

Hirigintza VIII

Plangintzaren praktika

1.4. Hirigintzaren kudeaketa eta egikaritzea



Hirigintza-zuzenbidea osatzen duten fase nagusietako tresna garrantzitsuenak

HIRIGINTZA-PLANGINTZA



Hiria Antolatze Plan Orokorra
Sektorizazio Plana
Bateragarritasun Plana

Plan Partziala
Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia

Xehetasun Azterlana

HIRIGINTZA-KUDEAKETA



Urbanizatzeko Jarduera Programa

Hirigintza Hitzarmena

Birpartzelazio Proiektua

Urbanizazio Proiektua

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

hiri-lurzoru finkatugabeko eta lurzoru
urbanizagarriko jarduera urbanizatzaile
integratuen gauzatzea arautzen eta
antolatzen duen tresna

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

zereginak:

- jarduera integratuaren eremua mugatzea
(egikaritze-unitate(ar)en mugak aldatu ditzake)
- jarduera-sistema zehaztea (kudeaketa mota,
publikoa ala pribatua izan daitekeena)
- jarduera integratuak gauzatzeko baldintza
juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak zehaztea
- urbanizazio-obrak eta haien kostua zehaztea
- urbanizatzeko eta eraikitzeko epeak zehaztea

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

ezin du aldatu ez antolakuntza egituratzailea
ezta antolakuntza xehatua ere

horregatik, plangintza eta gero (edo
plangintzarekin batera) egiten da

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

edukia:

-eduki tekniko-urbanistikoa: urbanizazio-obrak
zehaztu eta baloratu behar ditu, aurreproiektu baten
sakontasunarekin

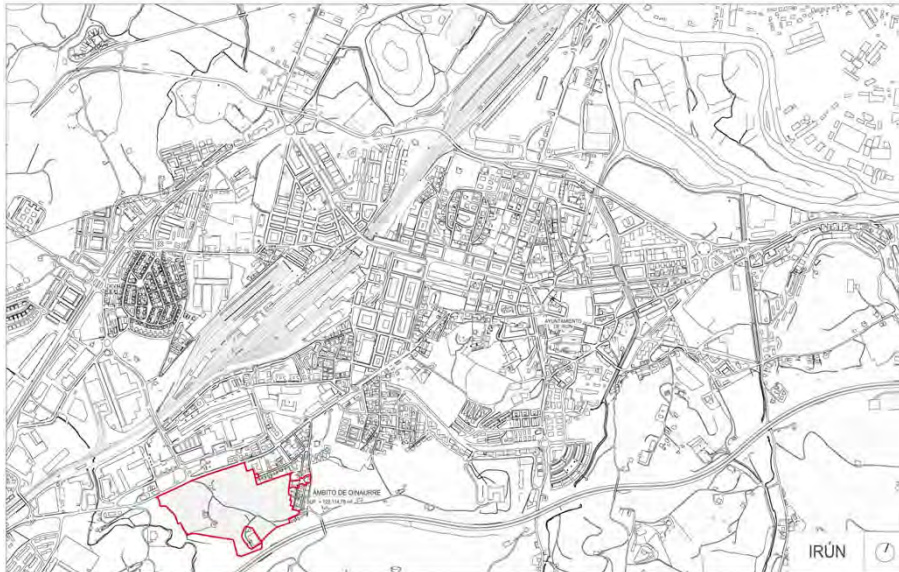
-eduki juridiko-urbanistikoa: plangintzaren
gauzatzea kudeatzeko jarduera-sistema zehaztu
behar du, egikaritze-unitatea(k) mugatu, epeak
zehaztu (birpartzelazioa egiteko, urbanizazioa
gauzatzeko, eraikitzeko), udalari lagatuko zai(zki)on
zorua(k) proposatu, balizko egoileen lekualdatzea
programatu

Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

gutxieneko dokumentazioa:

- memoria
- urbanizazio-aurreproiektua
- informazio-planoak, jarduera-eremua mugatuz
- plano partzelarioa, jatorrizko lursailen jabe guztiak zerrendatuz
- bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana

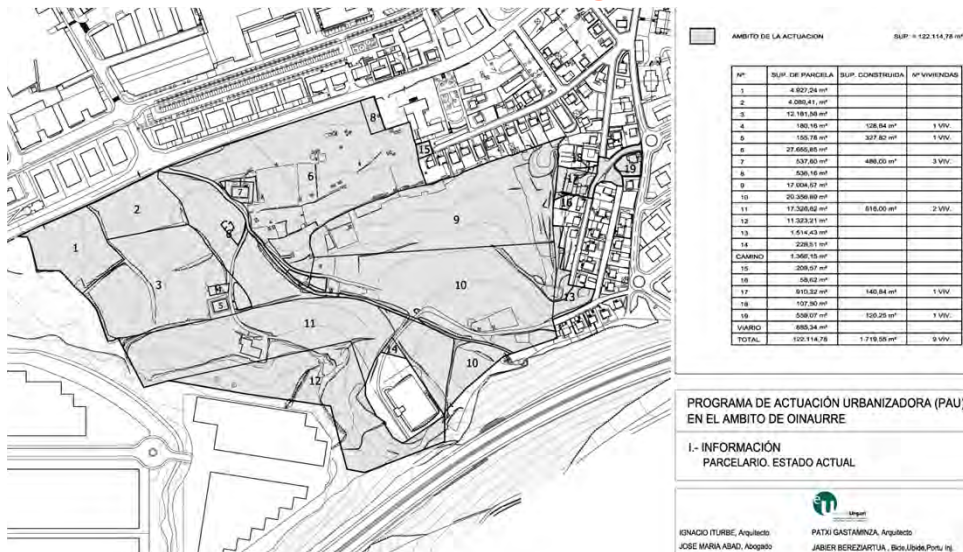
Urbanizatzeoko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Jarduera-eremuaren kokapena

Oinaurre eremua Urbanizatzeoko Jarduera Programa. Irún, 2008

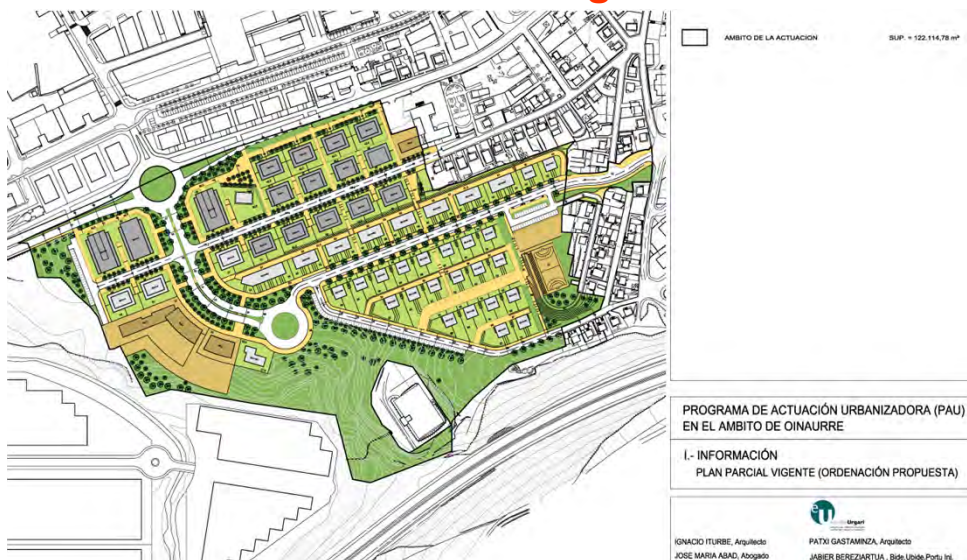
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Egungo plano partzelarioa

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Plan Partzialak zehaztutako antolakuntzaren irudia

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008



Birilbilgune arraroaren zergatia 2016an argitu zen: A-8arekiko lotura berri bat egin nahi zen. 6,5 milioi euro kostatu zuen (hego-saihesbide osoak, 15 milioi euro).

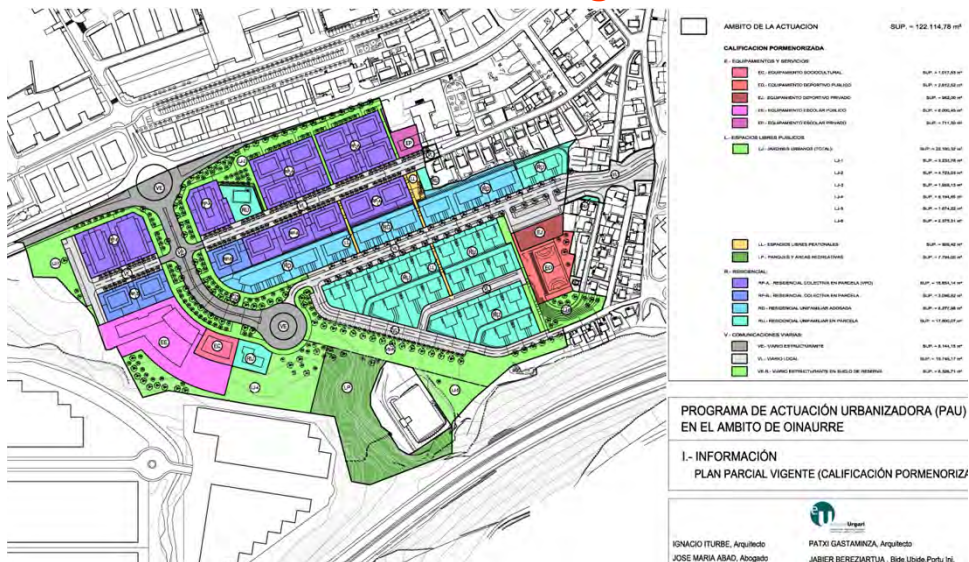
2016ko egoera



2025eko egoera

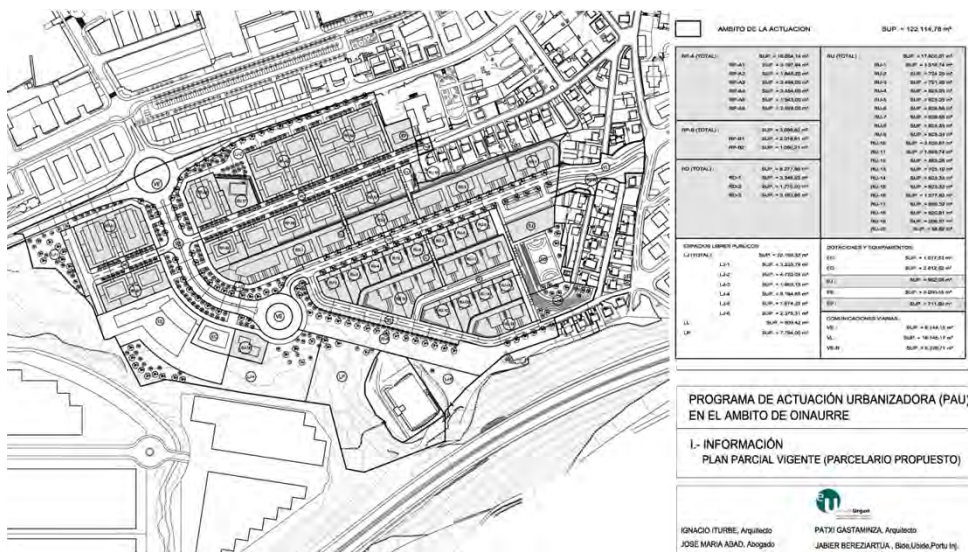


Urbanizatzekeo Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Plan Partzialak zehaztutako antolakuntzaren kalifikazioa
Oinaurre eremua Urbanizatzekeo Jarduera Programa. Irun, 2008

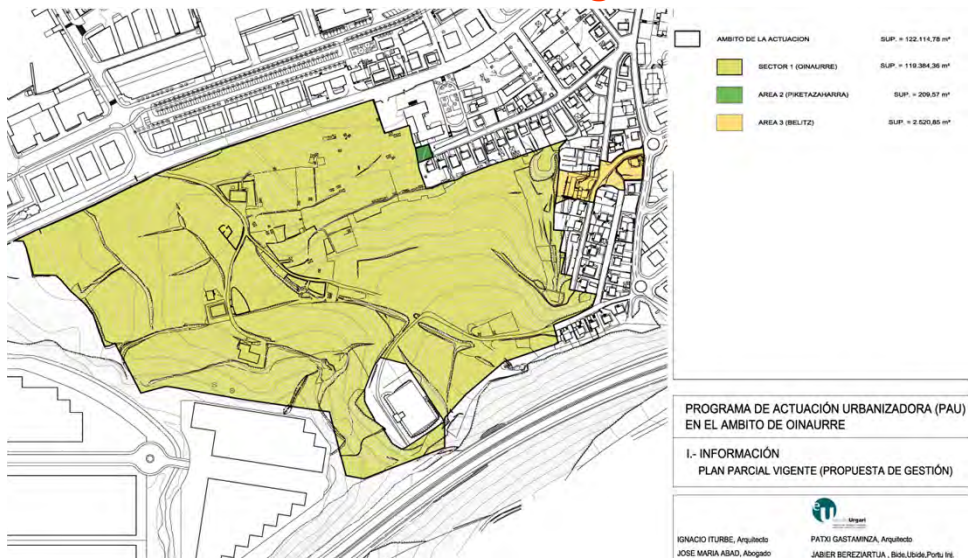
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Plan Partzialak zehaztutako partzelarioa

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Plan Partzialak proposatutako kudeaketa

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

tokiko sistema atxikiak edo adskribatuak

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

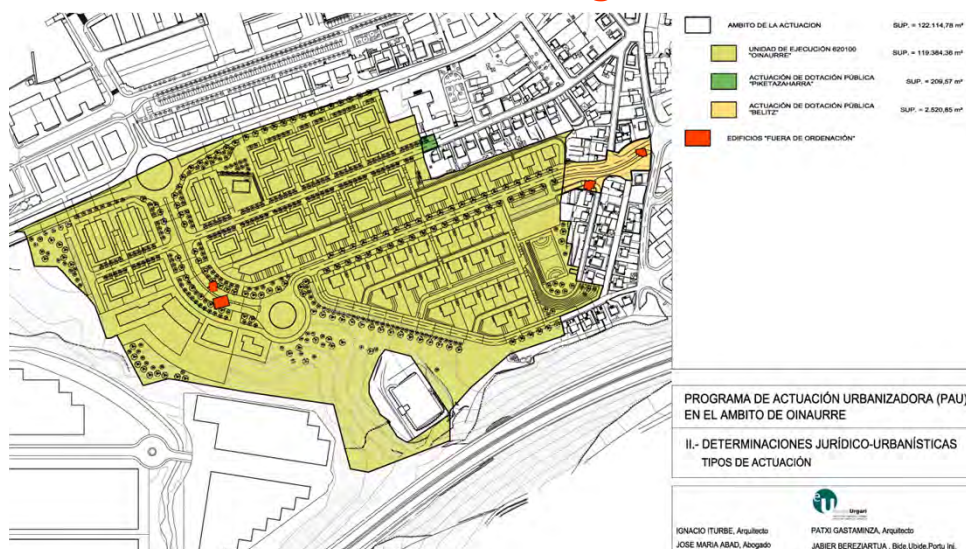
DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008
DOCUMENTO "A": MEMORIA JUSTIFICATIVA -3-

La totalidad del suelo definido como Sector 1 "Oinaurre" se contempla como una única "Actuación Integrada" que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora a desarrollar.

Asimismo, las áreas 2 "Piketazarra" y 3 "Belitz", clasificadas como suelo urbano, y definidas con el objetivo de asegurar la prolongación y conexión con los viarios existentes, se definen como actuaciones adscritas a la "Actuación Integrada" definida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 de la Ley 2/2006, y a los efectos del costeamiento de la obtención de suelo y de la ejecución de las obras referidas a la red viaria.

hiri-lurzoru finkatugabeko egikaritze-unitateetan
(ondo justifikatuta) kanpoko tokiko (eta, batzuetan,
maila orokorreko) zuzkidurak ere sartu edo adskribitu
daitezke, zuzkiduretarako zoru horiek doan lortzeko

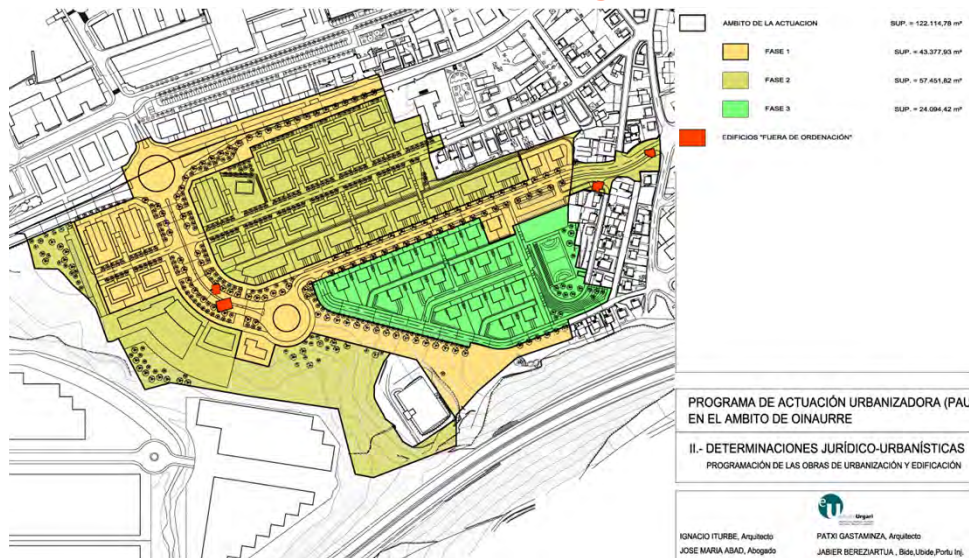
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Jarduera urbanizatzaile motak

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Urbanizatzeko programazioa (faseak)

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irún, 2008

3.7. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

3.7.1. Descripción General

Se ha previsto la realización de las obras de urbanización y edificación en fases de trabajo y en correspondencia con la complejidad de las obras a ejecutar. Asimismo, a la hora de planificar la ejecución, se ha considerado el criterio de minimizar los realojos transitorios, así como los plazos para la realización de los realojos definitivos.

Las fases de trabajo previstas son las siguientes:

• FASE 1:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos referidos a los desvíos definitivos de las redes principales existentes, y que conllevan el derribo de las edificaciones residenciales actualmente sitas en las parcelas 4 y 5. Igualmente se prevé la urbanización de los viarios principales de distribución incluidos en el ámbito.

