetarako izango dela, eta gainerako % 42,857 etxebizitza tasatu autonomikoetarako (4. eta 5. lursailak). Hitzarmen honetan, etxebizitza tasatu autonomikoen erregimenaren aldaketa jasotzen da, prezio itunduko udal-etxebizitza tasatu izatera pasako baitira (4. eta 5. lursailak). Gainerako bizitegi-programa (1., 2. eta 3. Lursailak) BOEetara lotua mantenduko da.

ESTIPULAZIOAK

LEHENENGOA.-

Hernaniko Udalak konpromiso hauek hartzen ditu:

1.- Hitzarmen Batzarrak egingo duen (HI) FL.08 Florida Arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntualaren behin betiko onarpena izapidetzea eta bultzatzea.

Aldaketa horretan, etxebizitza tasatu autonomikoak (4 eta 5 partzelak) itundutako udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko dira, eta salmentara aterako dira, batez beste 1,55eko indizearekin, behin-behineko udal-kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko BOEei dagokien gehieneko prezioarekiko.

2.- Inguruko hainbat hirigintza-eremutako euri-urak kanalizatzeko sistema orokorrari dagozkion obrak gauzatzea.

3.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenean hartutako konpromisoak betetzea, hitzarmen honetan aldatu ez eta oraindik bete gabe daudenak, alegia.

4.- 2020ko urriaren 23an sinatutako (HI) Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitatearen Kontzertazio hitzarmenean hartuak izanik hitzarmen honetan aldatu ez diren konpromisoak betetzea.

BIGARRENA.-

Hitzarmen Batzarrak konpromiso hauek hartzen ditu:

1.- (HI) FL.08 – Florida arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala idaztea.

2.- Eremuaren birpartzelazio-proiektua formulatzea, indarrean dagoen antolamenduaren arabera, hitzarmen hau sinatzen denetik 3 hilabeteko epean, hargatik eragotzi gabe hitzarmen honen lehenengo estipulazioan adierazitako plan bereziaren aldaketa izapidetzea.

3.- Hala badagokio, kudeaketa-tresnak (UJP, birpartzelatze-proiektua...) aipatutako Plan Bereziaren aldaketa puntualaren ondoriozko antolamendura egokitzea.

4.- 420.000 euro ordaintzea, euri-urak kanalizatzeko sistema orokorrari dagozkion obrak ordaintzen laguntzeko, urbanizazio-karga gisa. Ekarpen hori behin betikoa eta finalista izango da, eta ezin izango da aldatu. Ondorioz, Hitzarmen Batzarrari ezin izango zaio eskatu kontzeptu horrengatik inolako zenbateko gehigarririk ordaintzea.

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

5.- 382.500 euro ordaintzea (900.000 euroren % 42,5) trenbidearen beste aldearekin lotzeko pasabidea ordaintzen laguntzeko, Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko areari buruzko arau berezian xedatutakoarekin bat etorriz. Ekarpen hori behin betikoa eta finalista izango da, eta ezin izango da aldatu. Ondorioz, Hitzarmen Batzarrari ezin izango zaio eskatu kontzeptu horrengatik inolako zenbateko gehigarririk ordaintzea.

6.- Hernaniko Udalari Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza baten jabetza, kargarik eta zergarik gabekoa, entregatzea **lehen estipulazioan deskribatuta datorren (HI) FL.08 – Florida arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren** aldaketaren konpentsazio gisa. Etxebizitza hori Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek **1 zenbakiarekin erreferentziatutako partzelan** eraiki beharreko eraikinean egongo da. (Etxebizitza tasatuen gehieneko indizea aldatzearen ondoriozko eraikigarritasun-gehikuntzaren gaineko lagapenaren % 15 gisa).

7.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenean hartuak izanik oraindik bete gabe dauden konpromisoak betetzea.

8.- (HI) Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitatearen Kontzertazio-hitzarmenean hartutako konpromisoak betetzea (2020ko urriaren 23an sinatutakoa).

HIRUGARRENA.-

Hitzarmen batzarreko kideek, beren finken titulartasun osoa edo partziala hirugarrenei eskualdatuz gero, hitzarmen honen edukia sartu beharko dute horretarako formalizatzen diren eskualdatze-tituluetan, eta **horien funtsezko elementu gisa ezarriko da titular berrien subrogazio osoa aipatutako hitzarmenaren ondoriozko eskubide eta betebeharretan**.

