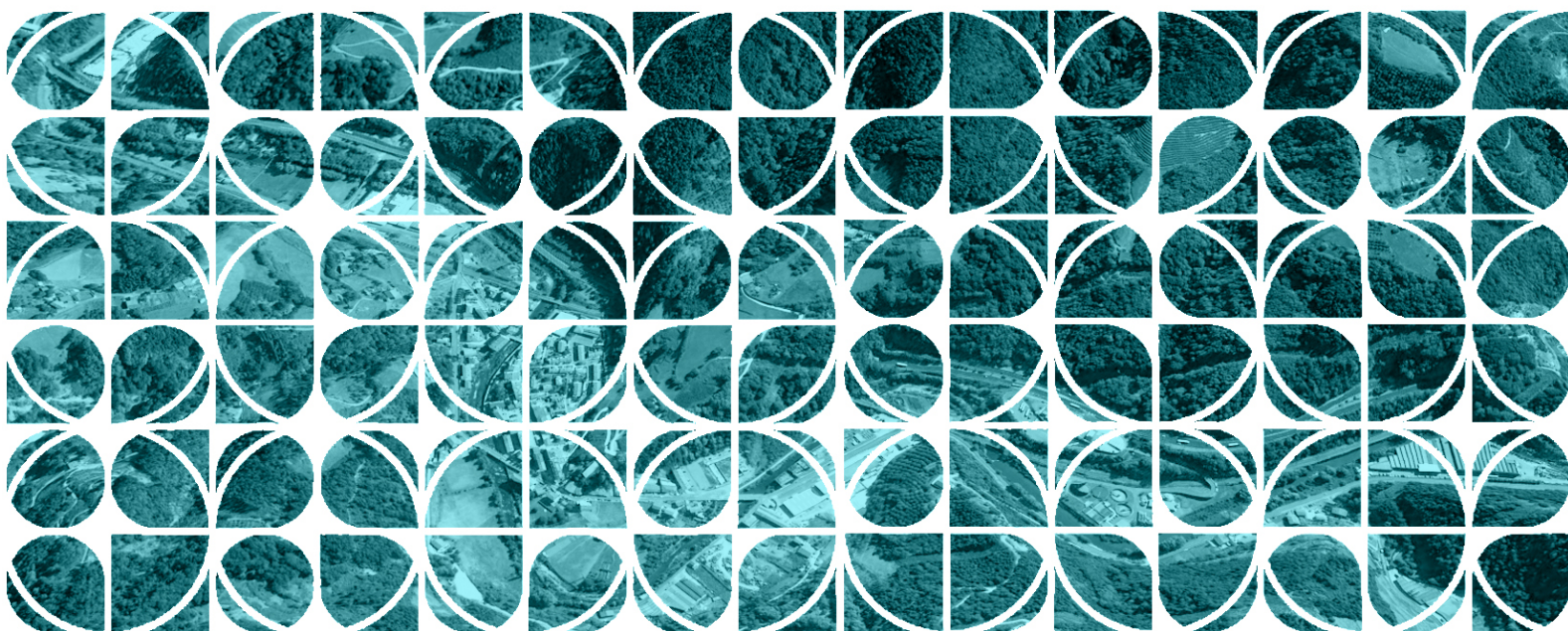


LEGORRETA

2ª MODIFICACIÓN DEL ÁREA 5.2.1. (KALE NAGUSIA 6,8,10)

BORRADOR DEL PLAN

JULIO 2023



Legorretako
Udala

2ª MODIFICACIÓN DEL ÁREA 5.2.1. (KALE NAGUSIA 6,8,10) DE LAS NNSS DE LEGORRETA

BORRADOR DEL PLAN

Legorreta, julio de 2024

DIRECCIÓN

Arquitectos Urbanistas:

Zalao Las Hayas Madariaga

Martin Ferran Zubillaga

Haritz Iparraguirre Yarza

Ray Mendiburu Abad

REDACCIÓN

Arquitectos urbanistas



HIRIGRAMA

Letrada urbanista: Maribi Joaristi Olariaga

COLABORACIONES

Equipo ambiental: Geotech S.L.

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL:

Arquitecto técnico responsable municipal: Mikel Ormazabal

PROMOCIÓN

Ayuntamiento de Legorreta

I.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	1
I.1.	ANTECEDENTES	1
I.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....	2
I.3.	AMBITO DEL DOCUMENTO.....	3
I.4.	ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO VIGENTE	3
I.4.1	MARCO GENERAL.....	3
I.5.	INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....	3
I.5.1	NORMATIVA GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	3
I.5.2	NORMATIVA PARTICULAR.....	4
I.5.3	EL CONVENIO URBANÍSTICO DE 23 DE ENERO DE 2023.....	4
I.6.	ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.....	4
I.6.1	OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	4
I.6.2	DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.....	5
I.6.3	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	5
I.6.4	INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS.....	5
I.6.5	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN	5
I.7.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	5
I.8.	LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	6
I.9.	EL IMPACTO LINGÜÍSTICO	6
II.	NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.....	7
II.1.	CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1 (KALE NAGUSIA) (MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA EN 2017)	7
II.2.	CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1 (KALE NAGUSIA) (PROPUESTA)	9
III.	ANEXOS.....	16
III.1.	ANEXO 1: CONVENIO URBANÍSTICO (ENERO 2023).....	17
III.2.	ANEXO 2:PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	18

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.1. ANTECEDENTES

1. La Revisión de las NNSS de Legorreta fue aprobada definitivamente, con condiciones, el 26 de octubre de 2010, entrando en vigor el 24 de abril de 2011.
2. Construcciones VICTOR MUGICA S.L. interpuso un recurso Contencioso-Administrativo contra el Acuerdo de 5 de Abril de 2011 citado.(Recurso nº 1.387/11).
3. Con fecha 3 de Diciembre de 2012. la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dictó la SENTENCIA nº 649/2012 en relación al citado recurso, estimando parcialmente, aunque en lo fundamental.

4. El Consejo de Diputados, de 30 de abril de 2013, acordó disponer el cumplimiento de la sentencia, requiriendo al Ayuntamiento de Legorreta la acomodación del planeamiento urbanístico a lo declarado en la misma.
5. El 23 de mayo de 2017 la Diputación Foral aprueba definitivamente la Modificación puntual del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta de Kale Nagusia 6, 8 y 10, publicándose en el BOG el 29 de mayo de 2017.
6. La propiedad del ámbito presenta Recurso de Reposición contra la resolución de Alcaldía, de fecha 20 de julio de 2017, que acordaba desestimar la solicitud de licencia de edificación de la parcela nº 10.
7. El Ayuntamiento adquiere la propiedad del local de la planta baja de la edificación nº 8 de Kale Nagusia (lindante al edificio Consistorial), para atender las necesidades administrativas de la Administración Local, aunque no se puede ocupar en toda su extensión debido a un derecho real de servidumbres de luces y vistas que dispone la parcela nº 10 sobre la parcela nº 8.
8. A la vista de lo anterior y para no seguir dilatando el conflicto y en aras al interés general del municipio, el Ayuntamiento ha analizado y reconsiderado la situación para la búsqueda de un arreglo entre las partes, alcanzando un acuerdo global con la propiedad que permita dirimir el conflicto en el que se encuentran inmersos. A tal efecto las partes han firmado un Convenio Urbanístico el 11 de octubre de 2019.
9. El edificio nº 6 fue derruido, tras su declaración legal de ruina y actualmente la parcela se encuentra cedida según lo determinado en el convenio urbanístico.
10. A fecha de 23 de enero de 2023, y al no haber alcanzado ni materializado los principales compromisos adquiridos, los suscriptores consideran necesario actualizar dicho acuerdo firmando una actualización del mismo.

I.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación viene argumentada por los antecedentes antes descritos y el convenio de 23 de enero de 2023, que emplaza a la segunda modificación puntual la finalidad de consolidar y posibilitar los usos existentes así como redefinir la ordenación y los parámetros de edificabilidad para ajustarlos a las necesidades expuestas.

Convenio que señala además, que a pesar de que el proceso de revisión y redacción del Plan General se ha iniciado, las partes estiman que es urgente regenerar el área de Kale Nagusia a través de un instrumento más inmediato.

I.3. AMBITO DEL DOCUMENTO

El ámbito de la Modificación presente se circunscribe al área A.5.2.1. "KALE NAGUSIA" de las NNSS de Legorreta.

Las modificaciones que a continuación describiremos son las concernientes al ámbito de aplicación del convenio antes citado, concretamente a los números 6, 8 y 10 de la Kale Nagusia.

La actuación de Dotación de la Kale Nagusia 8 se desarrolla finalizándose la obra del mismo en 2020. Por tanto, se excluye esta actuación de las propuestas incluidas en la modificación.

I.4. ENCUADRE LEGAL Y RÉGIMEN NORMATIVO VIGENTE

I.4.1 MARCO GENERAL

El marco general de elaboración de la presente Modificación de las NNSS de Legorreta está determinado por:

- La Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- El Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la Ley anterior.
- El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística..
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo, 7/2015, de 30 de octubre de 2015.
- Normas Subsidiarias del municipio de Legorreta aprobadas definitivamente el 26 de octubre de 2010.

I.5. INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL

I.5.1 NORMATIVA GENERAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El régimen urbanístico estructural y pormenorizado aplicable a las parcelas 6 y 8 de kale Nagusia en estos momentos es el derivado de la aplicación de lo dispuesto en las NNSS y la modificación puntual del 23 de mayo de 2017 concerniente a los número 6,8 y 10 de la Kale Nagusia.

A pesar del proceso de revisión del PGOU, en esta modificación se ha procedido a

Con una superficie total de 35.453 m², la totalidad del terreno del área A.5.2.1. (Kale Nagusia)

está clasificado como suelo urbano y categorizado como no consolidado en 9 sub-ámbitos.

Las actuaciones objeto del presente documento (A.A.5.2.1.1 y A.A.5.2.1.2) son actuaciones Aisladas cuya edificabilidad urbanística no cambia, con lo que continúan siendo actuaciones Aisladas y suelo urbano consolidado.

La actuación A.D.5.2.1.6 (Kale Nagusia N°8) se ve desarrollada por lo que pasa a ser suelo urbano consolidado.

Las condiciones del aprovechamiento edificatorio se remiten al planeamiento de desarrollo, siendo las propuestas del documento en cuanto a perfil y altura al alero de PS+PB+EP+III+BC, y 14,00m respectivamente.

El uso característico es el residencial y los demás autorizados de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

I.5.2 NORMATIVA PARTICULAR.

La Normativa urbanística vigente aplicable al área A.5.2.1. "KALE NAGUSIA", objeto de este documento, se recoge en el capítulo II.1 y la propuesta en el II.2.

I.5.3 EL CONVENIO URBANÍSTICO DE 23 DE ENERO DE 2023

Cabe señalar que a razón del convenio firmado y actualizado a 23 de enero de 2023, la parcela de la kale nagusia 6 se ha cedido temporalmente y ha sido urbanizada.

Se adjunta como ANEXO 1

I.6. ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

I.6.1 OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Es el objetivo municipal de este documento es poner fin al procedimiento judicial nº 90/2019 - procedimiento de origen 801/2017- que se encuentra *sub iudice* ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJPV. Además se da cumplimiento al convenio urbanístico de 23 de enero de 2023 cuyas principales especificaciones son las siguientes:

- Se establecerán las nuevas alineaciones edificatorias para el conjunto de las parcelas 6, 8 y 10 de kale Nagusia, en el lindero sur de las fincas.
- Se eliminará el derecho real de servidumbre de luces y vistas que limita la superficie de uso en planta baja del edificio nº 8.