Asimismo se prevé la construcción de las edificaciones destinadas a los realojos definitivos y de las edificaciones residenciales localizadas al oeste del viario de acceso al ámbito.

Se prevé el inicio de esta fase en el primer trimestre de 2009 y su finalización durante el cuarto trimestre de 2010, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la realización de la totalidad de las obras previstas en esta fase de trabajo.

• FASE 2:

En esta fase se contempla el realojo definitivo de los ocupantes de las edificaciones declaradas fuera de ordenación, la ejecución definitiva y enlace de los viarios de acceso y distribución, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RP-A, RP-B y RD, a excepción de las ya contempladas en la fase anterior.

Se prevé el inicio de esta fase durante el segundo trimestre de 2010, posibilitando así mismo el solape de la edificación con la urbanización prevista en la fase 1. Se prevé la finalización de esta fase durante el cuarto trimestre de 2011, lo que representa un plazo máximo de 24 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

• FASE 3:

En esta fase se contempla la ejecución de los trabajos necesarios y referidos a la ordenación residencial a ubicar en la parte alta del ámbito. Se prevé la realización de los viarios de cumbre y de acceso a las parcelas residenciales, así como la urbanización y preparación de los espacios públicos, zonas verdes y parcelas dotacionales definidas.

Asimismo se contempla la edificación de las parcelas residenciales RU, a excepción de la ya contempladas en la fase 1.

Se prevé el inicio de esta fase durante el primer trimestre de 2011 y su finalización durante el segundo trimestre de 2012, lo que representa un plazo máximo de 18 meses para la totalidad de las obras definidas en esta fase de trabajo.

Asimismo, y caso de considerarse conveniente, esta fase podría iniciarse durante el segundo trimestre de 2010 haciendo coincidir el inicio de la construcción de esta fase con el final de la fase 1, y con el inicio de la fase 2 y respetando en todo caso los plazos programados.

Urbanizatzeko Jarduera Programa

Urbanizatzeko eta
eraikitze programazioa
(faseak)

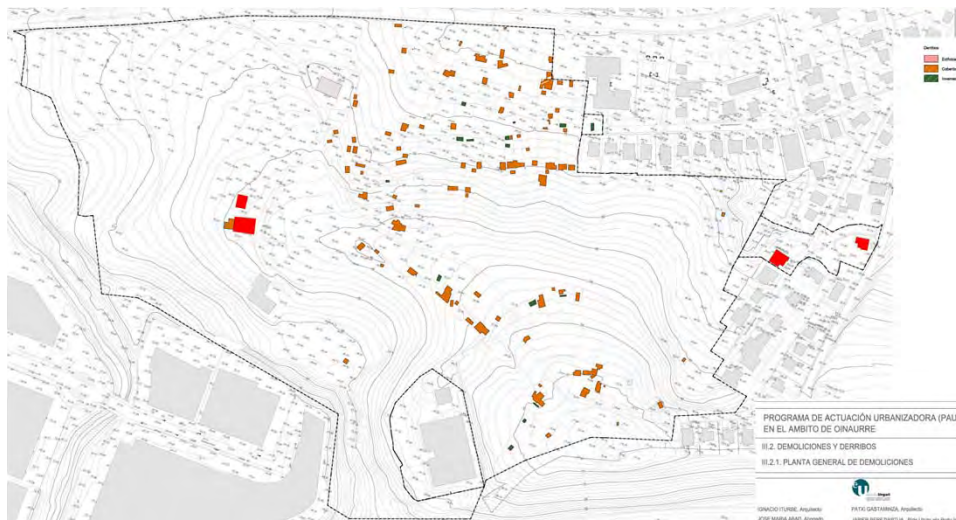
Oinaurre eremua
Urbanizatzeko Jarduera
Programa. Irún, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa

Entrega de documentación para su aprobación inicial un mes después de la ratificación de la escritura de Constitución de la Junta de Concertación (septiembre de 2008). Se prevé la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en noviembre de 2008.

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeke Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

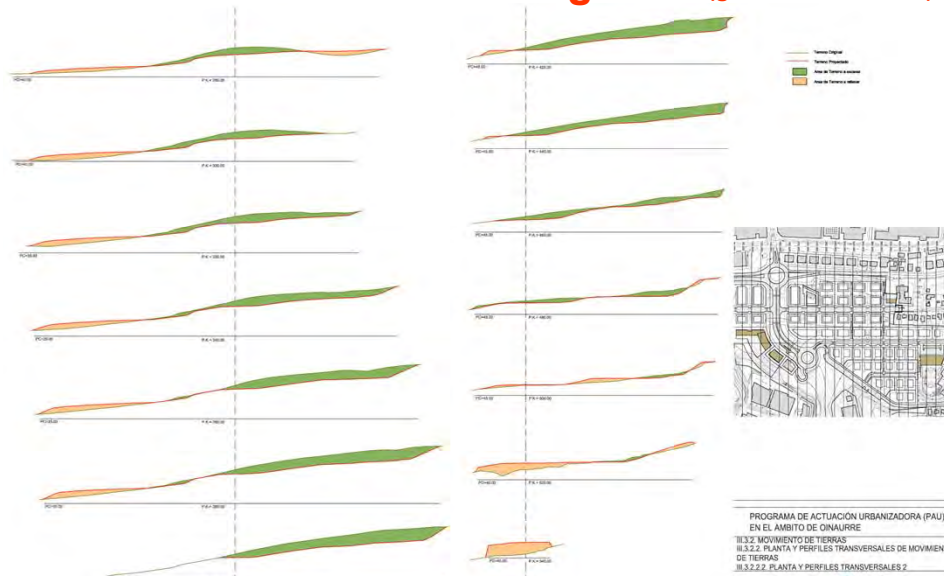
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Lur-mugimenduen oinplano gainjarria

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Lur-mugimenduen sekzioak

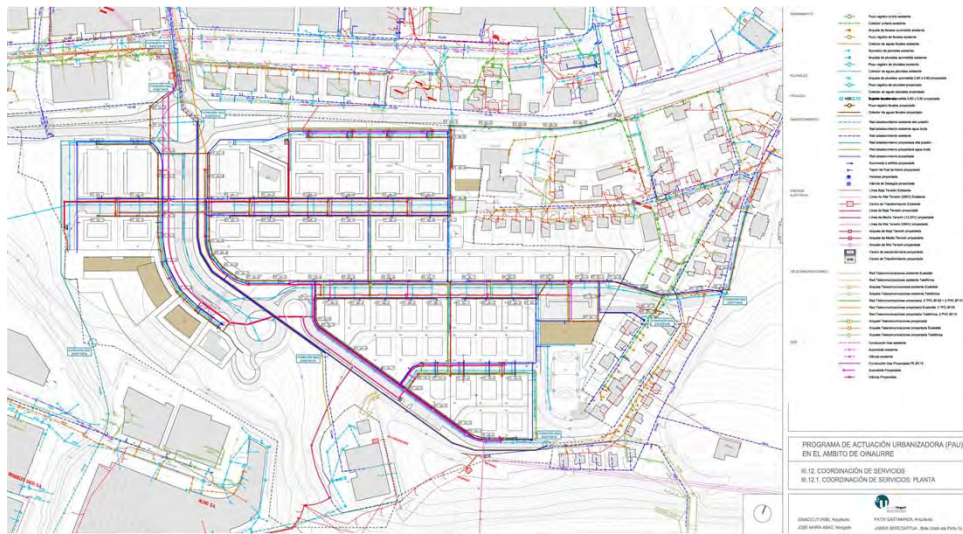
Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

[illegible]

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

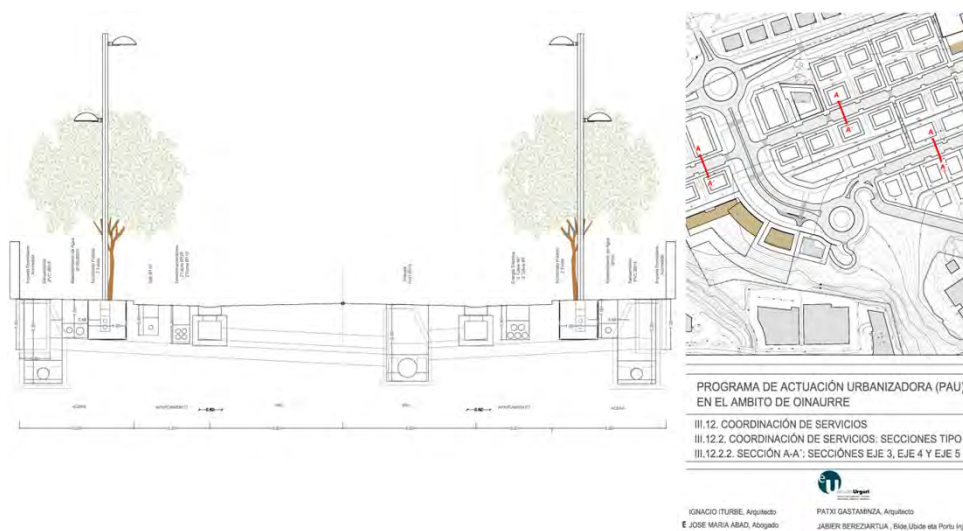
Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Instalazioen gainjartzea

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)



Kale baten ebaketa

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUTACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008

DOCUMENTO "B": ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN -I-

ÍNDICE:

1. CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN	2
2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y ESTADO ACTUAL	2
2.1. DATOS GEOGRÁFICOS	2
2.2. TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE Y LINDEROS	2
2.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS	2
2.4. DESARROLLO URBANO EXISTENTE	3
3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	5
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS Y DEL PROCESO DE EJECUCIÓN	5
3.2. DEMOLICIONES Y DERRIBOS	6
3.3. MOVIMIENTO DE TIERRAS GENERAL	7
3.4. ESTRUCTURAS Y OBRAS DE FÁBRICA	8
3.5. RED VIARIA	10
3.6. REDES DE SERVICIOS URBANOS	10
3.7. PAVIMENTACIÓN Y ELEMENTOS DE OBRA EN CAMINOS Y ESPACIOS PEATONALES	14
3.8. MOBILIARIO URBANO	15
3.9. JARDINERÍA	15
4. PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS	15
5. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS	15

Urbanizazio-aurreproiektuaren aurkibidea

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU)

IRUNGO "6.2.01 OINAURRE" EREMUA URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMA
PROGRAMA DE ACUTACIÓN URBANIZADORA EN EL ÁMBITO DE OINAURRE

DONOSTIA, 2008KO MARTXOA
SAN SEBASTIAN, MARZO 2008

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

DOCUMENTO A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO B: ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO C: PLANOS

DOCUMENTO D: PLANO PARCELARIO Y RELACIÓN DE TITULARES

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Urbanizatzeko Jarduera Programaren aurkibide orokorra

Oinaurre eremua Urbanizatzeko Jarduera Programa. Irun, 2008

hirigintza-antolakuntzaren gauzatzea edo egikaritzea

hirigintzaren gauzatzea edo egikaritzea jarduera administratibo bat da, hurrengo helburuak dituen:

- Urbanizatzeko Jarduera Programak betetzea
- onuren eta zamen berdinbanaketa
- jarduera urbanizatzailerak gauzatzeko epeak antolatzea (plangintzak ez baditu definitu)
- urbanizatzea eta partzelak eraikitzea
- urbanizazio-obren mantentzea
- zuzkidura publikoak egiteko zoruak lagatzea, bai eta udalari laga behar zaion eraikigarritasuna kokatzea

hirigintza-antolakuntza gauzatu ahal izateko

onetsita egon behar dira:

- hirigintza-plangintza xehatua
- Urbanizatzeko Jarduera Programa (jarduera integratuetan)
- Urbanizazio Proiektua
- Birpartzelazio Proiektua (jarduera integratuetan)

hirigintzaren gauzatzea kudeatzeko sistemak

hainbat kudeaketa-araubide mota daude
hirigintza gauzatzeke edo egikaritzeko

oinarrian, bi mota nagusi daude:

Administrazio Publikoak **kudeaketa propioa**
egin dezake, edo kapital pribatuarekin
kooperazioan edo lankidetzan aritu
(partzuergoak sortuz eta hitzarmenak sinatuz)

jarduera isolatuak vs jarduera integratuak

4 jarduera urbanizatzaile mota daude hirigintza-antolakuntza gauzatzeko:

-jarduera isolatuak (edo asistematikoak): hiri-partzela bakarra eraikitzen da (behin urbanizazio maila gutxienekoa osatu ondoren)

-zuzkidura-jarduerak: hiri-lurzoru finkatugabeen hirigintza-eraikigarritasuna handitzen denean (derrigorrezko eta doako zuzkidura-lagapenak eginez)

-jarduera integratuak (edo sistematikoak): hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan (urbanizazio-lan gehiago behar dutenak) partzela bat edo batzuk garatzen dira orube bihurtzeko

-desjabetzeen bidez lortutako sistema orokorrak edo tokikoak gauzatzeko jarduerak (zuzenean egikaritzen direnak)

jarduera integratuen egikaritze- araubidea

jarduera urbanizatzaile integratuak egikaritzeko kudeaketa-araubide mota Urbanizatzeko Jarduera

Programan zehazten da:

-egikaritze-araubide publikoa: Administrazioa arduratzen da garapenaz (urbanizazioaz...)

-egikaritze-araubide pribatua: ekimen pribatuak parte hartzen du plangintzaren gauzatzean (Administrazioaren kontrolpean)

jarduera integratuen egikaritze- araubidea

egikaritze-araubide pribatuan, partzelek ez
dute orube-izaera edukiko guztiz urbanizatuta
egon arte **eta** urbanizazio-obrak
Administrazioari ofizialki entregatu arte

plangintza egikaritzeko subjektu pribatuak

-hirigintza-intereseko elkarteak

(gaztelaniazko agrupaciones de interés urbanístico)

- eragile urbanizatzailea

(gaztelaniazko agente urbanizador)

hirigintza-intereseko elkarteak

jarduera integratu bateko lursailetakoko jabeek osatu dezakete hirigintza-intereseko elkarte bat hirigintza-plangintza egikaritzeko, hurrengo betez gero:

- jarduera-eremuaren azaleraren % 50 baino gehiagoren jabeak biltzea

- gainerako jabeek elkartean parte hartzen uztea

- eskritura publikoan formalki osatzea elkarteak, bai eta herrialde bakoitzeko Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistroan izena ematea ere

eragile urbanizatzailea

eragile urbanizatzailea da jarduera integratu bateko hirigintza-plangintza gauzatzeko ardura hartzen duen subjektua (Urbanizatzeko Jarduera Programaren, Birpartzelazio Proiektuaren eta Urbanizazio Proiektuaren idazketa sustatu, urbanizazio-obrak sustatu...)

edozein pertsona fisiko edo juridikoa izan daiteke eragile urbanizatzaile (**nahiz eta jarduera-eremuko lursailetakoko jabe ez izan**)

lehiaketa publikoan esleitzen da eragile urbanizatzailearen ardura (hirigintzaren egikaritzea kudeatzeko hitzarmen-sisteman ezik)

eragile urbanizatzailea

helburua da lursailetak jabeek geldirik ez uztea
jarduera-eremu bateko plangintza egikaritzeko
prozesua, hau da, espekulazioa ekidin egitea

beraz, Urbanizatzeko Jarduera Programan hala
erabakitzen bada, egikaritzea lehiaketara ateratzen
da, profesional bati esleituz urbanizazioaren azken
kudeaketa (Birpartzelazio Proiektua) eta egikaritzea

kritika Valentziako eragile urbanizatzaileari

PARLAMENTO EUROPEO

2004



2009

Documento de sesión

A6-0082/2009

20.2.2009

INFORME

sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas (2008/2248(INI))

Comisión de Peticiones

Ponente: Margrete Auken

RR\770602ES.doc

ES

PE416,354v02-00

ES



Auken txostena (EB),
2009

kritika Valentziako eragile urbanizatzaileari

19. Considera las conclusiones de la Síndica de Greuges de la Comunidad Valenciana (Defensora del Pueblo), institución de reconocido prestigio en la defensa de los derechos fundamentales de los ciudadanos, que manifiesta que los derechos de los propietarios se han podido ver afectados, bien por haber sido infravalorados por el agente urbanizador, bien por tener que asumir unas cargas de urbanización impuestas unilateralmente por el mismo y a veces excesivas;
2. Pide a las autoridades españolas que se deroguen todas las figuras legales que favorecen la especulación, tales como el agente urbanizador;

Auken txostena (Europar Batasuna), 2009

EAEko 2/2006 Legean, ustez, arazoak konpondu ziren

eragile urbanizatzailearen eta lursailetakoko jabeen arteko erlazioa

hirigintza-plangintzaren egikaritzea lursailetakoko jabea ez den eragile urbanizatzaile bati esleitzen bazaio, eta haien artean adostasunera iristen ez badira, hurrengo arauak beteko dira:

-lursailetakoko jabeek eragile urbanizatzaileari ordainduko dizkiote urbanizazio-zamen (kudeaketa-gastuak barne) ehuneko bat (UJPan aurreikusiko diren urbanizazio-zamen % 12, gehienez)

-dena den, urbanizazio-zama batzuk eragile urbanizatzaileak ordaindu ditzake, hala zehazten bada esleipen-hitzarmenean

eragile urbanizatzailearen eta lursailetakoko jabeen arteko erlazioa

- oro har, lursailetakoko jabeek aukeratu dezakete nola ordaindu eragile urbanizatzaileari: partzela eraikigarriak (edo etxebizitzak) emanez, ala dirutan
- lursailetakoko jabeek parte hartu dezakete garapenean, hala nahi badute (parte hartzekotan, emaitza-partzelak jasoko dituzte, haien jatorrizko partzelen azaleraren arabera; parte ez hartzekotan, kalteordaina jasoko dute)
- UJPan aurreikusitako urbanizazio-zamak aldatu daitezke % 20 gehienez, eragile urbanizatzailearen mozkinak handitu gabe

Urbanizatzeako Jarduera Programaren (idazketa eta) egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

UJPan zehazten bada eragile urbanizatzaile bidez egikaritutako dela antolakuntza, UJPan bertan zehaztuko da zer baldintzapean egingo den lehiaketaren esleipena

gutxienez, hurrengo baloratuko da:

- 2006 Legeko estandarrek zehazten dutena baino babes publikoko etxebizitza gehiago egitea (alokairukoak, bereziki)
- urbanizazio-obra UJPk zehaztutako epeetan baino azkarrago egitea

Urbanizatzeko Jarduera Programaren egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

- eraikuntza-epeak ere laburtzea
- urbanizazio-obren kalitateak hobetzea (bereziki, iraunkortasunari dagokionean), aurrekontua igo gabe
- babes publikoko etxebizitza batzuk (edo guztiak) eragile urbanizatzaileak berak eraikitzea
- beharrezkoa izatekotan, antolakuntza xehatuko plangintza eta UJPa idaztea eta izapidetzea (bideratzea)
- urbanizazio-obren kostua eta urbanizatzailearen mozkinak txikitzea

Urbanizatzeko Jarduera Programaren egikaritzea eragile urbanizatzaile bati esleitzeko lehiaketa

UJParen egikaritzearen esleipena hirigintza-hitzarmen batean bilduko da formalki: alde batetik, eragile urbanizatzailea, eta, bestetik, Administrazioa (Udala)

bertan, antolakuntza egikaritzeko baldintza guztiak zehaztuko dira (epeak, bermeak...), lursailletako jabeei jakinaraziko zaizkienak

V. Anuncios

A. Anuncios de licitaciones públicas y adjudicaciones

ADMINISTRACIÓN LOCAL

17813 Anuncio del Ayuntamiento de Legazpi de licitación para la selección de agente urbanizador del ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.

1. Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información:
 - a) Organismo: Ayuntamiento de Legazpi.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Departamento de Urbanismo.
 - c) Obtención de documentación e información:
 - 1) Dependencia: Departamento de Urbanismo.
 - 2) Domicilio: Euskal Herria, 1.
 - 3) Localidad y código postal: Legazpi, 20230.
 - 4) Teléfono: 943737030.
 - 5) Telefax: 943737200.
 - 6) Correo electrónico: legazpi.le@legazpi.net.
 - 7) Dirección de Internet del perfil del contratante: www.legazpiko-udala.info.
 - d) Número de expediente: 2009ACUR0003.
2. Objeto del contrato:
 - a) Tipo: Servicios.
 - b) Descripción: Selección de agente urbanizador del ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.
 - c) División por lotes y número de lotes/Número de unidades: No.
 - e) Plazo de ejecución/entrega: Establecidos plazos máximos en pliego de condiciones.
 - i) CPV (Referencia de Nomenclatura): 71410000-5.
3. Tramitación y procedimiento:
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Abierto.
4. Presupuesto base de licitación:
 - a) Importe neto: 428.040,00 euros. IVA (%): 16. Importe total: 496.526,40 euros.
5. Garantías exigidas. Provisional (importe): 4.280,40 euros. Definitiva (%): 29.962,80 euros.

**UJParen
egikaritzea
eragile
urbanizatzaile
bati esleitzeko
lehiaketa**

LEGAZPIKO
UDALA

IRAGARKIA

Kontratuaeren esleipena hutsik gelditzea

Legazpiko A.U. 41 -Urtatza Zahar Parkea eta A.U. 45 - Urtatzola gune integraleko eragile urbanizatzaile izaera lehiaketa ireki bidez esleitzeko lizitazioa hutsik gelditu delakoaren iragarkia

1. Entitate adjudikatzailea:

- a) Erakundea: Legazpiko Udala
- b) Espediente zenbakia: 2009ACUR0003

2. Kontratuaeren helburua

- a) Xedea: eragile urbanizatzailea hautatzea, urbanizazio-lanak kudeatuko dituen agentearen modalitatearen arabera eta obrak gauzatuko dituen izaterari iritsiko ez dena

- b) Aldizkari ofiziala eta iragarkiaaren publikazio data: Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 2010/05/12

3. Tramitazioa, prozedura eta emateko era:

- a) Tramitazioa: Ohikoa
- b) Prozedura: Irekia
- c) Modua: Eskaintza onuragarria, esleipenerako zenbait irizpiderekin

4. Lizitazioaren prezioa:

- 428.040,00 (BEZ barne)

5. Esleipena:

- Proposamen ekonomikorik aurkeztu ez denez, 2010/280 Alkatetza erabakuntzak lehiaketa hutsik uztea erabaki du.

ANUNCIO

Declarada desierta adjudicación

Se declara desierto el contrato de licitación para la adjudicación por procedimiento abierto y mediante concurso de la condición de agente urbanizador en el ámbito de actuación integrada conformado por los ámbitos urbanísticos "41. Urtatza Zahar Parkea" y "45. Urtatzola" de Legazpi.

1. Entidad adjudicadora:

- a) Organismo: Legazpiko Udala
- b) Número de expediente: 2009ACUR0003.

2. Objeto del contrato:

- a) Descripción del objeto: selección de un agente urbanizador según la modalidad de agente gestor de las obras de urbanización.

- b) Boletín oficial y fecha de publicación del anuncio: Boletín Oficial de Gipuzkoa 12/05/2010

3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

- a) Tramitación: Ordinaria.
- b) Procedimiento: Abierto.
- c) Forma: Oferta más ventajosa con varios criterios de adjudicación.

4. Precio de licitación:

- 428.040,00 (IVA incl).

5. Adjudicación:

- Al no presentarse oferta alguna, se declara desierto la adjudicación por decreto de alcaldía 2010/280

**UJParen
egikaritzea
eragile
urbanizatzaile
bati esleitzeko
lehiaketa**



Legazpin, 2010eko uztailaren 23an
Alkateak,

Erresp.: Sotero Plazaola Odriozola.

Urbanizatzeko Jarduera Programak eragile urbanizatzaileari ezarritako baldintzak



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA CONFORMADO
POR LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS “41. URTATZA ZAHAR
PARKEA” Y “45. URTATZOLA” (LEGAZPI).

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

Urbanizatzeko Jarduera Programak eragile urbanizatzaileari ezarritako baldintzak

ÍNDICE.

- I.- Objetivo del Programa de Actuación Urbanizadora.
- II.- Iniciativa de formulación del Programa.
- III.- Justificación de la necesidad y oportunidad del Programa.
Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora
- IV.- Marco general de elaboración del Programa.
- V.- Ámbito del Programa.
- VI.- Contenido material y formal del Programa.
- VII.- Determinaciones técnico - urbanísticas del Programa. Anteproyecto de urbanización.
- VIII.- Determinaciones jurídico - urbanísticas del Programa.
- IX.- Determinaciones económico – urbanísticas del Programa. Estudio de viabilidad económico - financiera.
- X.- Determinaciones reguladoras de la programación de las actuaciones planteadas.
- XI.- Bases orientativas para la selección del agente urbanizador.

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

XI.- BASES ORIENTATIVAS PARA LA SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

1.- Introducción.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), el Programa de Actuación Urbanizadora ha de determinar las correspondientes bases orientativas (art. 154.2) o criterios objetivos (art. 166) a los efectos de la selección del agente urbanizador en los supuestos en los que se proponga la ejecución de la ordenación planteada mediante ese sistema de actuación, como sucede en el caso que ahora nos ocupa.

A los efectos de su correcta consideración, ha de tenerse en cuenta que tanto el planeamiento urbanístico vigente como este Programa constituyen proyectos de referencia a los efectos de la determinación de aquellos criterios, y que el cometido de estos es el de incentivar y/o provocar la presentación de propuestas que mejoren las planteadas en dichos proyectos en las distintas materias afectadas por los mismos. Por lo tanto, en lo referente a todas esas materias, las propuestas planteadas en el planeamiento vigente y en este Programa conforman parámetros de referencia mínimos que se persigue o pretende mejorar con ocasión de la selección del agente urbanizador.

Con esa finalidad, en este momento y a modo de bases orientativas para la selección del agente urbanizador del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito "45. Urtatzola" se proponen los criterios que se exponen en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo epígrafe, que responden a las premisas y/o razones que se indican en el primero de ellos.

Complementariamente, cabe apuntar que, de las dos modalidades de agente urbanizador (la primera de ellas se corresponde con la de un agente gestor de las obras de urbanización sin llegar a ser ejecutor de las mismas; y la segunda con la de agente gestor al tiempo que ejecutor de las obras de urbanización) que resultan de las previsiones establecidas, entre otros, en el artículo 172 de la citada Ley, el objetivo planteado en este caso es el de proceder a la selección de un agente urbanizador adaptado a la primera de las indicadas modalidades, posponiéndose a una fase posterior la contratación del proceso de ejecución material de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de ese mismo artículo.

Urtatza eta Urtatzola eremuak Urbanizatzeko Jarduera Programa. Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

2.- Relación de las bases propuestas y justificación de las mismas.

Las bases y/o criterios de selección del agente urbanizador que se proponen en este Programa, y que se puntúan en el siguiente apartado 3 responden a, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

A.- Criterios de programación y/o de carácter temporal:

- a) Criterios de mejora de los plazos de elaboración y presentación de los proyectos urbanísticos (reparcelación y urbanización) a promover en la unidad de ejecución delimitada, consistentes en la reducción de los propuestos en este Programa.

Su finalidad es la de agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución mediante la determinación, a ese respecto, de plazos inferiores a los planteados en este Programa, que han de ser complementados con la fijación de las correspondientes garantías de cumplimiento de los mismos.

En todo caso, las mejoras puntuables a ese respecto tendrán como límite máximo una reducción de los indicados plazos equivalente al 50% de los fijados en este Programa en relación con cada uno de los citados proyectos.

- b) Criterios de mejora y/o agilización del plazo de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, consistente en la reducción del propuesto en este Programa.

Su finalidad es, asimismo, la de agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada en el ámbito "45. Urtatzola", en lo referente a, concretamente, la ejecución de las obras de urbanización proyectadas. Las mejoras planteadas con ese fin han de incluir las correspondientes medidas de garantía de su cumplimiento.

- c) Criterios de programación del proceso de ejecución de las obras de edificación proyectadas.

El objetivo de estos criterios es el de determinar pautas de programación que posibiliten la ejecución acompasada y racional de las obras de edificación a lo largo de un periodo aproximado de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de este Programa. Las mejoras planteadas con ese fin han de incluir las correspondientes medidas de garantía de su cumplimiento.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

**Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010**

B.- Acuerdos con los propietarios y titulares de bienes y derechos afectados.

Su finalidad es, asimismo, la de, con carácter general, agilizar el proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística proyectada en la unidad de ejecución delimitada, debiendo, para ello, justificarse que se han suscrito y/o alcanzado acuerdos con los propietarios y titulares de los bienes y derechos afectados que contribuyan a la consecución de ese objetivo.

Sin descartar su extensión a otros extremos asociados a la consecución de ese objetivo general, dichos acuerdos incidirán, en particular, en cuestiones que, complementariamente, conlleven, por un lado, una real y justificada agilización del proceso de elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación de la citada unidad de ejecución, por otro, una rigurosa determinación de las propuestas propias del mismo, y, por último, una coordinada y racionalizada ejecución material de la ordenación urbanística proyectada, acorde con los criterios de programación planteados con ese fin.

Con ese fin, esos acuerdos podrán incidir en cuestiones relacionadas, conjunta y/o separadamente, con:

- * La disponibilidad de los terrenos afectados.
- * Los criterios de valoración de los terrenos, bienes y derechos afectados.
- * La asignación de los derechos urbanísticos correspondientes a los titulares afectados, bien mediante la adjudicación de edificabilidad urbanística, bien mediante el abono de su valor económico, incluida la determinación de éste.
- * La distribución de la edificabilidad urbanística entre los afectados, incluida su localización.
- * La determinación y evaluación económica del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluida la fijación de la cantidad a repercutir a los propietarios afectados en concepto de gastos de gestión y/o beneficio empresarial del agente urbanizador, y complementada con la identificación del monto conceptual y/o económico del conjunto de las cargas que han de ser abonadas por dichos propietarios, diferenciándolas de aquellas otras que han de ser abonadas por el citado agente urbanizador.
- * La respuesta al derecho de reallojo tanto de los residentes legales como de las actividades presentes en el ámbito, concretamente en edificaciones a derribar dada su incompatibilidad con el nuevo desarrollo propuesto.
- * Las condiciones tanto materiales como temporales de abono de la retribución empresarial del agente urbanizador, con incidencia en, entre otros, los siguientes extremos:
 - La forma de acometer ese deber por parte de los citados propietarios y afectados: bien en metálico; bien mediante la adjudicación de parcelas o partes de las mismas al agente urbanizador; bien de forma mixta (metálico y parcelas); etc.
 - Los plazos de retribución al agente urbanizador de dichos costes, en la parte en la que estos deban ser abonados en metálico.
- * El valor del suelo y su repercusión en la edificabilidad urbanística proyectada.
- * Cualesquiera otras cuestiones que con el indicado fin se estimen adecuadas.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

C.- Medidas de mejora tanto de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización del ámbito "45. Urtatzola", como de carácter económico, asociadas al coste de las cargas de urbanización, a partir de una consideración global del conjunto de las mismas y de los efectos asociados a ellas.

Como tales medidas de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización han de ser consideradas aquellas que conlleven una mejora de las propuestas de urbanización planteadas tanto en este Programa, como de las habituales de un Proyecto de Urbanización como el que debe promoverse en el futuro en el dicho ámbito.

En concreto, su finalidad será la de incentivar la mejora de la calidad de la urbanización proyectada, con particular incidencia en la memoria de calidades de la misma, y, en concreto, en extremos como los siguientes:

- * Calidad general de los materiales de la urbanización.
- * Calidad del mobiliario urbano.
- * Jardinería y arbolado, incluido tipo de arbolado.
- * Drenaje de las aguas superficiales y subterráneas en condiciones que posibiliten el mayor respeto posible del anterior sistema de aguas de escorrentía y la menor alteración de las vertientes.
- * Protección de los posibles recursos hídricos subterráneos.
- * Ahorro y/o reutilización del agua.
- * Eficiencia energética y minimización o eliminación de la contaminación lumínica.
- * Minimización y/o eliminación de la contaminación acústica.
- * Cualesquiera otras que se estimen adecuadas.

A su vez, las mejoras económicas han de entenderse asociadas a la reducción del coste de las cargas de urbanización proyectadas y resultantes en el ámbito "45. Urtatzola", sin que ello conlleve una reducción de la calidad del desarrollo urbanístico proyectado. Pueden incidir tanto en el coste de las obras de urbanización previstas, como en otro tipo de cargas, incluido, en particular, el margen de beneficio o retribución empresarial del agente urbanizador.

A los efectos correspondientes, ha de tenerse en cuenta que el parámetro de referencia de ese tipo de mejoras está conformado no sólo por los costes económicos estimados en este Programa, sino también por los que pudieran resultar:

- * En lo referente al coste de las obras de urbanización, tanto del Proyecto de Urbanización a promover en el ámbito "45. Urtatzola", elaborado de conformidad con los criterios propios y/o habituales en un proyecto de esa naturaleza (en lo referente a las obras de urbanización), como, en definitiva, del propio proceso de ejecución real de dichas obras.
- * En lo referente al coste de las restantes cargas de urbanización, del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

En ese contexto, en consonancia tanto con los criterios anteriores como con lo establecido en el artículo "168.2.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 32/2006), las mejoras económicas propuestas por los licitadores han de ser planteadas en condiciones que permitan:

- * Por un lado, considerarlas como tales mejoras comparativamente con las previsiones de carácter económico resultantes no sólo de este Programa, sino también con las que pudieran resultar de los citados proyectos de urbanización y reparcelación.
- * Por otro, diferenciar las mejoras a abonar por el colectivo de propietarios afectados de la unidad de ejecución, de acuerdo con los criterios generales de abono de las cargas de urbanización, de aquellas otras que el licitador propone abonar a su cuenta y riesgo, sin repercusión en el citado colectivo de propietarios.

D.- Compromisos de construcción de viviendas de protección oficial proyectadas en el ámbito, y garantías de cumplimiento de los mismos.

La finalidad de esos compromisos y de las correspondientes garantías es la de asegurar la materialización de los objetivos planteados en el ámbito en materia de vivienda, y, más en concreto, la ejecución de las viviendas de protección oficial (tanto de régimen general como tasadas) que se le pudieran adjudicar al licitador bien como contrapartida al abono del coste económico de las cargas y obras de urbanización que deba ejecutar en cuanto que agente urbanizador, bien como propietario de terrenos afectados y/o que estén a su disposición por acuerdos con los propietarios de los mismos.

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

La finalidad de esos compromisos y de las correspondientes garantías es la de asegurar la materialización de los objetivos planteados en el ámbito en materia de vivienda, y, más en concreto, la ejecución de las viviendas de protección oficial (tanto de régimen general como tasadas) que se le pudieran adjudicar al licitador bien como contrapartida al abono del coste económico de las cargas y obras de urbanización que deba ejecutar en cuanto que agente urbanizador, bien como propietario de terrenos afectados y/o que estén a su disposición por acuerdos con los propietarios de los mismos.

E.- Medidas reguladoras del régimen jurídico-económico de las viviendas proyectadas, así como de adjudicación de las viviendas que se atribuyan al agente urbanizador:

- a) Medidas de incremento del número total de viviendas protegidas proyectadas en el ámbito "45. Urtatzola" por el planeamiento urbanístico vigente, como consecuencia de la vinculación a ese régimen de viviendas de promoción libre que se le adjudiquen al agente urbanizador y/o se vinculen a terrenos disponibles por el mismo mediante acuerdos alcanzados con sus propietarios.

Su finalidad es la de incrementar el número total de viviendas protegidas previstas por el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito, mediante la vinculación a ese régimen de viviendas que dicho planeamiento sujeta al régimen de promoción libre, proyectadas en parcelas edificables que se le adjudiquen en el proyecto de reparcelación al licitador, bien por ser titular de terrenos del ámbito afectado, bien a modo de retribución del coste de las cargas de urbanización a ejecutar y abonar en cuanto que agente urbanizador.

Esas medidas serán asimismo de aplicación en terrenos que, sin ser propiedad del mismo, estén a disposición del licitador por acuerdos con sus propietarios.

A los efectos de la materialización de dichas medidas se considerarán como tales viviendas protegidas las que tienen esa condición tanto en las disposiciones autonómicas vigentes en la materia (Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

F.- Medidas de mejora de la calidad y del diseño arquitectónico de las edificaciones proyectadas.

Su finalidad es la de incentivar la mejora de la calidad tanto general como ambiental (mayor eficiencia energética, ahorro de recursos naturales, etc.), de las edificaciones proyectadas en las parcelas residenciales ordenadas.