Titulartasunen eskualdatzea eskualdatzaileak jakinaraziko dio udalari, eskualdaketa egin eta bost eguneko epean, jakinaren gainean egon dadin.

Eta ados daudela adierazteko, alderdi agiria sinatu dute, sinatzaile adina aletan, eta ondorio bakarrerako, adierazitako lekuan eta egunean.

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

Nik, **PATXI JAGOBA LAPATZA-GORTAZAR BENGOA,** Hernaniko Udaleko idazkaria, honako hau

Z I U R T A T Z E N D U T:

Hernaniko Osoko bilkurak 2024ko martxoaren 26an egindako bilkuran, besteak beste, honako erabaki hau hartu zuen:

FL.08 EREMUAN HIRIGINTZA HITZARMENA ONARTZEA.

Joseba Elosua Urkirik, "Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarraren izenean, hirigintza hitzarmen proposamen bat aurkeztu zuen 2024ko urtarrilren 4ean.

Hitzarmen hau, aipatu hitzarmen batzarraren kide diren, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SA; CONSTRUCCIONES SUKIA SL eta Hernaniko Udalak sinatzeko xedearekin aurkeztu da.

Hitzarmenaren testu osoa Gipuzkoako Aldizkari ofizialean argitarartu zen 2024ko otsailaren 15ean eta jendearen aurrean egon da ikusgai 20 egunez.

Epe horretan alegazio bakarra aurkeztu da, hain zuzen ere Josu Arrieta Iraolak 2024ko martxoaren 8an erregistroan (2024-2470) sartu duena.

Aztertu da Hirigintza eta Ingurumen Saileko Arduradunak egindako txostena. Txosten horretatik hau ondorioztatzen da:

AURREKARIAK

I.-2014ko otsailaren 3an Hernaniko Udalak eta ITTEN HERRIEKIN LAN EGITEN SA foru-erakunde instrumentalak, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAUren ondorengoak, lankidetzako hirigintza hitzarmen bat sinatu zuten HERNANIKO UDAL PLANEAMENDURAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENEKO SU-12.10 (FLORIDA) AREAri buruz (ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENAREN TESTU BASTEGINEKO (HI) FL.08 – FLORIDA). Hitzarmen hori publiko egin zen 2015eko ekainaren 23an Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo-zenbakia: 1.924)

Aurretik, Udalak eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAUk bi hirigintza hitzarmen sinatuak zituzten:

- Lehenengoa 2006ko apirilaren 12an**,** "AMR REFRACTARIOS SA"k ere sinatu zuena. Hitzarmen horren xedea zen lehendik zegoen industria-jarduera Ibaiondo eremura lekualdatzeko eta Floridako orube zaharraren bizitegi-birkalifikazioa egiteko jarduketak arautzea.

ESKUO5580639-5446-4008-9bbd-44a3a2e06f0

- Bigarren hitzarmena, aurrekoa berritzen zuena, 2011ko otsailaren 18an sinatu zen. "AMR REFRACTARIOS SA" merkataritza-entitateak ez zuen hura sinatu, hitzarmenaren edukiak eta irismenak ez baitzien eragiten aipatutako merkataritza-sozietatearen eta Etorlur sozietatearen arteko hasierako betebeharrei, eta ordurako betebehar horiek beteta zeudelako (industria-instalazio berriak AMR enpresari entregatzea eta enpresaren lehengo lursailaren titulartasuna aldatzea, Floridan, Etorlur enpresaren alde).

2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenak osatu eta ordeztu egin zuen 2011ko otsailaren 18an formalizatutakoa.

II.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako lankidetzako hirigintza-hitzarmenean hartutako konpromisoak betez, Hernaniko Udalak bi dokumentu hauek idatzi, izapidetu eta behin betiko onartzea bultzatu zuen:

1.- Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren elementuen aldaketa-espedientea, Florida (HI)FL.08 areari buruzkoa.

Aldaketa hori 2014ko irailaren 30eko osoko bilkuran onartu zen behin betiko Hernaniko Udalak (GAO: 2014ko azaroak 18).