I.6.2 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS

Para la consecución de los objetivos marcados mediante la aplicación de los criterios de ordenación citados, se han propuesto dos alternativas diferentes:

ALTERNATIVA "0". ESTADO ACTUAL

El estado actual contemplado por la Normativa Particular del área A.5.2.1. "KALE NAGUSIA", de la modificación puntual del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de planeamiento de Legorreta de Kale Nagusia 6,8, y 10 (GHI-024/17-P05-A) aprobado el 29 de mayo de 2017.

ALTERNATIVA "1". NUEVA PROPUESTA DEVENIDA DEL CONVENIO DE 2019 Y ACTUALIZADA A 23 DE ENERO DE 2023

En el mismo se plantean las siguientes actuaciones:

- Se establecerán las nuevas alineaciones edificatorias para el conjunto de las parcelas 6, 8 y 10 de Kale Nagusia, en el lindero sur de las fincas.
- Se aporta plano de replanteo para la parcela de la Kale Nagusia nº6.
- Se eliminará el derecho real de servidumbre de luces y vistas que limita la superficie de uso en planta baja del edificio nº 8.

I.6.3 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se adjunta el programa de participación ciudadana como ANEXO 2.

I.6.4 INFRAESTRUCTURAS AFECTADAS

En relación a las infraestructuras afectadas, los servicios técnicos municipales no han advertido ninguna cuestión a resaltar.

I.6.5 PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Se completará en documentos posteriores.

I.7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El art. 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable la modificación de Normas que

nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El art. 6 de de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a las modificaciones de planeamiento en el listado de planes sometidos al procedimiento de Evaluación Estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su artículo 6 regula dos tipos de evaluación: la ordinaria – art.6.1- y la simplificada – art.6.2-.

A tal efecto ha sido redactado y remitido al Ayuntamiento para su envío al Órgano Ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el correspondiente Documento Inicial Estratégico, acompañado del Borrador de Plan.

I.8. LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se ha realizado un estudio previo para la incorporación de la perspectiva de género en la modificación. Así, se han llegado a las siguientes conclusiones:

Se concluye que el impacto que puede tener la modificación puntual en las relaciones de género de la localidad es POSITIVO.

Por las siguientes razones:

- Porque COMPLEMENTA y AMPLÍA la red de espacios públicos del municipio, tras habilitar la cesión establecida en el convenio para la parcela nº6 de Kale Nagusia la urbanización traseras.
- Porque agiliza la oportunidad pública para atender las necesidades en la red de equipamientos municipales habilitando el uso en la parcela nº8.

I.9. EL IMPACTO LINGÜÍSTICO

EL impacto lingüístico de la modificación se ha tomado como positivo, en tanto que la modificación reduce la capacidad residencial del ámbito respecto a las NNSS.

No obstante, será conveniente tener en consideración esta actuación, a la hora de la toma de medidas correctoras en su afección sociolingüística en Legorreta.

II. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

II.1. CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1 (KALE NAGUSIA) (MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ÁREA EN 2017)

5.2.1. AREARI DAGOKION ARAU-MUL TZOA

(KALE NAGUSIA)

I. Arearen azalera: 35.453 m².**II. Antolamenduaren irizpide eta helburuak**

-Oro har, egun dauden eraikinak kontserbatzea eta area osatzea, egun dauden hutsarte urrietan etxe bitzita berriak eraikiz eta horiek koka tzen diren ingurunera egokituz.

-Ondare-elementuak bereziki kontserbatzea, hala nola San Salbatore Eliza, Torrea Zubia, Guruztokia eta katalogatutako elementu arkeologikoak, esate baterako, Usabaratz eta Bonetxea baserriak.

-Herrigunea berriro hiritartzeko lanak amaitzea.

-Herrigunearen zati bat oinezkoentzat bihurtzea, izaera mistoa (oinezkoentzat eta ibilgailuentzat) duten bideak proposatuz.

- Gune publikoak berriro hiritartzea.

- Ordenantza grafikoan adierazitako eraikinak antolamendutik kanpo jotzea proposatzen da.

- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuloko 1 eta 2 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikularen bete beharko da.

-Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 77. artikuloko 1 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 3 artikularen bete beharko da.

III. Funtsezko hirigintza-antolamendua.**1. Garapenerako erregimen juridikoa eta exekuzioa.**

■ Hirigintza-sailkapena: Hiri Lurzoru Finkatua, Jarduketa integratuak eta Zuzkidura jarduketak izan ezik.

E.U.5.2.1.1 eta E.U.5.2.1.3. Jarduketa integratuak: Hiri Lurzoru Ez Finkatua urbanizazioagatik.

A.D.5.2.1.1, A.D.5.2.1.2, A.I.5.2.1.3, A.D.5.2.1.4, A.D.5.2.1.5, A.D.5.2.1.6 eta A.D.5.2.1.7, Zuzkidura jarduketak: Hiri Lurzoru Ez Finkatua eraikuntzagatik.

■ Garapen-erregimena eta planeamenduaren exekuzioa:

J.I.5.2.1 1., J.I.5.2.1 3.: Xehetasun Azterketak.

Epea: 4 urte.

Ekimena: Pribatua.

Gainerakoa: Ez dago inolako planeamendu-figuraren mende.

■ Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.

CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1

(KALE NAGUSIA)

I. Superficie del área: 35.453 m².**II. Criterios y objetivos de ordenación**

-En general conservación de las edificaciones existentes y colmatación del área mediante la construcción de nuevas viviendas en los escasos vacíos existentes adecuándose al entorno en el que se ubican.

- Conservación especial de los elementos patrimoniales como la Iglesia de San Salvador, Puente Torrea, Humilladero y los elementos arqueológicos catalogados como los caseríos Usabaratz eta Bonetxea.

- Culminar la reurbanización del Casco histórico.

- Peatonalización parcial del casco, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).

- Reurbanización de los espacios públicos.

- Se propone como fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la ordenanza gráfica.

- Se deberá cumplir el artículo 79 apartados 1 y 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos

- Se deberá cumplir el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y el artículo 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

III. Ordenación urbanística estructural.**1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.**

■ Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado, salvo las Actuaciones Integradas y Actuaciones de Dotación.

Actuaciones Integradas A.I.5.2.1.1, A.I.5.2.1.3.: Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

Actuaciones de Dotación A.D.5.2.1.1, A.D.5.2.1.2, A.I.5.2.1.3, A.D.5.2.1.4, A.D.5.2.1.5, A.D.5.2.1.6 A.D.5.2.1.7: Suelo Urbano No Consolidado por la Edificación.

■ Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

A.I.5.2.1 1., A.I.5.2.1 3.: Estudios de Detalle.

Plazo: 4 años.

Iniciativa: Privada.

Resto: No está sujeto a ninguna figura de planeamiento.

■ Acciones urbanísticas de carácter general.

- Behin betiko onetsitako garapen-planeamenduan definituta daude.

2. Kalifikazio orokorra.

* Hiri Erdialdeko Etxebizitza Eremua (R-1): 28.870 m².

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikigarritasunak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

- Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:

Proposamena.

J.Is., eta J.In.	Z.J.	Etxebizitza m ²	Merkataritza m ²	Eranskinak SS m ²	Guztira
J.I.5.2.1.1		182,50	128	128	438,50
J.I.5.2.1.2		222,50	187	187	596,50
Z.J.5.2.1.1		700	200	200	1.100
Z.J.5.2.1.2		1.032	295	295	1.622
Z.J.5.2.1.3		707	202	202	1.111
Z.J.5.2.1.4		448	128	128	704
Z.J.5.2.1.5		612	220	220	1.052
Z.J.5.2.1.6		335	241	241	817
Z.J.5.2.1.7		504	168	-	672
J.I.5.2.1.1		1.253	358	358	1.969
J.I.5.2.1.3		1.313	488	488	2.289
Guztira		7.309	2.615	2.447	12.371

Gainerakoa:

Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kop., lerrokadurak).

- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Proposamenak:

J.Is.5.2.1.1, J.Is.5.2.1.2, Z.J. 5.2.1.6 eta Z.J. 5.2.1.7.:

Eraikinaren profila: SS+BS+II+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera (Kale Nagusiko 14 zk.an bezala): 9,60 m inguru.

Altuera.

Gainerako Z.J., A.I. 5.2.1.1.:

Eraikinaren profila: SS+BS+III+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera: 12,00 m.

- Definidas en el Planeamiento en desarrollo aprobado definitivamente.

2. Calificación global.

* Zona Residencial de Centro Ciudad (R-1): 28.870 m².

Condiciones particulares de la edificación:

- Edificabilidades:

Definidas en el planeamiento de desarrollo.

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Propuesta.

A.A, AD, y A.I.	Viviendas m ²	Comerciales m ²	Anejos PS m ²	Total
A.A.5.2.1.1	182,50	128	128	438,50
A.A.5.2.1.2	222,50	187	187	596,50
A.D.5.2.1.1	700	200	200	1.100
A.D.5.2.1.2	1.032	295	295	1.622
A.D.5.2.1.3	707	202	202	1.111
A.D.5.2.1.4	448	128	128	704
A.D.5.2.1.5	612	220	220	1.052
A.D.5.2.1.6	335	241	241	817
A.D.5.2.1.7	504	168	-	672
A.I.5.2.1.1	1.253	358	358	1.969
A.I.5.2.1.3	1.313	488	488	2.289
Total	7.309	2.615	2.447	12.371

Resto:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Propuestas:

A.A.5.2.1.1, A.A.5.2.1.2, A.D.5.2.1.6 y A.D.5.2.1.7:

Perfil de edificación: PS+PB+II+BC.

Altura al alero horizontal (igual que kale Nagusia n.º 14): aprox. 9,60 m.

Altura.

Resto de A.D, A.I. 5.2.1.1:

Perfil de edificación: PS+PB+III+BC.

Altura al alero horizontal: 12,00 m

J.I 5.2.1.3:

Eraikinaren profila: SS+BS+II/III+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera: 9,00/12,00 m.

Gainerakoa:

Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kop., lerrokadurak).

Erabilera-baldintza bereziak.

- Erabilera berriak:

Dagozkionak, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzaekin bat etorriz.

- Gainerakoa:

Egungo erabilerak finkatu egiten dira bertan dauden eraikinekin, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzekin bat etorriz.

- Etxebizitza kop.

Dauden etxebizitza finkatuen kop: 300 etxeb.

Ordezkatu beharreko etxebizitza kop.: 34 etxeb.

Etxebizitza berrien gehienezko kop.: 39 etxeb.

Eremuko etxebizitza kop. guztira: 373 etxeb.

Orubeak	Ordezkatzekoak	Berriak	Guztira
J.I.5.2.1.1	1	2	3
J.I.5.2.1.2	1	2	3
Z.J.5.2.1.1	0	6	6
Z.J.5.2.1.2	5	4	9
Z.J.5.2.1.3	1	5	6
Z.J.5.2.1.4	2	4	6
Z.J.5.2.1.5	1	5	6
Z.J.5.2.1.6	1	3	4
Z.J.5.2.1.7	2	4	6
J.I 5.2.1.1	9	3	12
J.I 5.2.1.3	11	1	12
Guztira	34	39	73

- Erabilera-intentsitatea: 129,20 etxeb/Ha.

-Ekipamenduen Sistema Orokorra (E.S.O.): 1.880 m².

- Kirol Ekipamendua (E-3): 471 m².

- Erljio Ekipamendua (E-5): 770 m².

- Administrazio Ekipamendua (E-6): 462 m²

- Ekipamendu Orokorra (E-7): 177 m².

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikuntza-aprobetxamenduen erregulazio-baldintzak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

A.I 5.2.1.3:

Perfil de edificación: PS+PB+II/III+BC.

Altura al alero horizontal: 9,00/12,00 m.

Resto:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Condiciones particulares de uso.

- Nuevos usos:

Los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

- Resto:

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos convenientes.

- N.º de Viviendas.

N.º de viviendas existentes consolidadas: 300 viv.

N.º de viviendas existentes a sustituir: 34 viv.

N.º máximo de viviendas nuevas: 39 viv.

