



BATZARTUTA

ALDE BATETIK: EGOITZ LUISA URKOLA jauna, Anoetako Udaleko alkatea.

BESTETIK: Manuel Jubin Ábalos jauna, adinez nagusia. Jakinarazpenetarako helbidea: Amezketa kalea 15, B behegaina, 15.913.316-F NAN zenbakia duena.

PARTE HARTU DUTE

EGOITZ LUISA URKOLA jaunak, Anoetako Udaleko alkate den aldetik, Anoetako Udala, Herriko Plaza Z/G, Anoeta.

MANUEL JUBIN ABALOS jaunak "ARRIDÓN S.L." sozietatearen izenean eta haren ordezkari gisa esku hartu du. Sozietate hori Donostian dago helbideratuta (Amezketa kalea 15, behegaina, B letra, IFK: B-20768495), eta Donostiako notario José Carlos Arnedo Ruiz jaunak 2002ko otsailaren 25ean baimendutako eskrituraren bidez eratu zen (protokolo-zenbakia: 678). JUBIN jauna eratze-eskrituran bertan izendatu zen kargu horretarako, eta haren indarraldia ziurtatu zen.

Elkarri hitzarmen hau sinatzeko legezko gaitasuna aitortuz, honako hau

AZALDU DUTE:

I.- Anoetako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zuen Gipuzkoako Foru Gobernuaren Kontseiluak 2018ko maiatzaren 15ean egindako bileran. Baldintza horiek beteta, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2019ko urtarrilaren 17an «Anoetako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean» jasotako hirigintza-araudia, Udalaren osoko bilkurak 2017ko azaroaren 27an egindako bilkuran onartutako dokumentuaren eta 2018ko ekainaren 25eko osoko bilkuran onartutako dokumentazio berriaren arabera. (GAO, 12. zk.).

HAPOk, beste hirigintza-eremu batzuen artean, A-5 "Zelaieta" eremua jasotzen du, hiri-lurzorua gisa sailkatua, A-1 bizitegi-lurzorua gisa kalifikatua (erabilera pribatiboa), 4.550 m²-ko azalera duena eta dagokion hirigintza-fitxan jasotzen dena.



II. Plan Orokorrak antolamendu xehatua bazuen ere, egokitzen jo zen proposatutako antolamenduan zenbait egokitzapen egitea, funtsean proiektatutako bi eraikinetako sotoko solairuaren okupazioari eta horiek inguratzen dituzten oinezkoentzako pasealekuei buruzkoak, eta, horretarako, Plan Berezi bat izapidetu zen.

Anoetako "A.5 Zelaieta" eremuko EUko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, dagozkion izapide administratiboak bete ondoren, behin betiko onartu zen Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuaren titularraren 2023ko ekainaren 6ko Foru Aginduaren bidez (2023ko uztailaren 12ko GAO, 135. zk.).

Plan Estrategiko horrek, HAPOn aurreikusitakoaren ildotik, "U.E.5.1." egikaritze-unitate bakarra aurreikusi zuen esku-hartze eremutzat. Unitate hori hitzarmen-sistemaren bidez gauzatuko da, eta, era berean, espazio librean sistema orokorrera bideratutako 500 m²-ko lurzorua Udalari lagatzea aurreikusten da.

Eraikigarritasunari eta erabilerari dagokionez:

Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 1,10 m²/m²koa izango da, hau da, 3.180 m² etxebizitza (1.590 m² bloke bakoitzeko). Hegal itxiak eta 10 m² baino gehiagoko azalera duten eta etxebizitza-unitate bakoitzeko eraikita dauden hegaldi irekiak zenbatuko dira.

«A» blokean sotoko 2 solairu eraikitze baimena ematen da; lehenengoan 490,00 m²-ko azalera eta 407,00 m²-koa bigarrenengan. «A» blokean solairu bakarra eraikitze baimena ematen da, 493,00 m²-ko azalarekin. Sotoaren azalera, guztira, 1.390 m²-koa izango da, hau da, baimendutako gehieneko azalera 1.404 m²-koa baino txikiagoa.