2.- (HI) FL.08 areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Plan horretan, eremu horren hirigintza-antolamendu xehatua onartu zen, goian aipatutako Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketan jasotako zehaztapenak garatzeko.

Plan Berezi hori 2015eko maiatzaren 20ko osoko bilkuran onartu zuen behin betiko Hernaniko Udalak (GAO: 2015eko ekainak 12).

III.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako lankidetzako hirigintza-hitzarmenean hartutako konpromisoak betez, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk honako hauek egin zituen:

1.- (HI) FL.08 FLORIDA Areako Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpena sustatu zuen, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren EBAZPENAREN bidez egin zena. Ebazpen horretan, orduko Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2015eko uztailaren 28ko Ebazpena baliozkotzat jotzen zen, zeinaren bidez AMR REFRACTARIOSen aurreko kokapenaren lurzoruaren kalitatea deklaratzen baitzen, Hernaniko udal-mugarteko «Florida» auzoan, (HI) FL.08 arean kokatua, eta «Florida EU» Egikaritze-Unitateko Hitzarmen Batzarrari baimena ematen baitzitzaion kokapen horretan materialak eraikuntza-arrazoiak direla eta induskatzeko.

2.- Urbanizatzeko Jarduketa Programa sustatu zuen, 2019ko irailaren 26an behin betiko onartu

ESKUd5580639-5e46-400b-9bbd-44a3a2ed6ef0

zena.

3.-Hernaniko Udalaren eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren arteko Kontzertazio Hitzarmena sustatu zuen, 2020ko urriaren 23an izenpetu zena.

4.- "Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarra eratu zuen. Batzorde hori ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA sozietateak (hau da, aurreko "ITTEN HERRIEKIN LAN EGITEN SA ordezkatzen duen entitatea) eta Hernaniko Udalak osatzen dute, 2020ko abenduaren 4an Donostiako Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean egiletsitako eskrituraren bidez eratu zen (protokolo-zenbakia: 4.191) eta Gipuzkoako Hirigintza Erakunde Laguntzaileen Erregistroan inskribatuta dago, Lurralde Antolamenduko zuzendari nagusiaren 2021eko urriaren 27ko Ebazpenaren bidez.

5.- Urbanizatze Proiektua aurkeztu zuen 2021eko martxoaren 10ean. 2022ko ekainaren 9an eman zitzaion hasierako onarpena (GAOn iragarkia) eta jendaurrean ikusgai jartzeko epea agortua dago.

6.- "Landare Toki" finkaren gozamen-eskubide erreal bat eratu zuen (bere aurreko ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN SA sozietatearen bidez) Udalaren alde, 30 urteko eperako, Kode Zibilaren 515 artikuluaren arabera.

Eskubide erreal hori 2014ko otsailaren 3ko hitzarmenean 1.595, 2.150 eta 2.448 erregistro-finkei buruz ezarritako baldintzekin eratu zen, Fermin Lizarazu Aramayo notarioaren aurrean 2015eko ekainaren 23an egiletsitako eskrituraren bidez (protokolo-zenbakia: 1.924).

Eskritura horren bidez Hernaniko Udalak ITTEN, HERRIEKIN LAN EGITEN SAri 2008026565 zenbakiko banku-abala itzuli zion, 1.049.020,00 eurokoa.

IV.-2020ko urriaren 23an Hernaniko Udalak eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk Kontzertazio hitzarmena sinatu zuten (HI) FL.08-Florida Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitateari dagokionez. Hitzarmen horren testua 2020ko abuztuaren 26an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Hitzarmen horretan hau adostu zen, besteak beste:

"Bigarrena: 2/2006 Legearen 27. artikuluari jarraikiz eta Hernaniko Udalaren parte-hartzea gauzatzeko hirigintzako jarduerengatik sortutako gainbalioetan, Udalari lagako zaio hirigintza-eraikigarritasun osoaren %15a, Plan Bereziak urbanizazio kargarik gabeko eraikin bezala finkatutakoari dagokiona izan ezik. Kasu honetan eta Hernaniko Udalak eta sinatzen duen sozietate honek hitzartutako konpromisoei jarraikiz (20l4ko otsailaren 3an sinatutako erakundeen arteko lankidetza hitzarmenean jasoak), aipatutako hirigintzako jarduerengatik sortutako gainbalioagatik %15a lagatzeko betebeharra ordezkatua izango da, 600 m²-ko eraikitako azalera izango duen lokal baten jabetzaren truke. Lokal hori aurreikusitako xedatutako antolamenduko bizitegi erabilerako 5 zenbakiko bizitegi-partzelaren eraikineko beheko solairuan kokatuko da.