Sin perjuicio de que puedan extenderse al conjunto de las ordenadas en el ámbito "45. Urtatzola", esas medidas se entenderán referidas, en particular, a las parcelas residenciales que se le adjudiquen al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación, bien a modo de abono del coste de ejecución de las obras de urbanización, bien, en su caso, en cuanto que propietario de terrenos aportados a la unidad de ejecución.

G.- Participación y experiencia en procesos de ejecución y gestión urbanística.

Su finalidad es la de valorar la previa participación y experiencia de todo interesado en adquirir la condición de agente urbanizador en otros procesos de ejecución y gestión de desarrollos urbanísticos de similar naturaleza y complejidad (o incluso superior) al planteado en Urtatzola.

Su consideración como base para la selección del citado agente responde a que dichas participación y experiencia conforman parámetros de referencia para garantizar la correcta y rigurosa ejecución y materialización de los objetivos proyectados.

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

3.- Ponderación de las bases propuestas.

Definidas con los objetivos expuestos en el apartado anterior, se propone la ponderación de las indicadas bases de conformidad con los criterios, incluida la puntuación, que se exponen a continuación:

A.- Criterios de programación y/o de carácter temporal:

- a) Criterios de mejora de los plazos de elaboración y presentación de los proyectos urbanísticos (reparcelación y urbanización) a promover en la unidad de ejecución, consistentes en la reducción de los propuestos en este Programa: 4 puntos.
- b) Criterios de mejora y/o agilización del plazo de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, consistente en la reducción del propuesto en este Programa: 4 puntos.
- c) Criterios de programación del proceso de ejecución de las obras de edificación proyectadas: 4 puntos.

B.- Acuerdos con los propietarios y titulares de bienes y derechos afectados: 20 puntos.

C.- Medidas de mejora tanto de la calidad técnica general y ambiental de la urbanización del ámbito "45. Urtatzola", como de carácter económico, asociadas al coste de las cargas de urbanización: 24 puntos.

D.- Compromisos de construcción de viviendas de protección oficial proyectadas en el ámbito, y garantías de cumplimiento de los mismos: 16 puntos.

E.- Medidas reguladoras del régimen jurídico-económico de las viviendas proyectadas, así como de adjudicación de las viviendas que se atribuyan al agente urbanizador:

- a) Medidas de incremento del número total de viviendas protegidas proyectadas en el ámbito "45. Urtatzola" por el planeamiento urbanístico vigente, como consecuencia de la vinculación a ese régimen de viviendas de promoción libre que se le adjudiquen al agente urbanizador: 2 puntos.
- b) Medidas de reducción de los precios máximos de venta y/o adjudicación de las viviendas protegidas que se le adjudiquen al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación: 2 puntos.
- c) Medidas de adjudicación en régimen de alquiler de viviendas protegidas que se le atribuyan al agente urbanizador en el proyecto de reparcelación: 2 puntos.

F.- Medidas de mejora de la calidad y del diseño arquitectónico de las edificaciones proyectadas: 12 puntos.

G.- Participación y experiencia previas en procesos de ejecución y gestión urbanística: 6 puntos.

**Urbanizatzeko
Jarduera
Programak eragile
urbanizatzaileari
ezarritako
baldintzak**

Urtatza eta Urtatzola
eremuak Urbanizatzeko
Jarduera Programa.
Legazpi, 2010

Munitibarko Udaleko Arau subsidiariotan jasotako BUM4B mintegi egikaritze-unitatearen hirigintzako jarduketa-programaren hasierako onespina. Jarduketa sistema:lehiaketa publikoa

2018/04/03

[Iragarkia \(PDF 820KB\)](#)[Iragarkia_BEO \(PDF 656KB\)](#)[Jarduketa programaren behin betiko onarpina \(PDF 2,25MB\)](#)

Guzti hori kontutan izanik, Udal Batzar Oso honek honako erabaki hauek ebatzen ditu:

1º.- BUM4B egikaritze-unitatearen Hirigintzako Jarduketa Programa behin betiko onartzea.

2.- Hirigintzako Jarduketa Programaren horren arabera, Eragile Urbanizatzaile bat aukeratu ahal izateko, deialdi oinarri plegua onartu eta dagokion deialdi ireki publikoa garatu.

3.- Ebazpen honen eragiketarako behar besteko ahalmena Alkate Jaunari ematea.”

Munitibarren (Lea-Artibai) agente urbanizatzaile bidezko lehiaketa publiko bat atera berri dute, 2018ko apirilean

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko jarduera-sistemak

Udalak erabakitzen du egikaritze-unitate bakoitzeko Urbanizatzeko Jarduera Programa gauzatzeko zer jarduera-sistema erabili:

egikaritze publikoko araubideko jarduera-sistema bat edo egikaritze pribatuko araubideko jarduera-sistema bat

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko lau jarduera-sistemak

-egikaritze publikoko araubidean:

-**lankidetza-sistema** (edo kooperazio-sistema)

-nahitaezko **desjabetze-sistema**

-egikaritze pribatuko araubidean:

-**eragile urbanizatzaile bidezko sistema**

-**hitzarmen-sistema** (edo kontzertazio-sistema)

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko jarduera-sistemak

Zeren arabera aukeratu jarduera-sistema bat ala bestea?

- plangintzaren helburuen arabera
- egikaritzeko epeen arabera
- baliabide ekonomikoen arabera
- Udalak kudeatzeko duen ahalmenaren arabera

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko jarduera-sistemak

Zein hirigintza-tresnan zehazten da?

Urbanizatzeko Jarduera Programan

plangintzan ere zehaztu daiteke (Plan Orokorrean, antolakuntza xehatuko plangintzan), baina ondoren UJPan berresten (edo aldatzen) da

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko hitzarmenezko jarduera-sistema (kontzertazio-sistema)

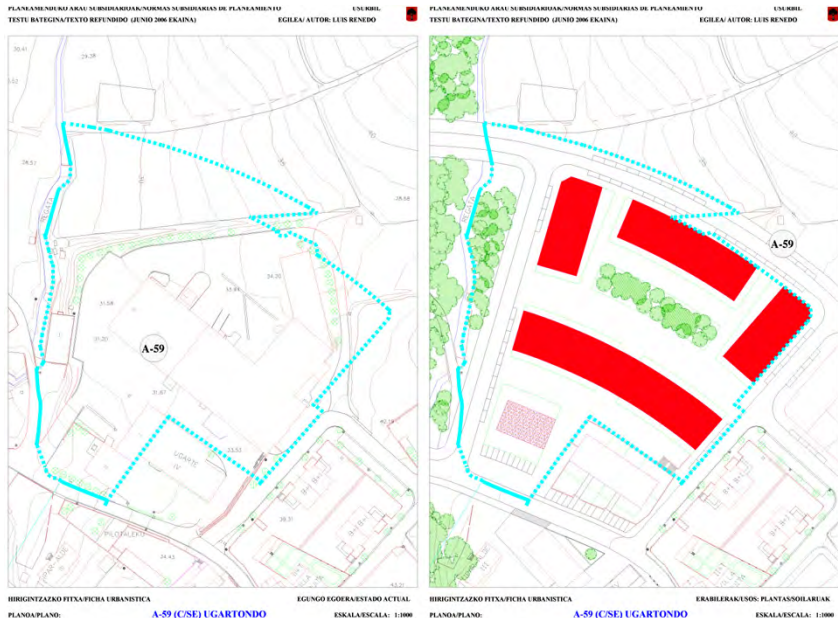
Udalak aukeratu dezake hitzarmen- edo kontzertazio-sistema, bai ekimen propioaz bai lursailetakoko jabeek bultzatuta (beti ere, lurzorua jabetzaren erdia baino gehiago ordezkatzeko dutenean)

beti ere, hitzarmen bidezko jarduera-sisteman hitzarmen bat sinatuko dute Udalak eta lursailetakoko jabeek (jabetza-azaleraren % 50 baino gehiago)

lursailetakoko jabeen konpromisoak hitzarmenezko jarduera-sisteman

- hitzarmen-batzordea osatzea (gaztelarazko *junta de concertación*)
- batzorde horrek birpartzelazio-proiektuaren idazketa sustatzea
- doako eta derrigorrezko lagapenak egitea (legean, plangintzan eta hitzarmenean zehaztutakoak)
- urbanizazio-obrak gauzatzea, urbanizazio-zamak ordainduz (legean, plangintzan eta hitzarmenean zehaztutakoak)

Ugartondo hiri-lurzoru finkatugabeko area, Usurbil



Usurbilgo Arau Subsidiarioen Testu Bategina, 2006

EZAUGARRIEN FITXAK
(TESTUAK)

A-59 (C/SE) UGARTONDO

1- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Ez finkatutako hiri-lurra. Industri erabilerako eremu baten birmoldaketa etxebizitzak exekutatzeko, industri pabilioiak okupaturiko hiri espazioa egokiro baterabilduz inguruko egoitzazko hirigintzako eraldaketan.

2- AZALERAK

Eremuaren azalera 16.591 m²

Sestra gainean eraikuntzak betetako azalera 4.750 m²

Sestrapeko solairuan eraikuntzak betetako azalera 8.500 m²

3- ERABILERAK

Erabilera egoitzazkoa izango da eraikuntza guztietan, ekipamendu publiko destinatutako eraikuntzan ezik, egoitzarekin bateragarria den merkataritza erabileretara destinatu ahal izango delarik. Sestrapean erabilera garaje edo trastelekuko izango da.

Sestra gainean eraikitako azalera 21.068 m²

Sestrapean eraikitako azalera 17.000 m²

Espazio libre, plaza eta bidesarea 10.213 m²

Erabilera publikoa-Jabari Publiko(gutxi gora behera): 7.806 m²

Erabilera publikoa-Jabari Pribatua(gutxi gora behera): 2.407 m²

Partzela pribatuaren azalera (gutxi gora behera): 8.785 m²

Lagapen azalera (gutxi gora behera) 7.806 m²

GUZTIRA 16.591 m²

BOB Bizitza kopurua 48 UN
BOB eraikitako azalera 4.620 m²

Tasatu Bizitza kopurua 48 UN
Bizitza tasatu eraikitako azalera 4.620 m²

Babes gabeko bizitza kopurua 96 UN

Babes gabeko bizitzetan eraikitako azalera 10.560 m²

Bizitza kopurua guztira 192 UN
Eraikitako azalera guztira (atariak barne sartu) 19.800 m²

Garaje eta trasteleku sestrapean eraikitako azalera 16.100 m²

(Bizitza bakoitzak garaje plaza bat izango du izendatua sotoan)

Sestra gainean eraikitako azalera

Ekipamendua 1.268 m²

Ekipamendua eta garaje sestrapean eraikitako azalera 900 m²

4- ZUZKIDURAK

Aparkaleku plazak Lurrazalean 52 UN

5- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Kanpoko akaberak harria edo harri xafra izango dira behe solairu eta erdi-sotoan eta goiko solairutan zarpeoa margotua, harria, harri xafra edo material alternatiboa justifikatzeko.

Eraikuntzak lurrazal bukatuaren sestratik diseinatu dira. Eraikuntzak bi soto, behe solairu, hiru solairu gehigarri eta atikoko profila izango dute. Atikoko solairua egoitzazko erabilerara destinatua izango da, kanpoko fatxadan 2 mko gutxienezko atzerapenarekin.

Profila gainditu ahal izango dute bere gainetik solairu bakarreko elementu bakanak, egoitzazko erabilerarako eta gehiengo okupazioa 600 m²koa izango dena.

6- ORDENAZIOA

Sektore honetarako ezaugarrien fitxen plano gainjarrian izendatutako eraikuntzak ordenazioz kanpokotzat hartzen dira, eta orokorki Area zuzenki ordenatzeko eta urbanizatzeko galarazien duten eraikuntza, eranskin eta tsabola guztiak, erreferentzi kartografiko ezagatik planoetan bistaratu gabe.

Ugartondo hiri-lurzoru finkatugabeko area, Usurbil

Usurbilgo Arau Subsidiarioen Testu Bategina, 2006

Arau Subsidiario hauen planoetan agertutako ordenazio xehakutia orientabidezkoa da soilik. Behin betiko ordenazioa eta gainontzeko xedapenak Barne Erreformatako Plan Berezia finkatuko ditu, non aurretik definitutako azalerak zehaztasun handiagoarekin konkretatuko diren, aldatu ahal izango direlarik, beti ere, ezaugarrien fitxa honetan jasotako funtsezko hirigintzako parametro mantendurik. Era berean Barne Erreformatako Plan Berezian behe solairuetako bizitzaren ordenazioa jasoko da, bertan egoitzazko erabilerak baimendu ahal izateko Arau hauetan ezarritako betebeharrak osaturik.

7- JARDUKETA

Sistema Konpentsazioa izango da eta sei hilabeteko epean Eremuko jabeen aldetik garapenezko Plangintza landuko ez balitz, Jarduketa Sistema Kooperazioa izango da.

8- KUDEAKETA

Kudeaketa ekimen pribatua izango da eta Konpentsazio Sistemarako ezarritako epea gaindituko balitz kudeaketa publikoa izango da.

9- PLANEAMENDU OSAGARRIA

Area osorako Barne Erreformatako Plan Berezia izapidetzea beharrezkoa izango da, nahiz honen garapenerako, faseak ezarri ahal izan epe planaren arabera edo exekuzio unitateetan zatitu, kudeaketaren hoberenatzearen arabera.

Ugartondo hiri-lurzoru finkatugabeko area, Usurbil

2/2006 Legean Hitzarmen-sistemak Konpentsazio-sistema zaharra ordezkatu zuen

Usurbilgo Arau
Subsidiarioen Testu
Bategina, 2006

GIPUZKOAKO A.O.—2011ko otsailaren 1a N.º 20

«59. UGARTONDO» (USURBIL) EXEKUZIO-UNITATEAREN HITZARMEN BATZORDEA

«59. Ugartondo» (Usurbil) Exekuzio-Unitatearen Hitzarmen Batzordearen estatutuak. 2010eko uztaila.

AURKIBIDEA

I. Kapitulua. Hitzarmen batzordearen eraketa eta xedea. Batzordea arautzen duten baldintza orokorrak.

1. artikulua. Hitzarmen Batzordearen eraketa, izena eta erregimen orokorra.

2. artikulua. Hitzarmen Batzordearen jarduera-esparrua.

3. artikulua. Hitzarmen batzordearen helburua eta xedek.

4. artikulua. Hitzarmen Batzordearen izaera.

5. artikulua. Hitzarmen Batzordearen babesa eta kontrola.

6. artikulua. Hitzarmen Batzordearen jarduera-epaia eta iraupena. Estatutuen indarraldiaren baldintzak.

7. artikulua. Hitzarmen Batzordearen egoitza.

II. kapitulua. Hitzarmen batzordeko kideak, eta horien eskubide eta betebeharrak.

8. artikulua. Hitzarmen Batzordeko kideak eta Batzordean sartzea. Batzordean sartzeak dakartzan ondorioak.

9. artikulua. Hitzarmen Batzordeko kideen partaidetza-kuotak.

10. artikulua. Hitzarmen Batzordeko kideen eskubideak.

11. artikulua. Hitzarmen Batzordeko kideen betebeharrak.

12. artikulua. Jabe edo/eta eskubideen titularren baliabide ekonomikoak eta ekarpenak, eta horiek ordaintzeko arauak.

III. kapitulua. Hitzarmen batzordearen gobernu-organismoak. Funtzionamendua eta egitekoak.

13. artikulua. Hitzarmen Batzordearen gobernu-organismoak.

14. artikulua. Batzar Nagusia.

15. artikulua. Hitzarmen Batzordearen Kontseilua.

16. artikulua. Hitzarmen Batzordearen lehendakaria.

17. artikulua. Hitzarmen Batzordeko idazkaria.

IV. kapitulua. Hitzarmen batzordearen erregimen ekonomikoa eta juridikoa.

18. artikulua. Hitzarmen Batzordearen diru-sarrerak.

19. artikulua. Hitzarmen Batzordearen gastuak.

20. artikulua. Kideen ekarpenak eta horien ordaintzea.

21. artikulua. Hitzarmen Batzordearen erregimen juridikoa arautzen duten baldintzak.

22. artikulua. Urbanizazioaren kontserbazioa.

23. artikulua. Urbanizatze-kuota kitatzea eta oinplano berriko eraikinak.

V. kapitulua. Hitzarmen batzordea desegitea eta likidatzea.

24. artikulua. Hitzarmen Batzordea desegitea.

25. artikulua. Hitzarmen Batzordea likidatzea.

Amaierako xedapena.

Lehen xedapen gehigarria.

Bigarren xedapen gehigarria.

Hirugarren xedapen gehigarria.

Ugartondo hiri-lurzoru finkatugabeko area, Usurbil

Ugartondo Hitzarmen Batzordearen sorrera, 2011

Ugartondo (Usurbil) Hitzarmen Batzordearen estatutuak, 2011

I. KAPITULUA

HITZARMEN BATZORDEAREN ERAKETA ETA XEDEA. BATZORDEA ARAUTZEN DUTEN BALDINTZA OROKORRAK

1. artikulua. *Hitzarmen Batzordearen eraketa, izena eta erregimen orokorra.*

1. Estatutu hauen xede den Hitzarmen Batzordea hirigintza-arloan indarrean dauden legediak ezarritako irizpideei jarraituz eratu da (Lurzuari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikulua eta hurrengoak), legedi horretan aurreikusitako xedeak betetzeko.

2. Erakundearen izen ofiziala «59. Ugartondo (Usurbil) Exekuzio Unitateko Hitzarmen Batzordea» izango da.

3. Oro har, honako hauek ezarritako irizpideei jarraituko die Hitzarmen Batzordeak bere esku-hartzeetan: Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenak (besteak beste, lehen aipatutako 2/2006 Legearen 160-164 artikulua, eta 1978ko abuztuaren 25eko Hirigintza Kudeaketako Araudiarenak, aurreko legeari kontra egiten ez dioten aurreikuspenetan) eta estatutu hauek.

2. artikulua. *Hitzarmen Batzordearen jardura-esparrua.*

1. Estatutu hauen xede den Hitzarmen Batzordearen jardura-eremua Usurbilgo «59 Ugartondo» exekuzio-unitatea da. Unitate hori hurrengo artikuluen (3. artikuluen) 4. eta 5. atal-atan aipatzen diren hirigintza-dokumentuetan zedarrituta dago.