Baimendutako erabilera egoitza-erabilerako lurzatiei dagokiena izango da (A.1 lurzatiak), Plan Orokorraren arabera.



III.- 2023ko apirilean, Anoetako Udalak Tolare-Etxea eraikina eta haren lursail erantsiak erosi zituen, A.5 Zelaieta arearen barruan. Guztira, mila berrehun eta hogeita bost metro karratuko (1.225 m²) azalera zuen, eta eraikinaren xedea birplanteatu zen.

IV.- 2024ko azaroaren 28ko Alkatetza Dekretuaren bidez, behin betiko onartu zen Anoetako «Zelaieta» 5. HEko Urbanizatzeko Jarduketa Programa (2024/12/12ko GAO, 239. zk.). Dokumentu horrek, «Zelaieta» 5. HIEren kudeaketa errazteko, bi egikaritze-unitate mugatu zituen, honako eduki honekin:

Eremuaren identifikazioa: A.I.U. 5 «Zelaieta».

Sailkapena: Hiri-lurzorua.

Kalifikazioa: Egoitza erabilera.

Sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasuna: 3.180 m² (t).

Eraikigarritasun haztatua: 3.458 m² (t) p.

Egikaritze-unitateak:

— 5.1A EU, 1.432,01 m²-ko azalerakoa.

— 5.1B EU, 1.487,00 m²-ko azalerakoa.

Jarduteko araubidea eta sistema:

— 5.1A EU. Lankidetzeta-sistemaren bidezko egikaritze publikoaren araubidea.

— 5.1B EU. Hitzarmen Sistemaren bidezko egikaritze pribatuaren araubidea.

Gauzatze-programa:

— 5.1A EUrako, bost urte Birpartzelazio Proiektua onartzeko izapidea hasteko.

— 5.1B EUrako, urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzea: 24 hilabete, eraikitzeko lizentzia lortzen denetik.

Urbanizazio-kargen aurrekontua: 314.885,87 € (BEZ aparte).

Eraikigarritasun eta erabilerei dagokienez:



- EU.5.1 "A": - 1.590,00 m² (t) etxebizitza librea.
- 897,00 m² (t) sotoko garajea.
- EU.5.1 "B": - 1.590,00 m² (t) etxebizitza librea.
- 493,00 m² (t) sotoko garajea.

Era berean, dokumentu horrek honako hau ezartzen du betebeharrei eta epeei dagokienez, besteak beste:

4.9.-

2/2006 Legearen 138.3 artikulua aplikatuz, EU 5-1 "B" egikaritze-unitateari atxikita geratzen da 5-1 "B" EUaren mugakide diren espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera, eta Anoetako Udalari lagako zaio "B" 5-1 EU birpartzelatzeko proiektua inskribatzen denean.

4.10.2.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egiteko epea (SPVL, 154.1 d art.).

- *EU. 5-1 "B"*

Urbanizazioa FASE BAKARREAN gauzatuko da Egikaritze Unitate osorako. Eraginkortasunagatik, aldi berean egingo dira "A" 5-1 EUan sartutako lursailenak, hitzarmen-hitzarmen bidez gauzatzeko konpromisoa hartzen baitu, bai eta Espazio Libreen Sistema Orokorreko lursailenak ere, Alkiza ibaiaren ibilguaren ertzean daudenekin bat datozenak. Urbanizazio-obrekin batera, unitatean aurreikusitako eraikin berria eraikiko da.

IV.- Egikaritze-unitateen mugaketa berria, jabetza-egiturari dagokionez, honako honi dagokio:

- **EU.5.1 "A" (Azalera: 1.432,00 m²). Honako lurzati hauek osatzen dute:**

I. 159 Erregistroko finka :



1. Titularra:

Anoetako Udala.

2. Titulua:

2023ko apirilaren 21eko eskrituraren bidez egiletsitako erosketa.