ESKUO5580639-5446-4008-9bbd-44a3a2ed66f0

Hirugarrena: Komunitate-ekipamendu publikora zuzendu beharreko 485 m²-ko lokalaren jabetza. Lokal hori 3 zenbakiko bizitegi-partzelaren eraikineko beheko solairuan kokatuko da. Hernaniko Udalari egingo zaion lagapena, eraikita eta karga orotatik aske izango da, eremuaren antolamenduari eskatzekoa zaion zuzkidura- erreserba betetzeko; Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 1231/2012 Dekretuaren 6. artikuluko 1. ataleko b) epigrafean jasotakoaren arabera.

*Laugarrena: Aipatutako erakundeen arteko lankidetza hitzarmenean aurreikusitakotik ondorioztatzen den baldintza bezala, Etorlur Gipuzkoako Lurra SA-k araubide orokorreko babes ofizialeko gutxienez lau (4) etxebizitzaren jabetza eman beharko dio Hernaniko Udalari. Etxebizitzak, eraikiak eta karga eta zergetatik aske egongo dira. Etxebizitza hauek, Hirigintzako Jarduketa Programa honek **1** zenbakiarekin erreferentziatutako partzelan eraikiko den eraikineko lehen solairuan kokatuko dira. Etxebizitza horiei dagokien guztizko azalera 260 m²-koa izango da gutxienez; eta, lehentasunez, haien bizitegi-programa etxebizitza bakoitzeko bi logelakoa izango da.*

Bosgarrena: Birpartzelatze-proiektuak esplizituki jaso beharko du hitzarmen honen bigarren, hirugarren eta laugarren klausuletan jasotako lagapenen betebeharra, hirigintza-karga gisa, lagapen horiek kokatuta dauden lurzati eraikigarrietan."

V.- 1.- (HI) FL.08 arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, hitzarmen horren bigarren aurrekarian aipatutakoak, ezartzen du area honetan antolatutako etxebizitza guztiak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitako Babes Publikoko Araubideetara bideratuko direla, eta zehazki, 176 etxebizitza (% 57) Babes Ofizialeko Araubide Orokorrera, eta 132 etxebizitza (% 43) Erregimen Autonomikoko Etxebizitza Tasatuen Araubidera.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindu bidez, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehaztu ziren. Agindu hori 2022ko uztailaren 14ko EHAAn argitaratu zen, eta indargabetu egin zuen babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena.

Erregimen autonomikoan tasatutako etxebizitzetarako ezarritako prezio berriek (indargabetutakoak baino txikiagoak), eremuaren oreka ekonomiko berez ahula aldatu dute, materialen igoeraren ondorioz eraikuntza-kostuak handitzen ari diren testuinguru batean. Hitzarmenera atxikitzen den 3 Eranskinean.- (Arkitektoaren txostena) azaltzen dira datu ekonomikoak.

2.- Udaleko zerbitzu teknikoek beharrezkotzat jo dute kanalizazio berri bat egitea, (HI) FL.08 areari eta inguruko beste area batzuei eragiten dieten euri-urak biltzeko; izan ere, egungo kanalizazioaren sekzioak ez du horiek xurgatzeko adinako ahalmenik. Kanalizazio hori ziurtatzeko sistema orokor bat egin beharko litzateke.

3.- Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko (HI) FL.08

ESKUO5580639-5e46-400b-9bbd-4a1a2ed06f0

arearen arau berezian, antolamendurako irizpide eta helburuen artean, honako hau ezartzen da:

• Biribilgune horretatik abiatuta, beheko igarobide batetik barrena, trenbideak gurutzatuko dituen, zubi berri baten bitartez Urumea ibaia zeharkatuko duen eta lehen mailako banaketako bide-sarearekin Ibaiondoko industrialdetik barrena konektatuta geldituko den bide bat eraiki ahal izan dadila aurreikustea. Era horretan, Hernaniri zerbitzu egiten dion erdialdeko ingurabidea kanpoko bide-sarearekin lotu ahal izango da beste puntu batean, Zinkoeneako trafikoa arintze aldera, eta gainera, Benta Berrin dagoen trenbide azpiko igarobidearen irtenbide alternatiboa eta zentzuzkoa bilakatzen da.