N.º total de viviendas en el ámbito: 373 viv.

Solares	A sustituir	Nuevas	Total
J.I.5.2.1.1	1	2	3
J.I.5.2.1.2	1	2	3
Z.J.5.2.1.1	0	6	6
Z.J.5.2.1.2	5	4	9
Z.J.5.2.1.3	1	5	6
Z.J.5.2.1.4	2	4	6
Z.J.5.2.1.5	1	5	6
Z.J.5.2.1.6	1	3	4
Z.J.5.2.1.7	2	4	6
J.I 5.2.1.1	9	3	12
J.I 5.2.1.3	11	1	12
Total	34	39	73

- Intensidad de uso: 129,20 viv/Ha.

- Sist. General de Equipamiento (S.G.E.): 1.880 m².

- E-3 Equipamiento Deportivo: 471 m².

- E-5 Equipamiento Religioso: 770 m².

- E-6 Equipamiento Administrativo: 462 m².

- E-7 Equipamiento Genérico: 177 m².

Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: Definidas en el planeamiento de desarrollo.

- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

Erabilera-baldintza bereziak.

- Egungo erabilerak finkatu egiten dira bertan dauden eraikinetan, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzekin bat etorritik.

- Bide Sarearen Sist. Orokorra (B.S.S.O.): 4.703 m².

3. Planeamendu orokorraren maila duten antolamendu xehakatu zehaztapenak.

- Ez da proposatzen.

IV. Antolamendu xehakatu.

1. Kalifikazio xehakatu.

- Eremuko Zonifikazio Xehakatuaren baldintzak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

- Aprobetxamenduen titularrei egokituko zaie lagako diren gune publiko guztien hirigintza-kostuak ordaintzea.

2. Eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak.

- Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

3. Hirigintza-kudeaketarako baldintza juridikoak eta hirigintzalanen exekuzioa.

- Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:

* Jarduketa Isolatuta J. Is.5.2.1.1. Nagusi kalea zk 6:

Azalera J. Is 5.2.1.1.: 128 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 73 m².

Etxe bizitzarako soto-solairuan eraikigarria: 55 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 310,50 m².

Sestraperan eraikitako azalera: 128 m².

Jarduketa Isolatuta honetan, eraikinaren exekutatzeko gaitasuna onartzen dira, bai partzela bereizi, bai lursailak bi edo hiru bildurik.

Ekimena: pribatua.

Epea: urte.

* Jarduketa Isolatuta J. Is.5.2.1.2.Nagusi kalea zk 10:

Azalera J. Is 5.2.1.1.: 207 m².

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Definidas en el planeamiento de desarrollo. Condiciones particulares de uso.

- Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos convenientes.

- Sist. General Red Viaria (S.G.R.V.): 4.703 m²

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

No se propone.

IV. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

- Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2 Zonificación Pormenorizada, del presente cuadro normativo.

- Corresponderá a los titulares de los aprovechamientos, los costes de urbanización de todos los espacios públicos de cesión.

2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área. Se ajustarán en el plano 2 Zonificación Pormenorizada, del presente cuadro normativo.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización.

- Condiciones generales de gestión y ejecución:

* Actuación Aislada A.A 5.2.1.1 c/ Nagusia n.º 6:

Superficie A.A 5.2.1.1.: 128 m².

Residencial Edificable: 73 m².

Residencial edificable en planta baja: 55 m².

Superficie construida sobre rasante: 310,50 m².

Superficie construida bajo rasante: 128 m².

En esta Actuación Aislada se admitirá la posibilidad de ejecutar la edificación, bien por parcelas independientes o bien agrupándose en dos o tres parcelas.

Iniciativa: privada.

Plazo: 2 años

* Actuación Aislada A.A 5.2.1.2 c/ Nagusia n.º 10:

Superficie A.A 5.2.1.1.: 207 m².

Etxebizitzarakoa Eraikigarria: 89 m².

Etxebizitzarakoa soto-solairuan eraikigarria: 98 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 409,50 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 187 m².

Finken erregularizazioagatiko lagapena, Lurzoruari eta Hirigin tzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikulua arabera: 20 m². Jarduketa Isolatuta honetan, eraikinaren exekuta tzeko gaitasuna onar tzen dira, bai par tzela bereizi, bai lursailak bi edo hiru bildurik.

Ekimena: pribatua.

Epea: 2 urte.

*** Zuzkidura Jarduketak ZJ 5.2.1.1.:**

Azalera ZJ 5.2.1.1: 305 m².

Etxe bizitzarakoa Eraikigarria: 200 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 75 m².

Lagatako azalera: 75 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 900 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 200 m².

*** Zuzkidura Jarduketak ZJ 5.2.1.2.:**

Azalera ZJ 5.2.1.2: 1.317 m².

Etxe bizitzarakoa Eraikigarria: 295 m².

Etxebizitzarakoa Ez Eraikigarria: 496 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 526 m².

Lagatako azalera: 526 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1.327 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 295 m².

*** Zuzkidura Jarduketak ZJ 5.2.1.3.:**

Azalera ZJ 5.2.1.3: 577 m².

Etxebizitzarakoa Eraikigarria: 202 m².

Etxebizitzarakoa Ez Eraikigarria: 294 m².

Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 81 m².

Lagatako azalera: 81 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 909 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 202 m².

*** Zuzkidura Jarduketak ZJ 5.2.1.4.:**

Azalera Z.J. 5.2.1.4: 195 m².

Residencial Edificable: 89 m².

Residencial edificable en planta baja: 98 m².

Superficie construida sobre rasante: 409,50 m².

Superficie construida bajo rasante: 187 m².

Cesión por regularización de fincas en base al art. 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo: 20 m². En esta Actuación Aislada se admitirá la posibilidad de ejecutar la edificación, bien por parcelas independientes o bien agrupándose en dos o tres parcelas.

Iniciativa: privada.

Plazo: 2 años.

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.1.:**

Superficie A.D. 5.2.1.1.: 305 m².

Residencial Edificable: 200 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 75 m².

Superficie de cesión: 75 m².

Superficie construida sobre rasante: 900 m².

Superficie construida bajo rasante: 200 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.2.:**

Superficie A.D. 5.2.1.2.: 1.317 m².

Residencial Edificable: 295 m².

Residencial no edificable: 496 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 526 m².

Superficie de cesión: 526 m².

Superficie construida sobre rasante: 1.327 m².

Superficie construida bajo rasante: 295 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.3.:**

Superficie A.D. 5.2.1.3.: 577 m².

Residencial Edificable: 202 m².

Residencial no edificable: 294 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 81 m².

Superficie de cesión: 81 m².

Superficie construida sobre rasante: 909 m².

Superficie construida bajo rasante: 202 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.4.:**

Superficie A.D. 5.2.1.4.: 195 m².

Etxe bizitzarako Eraikigarria: 128 m².

Etxebizitzarako Ez Eraikigarria: 56 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 11 m².

Lagatako azalera: 11 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 576 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 128 m².

* Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.5.:

Azalera Z.J 5.2.1.5: 225 m².

Etxebizitza rakoa Eraikigarria: 170 m².

Etxebizitzarako soto-solairuan eraikigarria: 50 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 5 m².

Lagatako azalera: 5 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 990 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 220 m².

* Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.6. Nagusi kalea zk 8:

Azalera Z.J 5.2.1.5: 241 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 134 m².

Etxebizitzarako soto-solairuan eraikigarria: 107 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 576 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 241 m².

Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuari dagozkion lagatzeak:

- Azalera osoaren % 15 zona eta eremu libreterako: 36,15 m².

- 5 m²/25 m²(t) lursail- edo teilatu-azalera: 14,02 m².

- 0,35 aparkaleku/25 m²(t) aparkaleku-kopuru osoa: 0,36 aparkaleku.

- zuhaitz 1/etxebizitza: 3 zuhaitz.

- Lagatzeko gutxi dagoenez eta, gainera, lagapen horiek gauza tzea zaila denez, trukean dirua eman daiteke.

(*) Eman egingo duten zatituz eta orografia ez du behar besteko zehaztasunarekin definitu lursailaren azalera definitzeko arteko eraikina da, zereginak izango prozesatzeko lizentzia prozesua finkatuko da lursaila funtzioa eraikitzen lan egin benetako azalera tokira.

* Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.7.:

Residencial Edificable: 128 m².

Residencial no edificable: 56 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 11 m².

Superficie de cesión: 11 m².

Superficie construida sobre rasante: 576 m².

Superficie construida bajo rasante: 128 m².

* Actuación de Dotación A.D 5.2.1.5:

Superficie A.D 5.2.1.5: 225 m².

Residencial Edificable: 170 m².

Residencial edificable en planta baja: 50 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 5 m².

Superficie de cesión: 5 m².

Superficie construida sobre rasante: 990 m².

Superficie construida bajo rasante: 220 m².

* Actuación de Dotación A.D 5.2.1.6 c/ Nagusia n.º 8:

Superficie A.D 5.2.1.6.: 241 m².

Residencial Edificable: 134 m².

Residencial edificable en planta baja: 107 m².

Superficie construida sobre rasante: 576 m².

Superficie construida bajo rasante: 241 m².

Cesiones correspondientes al Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares Urbanísticos:

- 15 % de Superficie Total para zonas y espacios libre: 36,15 m².

- 5 m²/25 m²(t) Superficie de parcela o techo: (*)14,02 m²
0,35 plazas/25 m²(t) N.º plazas aparcamiento: 0,36 plazas.

- 1 árbol /vivienda: 3 árboles.

- Dado que se trata de unas cesiones muy pequeñas con dificultad de ejecutar se podrá monetarizar.

(*) Dado que se trata de un edificio entre medianeras y la definición de la topografía no define con la precisión necesaria la superficie de la parcela, se ajustarán las cesiones en el proceso de tramitación de licencia y fin de obra de la edificación de la parcela en función de la cabida real de superficie.

* Actuación de Dotación A.D 5.2.1.7:

Azalera Z.J. 5.2.1.7: 329 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 168 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 161 m².

Lagatako azalera: 161 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 672 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 0 m².

*** Jarduketa Integratuak J.I 5.2.1.1.:**

Azalera J.I 5.2.1.1.: 700 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 358 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 163 m².

Lagatako azalera: 163 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1611 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 358 m².

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 2,3 m²(t)/m²

- U.J.P. idaztea J.I 5.2.1.1.

Epea: 2 urte.

Ekimena: Pribatua.

*** Jarduketa Integratuak J.I.5.2.1.3:**

Azalera J.I 5.2.1.3: 770 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 458 m².

Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 34 m².

Lagatako azalera: 34 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1771 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 458 m².

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 2,3 m²(t)/m².

- U.J.P. idaztea J.I. 5.2.1.3.

Epea: 2 urte.

Ekimena: pribatua.

- J.I 5.2.1.1., eta J.I 5.2.1.3.ei dagozkien kudeaketa-proiektuak idaztea

- Gainerakoa: Ez dago inolako kudeaketa-proiekturen eta zuze-neko exekuzioaren mende.

- Hirigintza Proiektuak gauzatzeko baldintzak

- Eremua Hobetzeko eta Egokitzeko lanak.

- Egungo Azpiegiturak eta Zerbitzuak hobetzea.

Superficie A.D. 5.2.1.7.: 329 m².

Residencial Edificable: 168 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 161 m².

Superficie de cesión: 161 m².

Superficie construida sobre rasante: 672 m².

Superficie construida bajo rasante: 0 m².

*** Actuación Integrada A.I 5.2.1.1:**

Superficie A.I. 5.2.1.1.: 700 m².

Residencial Edificable: 358 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 163 m².

Superficie de cesión: 163 m².

Superficie construida sobre rasante: 1611 m².

Superficie construida bajo rasante: 358 m².

Edificabilidad física sobre rasante: 2,3 m²(t)/m².

Redacción del P.A.U. A.I.E 5.2.1.1.

Plazo: 2 años.

Iniciativa: privada.