2. Osagarri gisa, eta hala dagokionean, exekuzio-unitate horretatik kanpoko lursailak ere hedatuko da eremua, Hitzarmen Batzorde honek exekutatutako beharrek hirigintza-aurreikuspenek ukitzen badituzte.

CAPÍTULO I

CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN. CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA MISMA

Artículo 1. Constitución, denominación y régimen general de la Junta de Concertación.

1. La Junta de Concertación objeto de estos Estatutos se constituye de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia (artículos 160 y siguientes de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006), y con los fines previstos en la misma.

2. Dicha entidad tendrá la denominación oficial de «Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 59. Ugartondo (Usurbil)».

3. Con carácter general, la Junta de Concertación se entenderá sujeta a los criterios de intervención establecidos, por un lado, en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, entre otros, los artículos 160 a 164 de la citada Ley 2/2006, así como los del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 cuyas previsiones no se opongan a las establecidas en la referida Ley, y/o sean compatibles con las mismas), y, por otro, en estos Estatutos.

Artículo 2. Ámbito de actuación de la Junta de Concertación.

1. El ámbito de actuación de la Junta de Concertación objeto de estos Estatutos está conformado por la unidad de ejecución «59 Ugartondo» de Usurbil, delimitada en los documentos urbanísticos a los que se hace referencia en los apartados 4 y 5 del siguiente artículo 3.

2. Complementariamente y en su caso, ese ámbito se entenderá extendido a terrenos exteriores a la citada unidad de ejecución afectados por previsiones urbanísticas cuya ejecución corresponda a la citada Junta de Concertación.

Ugartondo (Usurbil) Hitzarmen Batzordearen estatutuak, 2011

3. artikulua. *Hitzarmen Batzordearen helburua eta xedeak.*

1. Hitzarmen Batzordearen xedea Usurbilgo «59. Ugartondo» exekuzio-unitaterako indarrean dauden hirigintza-aurreikuspenak exekutatzea da, artikulua honetako 2. atalean azaldutako moduan eta heinean.

2. Zehatzago, honako hauek sartzen dira xede horretan:

A. Unitate-exekuzio horren Birpartzelazio Proiektua lantzea eta izapidetzea; baita aipatutako hirigintza-aurreikuspenak exekutatzeak beharrezkoak diren gainerako hirigintza-proiektu guztiak ere.

B. Birpartzelazio Proiektuaren baitan, exekuzio-unitatean sortutako hirigintza-onurak eta hirigintza-kargak ekitatez banatzea.

C. Exekuzio-unitatean proiektatutako urbanizatzeko-lanak gauzatzea eta ordaintzea, honako hauetan ezarritako irizpideei jarraituz: Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenak (2/2006 Legearen 172. artikuluan enpresa urbanizatzailea izendatzeari eta kontratatzeari begira zehaztutakoak, premiazko neurri buruzko 105/2008 Dekretuaren 44. artikuluan zehaztutakoak, etab.), eta artikulua honetako 4. eta 5. atal-atan aipatzen diren plan, hitzarmen eta dokumentuak.

D. Beste jarduketa batzuk sustatzea, exekuzio-unitatean proiektatutako eraikuntzak baxe, dagokion edo esleitzen zaion neurriaren eta helmenaren arabera.

Artículo 3. Objeto y fines de la Junta de Concertación.

1. La ejecución de las previsiones urbanísticas vigentes en la unidad de ejecución «59. Ugartondo» de Usurbil, en los términos y con el alcance expuestos en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo, constituye el objeto de la Junta de Concertación.

2. Más en concreto, ese objeto incluye:

A. Promover la elaboración y tramitación tanto del Proyecto de Reparcelación de la citada unidad de ejecución, como de los restantes proyectos urbanísticos que resulten necesarios para la ejecución de las mencionadas previsiones urbanísticas.

B. Proceder, en el marco del citado Proyecto de Reparcelación, a la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas urbanísticas resultantes en la referida unidad de ejecución.

C. Proceder a la ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas en la unidad de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos los relacionados con la designación y contratación de la correspondiente empresa urbanizadora, establecidos en los artículos 172 de la Ley 2/2006, 44 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes; etc.), como en los planes, convenios y documentos a los que se alude en los siguientes apartados 4 y 5 de este mismo artículo.

D. Promover la ejecución de otras actuaciones, incluidas las edificaciones proyectadas en la unidad de ejecución, en la medida y con el alcance con el que bien le correspondan, bien le sean asignadas.

Ugartondo (Usurbil) Hitzarmen Batzordearen estatutuak, 2011

3. Bere xedea behar bezala gauza dezan, honako eginkizun hauek betetzeko eskumenak eta funtzioak aitortu edo/eta esleituko zaizkio Hitzarmen Batzordeari:

A. Proiektatutako urbanizazioaren kudeaketa eta exekuzioa, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz.

B. Obrak exekutatzeko egin beharreko kontratuak egitea.

C. Estatutu hauetan zehaztutako jarduerak eta eskumenak garatzea eta gauzatzea.

D. Exekuzio-unitatean indarrean dauden hirigintza-plangintza eta hirigintza-proiektuan zehaztutako irizpideen arabera exekutatzen diren urbanizatzeko-lanak, instalazioak, zuzkidurak, etab. Usurbilgo Udalari lagatzea.

E. Planteatu eta Batzordeari esleitutako helburuak lortzeko beharrezkoak diren edo/eta egoki jotzen diren eragiketa juridiko osagarriak gauzatzea; betiere, bat badatoz 3. atalean aipatutako hirigintza-planetako, Bipartzelazio Proiektuko eta, azkenik, 5. atalean aipatutako hitzarmen, dokumentu eta abarretako aurreikuspenekin.

3. A los efectos de la correcta consecución del objeto propio de la misma, se considerarán reconocidas y/o atribuidas a la Junta de Concertación las facultades y funciones necesarias para:

A. La gestión y ejecución de la urbanización proyectada de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

B. La formalización de los contratos de ejecución de obra necesarios.

C. El desarrollo y el ejercicio de las actividades y facultades determinadas en estos Estatutos.

D. Ceder al Ayuntamiento de Usurbil las obras de urbanización, instalaciones, dotaciones, etc. que se ejecuten de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico y en el proyecto de urbanización vigentes en la unidad de ejecución.

E. Formalizar las operaciones jurídicas complementarias que se estimen necesarias y/o adecuadas para la consecución de los objetivos planteados y asignados a la Junta, siempre que sean acordes con las previsiones contenidas, por un lado, en los planes urbanísticos mencionados en el anterior apartado 3, por otro, en el citado Proyecto de Reparcelación, y, por último, en los convenios, documentos, etc. a los que se alude en el siguiente apartado 5.

Ugartondo (Usurbil) Hitzarmen Batzordearen estatutuak, 2011

F. Batzordekideen interes komuneko kudeaketa, ordezkaritza eta defentsa gauzatzea, Estatuko, Autonomia Erkidegoko, Lurralde Historikoko eta Udaleko edozein agintari edo organismoen aurrean, edozer maila eta jurisdikzioetako orotariko epaitegi eta auzitegietan, dagozkien ahalordeteez bidez.

G. Indarrean dagoen legediak aurreikusten dituen egoeretan lursailen nahitaezko desjabetze-eskubidea gauzatzea, onuradun moduan.

H. Legezko xedapenetan aurreikusitako zerga- eta hirigintza-onurak Hitzarmen Batzordeari edo batzordekide bakoitzari bere ekarpenen arabera bana diezazkieten eskatzea.

I. Hitzarmen Batzordearen ondarea osatzen duten ondasunak eskuratu, eduki, zergapetu edo haien jabetzari edo administrazioari loturiko beste ezin egintza gauzatzea.

J. Hitzarmen Batzordeko kideen jabetzako finken fiduziario gisa jokatzeko, haiek erabiltzeko eskubide osoz; nolana ere, jabeak Batzordean sartzeak ez du ekarriko haien jabegeen jabetza Batzordearen esku gelditzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 163.4 artikulua ezarritakoarekin bat etortzea.

K. Osagarri gisa, eta oro har, Legez dagozkion edo esleitzen zaizkion jarduerak, eskumen, egintza, eskubide eta betebeharrak garatzea eta gauzatzea.

F. Gestionar, representar y defender los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Territorio Histórico y Municipio, ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción, mediante los apoderamientos oportunos.

G. Ejercer, en calidad de beneficiaria, el derecho a la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por la legislación vigente.

H. Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales y urbanísticos previstos en las disposiciones legales a favor de la Junta de Concertación, o de cada uno de sus miembros en función de sus aportaciones.

I. Adquirir, poseer, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Concertación.

J. Actuar como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los miembros de la Junta de Concertación y, sin que la incorporación de los propietarios a la Junta comporte la transmisión a la misma del dominio de las fincas afectadas, de acuerdo con lo establecido en el art. 163.4 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo

K. Complementariamente y con carácter general, desarrollar y ejercitar cuantas actividades, facultades, acciones, derechos y obligaciones que por Ley le vengan encomendadas o atribuidas.

Ugartondo (Usurbil) Hitzarmen Batzordearen estatutuak, 2011

4. Exekuzio-unitate honetan, zehazki honako hirigintza-aurreikuspen hauek daude indarrean:

A. Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioak, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2005eko maiatzaren 31ko ebazpenez behin betiko onartuak, baldintza batzuk ezarrita.

B. «59 Ugartondo» eremuaren Barne Eraldaketarako Plan Berezia, 2008ko abuztuaren 7an Usurbilgo Udalaren ebazpenez behin betiko onartua.

C. Aurrera begira, eta hala dagokionean, eremu horretan sustatzen diren beste hirigintza-espeditu batzuk.

5. Osagarri gisa, honako hauetan ezarritako irizpideetan oinarrituta jardungo du eta beteko du bere xedea Hitzarmen Batzordeak:

A. Usurbilgo Udalaren eta «59. Ugartondo» eremuko jabeen artean 2004aren amaieran eta 2005aren hasieran sinatutako hirigintza-hitzarmenak.

B. «Usurbilgo Plangintza Arau Subsidiarioetako Atallu 6. gauzatze-unitatea eta 59. eremua garatzeko Usurbilgo Udalarekin sinatu beharreko hirigintza-hitzarmenaren esleipenduna hautatzeko, eta udal titulatasuneko ondasunak eta eskubideak eskuratzeko baldintza teknikoei, eta oinarri juridiko administratibo eta ekonomikoei dagozkien agiriak», Usurbilgo Udalak 2004ko azaroaren 12ko ebazpenaren bidez onartuak.

C. «Udal titulatasuneko ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, eta Usurbilgo Arau Subsidiarioetako Atallu 6. gauzatze-unitatea eta Ugartondo 59. eremua garatzeko Usurbilgo Udalaren eta esleipendunaren arteko hirigintza-hitzarmena», 2005eko uztailaren 22an sinatua.

D. «59. Ugartondo» jardun integratuko eremua Urbanizatze Jarduketako Programa, 2009ko irailaren 10eko udal ebazpenaren bidez behin betiko onartua.

4. Las previsiones urbanísticas vigentes en la citada unidad de ejecución son, en concreto, las establecidas en:

A. Las Normas Subsidiarias de Placamiento de Usurbil, aprobadas definitivamente, con diversas condiciones, mediante resolución de 31 de mayo de 2005 de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

B. El Plan Especial de Reforma Interior del área «59 Ugartondo», aprobado definitivamente mediante resolución del Ayuntamiento de Usurbil de 7 de agosto de 2008.

C. Otros expedientes urbanísticos que, en el futuro y en su caso, se promuevan en el referido ámbito.

5. Complementariamente, la actuación de la Junta de Concertación, y la consecución del objeto asignado a la misma se adecuará a los criterios establecidos en:

A. Los convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de Usurbil y los propietarios del área «59. Ugartondo» a finales del año 2004 y comienzos del 2005.

B. Los «Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Bases Jurídicas Administrativas y Económicas para la selección del adjudicatario del convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento de Usurbil para el desarrollo del área A-59 y de la Unidad de Ejecución 6 de Atallu, de las Normas Subsidiarias de Placamiento de Usurbil y para la adquisición de los bienes y derechos de titularidad municipal», aprobados por el Ayuntamiento de Usurbil mediante resolución de 12 de noviembre de 2004.

C. El «Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Usurbil y el adjudicatario para adquirir bienes y derechos de titularidad municipal y desarrollar la unidad de ejecución n.º 6 de Atallu y el área 59 – Ugartondo de las Normas Subsidiarias de Usurbil», suscrito con fecha 22 de julio de 2005.

D. El Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada «59. Ugartondo», aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 10 de setiembre de 2009.

Ugartondo hiri-lurzoru finkatugabeko area, Usurbil

GIPUZKOAKO A.O.—2011ko urriaren 19a N.º 199

«59. UGARTONDO» EXEKUZIO UNITATEAREN KONTZERTAZIO BATZARRA (USURBIL).

Usurbilgo «59. Ugartondo» Exekuzio Unitatearen Birpartzelazio Proiektuaren hasierako onspena.

2011ko urriaren 5ean, «59. Ugartondo» Exekuzio Unitatearen Kontzertazio Batzarraren Batzar Nagusiak aipatutako exekuzio unitatearen Birpartzelazio Proiektuari hasierako onspena ematea erabaki zuen. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen «163.3.a» artikuluan ezarritakoaren arabera.

Birpartzelazio Proiektu hori jendaurrean jarri zen hogei eguneko epean, aipatutako Legean ezarritakoa beteaz, eta Usurbilgo Udaletxean kontsulta daiteke.

Donostia, 2011ko urriaren 5a.—Iñaki Baztarrika Gutierrez, Kontzertazio Batzarreko lehendakaria.

114 GIPUZKOAKO A.O.—2011ko urriaren 19a

«59. UGARTONDO» EXEKUZIO UNITATEAREN KONTZERTAZIO BATZARRA (USURBIL)

Usurbilgo «59. Ugartondo» Exekuzio Unitatearen Kontzertazio Batzarreari atxikitzea.

2011ko urriaren 5ean, «59. Ugartondo» Exekuzio Unitatearen Kontzertazio Batzarraren Batzar Nagusiak erabaki zuen Batzarreko kide ez diren unitatearen eskubideko jabea eta/edo titularrei jakinaraztea Batzarrean sartu ahal izango direla jakinarazpena jaso eta hila beteko epean. Horrela egin ezan, batzarreko kide izateari uko egiten diotela ulertuko da, eta kasu horretan indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoaren jardungo dugu.

Donostia, 2011ko urriaren 5a.—Iñaki Baztarrika Gutierrez, Kontzertazio Batzarreko lehendakaria.



**Urbanizatzeko Jarduera Programa
egikaritzeko lankidetzazko jarduera-sistema**
(kooperazio-sistema)

lankidetzazko edo kooperazio-sisteman
Administrazioak gauzatzen ditu urbanizazio-
lanak, baina lursailtako jabeek ordaintzen
dituzte, doako eta derrigorrezko lagapenak
egiteaz gain

hala ere, jarduera-sistema honetan ere
hirigintza-intereseko elkartek sortu daitezke

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetzazko jarduera-sistema (kooperazio-sistema)

lursailetakoko jabeek partzela eraikigarriekin
edo dirutan ordaindu ditzakete urbanizazio-
gastuak

Administrazioak elkarre publiko bati edo
hirigintza-partzuergo bati delegatu
diezaioke kudeaketa eta egikaritzea

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetzazko jarduera-sistema



San Migel-Anaka Urbanizatzeko Jarduera Programa, Irun, 2012

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetza bidezko jarduera-sistema



San Migel-Anaka Urbanizatzeko Jarduera Programa, Irun, 2012

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetza bidezko jarduera-sistema

MODIFICACIÓN P.A.U. ÁREA “SAN MIGUEL / ANAKA”
(Ámbito de Actuación Integrada “I”)
IRÚN

DOCUMENTO “A. MEMORIA”
Marzo 2.012
-1-

ÍNDICE:	pág.:
1. ANTECEDENTES, OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	2
2. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO.....	4
3. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS.....	4
3.1. ÁMBITO DE “ACTUACIÓN INTEGRADA” Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	4
3.2. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
3.3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS “FUERA DE ORDENACIÓN”	5
3.4. “REALOJOS”	5
3.5. ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.....	8
3.6. LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO (15% de la edificabilidad urbanística ordenada)	9
3.7. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	10
3.8. PROGRAMA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	10

San Migel-Anaka Urbanizatzeko Jarduera Programa, Irun, 2012

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetzaz bidezko jarduera-sistema

3. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

3.1. ÁMBITO DE "ACTUACIÓN INTEGRADA" Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El presente documento se refiere específicamente al **Ámbito de Actuación Integrada "I"** delimitado en el expediente de **"Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área "San Miguel / Anaka"** que se tramita paralelamente al mismo.

Dicho Ámbito incorpora la totalidad de los suelos del Área "San Miguel / Anaka", a excepción de las fincas números "61" y "62" de la misma, las cuales, la Modificación del Plan Especial, categoriza como "Suelo Urbano Consolidado" –ver plano "II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel / Anaka" del citado expediente–.

Para la gestión de su ejecución se delimita la **"unidad de ejecución" "San Miguel / Anaka"**, cuya delimitación de se define con carácter normativo en el plano **"II.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución San Miguel / Anaka"**, del Documento "C" del presente Proyecto, confirmando la propuesta realizada en el plano reseñado de la Modificación del Plan Especial.

3.2. RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

La "unidad de ejecución" **"San Miguel / Anaka"** se ejecutará en condiciones de **"régimen público"**, y, por el **"sistema de cooperación"**, ratificándose las determinaciones indicativas establecidas a este respecto en la "Modificación del Plan Especial".

De acuerdo con lo establecido por el apartado "4" del artículo citado el Ayuntamiento, con fecha 03/12/2010, paralelamente a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, realizó la encomienda de la gestión del desarrollo del Área "San Miguel / Anaka" a la empresa municipal **Sociedad Pública de Vivienda de Irun S. A. (IRUNVI)**, la cual promueve el presente expediente, y, asume el desarrollo, gestión y ejecución del Proyecto.