Era berean, arau partikular horretan hau ezartzen da urbanizazio karga gisa:

Trenbide azpiko pasabide berriari dagokion Bide Sistema Orokorreko tartea eraikitzeko obrei dagokien zati proportzionala finantzatzea. Partaidetza hori aipatutako obren exekuzioaren kostu guztiaren % 42,50 izango dela finkatzen da.

(HI) FL.08 arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziak honako hau zehazten du:

Hernaniko Udalak Bide Sistema Orokorra gauzatuko du (bidea eta trenbide azpiko igarobidea), eta horren finantzaketa Udalaren eta (HI) FL.07, (HI) FL.08 eta (HI) FL.09 Areen arteko partaidetzaren bidez gauzatuko da, udalean indarrean dagoen planeamendu orokorrean horretarako ezarritako proportzioetan.

Plan bereziaren azterlan ekonomiko finantzarioak honako betebehar hau ezartzen dio eremuari:

Bide-sistema orokorraren finantzaketa Guztira (900.000 euroren % 42,5) 382.500 euro.

Hala ere, Hernaniko Udalak agindutako trenbide azpiko pasabideari buruzko azterlan xehatu batek hamabi milioi euro inguruko aurrekontua eman du, eta horrek eremuaren bideragarritasun ekonomikorik eza ekarriko luke. Alde horretatik, Hernaniko Udala hainbat aukera hausnartzen eta aztertzen ari da.

Hausnarketa-prozesu horrek etxebizitza babestuaren merkaturatzea atzera ez dezan, aurreikusi da (HI) FL.08 eremuko arau partikularrean xedatutakoa eta plan bereziaren bideragarritasun ekonomikoaren azterketa errespetatuz ekitea eremuaren egikaritzeari, jabeek beren gain har ditzaten aurreikusitako betebeharrak, aurreikusitako baldintza ekonomikoetan.

HITZARMENAREN EDUKIA

Hitzarmenak honako helburu hauek ditu:

ESKUO5580639-5e46-400b-9bbd-44a3a2e06f10

Alderdi sinatzaileek berretsi eta bere egiten dituzte 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenaren helburuak, eta, era berean, berretsi eta bere egiten dituzte hitzarmen hartan hartuak izanik honetan aldatu ez eta oraindik bete gabe dauden konpromisoak. Bestalde, 2020ko urriaren 23an izenpetutako kontzertazio hitzarmena ere berresten dute.

Hitzarmen hau idazteko arrazoia honako hau da: araubide autonomikoan tasatutako etxebizitzen prezioaren aldaketak eta euri-uren kanalizazio berrirako sistema orokor bat gauzatzeko beharrak (zati batean eremuaren kontura finantzatu beharko dena), FL.08 eremuaren beraren bideragarritasun ekonomikoaren oinarri zen oreka ekonomikoa aldatu dutela.

Gainera, behin betiko ixten da trenbidearen beste aldearekin lotzeko Trenbide Azpiko Pasabidearen Sistema Orokorraren zenbatekoaren kuantifikazioa, eremu horrek parte hartu behar baitu.

Bestalde, alderdi sinatzaileen ustez udalerrian etxebizitza babestuaren beharra premiazkoa da, eta, beraz, ahal duten guztia egingo dute holako etxebizitzak ahalik eta lasterren gauzatzeko behar diren dokumentuak idatzi eta tramitatzeko.

Udalak lehentasunezkotzat jotzen du eremu hau garatzen jarraitzea bertan dagoen etxebizitza babestuaren programaren bidez, eta, horregatik, indarrean dagoen jarduketa-programaren aurreikuspenei eusteko konpromisoa hartzen du.

Indarrean dagoen planeamenduan aurreikusten da bizitegitarako eraikigarritasunaren %57,143 (1., 2. eta 3. lurzatiak) babes ofizialeko etxebizitzetarako erabiliko dela eta gainerako %42,857 etxebizitza tasatu autonomikoetarako (4. eta 5. lurzatiak). Hitzarmen honetan etxebizitza tasatu autonomikoen erregimenaren aldaketa jasotzen da, prezio itunduko udal etxebizitza tasatu izatera pasako baitira (4. eta 5. lurzatiak), eta egoitza-programaren gainerakoa (1., 2. eta 3. lurzatiak) babes ofizialeko etxebizitzei lotzea.