*** Actuación Integrada A.I.5.2.1.3:**

Superficie A.I. 5.2.1.3.: 770 m².

Residencial Edificable: 458 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 34 m².

Superficie de cesión: 34 m².

Superficie construida sobre rasante: 1771 m².

Superficie construida bajo rasante: 458 m².

Edificabilidad física sobre rasante: 2,3 m²(t)/m²

Redacción del P.A.U. A.I. 5.2.1.3.

Plazo: 2 años.

Iniciativa: privada.

- Redacción de proyectos de gestión correspondientes a las A.I 5.2.1.1., y A.I 5.2.1.3

- Resto: No está sujeta a proyectos de gestión, ejecución directa.

- Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Obras de Mejora y acondicionamiento del ámbito

- Mejora de las Infraestructuras y Servicios existentes.

- Kudeaketa-unitateen bidez, lagatako azalera hiritartu beharko da, eta horretarako, dagokion eraikuntza-proiektuari atxikitako hirigintza-obra osagarrien proiektu bat idatzi beharko da.

- Las unidades de gestión deberán de urbanizar la superficie de cesión redactando un proyecto de obras complementarias de urbanización anejo al proyecto de edificación correspondiente.

II.2. CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1 (KALE NAGUSIA) (PROPUESTA)¹

5.2.1. AREARI DAGOKION ARAU-MULTZOA (KALE NAGUSIA)

I. Arearen azalera: 35.453 m².

II. Antolamenduaren irizpide eta helburuak

-Oro har, egun dauden eraikinak kontserbatzea eta area osatzea, egun dauden hutsarte urrietan etxe bizitza berriak eraikiz eta horiek koka tzen diren ingurunera egokituz.

-Ondare-elementuak bereziki kontserbatzea, hala nola San Salbatore Eliza, Torrea Zubia, Guruztokia eta katalogatutako elementu arkeologikoak, esate baterako, Usabaratz eta Bonetxea baserriak.

-Herrigunea berriro hiritartzeko lanak amaitzea.

-Herrigunearen zati bat oinezkoentzat bihurtzea, izaera mistoa (oinetzkoentzat eta ibilgailuentzat) duten bideak proposatuz.

- Gune publikoak berriro hiritartzea.

- Ordenantza grafikoan adierazitako eraikinak antolamendutik kanpo jotzea proposatzen da.

- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuloko 1 eta 2 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6 artikuluen bete beharko da.

-Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 77. artikuloko 1 atala eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 3 artikuluen bete beharko da.

III. Funtsezko hirigintza-antolamendua.

1. Garapenerako erregimen juridikoa eta exekuzioa.

- Hirigintza-sailkapena: Hiri Lurzoru Finkatua, Jarduketa integratuak eta Zuzkidura jarduketak izan ezik.

E.U.5.2.1.1 eta E.U.5.2.1.3. Jarduketa integratuak: Hiri Lurzoru Ez Finkatua urbanizazioagatik.

A.D.5.2.1.1, A.D.5.2.1.2, A.I.5.2.1.3, A.D.5.2.1.4, A.D.5.2.1.5, A.D.5.2.1.6 eta A.D.5.2.1.7, Zuzkidura jarduketak: Hiri Lurzoru Ez Finkatua eraikuntzagatik.

CUADRO NORMATIVO CORRESPONDIENTE AL ÁREA 5.2.1 (KALE NAGUSIA)

I. Superficie del área: 35.453 m².

II. Criterios y objetivos de ordenación

- En general conservación de las edificaciones existentes y colmatación del área mediante la construcción de nuevas viviendas en los escasos vacíos existentes adecuándose al entorno en el que se ubican.

- Conservación especial de los elementos patrimoniales como la Iglesia de San Salvador, Puente Torrea, Humilladero y los elementos arqueológicos catalogados como los caseríos Usabaratz eta Bonetxea.

- Culminar la reurbanización del Casco histórico.

- Peatonalización parcial del casco, proponiéndose viales de tipo mixto (peatonal y rodado).

- Reurbanización de los espacios públicos.

- Se propone como fuera de ordenación las edificaciones señaladas en la ordenanza gráfica.

- Se deberá cumplir el artículo 79 apartados 1 y 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos

- Se deberá cumplir el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y el artículo 3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

III. Ordenación urbanística estructural.

1. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado, salvo las Actuaciones Integradas y Actuaciones de Dotación.

Actuaciones Integradas A.I.5.2.1.1, A.I.5.2.1.3.: Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

Actuaciones de Dotación A.D.5.2.1.1, A.D.5.2.1.2, A.I.5.2.1.3, A.D.5.2.1.4, A.D.5.2.1.5, A.D.5.2.1.6 A.D.5.2.1.7: Suelo Urbano No Consolidado por la Edificación.

¹ NOTA: SE SOMBREAN EN GRIS LOS ELEMENTOS MODIFICADOS DE LA FICHA

- Garapen-erregimena eta planeamenduaren exekuzioa:

J.I.5.2.1 1., J.I.5.2.1 3.: Xehetasun Azterketak.

Epea: 4 urte.

Ekimena: Pribatua.

Gainerakoa: Ez dago inolako planeamendu-figuraren mende.

- Izaera orokorreko hirigintza-jarduerak.

- Behin betiko onetsitako garapen-planeamenduan definituta daude.

2. Kalifikazio orokorra.

* Hiri Erdialdeko Etxebizitza Eremua (R-1): 28.870 m².

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikigarritasunak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

- Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio-baldintzak:

Proposamena.

J.Is., Z.J. eta J.In.	Etxebizitza m ²	Merkataritza m ²	Eranskinak SS m ²	Guztira
J.I.5.2.1.1	182,50	128	128	438,50
J.I.5.2.1.2	222,50	187	187	596,50
Z.J.5.2.1.1	700	200	200	1.100
Z.J.5.2.1.2	1.032	295	295	1.622
Z.J.5.2.1.3	707	202	202	1.111
Z.J.5.2.1.4	448	128	128	704
Z.J.5.2.1.5	612	220	220	1.052
Z.J.5.2.1.6*				
Z.J.5.2.1.7	504	168	-	672
J.I.5.2.1.1	1.253	358	358	1.969
J.I.5.2.1.3	1.313	488	488	2.289
Guztira	6.974	2.374	2.206	11.554

*GARATU DA

Gainerakoa:

Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kop., lerrokadurak).

- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Proposamenak:

- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

A.I.5.2.1 1., A.I.5.2.1 3.: Estudios de Detalle.

Plazo: 4 años.

Iniciativa: Privada.

Resto: No está sujeto a ninguna figura de planeamiento.

- Acciones urbanísticas de carácter general.

- Definidas en el Planeamiento en desarrollo aprobado definitivamente.

2. Calificación global.

* Zona Residencial de Centro Ciudad (R-1): 28.870 m².

Condiciones particulares de la edificación:

- Edificabilidades:

Definidas en el planeamiento de desarrollo.

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Propuesta.

A.A, AD, y A.I.	Viviendas m ²	Comerciales m ²	Anejos PS m ²	Total
A.A.5.2.1.1	182,50	128	128	438,50
A.A.5.2.1.2	222,50	187	187	596,50
A.D.5.2.1.1	700	200	200	1.100
A.D.5.2.1.2	1.032	295	295	1.622
A.D.5.2.1.3	707	202	202	1.111
A.D.5.2.1.4	448	128	128	704
A.D.5.2.1.5	612	220	220	1.052
A.D.5.2.1.6*				
A.D.5.2.1.7	504	168	-	672
A.I.5.2.1.1	1.253	358	358	1.969
A.I.5.2.1.3	1.313	488	488	2.289
Total	6.974	2.374	2.206	11.554

*DESARROLLADO

Resto:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Propuestas:

J.Is.5.2.1.1, J.Is.5.2.1.2 eta Z.J. 5.2.1.7:.

Eraikinaren profila: SS+BS+I+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera (Kale Nagusiko 14 zk.an bezala): 9,60 m inguru.

Altuera.

Gainerako Z.J., A.I 5.2.1.1:.

Eraikinaren profila: SS+BS+III+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera: 12,00 m.

J.I 5.2.1.3:

Eraikinaren profila: SS+BS+II/III+EP.

Teilatu-hegal horizontalerainoko altuera: 9,00/12,00 m.

Gainerakoa:

Egungo eraikinak finkatu egiten dira beren egungo parametroekin (altuera, solairu kop., lerrokadurak).

Erabilera-baldintza bereziak.

- Erabilera berriak:

Dagozkionak, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzaekin bat etorriz.

- Gainerakoa:

Egungo erabilerak finkatu egiten dira bertan dauden eraikinekin, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzekin bat etorriz.

- Etxebizitza kop.

Dauden etxebizitza finkatuen kop: 303 etxeb.

Ordezkatu beharreko etxebizitza kop.: 33 etxeb.

Etxebizitza berrien gehienezko kop.: 34 etxeb.

Eremuko etxebizitza kop. guztira: 370 etxeb.

A.A.5.2.1.1, A.A.5.2.1.2 y A.D 5.2.1.7:

Perfil de edificación: PS+PB+I+BC.

Altura al alero horizontal (igual que kale Nagusia n.º 14): aprox. 9,60 m.

Altura.

Resto de A.D, A.I. 5.2.1.1:

Perfil de edificación: PS+PB+III+BC.

Altura al alero horizontal: 12,00 m

A.I 5.2.1.3:

Perfil de edificación: PS+PB+II/III+BC.

Altura al alero horizontal: 9,00/12,00 m.

Resto:

Se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros actuales (altura, número de plantas, alineaciones).

Condiciones particulares de uso.

- Nuevos usos:

Los correspondientes, de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos correspondiente.

- Resto:

Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos convenientes.

- N.º de Viviendas.

N.º de viviendas existentes consolidadas: 303 viv.

N.º de viviendas existentes a sustituir: 33 viv.

N.º máximo de viviendas nuevas: 34 viv.

N.º total de viviendas en el ámbito: 370 viv.

Orubeak	Ordezkatzeok	Berriak	Guztira
J.I.5.2.1.1	1	1	2
J.I.5.2.1.2	1	1	2
Z.J.5.2.1.1	0	6	6
Z.J.5.2.1.2	5	4	9
Z.J.5.2.1.3	1	5	6
Z.J.5.2.1.4	2	4	6
Z.J.5.2.1.5	1	5	6
Z.J.5.2.1.6			
Z.J.5.2.1.7	2	4	6
J.I 5.2.1.1	9	3	12
J.I 5.2.1.3	11	1	12
Guztira	34	39	73

Solares	A sustituir	Nuevas	Total
J.I.5.2.1.1	1	1	2
J.I.5.2.1.2	1	1	2
Z.J.5.2.1.1	0	6	6
Z.J.5.2.1.2	5	4	9
Z.J.5.2.1.3	1	5	6
Z.J.5.2.1.4	2	4	6
Z.J.5.2.1.5	1	5	6
Z.J.5.2.1.6			
Z.J.5.2.1.7	2	4	6
J.I 5.2.1.1	9	3	12
J.I 5.2.1.3	11	1	12
Total	34	39	73

- Erabilera-intentsitatea: 129,20 etxeb/Ha.

- Intensidad de uso: 129,20 viv/Ha.

- Ekipamenduen Sistema Orokorra (E.S.O.): 1.880 m².
- Kirol Ekipamendua (E-3): 471 m².
- Erljio Ekipamendua (E-5): 770 m².
- Administrazio Ekipamendua (E-6): 462 m²
- Ekipamendu Orokorra (E-7): 177 m².

Eraikuntzaren baldintza bereziak:

- Eraikuntza-aprobetxamenduen erregulazio-baldintzak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Garapen-planeamenduan definituta daude.

Erabilera-baldintza bereziak.

- Egungo erabilera finkatu egiten dira bertan dauden eraikinetan, dagokion erabilera-araudian ezarritako baldintzekin bat etorritik.