3.3. EDIFICIOS Y ELEMENTOS "FUERA DE ORDENACIÓN"

La Modificación de Plan Especial declara **"fuera de ordenación"** todos los edificios y construcciones existentes en la "unidad de ejecución" **"San Miguel / Anaka"**, los cuales se identifican de forma individualizada en el plano **"II.2. Edificios y elementos fuera de ordenación"**, del Documento "C" del presente Proyecto, y, en los cuadros anejos.

irunvi

FDLEON arq+urb

San Miguel-Anaka Urbanizatzeko Jarduera Programa, Irun, 2012

Urbanizatzeko Jarduera Programa egikaritzeko lankidetzaz bidezko jarduera-sistema

GIPUZKOAKO A.O.—2011ko urtarrilaren 19a N.º 12 B.O. DE GIPUZKOA—19 de enero de 2011 195

IRUNGOKO UDALA

Irargaria

Udalbatzak, 2010eko abenduaren 29ko osoko bilkuran, besteak beste honako erabaki hau hartu zuen:

«1. Onestea 3.1.01 San Miguel Anaka eremuaren urbanizatzeko kudeaketa agindua eta urbanizazioaren exekuzioa lankidetzaren sistemaren bidez egitea Irunvi Etxebizitzaren Elkarteko Publikoaren bitartez, akordio honi erantsitako Dokumentazioan jasotzen den erregimen espezifikoaren arabera.

2. Erabaki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

3. Erabaki honek administrazio-bidea agortzen du. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa aurkeztu daiteke administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta hilabeteko epean, edo bestela, Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean zuzenean inpugnatu daiteke, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabeteko epean, bidezkoztat jo litekeen beste edozein errekurtsoz gainera».

Irun, 2011ko urtarrilaren 14a.—Alkatea, delegazioz, M.ª Luisa Ferrando Fos, Hirigintzako Teknikaria. (463)

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2010, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

«1.º Aprobar la encomienda de la gestión urbanística y ejecución de la urbanización por el sistema de cooperación del ámbito 3.1.01 San Miguel Anaka a la Sociedad Pública de la Vivienda de Irun, según el régimen específico recogido en la Documentación adjunta al presente acuerdo.

2.º Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

3.º El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno».

Irun, a 14 de enero de 2011.—El Alcalde, p.d., la Técnica de Urbanismo, M.ª Luisa Ferrando Fos. (463)

San Miguel-Anakako urbanizazioaren egikaritzea IRUNVI udal-elkartearen esku, 2011

desjabetzea edo expropiazioa

jabetza partikular bat derrigorrez publiko egitea,
kalte-ordain baten truke

hirigintzan, 3 kasu nagusi daude:

- jabe batek urbanizatzeko edo eraikitzeko
betebeharra ez badu betetzen
- lurzoru publikoen ondarea handitzeko
- antolakuntzaren egikaritzea kudeatzeko jarduera-
sistema moduan

Urbanizatzeko Jarduera Programak egikaritzeko lau jarduera-sistemak

-egikaritze publikoko araubidean:

-**lankidetzeta-sistema** (edo kooperazio-sistema)

-nahitaezko **desjabetze-sistema**

-egikaritze pribatuko araubidean:

-**eragile urbanizatzaile bidezko sistema**

-**hitzarmen-sistema** (edo kontzertazio-sistema)

konfiskazioa vs desjabetzea

konfiskazioan edo dekomisoan ondasun bat publiko bihurtzen da, inolako kalte-ordainik gabe

desjabetzean, ordea, kalte-ordain bat ordaintzen zaio jabeari, justiprezioa edo prezio justua izenekoa

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Españian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

CAPITULO UNICO

Artículo primero.—1. Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo treinta y dos del Fuero de los Españoles, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueran las personas o entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

2. Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abas- tecimientos, comercio exterior y divisas.

Artículo segundo.—1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio. 2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o juri- dica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.

Artículo tercero.—1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el pro- pietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judi- cialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.

Artículo cuarto.—1. Siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias, con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.

2. Si de los registros que menciona el artículo tercero resultare la existencia de los titulares a que se refiere el párrafo anterior, será preceptiva su citación en el expediente de expropiación.

Artículo quinto.—1. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo dieciocho, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren in- capacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

2. También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar.

Artículo sexto.—Los que no puedan enajenar sin permiso o resolución judicial los bienes que administren o dis- fruten se considerarán, sin embargo, autorizados para verificarlo en los supuestos de la presente Ley. Las cantidades a que ascienda el justo precio se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino pre- visto en las Leyes vigentes.

Artículo séptimo.—Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obli- gaciones y derecho del anterior.

Artículo octavo.—La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún de- recho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho.

Procedimiento general

CAPITULO I

De los requisitos previos a la expropiación forzosa

Artículo noveno.—Para proceder a la expropiación forzosa será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin a que haya de afectarse el objeto expropiado.

Artículo diez.—La utilidad pública se entiende implícita, en relación con la expropiación de inmuebles, en todos los planes de obras y servicios del Estado, Provincia y Municipio. En los demás casos en que por Ley se haya decla- rado genéricamente la utilidad pública, su reconocimiento en cada caso concreto deberá hacerse por acuerdo del Consejo de Ministros, salvo que para categorías determinadas de obras, servicios o concesiones las Leyes que las regulan hubieren dispuesto otra cosa.

Artículo once.—En todos los casos no previstos en el artículo anterior y relativos a bienes inmuebles, siem- pre que no se trate de los que con arreglo a esta Ley se regulan por disposición especial, la declaración de utilidad pública deberá hacerse mediante Ley aprobada en Cortes.

Artículo doce.—Respecto a los bienes muebles, la utilidad pública habrá de ser declarada expresa y singular- mente mediante Ley en cada caso, a no ser que esta u otra Ley hayan autorizado la expropiación para una cate- goría especial de bienes, en cuyo supuesto bastará el acuerdo del Consejo de Ministros.

Artículo trece.—El interés social determinante de transmisiones forzosas de cosas o derechos, a los fines espe- cíficos de los artículos treinta y treinta y uno del Fuero de los Españoles, se sujetará, en cuanto a su declaración, al mismo procedimiento previsto en el artículo anterior.

Artículo catorce.—La concesión del título de Empresa de interés nacional llevará aneja, sin más, la declara- ción de utilidad pública a efectos expropiatorios respecto a las obras y servicios que requiera el cumplimiento de sus fines.

CAPITULO II

De la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de derechos

Artículo quince.—Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la nece- sidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesaria ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate.

Artículo dieciséis.—Cuando se trate de expropiar bienes de la Iglesia, se observará el régimen establecido al efecto en el Concordato vigente, ajustándose en lo demás a lo preceptuado en esta ley.

Artículo diecisiete.—1. A los efectos del artículo quince el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y juri- dico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

2. Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el bene- ficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados.

Artículo dieciocho.—1. Recibida la relación señalada en el artículo anterior, el Gobernador civil abrirá infor- mación pública durante un plazo de quince días.

2. Cuando se trate de expropiaciones realizadas por el Estado, dicha relación habrá de publicarse en el BO- LETIN OFICIAL DEL ESTADO y en el de la provincia respectiva y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, si lo hubiere, comunicándose además a los Ayuntamientos en cuyo término radique la cosa a expropiar para que la fijen en el tablón de anuncios.

Artículo diecinueve.—1. Cualquier persona podrá apotar por escrito los datos oportunos para rectificar po- sibles errores de la relación publicada u oponerse, por razones de fondo o forma, a la necesidad de la ocupación. En este caso, indicará los motivos por los que deba considerarse preferente la ocupación de otros bienes o la adquisi- ción de otros derechos distintos y no comprendidos en la relación, como más conveniente al fin que se persigue.

2. En el caso previsto en el párrafo segundo del artículo dieciséis, cualquier persona podrá formular alega- ciones, a los solos efectos de subsanar posibles errores en la relación.

Artículo veinte. A la vista de las alegaciones formuladas por quienes comparezcan en la información pública, el Gobernador civil, previas las comprobaciones que estime oportunas, resolverá, en el plazo máximo de veinte días, sobre la necesidad de la ocupación, describiendo en la resolución detalladamente los bienes y derechos a que afec-

1954ko
Derrigorrezko
Desjabetzearen
Legea

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Españian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

bienes o derechos expropiados con arreglo a las normas de valoración que se señalan en esta Ley, pero al mismo tiempo podrá proponer el propietario o la Administración, y decidir en definitiva el Jurado, las rectificaciones que, a su juicio, deban ser introducidas, en alza o en baja, en el justiprecio, fundamentando, con el mayor rigor y detalle, las modificaciones propuestas.

Artículo cuarenta y cuatro.—En los casos de expropiación de fincas arrendadas, la Administración o entidad expropiante hará efectiva al arrendatario, previa fijación por el Jurado de expropiación, la indemnización que corresponda, aplicándose para determinar su cuantía las normas de la legislación de Arrendamientos.

Artículo cuarenta y cinco.—Cuando en el momento de la ocupación existan cosechas pendientes o se hubieran efectuado labores de barbechera, se indemnizará de las mismas a quien corresponda.

Artículo cuarenta y seis.—En el supuesto del artículo veintitrés, cuando la Administración rechace la expropiación total, se incluirá en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan a consecuencia de la expropiación parcial de la finca.

Artículo cuarenta y siete.—En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección.

CAPITULO IV

Del pago y toma de posesión

Artículo cuarenta y ocho.—1. Una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que resultare en el plazo máximo de seis meses.

2. El pago se verificará precisamente en dinero y previa acta, que se levantará ante el Alcalde del término en que radiquen los bienes o derechos expropiados, si bien la persona o entidad expropiante y la expropiada podrán convenir otra forma y lugar del pago.

Artículo cuarenta y nueve.—El pago del precio estará exento de toda clase de gastos, de impuestos y gravámenes o arbitrios del Estado, Provincia o Municipio, incluso el de pagos del Estado.

Artículo cincuenta.—1. Cuando el propietario rehusare recibir el precio o cuando existiere cualquier litigio o cuestión entre el interesado y la Administración, se consignará el justiprecio por la cantidad que sea objeto de discordia, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la autoridad o Tribunal competente.

2. El expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquel y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio.

Artículo cincuenta y uno.—Hecho efectivo el justo precio, o consignado en la forma prevista en el artículo anterior, podrá ocuparse la finca por vía administrativa o hacer ejercicio del derecho expropiado, siempre que no se hubiera hecho ya en virtud del procedimiento excepcional regulado en el artículo siguiente.

desjabetzerako oinarri legal prekonstituzionala (Españian): 1954ko Derrigorrezko Desjabetzearen Legea

8274 17-diciembre 1954 B. O. del E.—Núm. 351

CAPITULO IV

De la expropiación por Entidades locales o por razón de urbanismo

Artículo ochenta y cinco.—Las expropiaciones que se lleven a cabo por razón de urbanismo y las que en cualquier caso realicen las entidades locales, se ajustarán a lo expresamente dispuesto en la Ley de Régimen Local y demás aplicables, y en lo no previsto en ellas, al contenido de la presente, con las modificaciones siguientes:

Primera. Para la determinación del justo precio se seguirán las reglas y el procedimiento establecidos en el capítulo tercero del título segundo de esta Ley.

Segunda. En el Jurado Provincial de Expropiación el funcionario técnico a que se refiere el apartado b) del artículo treinta y dos será designado por la Corporación local interesada.

Tercera. Las facultades atribuidas en esta Ley a la Administración o autoridades gubernativas que en ella se mencionan, corresponderán íntegramente, en los asuntos de las Corporaciones Locales, a éstas o a los organismos especiales que en los mismos intervienen, y sin limitación de la autonomía que se les concede en las disposiciones vigentes.

desjabetzerako oinarri konstituzionala (Espainian)

**Jabego
pribatu
eskubidea**



33. artikulua

1. Jabego pribatu eta oinorde eskubidea aitortzen da.
2. Eskubide hauen funtzio sozialak hauen edukia mugatuko du legeen arabera.
3. Inor ez da izango bere ondasun eta eskubideez gabetua baliagarritasun publikoa edo interes sozial justifikaturen bat ez bada medio dagokion kalteordaina eta legeek erabakitzen dutenaren arabera.

Espainiako Konstituzioa, 1978

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera- sistema

desjabetze-sistema aplikatu daiteke

- jarduera urbanizatzaile integratu bateko egikaritze-unitate osoan (partzela guztietan)
- jarduera urbanizatzaile isolatu bateko partzela batean
- sistema orokor edo tokiko bat (edo zati bat) gauzatzeko

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera-sistema

kalte-ordainari dagokionez:

desjabetuari balio justua edo justiprezioa ordaindu dakioke dirutan edo partzelatan (egikaritze-unitatean bertan, edo kanpoan), horrela adosten bada

desjabetzearen bidez kudeatzeko jarduera-sistema

Urbanizatzeko Jarduera Programan zehaztuko da desjabetzearen bidezko sisteman zeinek eramango duen egikaritzearen ekimena:

- Administrazio publikoak berak
- zuzenbide publikoko erakunde batek
- hirigintza-partzuergo batek

justiprezioa edo prezio justua

desjabetua ez badago ados Administrazioak
ezarritako prezioarekin (eta Administrazioa ez
badago ados desjabetuak
proposatutakoarekin), tasazioa organo
independiente batera pasatzen da:
Desjabetzearen Epaimahai Probintziala
(Espainiako probintzia bakoitzeko hiriburu
bakoitzean bat dago)

Desjabetzearen Epaimahai Probintziala

 **GOBERNIO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

[Inicio](#) | [Mapa del sitio](#) | [Contactar](#)

[seap.minhap.gob.es](#)

MINISTERIO	ÁREAS	SERVICIOS	PRENSA	PUBLICACIONES	ENLACES
------------	-------	-----------	--------	---------------	---------

Unidad está en: [Ministerio](#) > [Delegaciones del Gobierno](#) > [Subdelegaciones del Gobierno](#) > [G](#) > [Gipuzkoa](#) > [Directorio](#)

MINISTERIO

- Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas
- Organigrama
- Directorio
- Órganos
- Delegaciones del Gobierno**
- Delegaciones del Gobierno
- Subdelegaciones del Gobierno**
- Direcciones Insulares de la Administración General del Estado
- Informes de evaluación del funcionamiento de los servicios de la Administración Periférica
- Estudios de satisfacción de usuarios de Opciones de Información

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

IMPACTO TERRITORIAL DE LOS FONDOS ESTATALES DE INVERSIÓN LOCAL

FONDO ESTATAL PARA EL EMPLEO Y LA SOSTENIBILIDAD LOCAL 2010

Directorio

SUDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN GIPUZKOA
Titular: D. José Luis Herrador Gutiérrez
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfonos: 943 989 000
Fax: 943 989 146

GABINETE DE PRENSA
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfonos: 943 989 252
Fax: 943 989 146
e-mail: gabinete_prensa.gipuzkoa@mpt.es

UNIDADES DE ATENCIÓN Y SERVICIO AL CIUDADANO:
Oficina 060
Oficina de información y atención al ciudadano - Registro de documentos
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfono: 943 989 300/115
Fax: 943 989 146

Horario:

- Lunes a viernes de 9h a 17,30h- Sábados: 9h a 14h
- Periodo estival (15 de Junio a 15 de Septiembre), lunes a viernes de 8h a 15h, Sábados: 8h a 14h

Secretaría del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa
Plaza Pío XII, 6
20071 - DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN (GUIPÚZCOA)
Teléfono: 943 989 429
Fax: 943 989 146



justiprezioa edo prezio justua

printzipioz, merkatuko balioaren arabera ezarri beharko litzateke (balio sentimentala, adibidez, ez da kontuan hartzen)

justiprezioari afekzio-sari bat (gaztelaniazko *premio de afección*) gehitzen zaio, justiprezioaren % 5 dena: beraz, kalte-ordaina justiprezioa gehi afekzio-saria litzateke

justiprezioa edo prezio justua

justiprezioa ezartzeko tasazio indibidualak egin daitezke, partzelaz partzela (jarduera isolatuetan)

edo

taldekako tasazioak, egikaritze-unitateko partzela guztienak (jarduera integratuetan)

desjabetutako jabetzen okupazioa

tasazio indibidualetan ezin da desjabetutako partzela okupatu akordio batera iritsi arte edo
Desjabetzearen Epaimahai Probintzialak
erresoluzioa eman arte

taldekako tasazioetan, ordea, desjabetze-
proiektua onesten denean jada okupatu
daitezke partzelak (jabeak ados ez badaude,
errekurtsoak jar ditzakete, bitartean)

desjabetzeko legitimazioa

oro har

egin beharreko obrek “onura publikoa” eragin
behar dute

Lurzoruaren Legea betetzea interes publikoko
ekintza da, beraz, hura ez betetzea arrazoi
nahikoa da derrigorrezko desjabetzeak
izapidetzeko

desjabetzeen interes publikoaren legitimazioaz

Sistema de expropiación

En el sistema de expropiación, el protagonista único de la actuación es la Administración, la cual expropia los terrenos y los urbaniza, y dispone de los solares de la manera que considere más oportuna, ya sea subastándolos a precio de mercado o destinándolos a la construcción de vivienda pública. En este procedimiento, la Administración puede disfrutar de unas plusvalías resultantes de la operación o, por motivos sociales, hacer frente a operaciones con inevitables minusvalías desde el punto de vista económico.

Es interesante la reflexión sobre qué modelo de territorio y qué ciudades tendríamos si el sistema de expropiación –con justiprecios de suelo rural– hubiese sido el sistema exclusivo para la conversión de suelo urbanizable en suelo urbano. Todas las plusvalías de estas operaciones habrían revertido a la colectividad, el crecimiento habría podido tener una configuración más racional y se habría podido adecuar a las necesidades reales. Naturalmente, eso habría requerido también una administración más potente, solvente y rigurosa que la que ha habido, y aún hay, en buena parte del territorio.