Hitzarmenean Hernaniko Udalak konpromiso hauek hartzen ditu:

1.- Hitzarmen Batzarrak egingo duen (HI) FL.08 Florida Arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntualaren behin betiko onarpena izapidetzea eta bultzatzea.

Aldaketa horretan, etxebizitza tasatu autonomikoak (4 eta 5 partzelak) itundutako udal-etxebizitza tasatu gisa kalifikatuko dira, eta salmentara aterako dira, batez beste 1,55eko indizearekin, behin-behineko udal-kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen araubide orokorreko BOEei dagokien gehieneko prezioarekiko.

2.- Inguruko hainbat hirigintza-eremutako euri-urak kanalizatzeko sistema orokorrari dagozkion obrak gauzatzea.

ESKUe5580e39-5e46-400b-9bbd-44a3a2e06f0

3.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenean hartutako konpromisoak betetzea, hitzarmen honetan aldatu ez eta oraindik bete gabe daudenak, alegia.

4.- 2020ko urriaren 23an sinatutako (HI) Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitatearen Kontzertazio hitzarmenean hartuak izanik hitzarmen honetan aldatu ez diren konpromisoak betetzea.

Hitzarmen Batzarrak berriz honako konpromiso hauek hartzen ditu:

1.- (HI) FL.08 – Florida arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala idaztea.

2.- Eremuaren birpartzelazio-proiektua formulatzea, indarrean dagoen antolamenduaren arabera, hitzarmen hau sinatzen denetik zehaztu gabeko hilabeteko epean, hargatik eragotzi gabe hitzarmen honen lehenengo estipulazioan adierazitako plan bereziaren aldaketa izapidetzea.

3.- Hala badagokio, kudeaketa-tresnak (UJP, birpartzelatze-proiektua...) aipatutako Plan Bereziaren aldaketa puntualaren ondoriozko antolamendura egokitzea.

4.- 420.000 euro ordaintzea, euri-urak kanalizatzeko sistema orokorrari dagozkion obrak ordaintzen laguntzeko, urbanizazio-karga gisa.

Ekarpen hori behin betikoa eta finalista izango da, eta ezin izango da aldatu. Ondorioz, Hitzarmen Batzarrari ezin izango zaio eskatu kontzeptu horrengatik inolako zenbateko gehigarririk ordaintzea.

5.- 378.000 euro jartzea (900.000 euroren % 42,5) trenbidearen beste aldearekin lotzeko pasabidea ordaintzen laguntzeko, Hernaniko Udal Planeamenduaren Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko areari buruzko arau berezian xedatutakoarekin bat etorriz. Ekarpen hori behin betikoa eta finalista izango da, eta ezin izango da aldatu. Ondorioz, Hitzarmen Batzarrari ezin izango zaio eskatu kontzeptu horrengatik inolako zenbateko gehigarririk ordaintzea.

6.- Hernaniko Udalari Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza baten jabetza, kargarik eta zergarik gabekoa, entregatzea **lehen estipulazioan deskribatuta datorren (HI) FL.08 – Florida arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren** aldaketaren konpentsazio gisa. Etxebizitza hori Urbanizatzeko Jarduketa Programa honek **1 zenbakiarekin erreferentziatutako partzelan** eraiki beharreko eraikinean egongo da. (Etxebizitza tasatuen gehieneko indizea aldatzearen ondoriozko eraikigarritasun-gehikuntzaren gaineko lagapenaren % 15 gisa).

7.- 2014ko otsailaren 3an sinatutako hitzarmenean hartuak izanik oraindik bete gabe dauden

ESKUO5580639-5e46-400b-9bbd-44a3a2e06f0

konpromisoak betetzea.

8.- (HI) Areako «Florida EU» Egikaritze-Unitatearen Kontzertazio-hitzarmenean hartutako konpromisoak betetzea (2020ko urriaren 23an sinatutakoa).