Deskribapena:

LANDA-LURRA: TOLARE-ECHEA izeneko baserria, Anoetako jurisdikzioan dituen jabetzekin. Etxeak, bere aturreak, ukuiluak eta alboko gehigarriak dituela, hau da, estalitako azalera osoa, hirurehun eta hamasei metro karratu ditu, eta hegoaldeko aturreak hirurogeita hamahiru metro karratu, eraikinak eta aturrea mugakide dituela. Aturreak, guztira, hirurehun eta laurogeita lau metro karratu ditu. Ekialdetik, finka bereko Eche-azpia jabetza eta Buztiñagako etxe nagusia eta baratza ditu; hegoaldetik, Buztiñaga bidea eta aturrea; mendebaldetik, auzo-bidea; eta iparraldetik, bere iparraldeko aturrea, zeinaren azalera Eche-azpia jabetzan baitago. 2.- ECHE-AZPIA izeneko ereiteko lursaila, bederatziehun eta berrogeita lau metro karratukoa, etxearen iparraldeko aturrea eta bide zaharreko eremu bat hartzen dituen, guztira mila eta berrogeita lau metro karratu. Berriki planoan egindako neurketaren arabera, A-5 Areako EU. 5.1 egikaritze-unitatean Tolare-Etxea eraikinarekin sartutako finkaren azalera osoa MILA BERREHUN ETA HOGEITA BOST METRO KOADROKOA (1.225 M^2) da. Muga eguneratuak honako hauek dira: iparraldean, Zelaietako lurretatik bereizten duen bidea; ekialdean, bide beraren luzapena eta berdegunea; hegoaldean, berdegune bera eta Buztinaga etxea, aturrea; eta mendebaldean, San Juan kalea.

EU.5.1 "A" unitatean integratutako azalera:

Finka horretatik $78,00 \text{ m}^2$ bereiziko dira, 5.1 "B" EUan integratuko direnak; beraz, **5.1 "A" EUan integratutako finkak 1.147 m^2 -ko azalera izango du.**

II. 238 erregistro-finka.

Titularra: ARRIDON S.L.



Partzela horri dagokion **17,00 m²-ko zatia**. Gainerakoa, 1.072,00 m², EU.5.1 "B" aren barruan dago.

Erregistro-finka horri buruzko **gainerako inguruabarrak** 5.1.b EUari dagokion puntuan jasotzen dira, bertan baitago gehienbat haren azalera.

III. Jabari publikoko ondasunak (bideak eta oinezkoen bidearen zati bat)

"A" 5.1 EUaren barruan udal-titulartasuneko jabari eta erabilera publikoko ondasunek hartzen duten azalera **142 m²-koa da**.

IV. 160 erregistro-finka.

Titularrak: MARÍA TERESA LARRARTE ROTETA, ELISABETH BERAZA LARRARTE, JOSÉ LUIS BERAZA LARRARTE, MARÍA ARANZAZU BERAZA LARRARTE.

Deskribapena:

HIRIKOA: "BUZTIÑAGA" izeneko baserria, Anoetako San Juan 8 zenbakia duena.

Erregistroko finka horretatik, EU.5.1 "A" unitatean guztira **126,04 m²-ko** azalera integratzen da.

- **U.E.5.1 "B" (Azalera: 1.487,00 m²):**

I. 238. erregistro-finka

1. Titularra:

Arridón SL; helbidea: Amezketa kalea 15, behegaina, B letra, IFK: B-20768495.

2. Titulua:

Donostiako notario Gaspar Rodriguez Santosen aurrean 2020ko otsailaren 19an emandako salerosketa.

3. Deskribapena:



"HIRIKOA.- ZELAIETA IZENEZ EZAGUTZEN DEN ETXEA, GOBERNU ZENBAKIRIK GABEA, gaur egun Anoetako San Juan Kaleko 12.

Beheko solairuan garaje partikularra, biltegia eta ataria daude; lehenengo solairuan familia bakarreko etxebizitza dago, eta sukaldea, jangela, lau logela eta komunerako eta ganbararako gela ditu, etxebizitzako trasteleku osagarri gisa. LAUROGEITA HEMERETZI METRO KARRATUKO (99 M^2) eguzki-azalera eraikia du, forma angelu zuzenekoa, 11 metro aurrez aurre eta bederatzi metro sakonean, eta bere lursailez inguratua dago. Gaur egun eraitsita dago.