Iturria: *La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas*
(Juli Esteban Noguera, 2011)

desjabetzeko arrazoiak

zehazkiago, hurrengo kasuetan desjabetu daiteke
hirigintza-arrazoiengatik:

- jarduera integratuetako lurzoruak eskuratzeko, haiek kudeaketa publikoaren bidez egikaritzeko
- jarduera integratuetan ez dauden sistema orokorretarako eta tokikoetarako lurzoruak eskuratzeko
- jarduera integratuetan dauden sistema orokorretarako eta tokikoetarako lurzoruak eskuratzeko, egikaritzea aurreratu nahi bada

desjabetzeko arrazoiak

- Babes eta Zaintzarako Plan Berezi batean zehaztutako lurzoruak eskuratzeko (balio naturalak, historikoak, arkeologikoak edo bestelakoak dituztelako)
- urte bat jarraian hutsik egon diren etxebizitzak eskuratzeko (Administrazioak haiek atzera eskuratzeko edo *tanteo y retracto* delakoa duten kasuetan) BOEen funtzio soziala betetzen ez denean egin daiteke
- lurzoru-ondare publikoa sortzeko edo handitzeko

desjabetzeko arrazoiak

- babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzoruak eskuratzeko (edo, interes publikokoak izatekotan, baita erabilera industrialak edo tertziarioak eraikitzeko lurzoruak eskuratzeko ere)
- egikaritze-epeak ez betetzeagatik (urbanizazio-obrei dagokionez edo eraikuntza-obrei dagokionez)
- eraikinak egoera kaskarrean eta arriskutsuan edukitzea
- eraikinak irisgarritasun egokirik gabe edukitzea (ohiko adibidea da igogailu bat egiteko behe-solairuko zati baten desjabetzea, Udalak egiten duena auzokoen gehiengoaren onurarako)

Desjabetze Proiektua

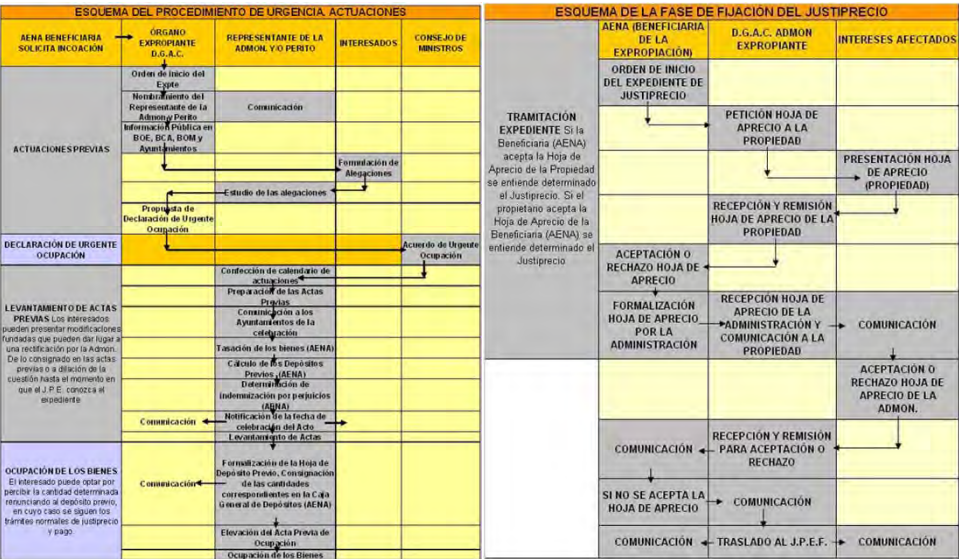
taldekako edo baterako tasazioa egiten denean,
Desjabetze Proiektu bat idatzi eta izapidetzen da
bertan, jarduera-eremuko jabetza guztiak
identifikatzen dira, bakoitzarentzat justiprezio-fitxa
bat osatuz

Desjabetze Proiektua publikoki argitaratzen da eta
hilabete batez alegazioak jasotzen dira
behin-betiko onesten denean, espedientea
Desjabetzearen Epaimahai Probintzialari bidaltzen
zaio, azken justiprezioa ezar dezan

Desjabetze Proiektua

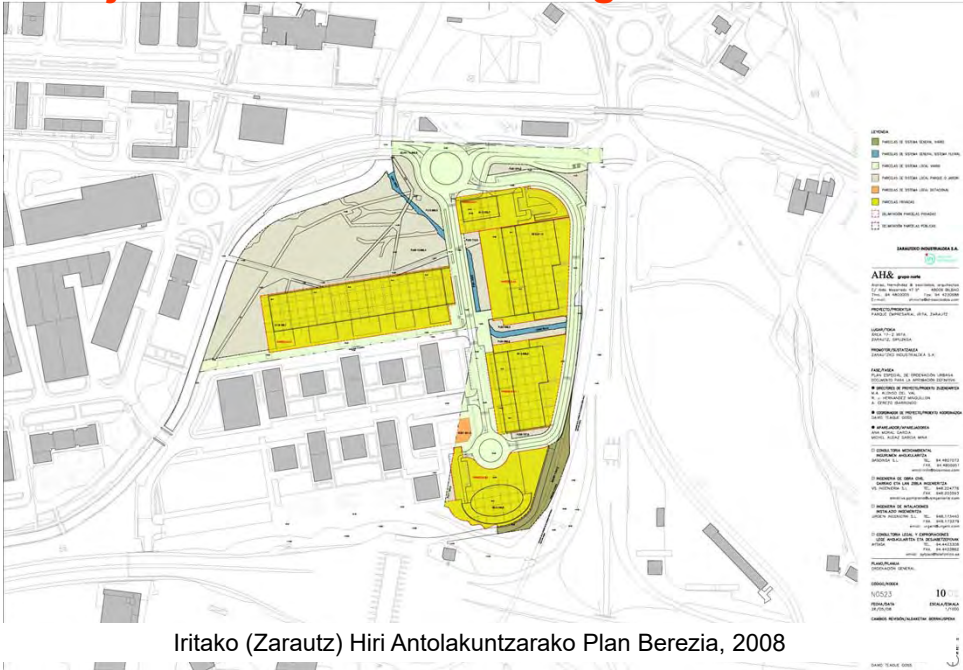
Desjabetzeko espedienteari hasiera ematen
zaionean ezin izango da ezer eraiki espedientearen
barne dauden lurzoruetan, Administrazioaren
baimen berezia egon ezik

AENAk desjabetzeko jarraitzen duen prozesua



Berez, desjabetzen duen erakundea DGAC da (*Dirección General de Aviación Civil*)
AENA (*Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea*) da desjabetzeen onuraduna

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

A4 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El planeamiento de rango superior al presente Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área nº 17-2 -Irita- es el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (PGOUZ), BOG Nº 46 de 5 de marzo de 2008, que sustituye las derogadas Normas Subsidiarias.

La delimitación, usos y demás elementos de la ordenación se han diseñado de acuerdo con tales normas, cuyas características se describen en el siguiente apartado.

Igualmente, el parque empresarial propuesto por el presente PEOU queda dentro del ámbito del Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamiento Comerciales, aprobado por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, a propuesta de los Departamento de Industria, Comercio y Turismo y Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Por lo tanto, la ordenación del parque empresarial Irita cumplirá las normas del dicho PTS en todos sus aspectos aplicables que se resumen a continuación:

- Zarautz está indicado como un municipio de "interés preferente" para la promoción urbanística de los suelos de actividad económica con la nivel de intervención de una "política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas por el Plan como interés estratégico general."

Jarduera Ekonomikoetarako Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁREA N° 17-2 -IRITA-

- Las operaciones de creación pública de suelo deberán ser recogidas en las correspondientes dotaciones de suelo por los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, y se considerarán como polígonos de interés público susceptibles de promoción por el sistema de expropiación.
- No es la intención de Zarautzko Industrialdea ni del Ayuntamiento la creación de un 'Gran Equipamiento Comercial' según la definición del artículo 13.1 del PTS, sino la creación de una zona de actividades económicas de tipo terciario y de carácter "simbólico y tractor" basada en la generación de empleo. Los usos destinados al parque empresarial se restringirán de tal manera que queda imposible el albergue de un gran equipamiento de este tipo y por lo tanto el capítulo III del PTS no será aplicable. Los usos principales de las parcelas privadas resultantes de esta presente ordenación serán de 'actividades innovadoras' quedando totalmente prohibidos los usos comerciales de carácter concentrado pero admitiendo otros usos industriales o comerciales no concentrados.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA ÁREA N° 17-2 -IRITA-

A5.1.5 GESTIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a la gestión urbanística del suelo, la presente Modificación tiene un claro carácter instrumental, ya que fija los mecanismos para obtención del suelo (Expropiación), determina la edificabilidad y desarrolla su ordenación pormenorizada, de forma que su aprobación definitiva permita iniciar el proceso de urbanización y edificación lo más rápido posible, para la ejecución de los edificios del Parque Empresarial Irita.

Kudeaketarako jarduera-sistemaren zehaztea
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

A5.4.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

EXPROPIACIÓN.

El artículo 159-1 de la Ley de Suelo 2/2006 dispone que para cada unidad de ejecución el Ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación establecidos en la Ley. Entre ellos el sistema de expropiación forzosa (artículo 159-2).

Por su parte el apartado 3 del citado artículo 159 dispone que "El Ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económicos financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal."

Considerando estos criterios es lógico elegir el sistema de expropiación como sistema de actuación que mejor garantice el logro de los objetivos propuestos.

La gestión de la ejecución urbanística será encomendada, previo convenio, a Zarautzko Industrialdea SA en su calidad de entidad de derecho público dependiente o adscrita a la administración de la CAPV.

Kudeaketarako jarduera-sistemaren zehaztea
Iritako (Zarautz) Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

Hasiera » Eusko Jaurlaritzaren elkarte, organismo eta erakundeak » Industri Arloko Elkarte Publikoak » Industrialdeak » Gipuzkoa » Zarautzko Industrialdea, S.A.

Zarautzko Industrialdea, S.A.

Urdaneta Bidea, 11 - Abendaño poligono
Industrialia parc. 19
20800 Zarautz
Gipuzkoa

Telefonoa: 943 835 601
Faxa: 943 131 303
Helbide Elektronikoa:
zarautz@industrialdea.spri.es
Webgunea: www.spriur.es





Mapa Satelitea Hibrido

Urdaneta Bidea

Google

Misako datuak ©2013 - Erabilera-baldintzak

QR kodea

Erakunde analogoak

- Urola Erdiko Industrialdea, S.A.
- Zuatzu Enpresa Parkea, S.A.
- Tolosaldeko Apataerreak
Industria Lurra, S.A. - TAILSA
- Poligono Industrial P23-S1-
Lantarón
- Deba Beheko Industrialdea, S.A.
- Deba Goienerko Industrialdea, S.A.
- Goierrri Beheko Industrialdea, S.A.
- Buruntzaldeko Industrialdea, S.A.
- Irungo Industrialdea, S.A.
- Lanbarren Parke Logistikoa, S.A.
- Oarsoaldeko Industrialdea, S.A.
- Urola Garaiko Industrialdea, S.A.

Orrialde honetako aldaketak jakinarazi

Kudeatzailea

Jesús María Fraña Errazti

Zuzenbide publikoko erakunde bat (Eusko Jaurlaritzarena)
izango da eragile urbanizatzailea

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

35.690 GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008

ZARAUZKO UDALA
Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko Zerbitzua
Iragarkia

2008ko azaroaren 13an egindako bilkuran, Zarauzko Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrek zera erabaki zuen: Zarauzko hiri antolamenduarien plan orokorreko 17-2 areako -OR IRITA- plan bereziaren desjabetze-espedienteari hasiera ematea; eta Zarauzko Industrialdea SA sozietateak, desjabetzearen onuraduna den aldetik, aurkeztu duen baterako tasazioko desjabetze-proiektuari hasierako onespina ematea. Horren ondorioz,

1. Espedientea jendaurrean jarri da, desjabetze-proiektua eta eragindako ondasun zein eskubideen zerrendarekin batera, interesa izan dezakeen orok bidezko iritzizako alegazioak aurkeztu ahal izan ditzaiz, bereziki norberaren eskubideen titulartasunari edo balorazioari dagokionez. Jendaurrean egoteko epea hilabetekoa izango da, eta erakustaldiaren izapidea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta probintzian gehien irakurtzen diren egunkarietako batean iragarriko da. Izapide honetan desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen titularrek desjabetze-proiektuan egon litekeen akatsak zuzentzeko datuak aurkezteko aukera izango dute.

2. Tasazioak banan-banan jakinaraziko dira espedientearen ondasun edo eskubideen titular gisa agertzen direnei; horretarako, hitzez hitzeko prezio-orria eta balorazio-irizpideak finkatzeko proposamenak bidalko zaizkie, alegazioak aurkeztu ditzaiz jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita hilabeteko epean.

3. Jabetza Erregistroari, dagokion unean, zera eskatuko da: Batetik, eragindako finken jabetza eta kargen ziurtagiria egitea eta, bestetik, baterako tasazioko desjabetze-proiektuaren espedienteari hasiera emateari buruzko orri-bazterreko oharra idaztea.

4. Alkate jaunari ahalmena eman zaio akordio honen exekuzioan egon litekeen edonolako gertakariak erabakitze eta, oro har, desjabetze-espedienteari lotuta daudenak

Zarauzt, 2008ko azaroaren 17a.—Alkatea.

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZT
Servicio de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente
Anuncio

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarauzt, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2008 aprobó iniciar el expediente de expropiación del plan especial del área 17-2 -OR IRITA- del plan general de ordenación urbana de Zarauzt, y aprobar inicialmente el proyecto de expropiación de tasación conjunta presentado por Zarauzko Industrialdea SA en su condición de beneficiario de la expropiación. En consecuencia,

1. Se somete el expediente, junto al proyecto de expropiación y la relación de bienes y derechos afectados, al trámite de información pública, al objeto que los que se consideren interesados puedan presentar las alegaciones que consideren oportunas, en particular las que conciernen a titularidad o valoración de sus respectivos derechos. El periodo de exposición al público será de un mes y se anunciará en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y alguno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Durante este trámite, los titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación podrán aportar cuantos datos permitan la rectificación de posibles errores en el proyecto de expropiación.

2. Se notificarán las tasaciones individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de las propuestas de fijación de criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

3. Se solicitará, en su momento, al Registro de la Propiedad la expedición de la certificación de titularidad y cargas de las fincas afectadas, así como la anotación marginal sobre iniciación del expediente expropiatorio por tasación conjunta.

4. La Alcaldía queda facultada para resolver cuantas incidencias pueda plantear la ejecución del presente acuerdo y en general los que deriven del presente expediente expropiatorio.

Zarauzt, a 17 de noviembre de 2007.—El Alcalde.

Iritako
desjabetze-
espedientearen
hasiera
Zarauzt, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa

GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008 35.691 35.692 GIPUZKOAKO A.O.—2008 azaroak 26 N.º 228 B.O. DE GIPUZKOA—26 de noviembre de 2008

ERAGINDAKO ONDASUN ETA ESKUBIDEEN ZERREDA RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS						
Parcela Catastral Parcela Insustituta	Titular / Jabetza Domestiko / Heziketa	Inscripción Registral / Erregistroaren indargarria				Superficie m². Alakera
		Tasas Liberales	Libras Liberales	Faltas Orris	Nº Fincas Finika zk.	
E18001	Bidegi Gogorako Argigintza Pentecost 35A - C/Elvira 208 20018 Donostia-San Sebastián Teresa Ispaguirre Jentil y José Antonio, Joaquín, Ignacio, José María y Fco. Lande Ispaguirre Mikelena Kalea nº 21 - 4º eta 20080 ZARAUZT	1.439	353	146	18.552	334
E18002	Pedro y José Luis Ayestaran Echeverría y Ana Camacho Ayestaran Gipuzkoa Kalea nº 38 20080 ZARAUZT	1.457	343	49	17.989	630
E18003	Amis Echeverría Lizasoain Lapurd Kalea nº 37 - 2º A 20080 ZARAUZT					1.231
E18004	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.905	464	141	2.565	1.394
E18005	Immobiliaria Orio Txoko Txiki, S.L. Gipuzkoa Kalea nº 38 20080 ZARAUZT	1.562	375	131	270	1.400
E18006	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.313	301	215	2.300 N	4.464
E18007	Amis Echeverría Lizasoain Lapurd Kalea nº 37 - 2º A 20080 ZARAUZT					3.734
E18008	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.489	353	172	280	3.091
E18009	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.469	347	205	4.126 N	651
E18010	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.489	353	209	2.157	1.800
E18011	Pedro y José Luis Ayestaran Echeverría y Ana Camacho Ayestaran Gipuzkoa Kalea nº 38 20080 ZARAUZT	151	13	76 vuelto	711	694
E18012	Antonio Oca Iribar Gipuzkoa Kalea nº 45 Bijo 20080 ZARAUZT	491	52	173	2.417	1.781
E18013	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.537	368	223	2.290 N	1.277
E18014	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.469	347	207	4.127 N	1.405
E18015	Amis Echeverría Lizasoain Lapurd Kalea nº 37 - 2º A 20080 ZARAUZT					1.482
E18016	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.861	459	68	25.312	2.234
D618017	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.496	356	185	18.765	3.650 (*)
E18018	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.489	353	166	1.351 N	1.085
E18019	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.462	345	127	580 N	2.353
E18020	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.965	472	28	269	1.617
E18021	Immobiliaria Orio Txoko Txiki, S.L. Gipuzkoa Kalea nº 38 20080 ZARAUZT	1.659	411	202	1.932	1.462
E18022	Amis Echeverría Lizasoain, María Catalina y Santiago Aguirre Zabalgia Aguirre Santa Marina Kalea nº 16 - 1º eta 20080 ZARAUZT	217	22	149	1.167	459
E18023	Landu Promotioak, S.L. Nafarroa Kalea nº 50 20080 ZARAUZT	1.067	229	1	11.645	422
E18024	Promociones Saldade Polígono Industrial Intermón 20720 AZKORTIA	1.699	424	170	23.507	842
E18025	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.469	347	176	2.297	8.320
E18026	56 Santos Barri Etxebarri José Antonio, José Ignacio Barri Magaña C/ Miramontes nº 20 - 4º B 20507 DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN 1/6 Immobiliaria Orio Txoko Txiki, S.L. Gipuzkoa Kalea nº 38 20080 ZARAUZT	1.462	345	221	2.038	1.602
E18027	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.313	301	215	2.147	2.051
E18028	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.462	345		1.768 N	
E18029	José Ramón, Ilgo y Ángel Echeverría Ascarorta Gipuzkoa Kalea nº 19 - 1º 20080 ZARAUZT					
E18030	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.454	342			
D618031	Zarauzt Udalak Zigordia Kalea nº 13 20080 ZARAUZT	1.496	356			

Iritako
desjabetze-
espeditzearen
hasiera
Zarauzt, 2008

(*) Katastroko zehazkiak akats batetik, 5.293 m² agertzen dira.
Por error en la Cédula Catastral anexoos 5.293 m²

Iritako
desjabetze-
espedientearen
hasiera
Zarauzt, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



ZARAUZKO UDALA

Euskara | Castellano

Biletzailea... OK TOKIA: Euskara/ UDAL ZERBITZUAK/ Hirigintza, Plangintza eta Ingurumena/

UDALA

- Alkatearen Agurra
- Antolakuntza

UDAL TRAMITEAK

- Baimenak
- Diru-laguntzak
- Biztanleen udal errolda
- Jendaurrean

UDAL ZERBITZUAK

- Idozkaritza
- Herrilan, Azpiegitura eta Zerbitzuak
- Hirigintza, Plangintza eta Ingurumena
- Zerbitzu Ekonomikoak
- Gizarte Zerbitzuak
- Udaltzaingoa
- Kultura

17-2. AREA. IRITA. DESJABETZE-PROIEKTUA

2009ko otsailaren 12an egindako bilkuran, Udal honetako Tokiko Gobernu Batzarrek erabaki zuen:

1- Espedientearen izapideetan aurkeztu diren alegazioei erantzuna ematea, Aytasa eta AH Norte aholkularitza enpresetako teknikariek egindako txostenetan adierazitakoaren arabera (2009ko urtarileko txostenak). Eta horren ondorioz:

- a) Finken balorazioaren inguruan aurkeztutakoak zati batean onartzea (Antonio-Maria Osa, Jesús Echaniz, Jose-Ramón Echave, Landu Promozioak SL eta Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SL). Ondorioz, desjabetze ondorioetarako lurzorua azken balioa honakoa izango da: 56,63 €/m²; balio hori % 5 erantsiko zaio afekzio saria dela eta. Balio hau desjabetze-proiektuak eragindako finka guztiei aplikatuko zaie.
- b) Balio justuaren ordainketa fasera geroratzeta, ordainketa hori balio berdina duten partzelak esleitzearen bidez gauzatzeko aukerari buruzko erabakia (Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SL)
- c) Gainontzeko alegazioak ezestea.

