

**II. ATALA****BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO TOKI ADMINISTRAZIOA****Bakioko Udala****Bakioko Udalaren eta Bakioko udal plangintzako arau subsidiarioetako So-
lozarreko Plan Partzialeko 8 zenbakiko partzelaren jabeen arteko hirigintza
hitzarmena (Iragarkia 2018-07-01 Bakió).**

Bakioko Udaltzatzen, 2018ko ekainaren 28ko bileran, hartutako erabakiaren eta Eusko Jaurlaritzaren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriaren 8. paragrafoak ezarritakoarekin bat etorritzen, jendaurrean ezarri da hoguei egun balioduneko epean ondoren transkribatzen den hirigintza hitzarmena, betiere iragarki hau Bizkaiko Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita.

Epe horretan, interesdunek Bakioko Udaletxean aztertu ahal izango dute hirigintza hitzarmenaren hasierako testua, egokitzen jotzen dituzten alegazioak egin ahal izateko.

«BILDU DIRENAK:

Alde batetik, Amets Jauregizar Baraiazarra andrea, 78916754-M NAN zenbakiduna eta ondorio hauetarako helbidea Lehendakari Agirre plazako, 2 (Bakio, Bizkaia) duena.

Bestetik, andrea eta jauna,-Z eta-A NAN zenbakidunak, hurrenez hurren, jakinarazpenetarako helbidea kaleko zenbakiko B letrako behean (Bakio, Bizkaia) dutenak.

Bestetik, andrea eta jauna,-Q eta-A NAN zenbakidunak, hurrenez hurren, jakinarazpenetarako helbidea kaleko zenbakiko 3. solairuan (Bakio, Bizkaia) dutenak.

PARTE HARTZAILEAK:

Amets Jauregizar Baraiazarra andrea, TAOALen 21.1.b artikulua ematen duen baimenaren arabera (apirilaren 2ko 7/1985 Legea), Bakioko Udalaren izenean eta ordezkaritza, alkate-udalburu den aldetik, agerikoa denez egiaztatu behar ez dena, eta 2018koaren(e)(a)n egindako bileran hartutako zenbakiko osoko bilkuren akordio bidez hitzarmen hau formalizatzeko bereziki ahaldundu dena.

..... andrea, jauna,
..... andrea eta jauna,
beren izenean eta eskubidea baliatuz.

Parte-hartzaileek, beren karguak eta daukaten ordezkaritza baliatuta, gaitasun nahikoa aitortu diote elkarri hirigintza-hitzarmen hau emateko, honako aurrekari eta estipulazio hauetan oinarrituta:

*Aurrekariak***Lehenengoa**

..... andreak, jaunak,
..... andreak eta jaunak
honako finka hau erosi dute, oraintsu:

- *Deskribapena:* “Hirikoa. Zortzi zenbakiko partzela pribatizagarria. Plan Partzialaren izendapena: SZR. Mugakideak: iparraldean, sektorearen iparraldeko muga. (Aranzamendi sektorea); hegoaldean, hamar zenbakiko partzela; ekialdean, bide publikoa, bost zenbakiko partzela; mendebaldean, hamar zenbakiko partzela. Bi mila, bederatziehun eta berrogeita hamar eta hirurogeita hamabost metro koadro (2.950,75 m²) neurtzen ditu.”



- *Erregistroko inskripzioa*: Bakioko 3.319 zenbakiko finka, Gernikako Jabetza Erregistroan inskribatuta, 1.583 liburukian, 80. liburuan eta 14. folioan.
- *Katastroko zenbakia finkoa*: N0715809U.

Bigarrena

Bakioko Plangintzako b motako Arau Subsidiarioak (aurrerantzean, Bakioko Arau Subsidiarioak) 2001eko abenduaren 14ko 810/2001 Foru Aginduaren bidez onetsi ziren; agindua 2002ko urtarrilaren 14ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Gero, 2003ko uztailaren 4ko 1/2003 Foru Aginduaren bidez, betearazpena aitortu eta araudia 2003ko urriaren 1eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Dokumentuak honako hau jaso zuen 243. artikuluan:

“243. artikulua. — *Solozarra S.R.4 egoitza eremua*

Eremu hau Solozarra auzoan dago.