Hauek dira multzoaren muga eguneratuak: iparraldean, Idiakaitz kalea; hegoaldean, oinezkoentzako bidea; ekialdean, Idiakaitz kalea; eta mendebaldean, San Juan kalea.

Eskrituren arabera, MILA EHUN ETA HIRUROGEI METRO KARRATUKO azalera du, baina duela gutxi egindako neurketaren arabera, MILA ETA LAUROGEITA BEDERATZI METRO KARRATUKOA (1.089 m^2) da ".

EU 5.1 "A" unitatean integratutako azalera:

Finka horretatik $17,00 \text{ m}^2$ bereiziko dira, 5.1 "A" EUan integratuko direnak; beraz, **EU 5.1 "B" EUan integratutako finkak $1.072,00 \text{ m}^2$ -ko azalera izango du.**

II. 159 erregistro-finka.

Titularra: Anoetako Udala

Partzela horri dagokion **$78,00 \text{ m}^2$ -ko zatia.** Gainerakoa, $1.147,00 \text{ m}^2$, EU.5.1 "A".



Erregistro-finka horri buruzko gainerako inguruabarrak 5.1.a EUari dagokion puntuan jasotzen dira, bertan biltzen baita batez ere haren azalera.

III. Jabari publikoko ondasunak (bideak eta oinezkoen bidearen zati bat)

EU 5.1 "B" unitatearen barruan udal-titulartasuneko jabari eta erabilera publikoko ondasunek okupatutako azalera **337,00 m²-koa da.**

Puntu honetan eta hurrengo puntuan **2. dokumentu** gisa aipatzen diren erregistro-finkei buruzko Jabetza Erregistroaren ohar sinpleak erantsi dira.

V.- ARRIDON, SL bera ere A-5 "Zelaieta" area osatzen duten bi lurzatiren jabea da. Lursail horien azalera ez dago EU 5.1 B unitatean sartuta, nahiz eta EU 5.1 "B" unitateari atxikita egon, JUParen arabera. Lursail horiek Espazio Libreen Sistema Orokorrerako erabiltzen dira, eta egikaritze-unitatearen jabeek urbanizatu eta Udalari laga behar dizkiote, sistema orokor gisa. Partzela horiek ARRIDÓN SLk erosi zituen, Udalari lagatzeko, area osoko sistema orokor gisa, baina EU 5. 1.Bri atxiki zaizkio, birpartzelazioa egiten denean laga ahal izateko. Erosketaren eta urbanizazioaren zama area osoari dagokio. Alderdi hori Udalarekin adostuta dago ekonomikoki.

B.- 999 erregistro-finka. CRU 20005000915457.

Titulua:

Donostiako notario Gaspar Rodriguez Santosen aurrean 2020ko otsailaren 19an emandako salerosketa.

Deskribapena:

"HIRITARRA.- ANOETAKO ORUBEA, BORDA EDO TXABOLA BAT
DAGOEN LEKUA. Sus

mugak: iparraldean, Alkiza erreka; hegoaldean, Idiakaitz kalea; ekialdean, Idiakaitz kaleko 2 zenbakiko etxea; eta mendebaldean, Carlos Descalzo López jaunaren eta Marta Descalzo Álvarez andrearen lursailak.



BERREHUN ETA HOGEITA HAMAR METRO KARRATUKO (230 m²) azalera du. "

C.- 522 erregistro-finka. CRU 20005000162158.

Titulua:

Pedro Elosegui Bergareche Tolosako notarioaren aurrean 2020ko maiatzaren 6an emandako salerosketa.

Deskribapena:

"ATAURREKO LUR-ZATIA, Idiakez edo Iriacaiz baserriaren (gaur egun eraitsia) hegoaldean dagoen eraikinaren mendebaldeko aldean, Anoetan. Hauek dira muga eguneratuak: iparraldean, Alkiza erreka; hegoaldean, Idiakaiz kalea; ekialdean, gaur egun ARRIDÓN, S.L.ren jabetzakoa, lehen José María Uzcudun Urquía jauna; eta mendebaldean, San Juan kaleko zubi bat, Alkiza ibaiaren gainean eta Alkiza ibaiarekin berarekin. Eskrituren arabera, BERREHUN ETA HIRUROGEITA HAMAR METRO KOADRO- BIKO azalera du guztira, nahiz eta eremuaren eremuan **EHUN ETA HOGEITA HAMAR METRO KOADRO (130 m²) sartzen diren "**.