2- Zarauzko Industrialdea SA sozietateak, desjabetzearen onuraduna den aldetik, aurkeztu zuen Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorreko 17-2 areako –OR IRTA– plan bereziaren baterako tasazioko desjabetze-proiektuari behin betiko onspena ematea. Onspena eman da, alegazioak zati batean onartzearen ondoriozko aldagetekin; aldageta horiek Zarauzko Industrialdea SA sozietateak aurkeztutako 2009ko Addendan daude jasota.

Eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren (2008ko azaroaren 26an).

Iritako
desjabetze-
proiektuaren
behin-betiko
onspena
Zarautz, 2008

Desjabetzearen bidezko hirigintza-kudeaketa



RESPUESTA A LA PREGUNTA PARA SU RESPUESTA POR ESCRITO FORMULADA POR D.
PEIO IPARRAGIRRE ETXEBERRIA, PARLAMENTARIO DEL GRUPO NACIONALISTAS
VASCOS AL CONSEJERO DE INDUSTRIA, INNOVACIÓN, COMERCIO Y TURISMO, SOBRE
DETERMINADAS OPERACIONES DE COMPRA DE SUELO INDUSTRIAL EN GIPUZKOA.
(09/10/05/03/4316)

9.- ¿Cuál fue la oferta en €/m² realizada por Sprilur a los propietarios del suelo en el polígono Irita de Zarautz a efectos de no acudir al procedimiento expropiatorio?

La oferta realizada por Zarautzko Industrialdea, S.A. (no por SPRILUR, S.A.) a los propietarios del suelo del área de Irita en Zarautz ha sido de 105,00 €/m².

10.- ¿En qué fecha se adoptó el acuerdo para realizar la oferta referida en el punto anterior?

El acuerdo del Consejo de Administración aprobando esta cifra es del 13 de diciembre de 2005 y un día más tarde, se les comunicó por correo certificado.

El Industrialdea compró suelos a este precio a los propietarios que aceptaron la oferta y al Ayuntamiento de Zarautz.

11.- ¿Cuál ha sido el justiprecio en €/m² establecido en el procedimiento expropiatorio del suelo del polígono Irita de Zarautz?

El valor del justiprecio aprobado por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Gipuzkoa en su sesión 198 del día 22/10/2009 establece como precio de la expropiación el valor 56,63€/m², incrementado, como en todos los casos de expropiación, un 5% en concepto de apremio de afección.

Actualmente hay dos demandas en el tribunal de lo contencioso administrativo solicitando un precio mayor.

Además, se está negociando con dos expropiados para su pago en especie, por lo que las respectivas actas de expropiación están suspendidas.

Vitoria-Gasteiz, 15 de julio de 2011

Bernabé Unda Barturen

CONSEJERO DE INDUSTRIA, INNOVACIÓN, COMERCIO Y TURISMO

**Desjabetzearen
bidezko
hirigintza-
kudeaketa**

zuzkidurak

interes orokorreko elementuak, publikoak ala pribatuak izan daitezkeenak

haien artean sareak edo sistemak osatzen dituzte; horregatik, zuzkidurei sistemak ere esaten zaie

sistema horiek hiri osoaren eskalakoak izan daitezke (orduan sistema orokorrak esaten zaie), edo auzo baten eskalakoak (orduan tokiko sistemak esaten zaie)

zuzkidurak

lau zuzkidura edo sistema mota nagusi daude:

-espazio libre publikoen eta berdeguneen sistema

- ekipamendu komunitarioen sistema

-komunikazio- edo zirkulazio-elementuen sistema

-hiri-zerbitzuen edo azpiegituren sistema

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

nola lortu zuzkidurak edo sistemak (orokorrak zein lokalak) egikaritzeko lurzoruak?

edo doan lortzen dira, hirigintza-jarduera integratu batean sartuz edo adskribatuz (orduan, eremu horretako jabeek derrigorrez laga egiten dituzte)

edo desjabetzaren bidez lortzen dira,
Administrazioak (guztiok) ordainduz

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

El suelo destinado a las dotaciones públicas de carácter general o local se obtiene gratuitamente por la Administración, con cargo a aquellas áreas, sectores o unidades de ejecución a las que el planeamiento haya adscrito esas dotaciones o sistemas generales locales. Es decir que el suelo se obtiene por la Administración de forma gratuita con cargo a los propietarios del ámbito en cuestión. Si el planeamiento no incluye determinados sistemas generales o locales en ninguna actuación urbanística integrada, la Administración deberá obtener esos terrenos mediante la expropiación. La obtención de los suelos de los sistemas generales y locales se ha criticado por algún autor al entender que constituía una carga excesiva para los propietarios afectados, debiéndose obtener esos suelos mediante expropiación y con cargo a los presupuestos generales de la entidad correspondiente. Es esta una discusión en la que no se va a entrar, que solamente se relata, ya que el sistema descrito es el característico del desarrollo urbanístico producido desde 1956. Los sistemas para la obtención de estos terrenos para las dotaciones públicas pueden ser diversos, así los casos de expropiaciones realizadas antes de la aprobación del planeamiento correspondiente o la técnica de la ocupación directa, que requiere la determinación previa de edificabilidad urbanística y la asignación a los titulares de los terrenos ocupados⁶. En estos casos se está haciendo referencia a la obtención de los terrenos, pero no a la construcción de la infraestructura que va sobre esos terrenos.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico" (Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

nork ordaintzen ditu zuzkiduren edo sistemen eraikuntza?

hirigintza-eremu integratuko jabeek doan lagatu behar dute bertan sartutako edo adskribatutako sistema orokorretarako lurzorua, baina ez haien eraikuntza-gastua (normalean)

tokiko sistemen kasuan, ordea, lurzorua lagatzeaz gain, urbanizazio-obrak ere ordaindu behar dituzte

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Sí se financia en cambio, con cargo a la urbanización en la que estén adscritos o incluidos, las dotaciones públicas locales. Las normas urbanísticas permiten encontrar preceptos similares donde se establecen como cargas de urbanización que afectan a la unidad de ejecución las obras de vialidad, construcción de aceras, accesibilidad de personas con movilidad reducida, canalizaciones, obras de saneamiento, alcantarillas sumideros, señalándose en algunas normas también la obligación de financiar en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución la construcción de colectores y estaciones depuradoras. También está entre los costes la instalación y funcionamiento de servicios públicos de suministro de agua contra incendios, suministro de energía, comprendiendo la conducción, transformación para distribución y la distribución, el alumbrado público, las telecomunicaciones y otras que puedan estar previstas en la ordenación, el ajardinamiento y arbolado, así como el mobiliario urbano de parques y jardines y de vías públicas, los gastos vinculados con los proyectos técnicos y la tramitación administrativa, así como la promoción y gestión de la actuación urbanizadora, las indemnizaciones y gastos de realojo de viviendas y de instalación de actividades que sean procedentes, las plantaciones u obras e instalaciones que deban desaparecer son también gastos financiables.

También puede preverse con cargo a la unidad de ejecución las obras de infraestructuras y servicios que sean exteriores a la unidad, pero que sean precisos para realizar una conexión adecuada con dicha unidad de ejecución, así como otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos. Estos son los gastos que ordinariamente las normas establecen como característicos de las urbanizaciones.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico" (Iñaki Lasagabaster, 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Jurídicamente la distinción entre sistemas generales y sistemas locales o dotaciones públicas de carácter general y dotaciones públicas locales se basa precisamente en esta diferencia de obligaciones. Si se está ante una dotación pública de carácter local, existe la obligación de financiarla como gasto de urbanización.

Una dotación o sistema general será normalmente una infraestructura en la que solamente se financia el suelo donde se va a localizar pero no la infraestructura en sí misma. Una dotación local en cambio puede significar la financiación del suelo en sí mismo, de la infraestructura y además del equipamiento. Así sería el caso de un equipamiento consistente en jardines o en un parque infantil¹⁵.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico"
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

beraz, zuzkidurak gauzatu daitezke:

- jarduera integratu baten barnean
- jarduera integratu bati adskribatuta
- jarduera ez integratu batean (egikaritze-unitateetatik kanpo): zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduera batean

azken horretan, lurzorua desjabetzearen bidez lortzen da beti

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

jarduera integratuetako zuzkidurak gauzatzeko lurzorua doako eta derrigorrezko lagapenen bidez lortzen da, salbuespen batekin:

haien egikaritzea aurreratu nahi denean, orduan 2 aukera daude:

-desjabetzea: Administrazioak jabearen tokia ordezkatzeko du

-zuzenean okupatzea: jabeak eskubideak mantentzen ditu (horretarako, lehenago berari dagokion eraikigarritasuna finkatu behar da)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

IV. ¿DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES DE TITULARIDAD PRIVADA?

Las dotaciones caracterizadas como sistemas generales pueden ser públicas o privadas según la perspectiva desde la que se contemplen. Si se trata de la planificación urbana, la idea de dotación de sistema general incluye tanto lo público como lo privado. Un centro comercial será parte del sistema general de comercio y servicios, aunque sea de propiedad privada. Lo mismo sucede si se trata de un centro educativo, que puede ser privado o público, y desde la perspectiva del planeamiento en ambos casos se trata de sistemas generales. Si se pasa del planeamiento urbanístico a la gestión urbanística la conclusión es muy otra. En la gestión no se puede igualar la condición de dotación de sistema general pública y dotación privada. Ambas tienen un régimen jurídico muy diferente. Para la gestión urbanística una dotación pública significa que la obtención de los terrenos y, en su caso, la urbanización de los mismos corre a cargo de los propietarios del ámbito o unidad correspondiente. Esto no sucede si se trata de una dotación o sistema general privado.

*“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabaster , 2008)*

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

La descripción que en el planeamiento se hace de los sistemas generales manifiesta con claridad la razón de ser de esta diferencia. Si se trata de la construcción de un centro de enseñanza privado, de un centro de culto, de las instalaciones comerciales, en todos estos casos, como instalaciones privadas que son, serán los particulares los que tendrán que subvenir al pago de esas instalaciones, incluido el costo de los terrenos. La idea de sistema general o de dotación de carácter general o local tiene un contenido cuando se trata de la planificación y otro contenido totalmente diferente cuando se refiere a la gestión urbanística. En la planificación se hace referencia al papel articulador de las dotaciones, a las que corresponde un lugar en el planeamiento como tal. En la gestión urbanística se trata de determinar quién corre con los gastos, sean estos gastos relativos a la obtención de los terrenos o al pago del costo de la urbanización. Estos dos ámbitos no se pueden confundir y las normas con frecuencia no utilizan con la debida precisión estas categorías. Se habla de sistemas generales sin diferenciar si se trata de públicos o privados, aunque se pueda deducir la diferencia del contexto del precepto. Esta confusión se vuelve voluntaria cuando determinadas iniciativas quieren calificar de sistemas generales instalaciones que son puramente privadas.

“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Esto es lo que ha sucedido con los campos de golf. Ha tenido que intervenir el Tribunal Supremo para señalar que un campo de golf no puede entenderse como sistema general de equipamiento comunitario¹⁶. Otra cosa diferente es que un campo de golf pueda entenderse como una instalación de interés público y construirse en suelo no urbanizable. En ese caso el Tribunal Supremo señala que un hotel aledaño al campo de golf no constituye parte del campo de golf propiamente, por lo que no se puede considerar como una instalación de interés social¹⁷. La realidad supera a la imaginación y ciertamente sería muy difícil que a nadie se le ocurriera calificar un campo de golf como sistema general, a pesar de que algunos planes de urbanismo así lo hagan. Desde la perspectiva de la gestión urbanística las dotaciones solamente pueden ser públicas, en ningún caso privadas. Otra cuestión es el régimen jurídico de esas dotaciones en los casos en que son sectores hasta ahora intervenidos y en este momento liberalizados, cuyo funcionamiento se somete a un régimen jurídico específico.

“Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico”
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

GARA

Hasiera Paperezko edizioa Gaiak Denda

Eguneko gaiak Euskal Herria Irtzia Kirolak Mundua Kultura Ekonomia

2008ko martxoaren 21a Hemeroteka BILATU

GARA > Idatzia > Euskal Herria Publizitatea

«No es posible imputar gastos del golf al precio de las viviendas»

Iñaki Lasagabaster
Catedrático de Derecho Administrativo

Defendió en el Parlamento de Gasteiz un informe sobre el proyecto de campo de golf de Bastida, en el que desenmascaraba la operación urbanística que en su opinión es el auténtico objetivo de sus promotores. Lo sucedido en Bastida y Guardia le va dando, poco a poco, la razón.



Elkarrizketa Iñaki Lasagabasterri. Gara, 2008/03/21

¿Qué ha hecho que estos dos campos, que no son los únicos previstos en Araba, generen tanta información?

Hay cosas muy diversas que rodean la construcción de los campos de golf. Una de ellas, creo que la más importante, es que se utiliza el urbanismo para la construcción de infraestructuras deportivas de carácter privado. ¿Y cómo se utiliza el urbanismo? A las personas que vayan a comprar una vivienda en Bastida, 5 de los millones del precio que les van a cobrar por la casa son para financiar la construcción de un campo de golf. Y eso es ilegal. No es posible imputar una parte del coste de construcción del campo de golf al precio de las viviendas, porque la ley no lo permite.

¿Cuál es el objetivo real de estos proyectos, la operación urbanística o el campo de golf?

El campo de golf es una disculpa para construir un gran número de viviendas y hacer un negocio. Eso ha sucedido en Guardia, donde interesaba, no que hubiera 120 viviendas, sino 300 o 500. O en Bastida, donde querían 800 viviendas, porque con ese sobreprecio (800 por 5 son 4.000 millones de las antiguas pesetas) se construye el campo de golf y los promotores se quedan con él. El número de viviendas posibilita el campo de golf y el campo de golf es la disculpa para construir las viviendas. En el Mediterráneo hoy en día está prohibido expresamente costear los campos de golf a cuenta de las urbanizaciones, por los abusos que ha habido. En el caso de la costa cantábrica, recientemente un periódico de ámbito estatal se ha hecho eco de que los campos de golf han sido la excusa para ocupar la costa. Y ahora, nos ha llegado al País Vasco esta presión.

¿Hay base legal que en la práctica permita que se lleven adelante este tipo de operaciones?

La primera cuestión que hay que tener en cuenta es si es legalmente posible financiar la construcción de un campo de golf con cargo a los gastos de urbanización de unas viviendas. Esta es la fundamental argumentación legalmente.

Elkarrizketa Iñaki Lasagabasterri. Gara, 2008/03/21

zuzkiduren
egikaritzearen
kudeaketa

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

V. DOTACIONES PÚBLICAS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización constituyen el siguiente escalón al tratar de las dotaciones. Las normas urbanísticas suelen establecer las cargas de urbanización que corresponden a los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución. Entre esos gastos o cargas de urbanización se establecen los siguientes:

- a) Obras de vialidad, donde hay que entender la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, la construcción y encintado de aceras y las construcciones de canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Saneamiento, que comprende colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas fluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que pueda corresponder a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y funcionamiento de servicios públicos de suministro de agua, que incluye la distribución domiciliaria de agua potable, de riego y contra incendios y las de suministro de energía, comprendiendo éstas la conducción, transformación previa distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.
- d) El ajardinamiento y arbolado así como el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
- e) Si así se prevé en la ordenación urbanística, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las redes generales municipales o supramunicipales, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.
- f) Interesa en menor medida en este momento, pero también la redacción de proyectos técnicos y la publicación de anuncios preceptivos para la tramitación administrativa, los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora y las indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y de instalación de actividades, entre otras²⁸.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico"
(Iñaki Lasagabaster , 2008)

zuzkiduren egikaritzearen kudeaketa

Podría plantearse la posibilidad de construir un campo de golf de titularidad municipal como dotación pública. Teóricamente cabría decir que una instalación de este tipo sería un sistema general, lo que significa que a través del urbanismo solamente se podrían obtener los terrenos, pero no financiar la urbanización o construcción del campo. No hay título jurídico alguno en el ámbito urbanístico que permita una solución de este tipo. Por otra parte cabría preguntarse si la obtención de los terrenos para la construcción de un campo de golf público puede lograrse a través de los mecanismos o instrumentos urbanísticos. La respuesta es claramente negativa. Los terrenos destinados a una infraestructura de este tipo, aunque fuese municipal, no responden a las exigencias que el desarrollo urbanístico concreto tiene en un municipio, sino que constituye una infraestructura claramente supramunicipal. Para la construcción de una infraestructura de este tipo habría que acudir a procedimientos expropiatorios. Si en la expropiación es necesario que exista una *causa expropriandi*, cuando se trata del urbanismo no se pueden utilizar las potestades previstas en su regulación para el logro de otras finalidades.

"Dotaciones públicas, sistemas generales y algunas perversiones del sistema urbanístico"
(Iñaki Lasagabaster , 2008)