- Bide Sarearen Sist. Orokorra (B.S.S.O.): 4.703 m².

3. Planeamendu orokorraren maila duten antolamendu xehakatu-tuko zehaztapenak.

- Ez da proposatzen.

IV. Antolamendu xehakatu.

1. Kalifikazio xehakatu.

- Eremuko Zonifikazio Xehakatuaren baldintzak, arauzko izaeraz, arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

- Aprobetxamenduen titularrei egokituko zaie lagako diren gune publiko guztien hirigintza-kostuak ordaintzea.

2. Eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak.

- Arearen eraikuntza, jabari eta erabileren baldintza bereziak arau multzo honetako 2. Zonifikazio Xehakatu planoan ezarritakora egokituko dira.

3. Hirigintza-kudeaketarako baldintza juridikoak eta hirigintza-lanen exekuzioa.

- Kudeaketaren baldintza orokorrak eta exekuzioa:

*** Jarduketa Isolatuta J. Is.5.2.1.1. Nagusi kalea zk 6:**

Azalera J. Is 5.2.1.1: 128 m².

Etxe bizitzarako soto-solairuan eraikigarria: 128 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 310,50 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 128 m².

- Sist. General de Equipamiento (S.G.E.): 1.880 m².

- E-3 Equipamiento Deportivo: 471 m².

- E-5 Equipamiento Religioso: 770 m².

- E-6 Equipamiento Administrativo: 462 m².

- E-7 Equipamiento Genérico: 177 m².

Condiciones particulares de la edificación:

- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio: Definidas en el planeamiento de desarrollo.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Definidas en el planeamiento de desarrollo. Condiciones particulares de uso.

- Se consolidan, los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de usos convenientes.

- Sist. General Red Viaria (S.G.R.V.): 4.703 m²

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

No se propone.

IV. Ordenación pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada.

- Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano 2 Zonificación Pormenorizada, del presente cuadro normativo.

- Corresponderá a los titulares de los aprovechamientos, los costes de urbanización de todos los espacios públicos de cesión.

2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

- Las condiciones particulares de edificación dominio y uso en el Área. Se ajustarán en el plano 2 Zonificación Pormenorizada, del presente cuadro normativo.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización.

- Condiciones generales de gestión y ejecución:

*** Actuación Aislada A.A 5.2.1.1 c/ Nagusia n.º 6:**

Superficie A.A 5.2.1.1.: 128 m².

Residencial edificable en planta baja: 128 m².

Superficie construida sobre rasante: 310,50 m².

Superficie construida bajo rasante: 128 m².

Ekimena: pribatua.

Epea: 2 urte.

*** Jarduketa Isolatuta J. Is.5.2.1.2.Nagusi kalea zk 10:**

Azalera J. Is 5.2.1.1: 207 m².

Etxebizitzarakoa soto-solairuan eraikigarria: 187 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 409,50 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 187 m².

Finken erregularizazioagatiko lagapena, Lurzoruari eta Hirigin tzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 26. artikulua arabera: 20 m².

Ekimena: pribatua.

Epea: 2 urte.

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J 5.2.1.1.:**

Azalera Z.J 5.2.1.1: 305 m².

Etxe bizitzarakoa Eraikigarria: 200 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 75 m².

Lagatako azalera: 75 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 900 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 200 m².

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J 5.2.1.2.:**

Azalera Z.J 5.2.1.2: 1.317 m².

Etxe bizitzarakoa Eraikigarria: 295 m².

Etxebizitzarakoa Ez Eraikigarria: 496 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 526 m².

Lagatako azalera: 526 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1.327 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 295 m².

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J 5.2.1.3.:**

Azalera Z.J 5.2.1.3: 577 m².

Etxebizitzarakoa Eraikigarria: 202 m².

Etxebizitzarakoa Ez Eraikigarria: 294 m².

Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 81 m².

Lagatako azalera: 81 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 909 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 202 m².

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J 5.2.1.4.:**

Iniciativa: privada.

Plazo: 2 años

*** Actuación Aislada A.A 5.2.1.2 c/ Nagusia n.º 10:**

Superficie A.A 5.2.1.1.: 207 m².

Residencial edificable en planta baja: 187 m².

Superficie construida sobre rasante: 409,50 m².

Superficie construida bajo rasante: 187 m².

Cesión por regularización de fincas en base al art. 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo: 20 m².

Iniciativa: privada.

Plazo: 2 años.

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.1:**

Superficie A.D. 5.2.1.1.: 305 m².

Residencial Edificable: 200 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 75 m².

Superficie de cesión: 75 m².

Superficie construida sobre rasante: 900 m².

Superficie construida bajo rasante: 200 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.2:**

Superficie A.D. 5.2.1.2.: 1.317 m².

Residencial Edificable: 295 m².

Residencial no edificable: 496 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 526 m².

Superficie de cesión: 526 m².

Superficie construida sobre rasante: 1.327 m².

Superficie construida bajo rasante: 295 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.3:**

Superficie A.D. 5.2.1.3.: 577 m².

Residencial Edificable: 202 m².

Residencial no edificable: 294 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 81 m².

Superficie de cesión: 81 m².

Superficie construida sobre rasante: 909 m².

Superficie construida bajo rasante: 202 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.4:**

Azalera Z.J. 5.2.1.4.: 195 m².

Etxe bizitzarakoa Eraikigarria: 128 m².

Etxebizitzarakoa Ez Eraikigarria: 56 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 11 m².

Lagatako azalera: 11 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 576 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 128 m².

* Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.5.:

Azalera Z.J. 5.2.1.5.: 225 m².

Etxebizitza rakoa Eraikigarria: 170 m².

Etxebizitzarakoa soto-solairuan eraikigarria: 50 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 5 m².

Lagatako azalera: 5 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 990 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 220 m².

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.6. Nagusi kalea zk 8:**

GARATU DA.

*** Zuzkidura Jarduketak Z.J.5.2.1.7.:**

Azalera Z.J. 5.2.1.7.: 329 m².

Etxebizitzarakoa Eraikigarria: 168 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 161 m².

Lagatako azalera: 161 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 672 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 0 m².

*** Jarduketa Integratuak J.I.5.2.1.1.:**

Azalera J.I. 5.2.1.1.: 700 m².

Etxebizitzarakoa Eraikigarria: 358 m².

Bide, Oinezkoen tzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema Lokala: 163 m².

Lagatako azalera: 163 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1611 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 358 m².

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 2,3 m²(t)/m²

- U.J.P. idaztea J.I. 5.2.1.1.

Epea: 2 urte.

Superficie A.D. 5.2.1.4.: 195 m².

Residencial Edificable: 128 m².

Residencial no edificable: 56 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 11 m².

Superficie de cesión: 11 m².

Superficie construida sobre rasante: 576 m².

Superficie construida bajo rasante: 128 m².

* Actuación de Dotación A.D 5.2.1.5:

Superficie A.D 5.2.1.5.: 225 m².

Residencial Edificable: 170 m².

Residencial edificable en planta baja: 50 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 5 m².

Superficie de cesión: 5 m².

Superficie construida sobre rasante: 990 m².

Superficie construida bajo rasante: 220 m².

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.6 c/ Nagusia n.º 8:**

DESARROLLADO.

*** Actuación de Dotación A.D 5.2.1.7:**

Superficie A.D. 5.2.1.7.: 329 m².

Residencial Edificable: 168 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 161 m².

Superficie de cesión: 161 m².

Superficie construida sobre rasante: 672 m².

Superficie construida bajo rasante: 0 m².

*** Actuación Integrada A.I. 5.2.1.1:**

Superficie A.I. 5.2.1.1.: 700 m².

Residencial Edificable: 358 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 163 m².

Superficie de cesión: 163 m².

Superficie construida sobre rasante: 1611 m².

Superficie construida bajo rasante: 358 m².

Edificabilidad física sobre rasante: 2,3 m²(t)/m².

Redacción del P.A.U. A.I.E 5.2.1.1.

Plazo: 2 años.

Ekimena: Pribatua.

*** Jarduketa Integratuak J.I.5.2.1.3:**

Azalera J.I 5.2.1.3: 770 m².

Etxebizitzarako Eraikigarria: 458 m².

Bide, Oinezkoentzako Eremu eta Aparkaleku Sarearen Sistema

Lokala: 34 m².

Lagatako azalera: 34 m².

Sestra gainean eraikitako azalera: 1771 m².

Sestrapean eraikitako azalera: 458 m².

Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 2,3 m²(t)/m².

- U.J.P. idaztea J.I. 5.2.1.3.

Epea: 2 urte.

Ekimena: pribatua.

- J.I 5.2.1.1., eta J.I 5.2.1.3.ei dagozkien kudeaketa-proiektuak idaztea

- Gainerakoa: Ez dago inolako kudeaketa-proiekturen eta zuzeneko exekuzioaren mende.

- Hirigintza Proiektuak gauzatzeko baldintzak

- Eremua Hobetzeko eta Egokitzeko lanak.

- Egungo Azpiegiturak eta Zerbitzuak hobetzea.

- Kudeaketa-unitateen bidez, lagatako azalera hiritartu beharko da, eta horretarako, dagokion eraikuntza-proiektuari atxikitako hirigintza-obra osagarrien proiektu bat idatzi beharko da.

Iniciativa: privada.

*** Actuación Integrada A.I.5.2.1.3:**

Superficie A.I. 5.2.1.3.: 770 m².

Residencial Edificable: 458 m².

Sistema local de Red Viaria, Peatonal y Aparcamientos: 34 m².

Superficie de cesión: 34 m².

Superficie construida sobre rasante: 1771 m².

Superficie construida bajo rasante: 458 m².

Edificabilidad física sobre rasante: 2,3 m²(t)/m²

Redacción del P.A.U. A.I. 5.2.1.3.

Plazo: 2 años.

Iniciativa: privada.

- Redacción de proyectos de gestión correspondientes a las A.I 5.2.1.1., y A.I 5.2.1.3

- Resto: No está sujeta a proyectos de gestión, ejecución directa.

- Condiciones para la formulación de los proyectos de Urbanización:

- Obras de Mejora y acondicionamiento del ámbito

- Mejora de las Infraestructuras y Servicios existentes.

- Las unidades de gestión deberán de urbanizar la superficie de cesión redactando un proyecto de obras complementarias de urbanización anejo al proyecto de edificación correspondiente.

NOTA: SE SOMBREAN EN GRIS LOS ELEMENTOS MODIFICADOS DE LA FICHA

III. ANEXOS

III.1.ANEXO 1: CONVENIO URBANÍSTICO (ENERO 2023)

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEGORRETAKO UDALA

Iragarkia

Alkateak, abenduaren 29ko 404/2022 Alkatetza Dekretuaren bidez, Legorretako plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bategineko 5.2.1 hiri eremuko «Kale Nagusia» (Kale Nagusiko 6, 8 eta 10 lurzatiak) aldatzeko Hirigintza Antolamenduko Hitzar-menaren proposamena hogeit egunez jendaurrean jartzea ebatzi du, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Legorretako Udalaren web orrian (www.legorreta.eus) argitaratuz. Epe horretan alegazioak aurkeztu ahal izango dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 7. xedapen gehigarriaren 8. paragrafoaren arabera, hitzarmena argitaratzen da.

Dokumentazio grafikoa eta planoak Legorretako Udalaren webgunean kontsulta daitezke (www.legorreta.eus).

Legorreta, 2022ko abenduaren 29a.—Alkatea. (8902)

Hirigintza antolamendurako hitzarmena

Legorretan, 2023ko otsailaren xxan.

BILDUTA

Zelai Amenabarro Goikoetxea, ondorio horietarako, Legorretako udaletxean helbideratua.

Irene del Amo Urdampileta, adin nagusikoa, NAN: xxxxx zk.duna.

Juan Carlos Goya del Amo, adin nagusikoa, NAN xxxxxx zk.duna.