VI.- Aurrekoarekin bat etorriz, eta Arearen antolamenduak eskatzen duenez urbanizazio-gastu batzuk (atzeko bidea urbanizatzeko eta espazio libreen sistema orokorra urbanizatzeko gastuak aurreratzea), plangintza-tresnak idazteko gastuak (Plan Berezia, ingurumen-azterlana) eta kudeaketa-gastuak (JUP) eremuaren jabe guztiek ordaindu behar dituztenez, kontuan hartuta urbanizazio-obrak gauzatzeko eta lagatzeko aurreikusitako epeak eta kudeaketari dagokionez aurreikusitako epeak, eta hirigintza-antolamendua gauzatzea errazteko, kudeaketaren baldintzak finkatzeko, urbanizazio-konpromisoak hartzeko, lurak lagatzeko edo eraikigarritasuna monetarizatzeko, eta lagapenak monetarizatzeko, eta dokumentu honetan jasotako baldintzen egokitasunari, komenigarritasunari eta edukiari buruzko irizpideak bat datozenez, bi aldeek adostasunez sinatu dute KUDEAKETA ETA ITUNERAKO HIRIGINTZA-HITZARMEN hau.



ESTIPULAZIOAK

LEHENENGOA.- *Hitzarmenaren xedea.*

Hitzarmen honen xedea da indarrean dagoen plangintza kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak eta baldintzak ezartzea, eta, horrela, Anoetako «Zelaieta» 5. HIEan hirigintza-jarduketa egitea erraztea, eta, horretarako:

- 1.- Zelaieta 5. area osoari oro har eragiten dioten hirigintza-betebeharrak zehaztea, bai eta HAPNak mugatutako egikaritze-unitate bakoitzari eragiten diotenak ere: EU. 5-1 "A" eta "B", bereziki.
- 2.- "Zelaieta" A-5 Area osoari eragiten dioten kargak behar bezala banatzeko irizpideak zehaztea.
- 3.- Alderdi bakoitzak bere gain hartu beharreko betebeharren balorazio ekonomikoa egiteko irizpideak zehaztea, bai eta horien artean ordaintzeko/kompentsatzeko modua ere.
- 4.- Harpidedun bakoitzaren betebeharrak arautzea.
- 5.- Arridón SLk, 5-1 "B" EUaren jabe nagusia den aldetik, Anoetako Udalaren aurrean, hitzarmen-sistemaren berezko konpromisoak betetzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikulua betez.

BIGARRENA.- *Zelaieta 5. Area osoari oro har eragiten dioten hirigintza-betebeharrak, eta, bereziki, "A" eta "B" UE 5 - 1 EU bien kudeaketari eragiten diotenak.*

5. Eremua "Zelaieta" bi egikaritze-unitatetan banatu denez kudeaketa errazteko, zenbait betebeharrak daude, bai jabetzari dagokionez, bai urbanizazio-obren egikaritzapenari dagokionez. Horiek area osoari eragiten diote, eta, ondorioz, bi egikaritze-unitateen kudeaketari dagokionez, honako hauek dira:



- 1.- "Zelaieta" 5. eremu osoko Plan Berezia eta JUPa idaztea.
- 2.- Espazio Libreen Sistema Orokorrera bideratutako lurzoruak erostea, EU 5-1 "B" delakoaren mugakideak, OINUTSIK eta UZCUDUN izenekoak, Anoetako Udalari lagatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 138.3 artikulua aplikatuz.
- 3.- Alkiza erreken ertzean dauden pabiloi zaharrak eraistea, eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea.
- 4.- 5-1 "B" EUa, lehenik eta behin, urbanizazio-faseak modu koherentean egin daitezen garatuko denez, Arridón SLk aurreratu egingo du 5.1 "A" EUan sartutako Idiakaitz kaleko aparkaleku publikoaren zati baten urbanizazioa, eta kostu ekonomiko hori konpentsatu egingo da.
- 5.- Birpartzelazio-proiektuaren bidez erregularizatzea 5.1B EUn integratutako 78 m²-ko udal-azalera, bai eta 5.1.A UEn integratuko diren Arridongo 17 m² ere, azalaren arteko aldeak ekonomikoki konpentsatuz Anoetako Udalaren alde.
- 6.- Anoetako Udalari dohainik lagatzea, eskritura publikoan, Arridongo 17 m²-ak, UE.5.1 B birpartzelazio-proiektuaren bidez bereiziko direnak eta UE.5.1 A EU osatzen dutenak, 238 zenbakidun erregistro-finkaren finka nagusiari dagozkionak.

HIRUGARRENA.- *"Zelaieta" A-5 eremu osoari eragiten dioten kargak behar bezala banatzeko irizpideak.*

Hitzarmen hau sinatzen duten jabeek A-5 Zelaieta area osoari eragiten dioten hirigintza-betebeharrak ordaintzeko irizpidea ezarri behar da.

Ondorioz, jabe bakoitzak betebeharrak horietan duen partaidetza-ehunekoa zehazteko irizpidea areako eraikigarritasun haztatuaren arabera egiten da, eta honako hau ondorioztatzen da:

- A-5 eremuko eraikigarritasun haztatua, guztira: 3.458,00 m² (t) p.



- 5.1 A EUko eraikigarritasun haztatua (Udala). 1.769,40 m² (t) p.
- 5.1 B EUko eraikigarritasun haztatua (Arridon). 1.688,60 m² (t) p.

Aipatutako eraikigarritasun haztatua kontuan hartuta, jabe bakoitzaren partaidetzarako ehunekoak honako hauek dira:

- Anoetako Udala: % 51,17.
- Arridón SL: % 48,83.

LAUGARRENA.- *Alderdi bakoitzak bere gain hartu behar dituen betebeharren balorazio ekonomikoa, bai eta haien artean ordaintzeko/kompentsatzeko modua ere.*

Lehenik eta behin, aurreko atalean ezarritako ehunekoaren arabera bi jabeek ordaindu beharreko gastuak ekonomikoki baloratzen dira, eta bigarrenik. 3. dokumentu gisa, udalaren txosten teknikoa aurkeztu da, lurzorua balorazioari eta lagapenaren % 15ari buruzkoa.

Bakoitzak ordaindu beharreko zenbatekoak:

1.- Gastu komunak:

- Sistema orokorretarako lursailak erosteagatik ordaindutako prezioa: 75.000 €.
- Erosketaren ondoriozko gastuak: ondare-eskualdaketak, erregistroa eta notarioa: 6.177 €
- Hirigintza-dokumentuak idaztea (plan berezia, JUP eta ingurumen-azterlana): 13.000 €.
- Espazio libreen sistema orokorra urbanizatzea: 21.011 €



Guztira 115.188 € dira, eta kopuru hori Arridón SLk ordainduko du osorik; beraz, Anoetako Udalak **58.941,24 €** jarri behar ditu kontzeptu horretan.

2.- Arridónek aurreratutako urbanizazio-gastuak:

Urbanizazio-obra behar bezala amaitzeko, eta egikaritze-unitate bakoitzari dagozkion obrak modu independentean egiten badira ere, Arridón SLk konpromisoa hartu du Idiakaitz kaleko aparkaleku publikoaren zati bat urbanizatzeko, 5.1 "A" EUaren barruan. Urbanizazio-obra horiek 2.484,12 eurotan baloratu dira.