TXOSTENA

Hirigintza-Hitzarmenak 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen zazpigarren xedapen gehigarrian arautzen dira:

"*1.- Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki-entitatek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza-jarduera modurik onenean eta eraginkorrenean garatzeko.Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe.*

2.- Aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza-hitzarmenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezkotasun-, gardentasun- eta publizitate-printzipioei jarraitu beharko zaie.

3.- Hirigintza-hitzarmenak era honetakoak izan daitezke, beren xedearen arabera:

a) Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenak: indarrean den plangintzan zer aldaketa eta nolako edukiarekin egin daitezkeen zehaztea izango dute xede

b) Hirigintza-egikaritzeko hitzarmenak: hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak izango dituzte xede.

4.- Erabat deusezak izango dira hirigintza-hitzarmenen klausulak, baldin eta legeen edo erregelamenduen aginduzko arauak, lurraldearen edo hirigintzaren plangintzari buruzkoak barne, era batera edo bestera objektiboki hausten badituzte, haien kontrakoak badira edo haiei iruzur egiten badiete.

5.- Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenei dagokienez, plangintza egiteko ahalmen osoa gordeko du beti udalak, interes publikoko arrazoiengatik.Plangintza-aldaketak behin betiko onespenik ez badu, besterik gabe suntsitutzat joko da hitzarmena.

6.- Hirigintza-hitzarmenek izaera juridiko-administratiboa edukiko dute ondorio guztietarako.Akordioa bete-betean dagoela iritzio zaio eskaintza egin eta hitzarmenaren gaia onartzen denean, nahiz eta gainerako baldintza formalak ere bete beharrekoak izango diren.

7.- Erkidegoari kasuan kasuko hirigintza-eraikigarritasuna lagatzeko legezko eginbeharra, betiere salbuespenezko kasuetan eta lege honetan aurreikusitako eran, diruz ordainduta betetzea xedatzen duten hitzarmenek, edo ondasunen eskualdaketak edo trukeak xedatzen dituzten hitzarmenek, dagokien perito-balorazioa jaso beharko dute, udalaren zerbitzu teknikoek eginda edo berretsita.

8.- Udalari dagokio hirigintza-hitzarmenak onartzea.Horretarako, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da lehenago osorik, eta jendeaurrean jarriko da, gutxienez 20 eguneko

ESKUO5580639-5e46-400b-9bbd-4a1a2ed66f0

epean, alegazioak aurkeztu ahal izateko.

9.- Autonomia Erkidegoko udalerri guztietan, hirigintza-hitzarmenen erregistro bat eta artxibo administratibo bat izango dira.Haietan, hitzarmenen idazpena egingo da, eta hitzarmenen behin betiko testuaren eta, halakorik badute, hitzarmenari erantsitako agirien ale oso bat gordeko da. Udal-erregistroaren arduradunak emandako egiaztagiriak bakarrik sinestamenduko du, lege-ondorio guztietarako, hitzarmenen edukia, eta Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da egiaztagiri hori.

10.- Pertsona orok izango du artikulu honetan aipatutako erregistroak eta artxiboak kontsultatzeko eskubidea, eta orobat erregistro horietan egindako idazpenen edo artxibo horietan gordetako agirien ziurtagiriak eta kopiak lortzeko eskubidea ere."

"Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarrarak aurkeztu duen hirigintza hitzarmena, Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmena eta Hirigintza-egikaritzeko hitzarmena da aldi berean. Batetik, hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak dituelako xede. Kasu honetan HI) FL.08 Florida Arearen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntualaren behin betiko onarpena izapidetzea eta bultzatzea. Eta bestetik, hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak ere badituelako xede. Kasu honetan, euri-urak kanalizatzeko sistema orokorrari dagozkion obrak ordaintzen laguntzea eta Florida auzoan trenbidearen beste aldearekin lotzeko pasabidea ordaintzen laguntzeko ekarpena zehaztea.

Hernaniko Udalak, bere gain hartzen dituen konpromisoak bat datoz 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legeak xedatzen duenarekin, plan berezia lanabes egokia baita proposatu diren aldaketak jasotzeko, hau da: etxebizitza tasatu autonomikoen erregimenaren aldaketa, prezio itunduko udal etxebizitza tasatu izatera pasatzeko. Hain zuzen ere, aldatu nahi den zehaztapen hori ere plan berezi batek arautu zuelako (txosten honen II. Aurrekarian aipatutakoa).