MIGuel Ángel Goya del Amo, adinez nagusia, ondorio horietarako Legorretan bizi dena, NAN xxxxx zk.duna.

Francisco Jesús Goya del Amo, adinez nagusia, NAN xxxxxx zk.duna.

ESKU HARTZEN DUTE

Zelai Amenabarro Goikoetxea Legorretako Udaleko alkateak 2023ko xxxren xxko osoko bilkuran hartutako erabakia betetz jardungo du.

Aurrerantzean, udalak.

Udala da, gainera, Kale Nagusiko 8. zenbakiko eraikinaren beheko solairuko lokalaren eta lehengo solairuaren jabea.

Irene Urdampileta eta Juan Carlos Ugazabarena. Miguel Ángel eta Francisco Jesús Goya del Amo, bere izenean, eskubidea eta interesa.

Aurrerantzean, jabeak.

Jabeek Donostian (Askatasunaren hiribidea 3, 1.an, (NAN: 01.449.102 X zenbakidun Arruti Abokatuen bulegoan) helbidea dute jakinarazpen ondorioetarako.

AYUNTAMIENTO DE LEGORRETA

Anuncio

La alcaldesa, mediante Decreto de Alcaldía 404/2022, de 29 de diciembre ha resuelto someter al trámite de información pública por un periodo de veinte días la propuesta de Convenio de Ordenación Urbanística para la modificación del área 5.2.1 «Kale Nagusia» (parcelas 6, 8 y 10 de Kale Nagusia) del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Legorreta mediante su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en la página web del Ayuntamiento de Legorreta (www.legorreta.eus); en dicho plazo cabe presentar alegaciones.

De acuerdo con el apartado 8.º de la disposición adicional 7.ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se publica el convenio.

La documentación gráfica y los planos pueden consultarse en la página web del Ayuntamiento de Legorreta (www.legorreta.eus).

Legorreta, a 29 de diciembre de 2022.—La alcaldesa. (8902)

Convenio de ordenación urbanística

En Legorreta, a xx de febrero de 2023.

REUNIDOS

Zelai Amenabarro Goikoetxea, con domicilio a estos efectos en la Casa Consistorial de Legorreta.

Irene del Amo Urdampileta, mayor de edad, con DNI xxxxxx.

Juan Carlos Goya del Amo, mayor de edad, con DNI xxxxxx.

Miguel Ángel Goya del Amo, mayor de edad, con DNI xxxx.

Francisco Jesús Goya del Amo, mayor de edad, con DNI xxxxx.

INTERVIENEN

Zelai Amenabarro Goikoetxea, Alcaldesa del Ayuntamiento de Legorreta, actúa en cumplimiento del acuerdo adoptado en sesión plenaria de xx de febrero de 2023.

En adelante, el ayuntamiento.

El Ayuntamiento es, además, el propietario del local de planta baja y de la planta primera de la edificación n.º 8 de Kale Nagusia.

Irene del Amo Urdampileta y Juan Carlos, Miguel Ángel y Francisco Jesús Goya del Amo, en su propio nombre, derecho e interés.

En adelante, los/as propietarios/as.

Los propietarios tienen su domicilio a efectos de notificaciones en Donostia/San Sebastián, Avenida de la Libertad, n.º 3, 1.º (Despacho de Arruti Abogados).

Tolosako 2 zenbakiko Jabetza Erregistroan inskribatutako Legorretako Kale Nagusiko 6 zk.ko 34/N erregistro-finken gozomenduna, jabea eta jabe soilak dira, hurrenez hurren.

Agiri honetan azaldutakoaren arabera, izenpetzaileek kontratatze eta obligatzeko gaitasuna aitortzen diote elkarri.

AURREKARIAK

I. Gipuzkoako Foru Aldundiaren Gobernu Kontseiluak, 2017ko maiatzaren 23ko bilkuran, Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren 5.2.1 «Kale Nagusia» eremuaren aldaketa puntuala onartu du, Kale Nagusiko 6., 8. eta 10. partzelei eragiten diena (GHI-024/17-P05-A), eta 2017ko maiatzaren 29an argitaratu da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (101. zk.).

Jabeen eta Udalaren arteko eztabaidak, eraikigarritasun-parametroei eta Hirigintza-lizentziak emateko baldintzei buruzkoak, auzitan jarri ziren 801/2017 eta 809/2017 prozedura arruntetan; lehenengoak Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian 90/2019 apelazio-prozedura eratorri zuen, 90/2019 apelazio-prozedura.

II. Udalaren ustez, egokia eta beharrezkoa da zehaztuen batzuk arautzea, beste bi premia berriri erantzun gehigarria emateko:

1) Kale Nagusiko 6., 8. eta 10. partzelak urpean geratzeko arriskuaren arazoa.

Uraren Euskal Agentziaren txostenen arabera, Orio ibaiaren 500 urteko errepikatze-denborako uraldiak (Q500) hartzen duen kota 121,91 metroko kotan dago, eta, beraz, ezin dira bizitegi-erabilerrako erabili kota horren azpitik dauden eraikinaren gelak edo elementu pribatiboak.

Altuera-mugek, 121,91 kotatik behera dagoen espazioaren bizitegi-erabilerraren ezintasunak eta indarrean dagoen aldaketa puntualaren dokumentuak ezarritako eraikuntza-lerrokatuak Hirigintza-zehaztuenak betetzea eragozten dute.

2) Udalak ezin izango du bere jabetzako 8. zenbakiko eraikineko beheko solairua okupatu eta aurreikusitako erabilerrako erabili, hau da, zuzkidura-erabilera publikorako, argien eta bisten zortasun-eskubide erreala dagoelako 8. partzelaren gaineko 10. partzelaren alde (lur nagusia).

III. Hitzarmen honen xede dituen lurzatiak eta eraikinak Legorretako Kale Nagusian daude, udalerriko gunerik adierazgarrienean, jendetsuenean eta jendetsuenean, Hortaz, bi alderdiek konpromisoa hartzen dute jarduketak eta obrak azkar eta kanpo-inpaktua minimizatuta egiteko.

IV. Aldeek administrazio-hitzarmen bat sinatu zuten 2019ko urriaren 11n, honako helburu hauekin.

1) Amaitutzat ematea, prozesutik kanpo betetzeagatik, 90/2019 apelazio-prozeduran Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan bideratutako administrazioarekiko auzi-prozedura.

2) Kale Nagusiko 10. partzelaren eraikuntza-proiektuaren oinarriak adostea.

3) Eraikuntza-lerrokatadura berri bat ezartzea Kale Nagusiko 6., 8. eta 10. partzeletarako, finken hegoaldeko muga, Udalak epe laburrean idatzi eta izapidetu nahi duen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean sartzeko, Hirigintza-antolamendu xehatua zehazteko.

Las dos partes actúan respectivamente en su condición de usufructuaria, propietaria y nudos propietarios de las fincas registrales n.º 34/N –parcela n.º 10 de Kale Nagusia– y finca registral n.º 22 –parcela n.º 6 de Kale Nagusia– ambas de Legorreta e inscritas en el Registro de Propiedad n.º 2 de Tolosa.

Los suscribientes se reconocen capacidad para contratar y obligarse en virtud de lo expuesto en el presente documento.

ANTECEDENTES

I. El Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 23 de mayo de 2017 ha aprobado la Modificación Puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta que afecta a las parcelas 6, 8 y 10 de Kale Nagusia (GHI-024/17-P05-A) y ha sido publicado el 29 de mayo de 2017 en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (n.º 101).

Las controversias entre los propietarios y el Ayuntamiento sobre los parámetros de edificabilidad y los requisitos para la concesión de las licencias urbanísticas fueron objeto de litigio en los procedimientos ordinarios 801/2017 y 809/2017; el primero derivó en el procedimiento de apelación 90/2019 ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

II. Los suscribientes consideran necesaria una nueva modificación del planeamiento general y llegar a un acuerdo para dar respuesta a las dos siguientes necesidades:

1) El problema del riesgo de inundación de las parcelas n.º 6, 8 y 10 de Kale Nagusia.

Según los informes de la Agencia Vasca del Agua, la cota alcanzada por la avenida de período de retorno de 500 años (Q500) del río Orio, en el lugar de referencia se encuentra a cota 121,91 m lo que impide destinar a usos residenciales las dependencias o elementos privativos de la edificación que se encuentren por debajo de dicha cota.

Las limitaciones de altura, la imposibilidad del uso residencial del espacio que se encuentra por debajo de la cota 121,91 y las alineaciones edificatorias impuestas por el vigente documento de la modificación puntual impiden cumplir las propias determinaciones urbanísticas.

2) La imposibilidad por el Ayuntamiento de la ocupación de la planta baja de la edificación n.º 8 de su propiedad y de destinarla al uso previsto, esto es, al uso dotacional público, por la existencia de un derecho real de servidumbre de luces y vistas a favor de la parcela n.º 10 (predio dominante) sobre la parcela n.º 8 (predio sirviente).

III. Las parcelas y las edificaciones objeto del convenio se encuentran en los n.ºs 6, 8 y 10 de Kale Nagusia de Legorreta, la zona más representativa, popular y concurrida del municipio. Ambas partes se comprometen a realizar las actuaciones y obras con prontitud y minimizando el impacto exterior.

IV. Las partes suscribieron el 11 de octubre de 2019 un convenio urbanístico, alcanzando los siguientes acuerdos:

1) Acordar dar por finalizado, por satisfacción extraprocesal, el procedimiento contencioso-administrativo seguido ante la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el procedimiento de apelación n.º 90/2019, antes referido.

2) Acordar las bases del proyecto edificatorio de la parcela n.º 10 de Kale Nagusia.

3) Establecer una nueva alineación edificatoria para el conjunto de las parcelas n.º 6, 8 y 10 de Kale Nagusia, en el lindero sur de las fincas, para su incorporación en el Plan General de Ordenación Urbana que pretende redactar y tramitar el Ayuntamiento a corto plazo, como determinación de ordenación urbanística pormenorizada.

4) Kale Nagusiko 8. zenbakiko eraikinaren beheko solairuko azalera-azalera mugatzen duen argien eta bisten zortasun-eskubide erreala ezabatzea.

5) Kale Nagusiko 6. partzela aldi baterako lagatzea, erabilerak publikoko espazio libre gisa erabiltzeko eta partzela hori aldi baterako Udalari lagatzeko, erabilerak publikoko espazio libre gisa erabil dezan.

6) Kale Nagusiko 10. eraikinerako sarrera den atzeko lorategirako sarbidea urbanizatzea, ezarritako baldintzetan.

V. Orain arte ez dira lortu ez gauzatu hartutako konpromiso nagusiak, eta, beraz, sinatzaileek beharrezkotzat jotzen dute hitzarmen hori eguneratzea.

VI. Legorretako Udalak, 2022ko urtarrilaren 27an egindako ezohiko bilkuran, aho batez erabaki du Legorretako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra formulatzeko espedienteari hasiera ematea eta herritarren partaidetzarako programa onartzea.

VII. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartzeko prozedura lezea eta konplexua da, eta, hasi bada ere, aldeek uste dute lehenbailehen berroneratu behar dela Kale Nagusiko eremua, tresna hurbilago baten bidez, hau da, Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 5.2.1 «kale Nagusia» eremua puntualki aldatzeko prozedura berri bat izapidetuz.

Bigarren aldaketa puntual honen helburua lehendik dauden erabilerak finkatzea eta ahalbidetzea da, baita antolamendua eta eraikigarritasun-parametroak birdefinitzea ere, lehen adierazitako beharretara egokitzeko.

Onespenak, baimenak edo lizentziak etetea saihesteko, alderdiek uste dute berdin-berdina edo, nolahi ere, bateragarria izan beharko dela Legorretako HAPO formulatzeko eta onartzeko espedientearen eta 2. aldaketa puntualaren espedientearen izapidetzen den eremuaren Hirigintza-araubidea arautzea.