3.- Jabe bakoitzak ekarritako azalaren diferentziagatik konpentsazio ekonomikoa

Arridón SLk 17 m²-ko lurzorua du, 5-1A egikaritze-unitatean integratua, eta, aldi berean, Anoetako Udalak 78 m²-ko ekarpena egingo dio 5.1B egikaritze-unitateari. Beraz, aldeek egokitzen jotzen dute azalera-aldea ekonomikoki konpentsatzea, honako irizpide hauen arabera:

- 5.1A EUri dagokion batez besteko eraikigarritasuna 1,24 m² (t) da, eta UE 5.1 B, 1,14 m² (t)
- 17 m²-ko batez besteko eraikigarritasuna (Arridón): $17\text{m}^2 \times 1,24 \text{ m}^2 (\text{t})/\text{m}^2 (\text{s}) = 21,08 \text{ m}^2 (\text{t}) \text{ p.}$
- 78 m²-ko batez besteko eraikigarritasuna (Udala): $78\text{m}^2 \times 1,14 \text{ m}^2 (\text{t})/\text{m}^2 (\text{s}) = 88,92 \text{ m}^2 (\text{t}) \text{ p.}$
- Udalaren aldeko aldea: $88,92 - 21,08 = 68,84 \text{ m}^2 (\text{t}) \text{ p.}$

Hitzarmen honi **3. dokumentu** gisa erantsitako udalaren txosten teknikoaren arabeko balorazio ekonomikoa 489,06 €-koa da.

Ondorioz, azalera-aldea dela-eta, Arridónek Anoetako Udalari konpentsatu behar dio 28.616,86 €-rekin ($68,84 \text{ m}^2 (\text{t}) \text{ p} \times \% 85 \times 489,06 \text{ €}$)



4.- Lagapenaren % 15eko balorazio ekonomikoa, sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27.5 artikuluan ezarritakoa aplikatuz, Arridón SLk eskudirutan ordainduko dio Anoetako Udalari dagokion eraikigarritasunaren lagapena, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioen partaidetza gisa.

Ateratzen den zenbatekoa 123.875, 80 eurokoa da, hitzarmen honi **4. dokumentu** gisa erantsi zaion udalaren txosten teknikoaren arabera.

5.- Egindako konpentsazio ekonomikoen ondoren Anoetako Udalak jaso beharreko zenbatekoa

Arridón SLk Anoetako Udalari ordaindu beharreko zenbatekoa zehaztu da, alderdi bakoitzak ordaindu beharreko zenbatekoak konpentsatzearen ondorioz. Kontzeptuak honako hauek dira:

- Anoetako Udalari ordaindu beharreko diru-kopuruak:
 - % 15eko lagapena: 123.875,80 €
 - Azalaren arteko aldeagatiko konpentsazioa: 28.616,86 €.

- Arridón SLri ordaindu beharreko diru-kopuruak:
 - S.G espazio libreetarako lurzoruak erostea: 38.377,50 €.
 - GSrako lurzoruak eraistea eta urbanizatzea: 10.750,87 €.
 - Lurzoruak erostearen ondoriozko gastuak: 3.160,08 €
 - Hirigintza-dokumentuak idazteko gastuak: 6.652.1 €
 - Aparkalekuen urbanizazioa: 2.484,12 €

- Anoetako Udalaren aldeko diru-kopurua: **91.067,30 €**



Anoetako Udalak birpartzelazio-proiektua behin betiko onartzeko erabakia irmoa denean eta Jabetza Erregistrarako ziurtagiria eman aurretik kopuru hori ordaintzeko konpromisoa hartzen du Arridón SLk.

BOSGARRENA.- *ARRIDÓN SLk bere gain hartuko dituen betebeharrak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikulua betez.*

Arridón SLk bere gain hartzen ditu hitzarmen-sistemari datxezkion betebeharrak hauek:

- a) 5-1B EUaren Borondatzeko Birpartzelazio Proiektua egitea, Hitzarmen Batzordea eratu beharrik gabe, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 48.2 artikuluan ezarritakoa betez, jabe guztiek (Udalak eta Arridón SLk) hitzarmen honen arabera hartutako akordioaren ondorioz.
- b) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea, legean eta hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera, zehazki, "Zelaieta" A-5 eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoaren arabera.
- c) Urbanizazio-kargak bere gain hartzea eta legeak eta aipatutako plangintza-tresnak EU 5-1 "B" unitateari esleitutako urbanizazio-, azpiegitura- eta zerbitzu-obrak gauzatzea.
- d) Eraikigarritasun haztatuaren % 15 Anoetako Udalari lagatzea, urbanizazio-kargarik gabe, 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako baldintzetan, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak emandako idazketan. Kasu honetan, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagokion lurzorua lagapenak, urbanizazio-kargarik gabe, ez dakar orube edo partzela eraikigarri baten administrazioak jabari osoa izatea; beraz, lehen aipatutako 27. artikuluan 5. paragrafoan ezarritakoa aplikatuz, lagapen horren ordezkari eskudiruzko ordainketa egingo da.
- e) Hitzarmen honetan hartutako konpromisoak betetzen direla bermatzeko, ARRIDÓN SLk EU 5-1 "B" delakoaren urbanizazio-kargen % 7ko abala



formalizatu eta entregatuko du, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.6 artikulua aplikatuz, hitzarmen hau izenpetzearekin batera.

f) 5.1 B EUari dagokion Urbanizazio Proiektua aurkeztea, hitzarmen hau behin betiko onartu aurretik.

SEIGARRENA.- *Administrazio jardulearen betebeharrak.*

Anoetako Udalak betebeharrak hauek izango ditu:

- 1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera idatzitako Birpartzelazio Proiektua izapidetzea, hitzarmen honetan zehaztutako irizpideak betez. Birpartzelazio-proiektuaren hasierako onspena dokumentua Anoetako Udalean aurkeztu eta 2 hilabeteko epean emango da.
- 2.- Onartutako Urbanizazio Proiektuaren arabera egiten den urbanizazio-obra jasotzea.
- 3.- Eremua garatzeko beharrezkoak diren obra, lehen erabilera edo, hala badagokio, jarduerarako lizentziak ematea.

ZAZPIGARRENA.- *Lursailak eskualdatzea.*

Hitzarmen honetan ezarritako aurreikuspenak eta hortik eratorritako ondorioak baliozkotzat eta guztiz indarrean daudela ulertuko da, nahiz eta "EU 5.1" B "egikaritze-unitatea osatzen duten lurzatiak besterendu. Kasu horretan, eskuratzailerak automatikoki subrogatuko da Arridón SLk hemen bere gain hartutako eskubide eta betebeharrak guztietan.

Hori bermatze aldera, Arridón S.L. jabeak konpromisoa hartu du transmisioaren agirian bertan adierazteko hemen bere gain hartutako betebeharrak, eta Udalari jakinarazteko benetan egin dela.

ZORTZIGARRENA.- *Hitzarmena burutzea..*

Hitzarmen hau burututzat joko da alderdiek horisinatzen dutenean, Anoetako Udalak onartu ondoren.



BEDERATZIGARRENA.- *Hitzarmena azkentzea.*

Hitzarmen hau azkentzeko arrazoia izango da bertan ezarritako betebeharrak erabat betetzea. Era berean, suntsiarazteko kausa izango dira honako hauek:

- Bertan ezarritako funtsezko betebeharren bat ez betetzea.
- Bi aldeak ados jartzea.
- Indarrean dagoen legeriaren arabera aplikagarri zaion beste edozein.

HAMARGARRENA.- *Formalizazioa eta jurisdikzioa.*

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, eta, beraz, Anoetako Udalak ebatziko ditu hitzarmen honetatik sortzen diren auzigai guztiak, hau da, hitzarmena betetzetik edo ez betetzetik, aldatzetik edo suntsiaraztetik sortzen diren auzi guztiak. Udal horren ebazpenek amaiera emango diote administrazio-bideari, eta haien aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jartzea aukerakoa izango da, horretarako legeria erregulatzailan aurreikusitako moduan.

Eta azaldutako guztiarekin ados daudela adierazteko eta irmo betetzeko, hitzarmen hau sinatu dute, hiru aletan eta ondorio bakarrerako, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

Anoetan, sinaduraren datan.

EGOITZ LUISA URKOLA

Anoetako alkatea

MANUEL JUBIN ÁBALOS

Arridón S.L.