Erabilera nagusia: Egoitza.

Oinarrizko hirigintza-parametroak:

— Arloaren azalera osoa: 81.458 m².

— Emaizako dentsitatea, gutxi gorabehera: 14,73 etxeb/Ha-ko.

— Etxebizitza kopurua: 120 etxeb. (50 libre, BOEko).

— Solairuen kopurua:

- BS + 1 + atikoa (Familia bakarrekoa, bikoa eta atxikia).
- BS + 4 + atikoa (Kolektiboa).

— Gehieneko garaiera. (Familia bakarrekoa, bikoa eta atxikia): 8 metro (teilatu-hegala).

— Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².

— Etxebizitza mota: Familia bakarrekoa, bikoa, atxikia edo kolektiboa.

Arau subsidiarioen agiri grafikodunetan orientaziokoa baino ez den hirigintzako antolamendua islatu da.

0,20 m²/m²-ko eraikigarritasuna irabazpidezko erabilerei buruzkoa dela ulertu behar da, toki ekipamenduen eraikinak sartu gabe, eta arloaren azalera gordinaren gainean aplikatuko da.

Kudeatzeko sistema: Plan partzialak ezarriko duena.

Oharrak

Estepona ibaiaren inguruan 2,3 Ha-ko azalera gorde beharko da herri eremu libretzat erabiltzeko. Era berean, futbol zelaiaren aldean 0,8 Ha-ko eremu bat gordeko da kirol ekipamenduetarako.

Plan Partzialak beharrezkoak diren xedapenak jasoko ditu, lurzati pribatizagarrietako eraikinen tipologia eta akabera antzerakoak izan daitezen.

Etxebizitza motari dagokionez, honako hau beteko da:

— Etxebizitza kolektiboa: %80.

— Bi bizitzako etxebizitza: %10.

Plan Partzialean jasoko den bidegorriak lotura izango du SR2 Bakea eremuarekin bi lekutan: Estepona ibai-ertzeko pasealekua eta harekin paraleloa den tarteko bidea, eremua zeharkatzen duena.

Bidegorria Zubiaurko kirol eremurako irisbide bat izango da.

Bidegorria Zubiaurko kirol eremurako irisbide bat izango da.

EAEko Kantauriko Isurialdeko Ibai eta Erreken ertzetarako ALP betetzeko, Plan Partzialaren arabera 12 eta 2 metroko tartea gordeko dira Areaga errekatik eraikitze eta urbanizatze lerroetaraino, hurrenez hurren.”

**Hirugarrena**

Bakioko Arau Subsidiarioak garatzeko Plan Partziala udalaren osoko bilkurak hasieran onetsi zuen 2003ko martxoaren 26an (2003ko apirilaren 16ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialea), eta behin betiko, 2004ko otsailaren 21eko 95/2004 Foru Aginduaren bidez (2004ko otsailaren 4ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratua). Plan Partzialaren testu arauemailea 2004ko uztailaren 7ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Araudiarekin bat etorri (16. artikulua), S.Z.R.1.1 azpizona zehaztu da, honako parametro orokor hauekin:

- Azalera: 2.950,75 m².
- Eraikigarritasuna: 1.100 m².
- Etxebizitza-kop.: 4.
- Erabilera eta tipologia: Egoitzakoa-Familia bakarreko isolatua.
- Solairuak: L + B + 1 + TP.

Baina, 18. artikuluan, bi bizitzako etxeak eraikitzea baimentzen du, 1.200 m²-ko partzeletan. Familia bakarreko gutxieneko partzela 700 m²-an ezartzen du.

Plangintza betearazteko, honako hau erabaki zen:

“44. artikulua. — *Jarduketa-sistema*

Plan partziala egikaritze-unitate baten bidez gauzatuko da. Horako hori plan partziala onartu eta gero mugatu eta zehaztu ahal izango da (Hirigintza Kudeatzeko Arautegiaren 38. artikulua). Horretarako Hirigintza Kudeatzeko Arautegiaren 36. artikuluan xedatutako prozedurari jarraituko zaio. Jarduketa-sistema hitzarmena izango da.”