VIII. Azaldutakoarekin eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8.1 artikuluan eta zazpigarren xedapen gehigarrian xedatutakoarekin bat etorritik, Hirigintza Antolamenduko Hitzarmen hau sinatzen da, honako klausula hauen arabera:

HIZPAKETAK

Lehenengoa. Xedea.

Hirigintza-antolamenduko hitzarmen honen helburua nagusia oinarritzko Hirigintzako eta antolamenduko zehaztapenak birdefinitzea da. Horiei egokituko zaie Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 5.2.1 «Kale Nagusia» eremuaren bigarren aldaketa puntuala, Kale Nagusiko 6., 8. eta 10. partzelei eragiten diena. Jabeen egokituko zaizkien Hirigintza-betebeharren irismena eta horiek betetzeko modua, berrantolaketaren eta berroneratzearen udal-helburuak lortzeko.

Oinarritzko zehaztapenak hitzarmen honekin batera doazen planoetan eta dokumentazio tekniko eta grafikoan daude jasota, 1. eranskin gisa.

Bigarrena. Jabetzak eragindako gastuen baterako finantzaketa.

Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 5.2.1 «kale Nagusia» eremuaren bigarren aldaketa puntualeko Hirigintza-dokumentuak idatzeko zerbitzuaren gutzitiko gastu zenbatetsiaren zenbatekoa, Kale Nagusiko 6., 8. eta 10. partzelei eragiten diena, 13.055,90 eurokoa da (% 21eko

4) Eliminar el derecho real de servidumbre de luces y vistas que limita la superficie de uso en planta baja del edificio n.º 8 de Kale Nagusia.

5) Compromiso de los suscribientes de recuperar la posesión de la parcela n.º 6 de Kale Nagusia, y de ceder temporalmente al Ayuntamiento dicha parcela para su uso como espacio libre de uso público.

6) Urbanizar, en los términos establecidos, el acceso al jardín trasero que sirve de entrada a la edificación n.º 10 de Kale Nagusia.

V. Hasta la fecha no se han alcanzado ni materializado los principales compromisos adquiridos, por lo que los suscribientes consideran necesario actualizar dicho acuerdo.

VI. El Pleno del Ayuntamiento de Legorreta, en sesión extraordinaria celebrada el 27 de enero de 2022, ha acordado, por unanimidad, iniciar el expediente de formulación del Plan General de Ordenación Urbana de Legorreta y aprobar el programa de participación ciudadana.

VII. El procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana es largo y complejo y, pese a haberse iniciado, las partes estiman que es urgente regenerar el área de Kale Nagusia a través de un instrumento más inmediato, esto es, a través de la tramitación de un nuevo procedimiento de modificación puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta.

La finalidad de esta segunda modificación puntual es consolidar y posibilitar los usos existentes así como redefinir la ordenación y los parámetros de edificabilidad para ajustarlos a las necesidades anteriormente expuestas.

Para evitar la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones o licencias, las partes entienden que deberá ser idéntica o, en todo caso, compatible, la regulación del régimen urbanístico del ámbito que se tramite en el expediente de formulación y aprobación del PGOU de Legorreta y en el expediente de la 2.ª modificación puntual.

VIII. De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en el artículo 8.1 y en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se suscribe el presente Convenio de Ordenación Urbanística de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera. Objeto.

El objeto principal del presente convenio de ordenación urbanística es redefinir las determinaciones urbanísticas básicas y de ordenación, a las que se ajustará la segunda modificación puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta que afecta a las parcelas 6, 8 y 10 de Kale Nagusia, el alcance de las obligaciones urbanísticas que van a corresponder a los propietarios y la forma de su cumplimiento que permitan alcanzar los objetivos municipales en la regeneración y reordenación del Área.

Las determinaciones básicas están recogidas en los planos y documentación técnica y gráfica, que acompañan a este Convenio y forman parte del mismo, como anexo n.º 1.

Segunda. Financiación conjunta de los gastos de redacción de los documentos urbanísticos.

El importe del gasto total estimado del servicio de redacción de los documentos urbanísticos de la segunda modificación puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta que afecta a las parcelas 6, 8 y 10 de Kale Nagusia asciende al

BEZa barne); horietatik 4.537,50 euro ingurumen-azterlanari dagozkio eta 8.518,40 euro gainerako Hirigintza-dokumentazioari.

Legorretako Udalak, Kale Nagusia 8ko beheko solairuko lokalaren eta lehengo solairuaren jabe gisa, gastuaren % 45 finantzatu du, hau da, 5.875,15 euro.

Finantzazioa 1.0000.642.01.151.00 aurrekontu-aplikazioaren kontura egingo da.

Gainerako sinatzaileek, jabe gisa, gastuaren % 55 jartzeko konpromisoa hartu dute, hau da, 7.180,75 euro (% 21eko BEZa barne).

Udalari egin beharreko ordainketaren erantzukizuna solidarioa da.

Ordainketa udalari honela egingo diote:

% 50, bigarren aldaketa puntuala hasieran onartzen denetik hogeita hamar (30) eguneko gehieneko epean.

Beste % 50a, gehienez ere hogeita hamar (30) eguneko epean, bigarren aldaketa puntuala behin betiko onartzen denetik aurrera.

Ordainketan atzerapenak udalari ordaindu gabeko zenbatekoaren % 30eko kalte-ordaina emateko betebeharra dakar. zorduna berandutza-egoeran eratzeko beharrik gabe.

Legorretako Udalak konpromisoa hartu du Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren 5.2.1 «Kale Nagusia» eremuaren bigarren aldaketa puntuala izapidetzeko behar diren Hirigintza- eta ingurumen-agiriak idazteko zerbitzua kontratatze espedienteari hasiera emateko. Esleipena gehienez hilabete epean egingo da, hitzarmen hau sinatzen den egunetik zenbatzen hasita.

Hirugarrena. Legorretako Udalaren betebeharrak.

Legorretako Udalak, hitzarmen hau bete dadin, konpromisoa hartzen du, bere eskumenen barruan, Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren 5.2.1 «Kale Nagusia» arlorako Legorretako Arau Subsidiarioen 2. Aldaketa Puntualaren Proiektua izapidetu eta onartzeko. Bertan, Hitzarmen honetan arautzen diren eta 1. eranskinean jasotzen diren egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren zehaztapenak jasoko dira.

Udalak plangintza-ahalmen osoa gordeko du beti, interes publikoko arrazoiengatik. Azkenean plangintza-aldaketa behin betiko onartzen ez bada, hitzarmena automatikoki suntsituzat joko da.

Laugarrena. Urbanizatzeko betebeharrak.

Jabeek urbanizazio-obra ordaindu beharko dituzte, eta horien artean ez dira sartzen Kale Nagusiko 10. zenbakian dagoen lorategia egokitzeari dagozkionak, Legorretako Udalaren kontura izango baitira.

Legorretako Udalak ez du horri buruzko betebeharrak gehigarri bere gain hartuko.

Hitzarmen honekin batera, adierazitako lursaila urbanizatzeko gutxi gorabeherako plano bat aurkeztu da, aldaketa-dokumentuak eta jabeek aurkeztu beharreko urbanizazio-proiektu osagarriak errespetatu beharko dituzten urbanizazio-irizpide orokorrak jasotzen dituena.

Bosgarrena. Argi eta bisten zortasun-eskubideari uko egi- tea.

Jabeek uko egiten diote Legorretako Udalaren jabetzako 8. partzelaren (zortasunpeko lurra) gainean 10. partzelak (lur nagusia) ezartzen duen argi eta bisten zortasun eskubide erreala- ri.

importe de 13.055,90 euros (21 % de IVA incluido), de los cuales 4.537,50 euros corresponden al estudio ambiental y 8.518,40 euros a la documentación urbanística restante.

El Ayuntamiento de Legorreta, en calidad de propietario del local de planta baja y primera del edificio de Kale Nagusia 8, financiará el 45 % del gasto, esto es, 5.875,15 euros.

La financiación se efectuará con cargo a la aplicación presupuestaria 1.0000.642.01.151.00.

Los/las demás firmantes, en calidad de propietarios, se comprometen a aportar el 55 % del gasto, esto es, 7.180,75 euros (21 % de IVA incluido).

La responsabilidad del pago a efectuar frente al ayuntamiento es solidaria.

El pago al ayuntamiento se efectuará:

El 50 % en el plazo máximo de treinta (30) días desde el momento de la aprobación inicial de la segunda modificación puntual.

El otro 50 % en el plazo máximo de treinta (30) días desde el momento de la aprobación definitiva de la segunda modificación puntual.

El retraso en el pago, en los términos dispuestos en el párrafo anterior, supone, sin necesidad de constitución en mora al deudor, la obligación de indemnizar al ayuntamiento con un importe equivalente al 30 % del importe dejado de pagar.

El Ayuntamiento de Legorreta se compromete a iniciar el expediente de contratación del servicio de redacción de la documentación urbanística y ambiental precisas para tramitar la segunda modificación Puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta. La adjudicación se efectuará en el plazo máximo de un mes a contar desde la firma del presente convenio.

Tercera. Obligaciones del Ayuntamiento de Legorreta.

El Ayuntamiento de Legorreta con el objetivo de materializar el cumplimiento del presente convenio, se compromete a tramitar y aprobar, dentro de sus competencias, el Proyecto de 2.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Legorreta para el área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta, que recogerá las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que se regulan en el presente Convenio y que se recogen en el anexo n.º 1.

En todo caso, el Ayuntamiento conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

Cuarta. Obligaciones de urbanización.

Los propietarios se obligan a costear las obras de urbanización, entre las que no se incluyen las respectivas a la adecuación del jardín ubicado en el n.º 10 de Kale Nagusia, que serán por cuenta del Ayuntamiento de Legorreta.

El Ayuntamiento de Legorreta no asumirá obligación adicional alguna al respecto.

Se acompaña al presente convenio un plano orientativo de urbanización del terreno indicado que recoge los criterios generales de urbanización que deberá respetar el documento de modificación y el proyecto de urbanización complementario a presentar por los/as propietarios/as.

Quinta. Renuncia al derecho de servidumbre de luces y vistas.

Los/as propietarios/as renunciarán al derecho real de servidumbre de luces y vistas que dispone la parcela 10 (predio dominante) sobre la parcela 8 (predio sirviente) propiedad del Ayuntamiento.

Legorretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneren Testu Bateginaren 5.2.1 «Kale Nagusia» eremuaren bigarren aldaketa puntuala indarrean sartzen den unean izango ditu ondorioak alderdien arteko uko-egiteak.

Obra berriaren eskritura publikoak, besteak beste, lehen erabilera lizentziaren eskaerarekin batera aurkeztu beharko denak, berariaz jasoko du Legorretako Udalaren jabetzako 8. lursailaren (lur zerbitzaria) gaineko 10. partzelaren (lur nagusia) jabeek uko egin diotela.

Seigarrena. Kale Nagusiko 6. partzelaren aldi baterako erabilera lagatzea.

Jabeek adierazi dute Kale Nagusiko 6. partzelaren jabetza osoa mantentzen dutela.

Jabeek Legorretako Udalari lagatzen diote Kale Nagusiko 6. partzelaren aldi baterako eta doako erabilera, dagoen egoeran, harik eta plangintzaren bigarren aldaketa indarrean jartzen den arte, eta, nolana ere, gehienez ere hiru urte eta sei hilabeteko epean, hitzarmena formalizatzen den egunetik zenbatzen hasita.

Udalak lurzati horren jabetza berreskuratuko du aldi baterako eta doan:

(i) Jabeek ez badute eraikuntza-proiektua aurkezten gehienez ere hiru hilabeteko epean, plangintzaren aldaketa indarrean jarri eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Aldi baterako erabilera-lagapen hori, nolana ere, aipatutako eraikuntza-proiektua izapidetzeko aurkezten den egunean amaituko da.