Hirigintza antolamenduaren egikaritzeari dagokionez, Hitzarmen Batzarrak hartzen dituen konpromisoak ere bat datoz Hernanin indarrean dauden hirigintza arauekin (HAPO e.a.)

Bestalde, hitzarmenean, Hitzarmen Batzarrak hartzen dituen konpromisoen artean eremuaren birpartzelazio-proiektua formulatzea da, baino ez da eperik zehazten. Nire proposamena hirigintza hitzarmena onartu eta 3 hilabeteko epea hitzartzea litzateke.

Aurkeztu den alegazioari dagokionez, ez du auzitan jartzen hitzarmenaren legezkotasuna, bai ordea bere egokitasuna etxebizitza arazoari aurre egiteko. Eztabaida politikoa den einean hitzarmena onartu behar duen organuak erantzun beharko lioke. Dena den alegazioan aipatzen den datu bat okerra da: Hernaniko Udalak ez du jabegorik (HI) FL.08 eremuan eta horrek udalaren ahalmena murrizten du.

Hitzarmen hau onartzeko organo eskuduna osoko bilkura da 7/1985 Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituena legearen 22,c artikuluak xedatzen duenaren arabera.

ESKUe55800639-5e46-400b-9bbd-44a3a2ed66f0

Kontuan hartu da FLO 08 EREMUKO HIRIGINTZA GARAPENAREN BATZORDE BEREZIAK 2024ko martxoaren 21ean aho batez emandako irizpena

Adierazitako guztia kontuan izanik, hona

Horiek horrela Hernaniko Osoko Bilkurak aho batez erabaki du

BAT.- Josu Arrieta Iraolak 2024ko martxoaren 8an aurkezturiko alegazioa erantzutea, osoko bilkurak hartu behar duen irizpidearen arabera. Erabakia alegazioa ez onartzea bada:

BI.- Joseba Elosua Urkirik, "Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarraren izenean aurkeztu duen hirigintza hitzarmena onartzea, honako zehaztapen honekin:

- Hitzarmenaren bigarren estipulazioaren 2. atala osatuko da adieraziz, hitzarmen hau sinatu eta hiru hilabeteko epean Florida EU" Egikaritze-Unitatearen Hitzarmen Batzarrak eremuaren birpartzelatze proiektua formulatuko duela.

Hiru.- Hernaniko Alkatea hitzarmen hau sinatzeko ahalmentzea

Idatziz gera dadin eta ondorioak izan ditzan egin dut ziurtagiri hau, alkatearen aginduz eta bere oniritziarekin **Hernanin 2024ko apirilaren 17an**

Ontzat emana

Xabier Lertxundi Asteasuinzarra
Hernaniko Alkatea

sinatua

Patxi Lapatza Bengoa
Hernaniko udal Idazkaria

ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0

EKS | CSV: ESKU85b896c5-3445-4b98-8ba1-d31a89207648
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04010
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04010

Por la presente, DOÑA AITZIBER SUQUIA IRASTORZA, con D.N.I. 73.219.851-H, actuando en nombre y representación de CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, S.L., con CIF B20040598 y domicilio social en Donostia-San Sebastián, Paseo de Lugaritz 21, ante el Ayuntamiento de Hernani comparezco y

CERTIFICO

Primero. Que los poderes otorgados con fecha 25 de octubre de 2000 ante el Notario de Donostia-San Sebastián Don Diego María Granados Asensio, me habilitan para poder representar a Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.L. y firmar en su representación cualquier convenio vinculado a la Unidad de Ejecución La Florida de Hernani.

Segundo.- Que este sentido, en fecha 15 de noviembre 2.023, la Asamblea General de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución La Florida, acordó entre otras cosas realizar la designación de los cargos de la propia Junta, resultando mi persona designada por Construcciones Sukia Eraikuntzak, S.L. para el cargo de consejera.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expide la presente certificación, a 16 de abril de 2.024.

73219851H
AITZIBER
SUQUIA (R:
B20040598)

Firmado digitalmente por 73219851H AITZIBER SUQUIA (R: B20040598)
Fecha: 2024.04.17 09:25:42 +02'00'

EKS | CSV: **ESKUc5f80e39-5e46-40eb-9ebd-44a7a2ed6cf0**
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04010
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04010