Laugarrena

2005eko urtarrilaren 11n, Bakion “Solozarre” S.R.4 Egoitza Sektoreko Konpentsazio Batzordea eratzeko estatutuak eta jarduteko oinarriak hasieran onetsi zituen Dekretua eman zen (2005eko otsailaren 16ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialea), eta 2005eko maiatzaren 23an eratu zen eta 2005eko maiatzaren 24an publiko bihurtu, Bakioko Udalaren Osoko Bilkurak 2005eko ekainaren 27an onetsi zuen Bizkaiko Hirigintzako Erakunde Laguntzaileen Erregistroan 2005eko abuztuaren 8an inskribatu zen, abuztuaren 8ko 1139/2005 Foru Aginduaren bidez.

Alkate jaunak, 2005eko irailaren 26an, behin betiko onetsi zuen S.R.4 (Solozarra) bizitegi-sektore urbanizagarriaren konpentsazio-proiektua (2005eko urriaren 18ko Bizkaiko Aldizkari Ofizialea). Bertan, zehaztapenen artean, honako esleipen hau jaso zen:

“8 zenbakiko partzela pribatizagarria:

- Plan partzialaren izendapena: SZR 1.1.
- Titularra: Moldis Echarro, S.L., IFK: B48474829.
- Mugakideak:
 - Iparraldean: Sektorearen iparraldeko muga. (Aranzamendi jauna).
 - Hegoaldean: 10 zenbakiko partzela.
 - Ekialdean: Bide publikoa (5 zenbakiko partzela).
 - Mendebaldean: 10 zenbakiko partzela.
- Hedadura: 2.950,75 m².
- Aprobetxamendua: 1.100 metro sestra gainean.
- Gehieneko etx. kop.: 4.
- Erabilerak: Familia bakarreko etxebizitza isolatua.
- 5 zenbakiko orubearen partikulua: %8.
- Gastuen partikulua: %11,46.
- Hirigintzako karga: 354.928,03 euro.”

Idatzi honen lehenengo aurrekarian deskribatzen den partzelarekin bat datorrena.

**Bosgarrena**

2006ko otsailaren 8ko ebazpenaren bidez, Bakioko alkate jaunak S.R.4 (Solozarra) bizitegi-sektore urbanizagarriaren urbanizazio-proiektua behin betiko onestea erabaki zuen (2006ko martxoaren 1eko Bizkaiko Aldizkari Ofizialea). Obren plangintza 3 fasetan egin zen.

Konpentsazio-batzordeak urbanizazio-obrak hasi zituen eta, aldi berean, Moldis Echarro, S.L.-k partzelen eraikuntza-obrak hasi zituen. Urbanizazio-obrak gauzatu bitartean, jasotzen joan ziren. I. Fasea 2008ko urriaren 6an sinatutako aktaren bidez entregatu zen eta II. Fasea 2009ko uztailaren 30ean egin zen.

Urbanizazio-obren III. Fasearen zati bat betearaztegitik kendu egin da; udal-zerbitzu teknikoek zenbateko hori balioetsi dute eta, gehienez, proiektuak barne kostu osoa 354.928,03 eurokoa izango da.

Seigarrena

Gaur egun, sektorean jasotako partzela pribatizagarri guztiak eraiki dira, 8 zenbakiko partzela izan ezik (laugarren aurrekarian deskribatu da).

Partzela horiei lehenengoz okupatzeko lizentziak eman zitzaizkien eta, horretarako, egiteke zegoen urbanizazioaren berme gisa gordailututako abalak libratu ziren.

Zazpigarrena

Alkate jaunaren 2009ko ekainaren 9ko jakinarazpenaren bidez, Konpentsazio Batzordeari eskatu zitzaion III. Faseko urbanizazio-obrak amaitzeko.