(ii) Jabeek obrak hasteko lizentzian ezarritako epea betetzen ez badute. Aldi baterako erabilera-lagapen hori horiek hasien diren egunean amaituko da.

Kasu horietakoren bat gertatuz gero eta Udalak, ondorioz, aldi baterako eta doako edukitza berreskuratzen badu, bere kontura eta kontura izango da lurzatiak irauten duen bitartean mantentzea.

Udalak krokadura elektrikoko puntu bat jarriko du 6. partzelatik gertu, jabeek hesia kentzeko beharrezko aparatua konektatu ahal izan ditzaten.

Estalpea kentzeko gastuak eta lurzati pribatuaren aldi baterako erabilera publikoa ahalbidetzeko beharrezkoak diren gastuak udalaren kontura izango dira.

Gastu horien gehieneko zenbatekoa (14.000 €) 1.0000.227.08.151.00 2022 (129) aurrekontu-aplikazioaren kargura finantzatuko da.

Jabeek aldi baterako edukitza baketsua bermatzen dute, eta ez dute edukitza eragozten duen egintzarik egiten.

Legorretako Udala 6. lursaila zaindaz eta garbitzaz arduratuko da lagapenaren epean, eta prekaritate-egoera berreskuratuko eta erabilera publikoa ahalbidetzeko beharrezkoak diren lanak egitera mugatuko da. Ezingo du inolako instalaziorik edo eraikuntzarik egin, eta obrak hasteko kontserbazio- eta garbiketza-baldintza normaletan itzuli beharko du partzela.

Jabeek aldi baterako edukitza baketsua bermatzen dute, eta ez dute edukitza eragozten duen egintzarik egiten.

Legorretako Udala 6. lursaila zaindaz eta garbitzaz arduratuko da lagapenaren epean, eta prekaritate-egoera berreskuratuko eta erabilera publikoa ahalbidetzeko beharrezkoak diren lanak egitera mugatuko da. Ezingo du inolako instalaziorik

La renuncia solo producirá efectos entre las partes en el momento de la entrada en vigor de la segunda modificación puntual del área 5.2.1 «Kale Nagusia» del Texto Refundido de la Revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento municipal de Legorreta de conformidad con lo recogido en el anexo n.º II del Proyecto de Edificación.

La escritura pública de obra nueva, que deberá presentarse, entre otros, junto a la solicitud de licencia de primera utilización, recogerá expresamente la renuncia de los propietarios de la parcela n.º 10 (predio dominante) sobre la parcela n.º 8 (predio sirviente) propiedad del Ayuntamiento de Legorreta.

Sexta. Cesión de uso temporal de la parcela n.º 6 de Kale Nagusia.

Los propietarios manifiestan que mantienen la plena propiedad de la parcela n.º 6 de Kale Nagusia.

Los propietarios ceden al Ayuntamiento de Legorreta el uso temporal y gratuito de la parcela n.º 6 de Kale Nagusia, en el estado en el que se encuentra, hasta que el momento en que entre en vigor la segunda modificación de planeamiento y, en todo caso, por un plazo máximo de tres años y seis meses a contar desde el día de la formalización del convenio.

El Ayuntamiento recobrará la posesión temporal y gratuita de dicha parcela:

(i) En el caso de que los propietarios no presenten el proyecto de edificación en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la modificación de planeamiento. Dicha cesión de uso temporal finalizará, en todo caso, el día en el que se presente para su tramitación el citado proyecto de edificación, o bien.

(ii) En el caso de que los propietarios no cumplan el plazo establecido en la licencia de obras para el inicio de las mismas. Dicha cesión de uso temporal finalizará el día de inicio de las mismas.

En el caso de que se de alguno de los indicados supuestos y el Ayuntamiento, en consecuencia, recobre la posesión temporal y gratuita, correrá por su cuenta y cargo el mantenimiento de la parcela mientras dure la misma.

El Ayuntamiento facilitará un punto de enganche eléctrico en la zona cercana a la parcela n.º6, al objeto de que los propietarios puedan conectar aquellos aparatos precisos para la retirada del vallado.

Los gastos de eliminación del cobertizo y los gastos necesarios para posibilitar el uso público temporal de la parcela privada correrán a cargo del ayuntamiento.

El importe máximo estimado de dichos gastos (14.000 €) se financiará con cargo a la aplicación presupuestaria 1.0000.227.08.151.00 2022 (129).

Los propietarios garantizan la posesión pacífica temporal absteniéndose de realizar cualquier acto que perturbe la posesión.

El Ayuntamiento de Legorreta será responsable de la conservación y limpieza de la parcela n.º6 durante el plazo de la cesión, limitándose a efectuar los trabajos necesarios para recuperar la situación de precariedad y posibilitar el uso público. No podrá efectuar instalación ni edificación alguna y deberá restituir la parcela en condiciones de conservación y limpieza normales para el inicio de las obras.

Los propietarios garantizan la posesión pacífica temporal absteniéndose de realizar cualquier acto que perturbe la posesión.

El Ayuntamiento de Legorreta será responsable de la conservación y limpieza de la parcela n.º6 durante el plazo de la cesión, limitándose a efectuar los trabajos necesarios para recuperar la situación de precariedad y posibilitar el uso público. No

edo eraikuntzarik egin, eta obrak hasteko kontserbazio- eta garbiketa-baldintza normaletan itzuli beharko du partzela.

Zazpigarrena. Aurreko hitzarmena indargabetzea.

Udalak eta jabeek indargabetu eta indarrik gabe utzi dute 2019ko urriaren 11n sinatutako hitzarmena.

Zortzigarrena. Hitzarmena burutzea.

Hitzarmen hau Legorretako Udalak onartzen duenean eta bi aldeek sinatzen dutenean osatuko da.

Bederatzigarrena. Hitzarmena iraungitzea.

Hitzarmen hau betetzeagatik edo suntsiarazteagatik azken-duko da, honako arrazoi hauetakoren batengatik:

– Dokumentu honetan jasotako funtsezko betebeharren bat (hots, 2., 3., 4., 5., 6. eta 7. hizpaketetan araututako betebeharrak) ez betetzea.

– Alderdien arteko adostasuna.

– Indarrean dagoen legeriaren arabera aplikagarri zaien beste edozein.

Hamargarrena. Formalizazio eta jurisdikzioa.

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, edo bere interpretazioari, aldatetari edo ebazpenari buruz sortzen diren auzigai guztiak Udalak berak ebatziko ditu.

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

Eta fede onez betetzeko, agiri honen lau ale sinatu dituzte, adierazitako tokian eta egunean. Agiri hori Udal honetako Antolamenduko Hirigintza Hitzarmenen Erregistroan inskribatuko da, 01/2023 zenbakiarekin.

Hamaikagarrena. Amaierako xedapenak.

1. Hitzarmen honen bidez hartutako betebeharrak eta konpromiso guztiak 34/N zk.ko erregistro-finkaren (Kale Nagusiko 10. partzela) eta Legorretako 22 zk.ko Kale Nagusiko 6. partzelaren titulartasunari lotuta egongo dira.

2. Finkak eskualdatuz gero, alderdi eskuratzailerak betebeharrak eta konpromiso horietan subrogatuta dagoela ulertuko da, eta inguruabar hori berariaz jaso beharko da eskualdatzearen ondorioz ematen diren agiri pribatu eta publikoetan.

3. Eskualdatzaileak, bere aldetik, Udalarik jakinarazi behar dio eskualdaketa, titular berriaren izena eta helbidea, aurretik aipatutako datuak jasotzen dituen jabaria eskualdatzeko eskrituraren zatiaren kopia aurkeztuz, bai eta eskuratzailerak hitzarmen honen ondoriozko eskubide eta betebeharrak subrogatzen duen eskrituraren klausulena ere.

4. Hitzarmen honen arabera edo horri lotuta egin behar den edozein jakinarazpen edo komunikazio paperean jakinarazita egin beharko da.

podrá efectuar instalación ni edificación alguna y deberá restituir la parcela en condiciones de conservación y limpieza normales para el inicio de las obras.

Séptima. Derogación del convenio anterior.

El Ayuntamiento y los propietarios derogan y dejan sin efecto el convenio firmado el 11 de octubre de 2019.

Octava. Perfección del convenio.

El presente Convenio quedará perfeccionado cuando, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Legorreta, sea firmado por ambas partes.

Novena. Extinción del convenio.

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

– Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esenciales (esto es, las obligaciones reguladas en las cláusulas 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª y 7.ª) contenidos en el presente documento.

– Mutuo acuerdo de las partes.

– Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

Décima. Formalización y jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo u cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento.

En todo lo no previsto en el presente Convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo en materia de Convenios Urbanísticos.

Y para ser cumplido de buena fe, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados que quedará inscrito en el Registro de Convenios urbanísticos de ordenación de este Ayuntamiento con el número 01/2023.

Decimoprimer. Estipulaciones finales.

1. La totalidad de las obligaciones y compromisos adquiridos mediante el presente Convenio se considerarán vinculadas e inherentes a la titularidad de las fincas registrales n.º 34/N –parcela n.º 10 de Kale Nagusia– y 22 –parcela n.º 6 de Kale Nagusia– de Legorreta.

2. En caso de transmisión de las fincas, la parte adquirente se entenderá subrogada en dichas obligaciones y compromisos, debiendo hacerse constar expresamente esta circunstancia en los documentos privados y públicos que se otorguen con ocasión de la misma.

3. Por su parte, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde figuren los datos referidos anteriormente, así como de las cláusulas de la escritura en la que la parte adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

4. Cualquier notificación o comunicación que deba realizarse de conformidad con este Convenio o en relación con el mismo deberá efectuarse en papel a la dirección de las partes que consta en el encabezamiento de este Convenio.

III.2. ANEXO 2: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LEGORRETA REFERENTE AL

ÁREA 5.2.1.6. KALE NAGUSIA

I.1. MARCO LEGAL

En cumplimiento de los artículos 84.4 y 108 de la *Ley 2/2006*, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se redacta el *Programa de Participación Ciudadana* a seguir en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano residencial.

La citada Ley 2/2006 dispone en su artículo 84.4 que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Asimismo, el artículo 108 de la mencionada Ley 2/2006 regula el programa de participación ciudadana en el plan general y establece que el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

Por otro lado, el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística en el artículo 3 indica los contenidos mínimos del programa de participación ciudadana que deberán ser publicados según se indica en el citado artículo.

I.2. CONTENIDOS

EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y SOLUCIONES GENERALES.

El Ayuntamiento de Legorreta, previamente a la redacción del documento de aprobación inicial, informará a la población y articulará medios para la participación de la ciudadanía en relación al análisis, valoración y elección entre las diferentes alternativas de ordenación:

- Una reunión abierta al público una vez recogido los informes sectoriales y el informe de evaluación ambiental.

EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Una vez aprobado inicialmente la modificación referente al área 5.2.1.6 KALE NAGUSIA, el Ayuntamiento abrirá el período de exposición pública, publicando para ello el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor lectura o en varios. El plazo mínimo será de 45 días, contados desde la última publicación.

Con el objeto de vehiculizar el derecho de la ciudadanía a tomar parte en la fase de exposición pública del documento de aprobación inicial, se articularán los siguientes medios:

- El equipo redactor ofrecerá una sesión para exponer el contenido del documento de aprobación inicial o a través de los medios definidos por el ayuntamiento

APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL

Finalizado el proceso de participación ciudadana, una vez analizadas las alegaciones de la fase de información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el documento (con las modificaciones procedentes, si así procede).

El documento de aprobación definitiva – que corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa – o, si procediese, el Texto Refundido que recoja las modificaciones operadas en el documento de Plan General, se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor venta de la provincia.

I.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO

A lo largo de todo el proceso participativo se incorporará la perspectiva de género posibilitando mecanismos de participación para la igualdad.