Emaitzarik ez zegoenez, 2010eko abuztuaren 17ko udal-idatziaren bidez, orduko partzelaren titularrari (Jose Antonio Olabari Construcciones, S.L.) jakinarazi zitzaion urbanizatzeko eta eraikitzeko betebeharra hautsi zuela. Eta, 2011/2010 Dekretuaren bidez, derrigorrezko eraikuntza-programa hasi zen eta, horren bidez, eraikuntza-programa hori aurkeztu eta betearazi behar zuen partzelaren desjabetzearen onuraduna hautatu zen. Eta, 2012ko ekainaren 26ko 147/2012 Alkatetza Dekretuaren bidez, honako klausula hau sartzea eskaini zen:

“Hala ere, Udalak, egungo egoera ekonomikoa eta produktu hori merkatuan jartzeko dagoen zailtasuna ikusita, desjabetzearen onuradunarekin (kontratuan jasoko da dago-kion hirigintza-hitzarmena formalizatzeko betebeharra) aurkezten zaion antolamendua-ren aldaketa xehatua izapidetzeko eta onesteko betebeharra hartuko du, adierazitako eraikigarritasunari eutsiz etxebizitza-kopurua areagotzeko, 4tik 8ra, eta familia bakarreko bizitegi isolatutik familiako bizitegi isolatu edo atxikira igarotzeko.”

Zortzigarrena

Zazpigarren aurrekarian deskribatutako espedientea burutzeko antzeman diren zailtasunak kontuan hartuta, martxoaren 22ko 65/2013 Dekretuaren bidez, Jose Antonio Olabari Construcciones, S.L.-ri udaleko diru-kutxetan 354.928,03 euro sartzeko eskatu zitzaion.

Emaitzarik egon ez zenez, 2013ko apirilaren 25ean premiamendu-probidentzia eman zen, eta emaitza, hala ere, positiboa izan ez zenez, enbargo-eginbidea eman zen, 2014ko abuztuaren 26an, eta Gernikako Jabetza Erregistroan sartu zen eta honako oharra izan zuen:

“Bahituraren prebentziozko C idatzoharra, bi mila eta hamalauko urriaren zortzian egindakoa, Bakioko Udalaren alde, betiere lauhun eta hogeita sei mila bostehun eta hamahiru euro eta hirurogeita lau zentimo: zati nagusia, 354.928,03 euro; premiamenduzko erreargua %20, 70.985,61 euro; eta kostak: 600 euro. Hori guztia honakoaren ondorioa da: Juan Francisco Eiguren Kortazar eta Iker Muruaga Goikoetxea jaunak, hurrenez hurren Bakioko Udalaren idazkari-kontuhartzaileak eta jarduneko alkateak, bi mila eta hamalauko abuztuaren hogeita zortzian emandako aginduaren ondorioa.”



Artxibo orokorraren 1583. liburukiaren 13. orrialdean adierazi bezala (80. liburua, 3219. finka).

Enkante publikoan egiteko ahalegina egin ondoren, legez aplikatzeko ohiturei jarraikiz, hura eman gabe geratu zen, lizitaziorik ez zegoelako.

Bederatzigarrena

Aurrekari horiek ikusita, hitzarmen honen helburua da “Solozarre” SR4 sektorearen urbanizazio-obra behin betiko gauzatzeko aukera emateko betebeharrak eta esparru-baldintzak arautzea, eta sektore horretako konpentsazio-proiektuaren 8 zenbakiko partzela eraikitzea.

Alderdi horietarako, Bakioko Udalak bere gain hartzen dituen betebeharrak aginduko dira. Bai eta Udalak eta andreak, jaunak, andreak eta jaunak beren gain hartuko dituzten betebeharrak ekonomiko zehatzak ere.

Urbanizazioaren betearazpenaren gertakari bereziak direla-eta, eta eraikigarriak diren partzela guztien adjudikazioduna zena hartzekodunen konkurtsoan sartu eta likidatu denez, Bakioko Udalak beharrezko baliabide juridikoak behar ditu plangintza ahalik eta gehien betearazi dadin bide emateko. Gainera kontuan hartu behar da partzela guztiak eraiki direla eta egungo titularrei eta bizilagunei saldu zaizkiela, 8 zenbakiko partzela izan ezik. Horrek erabateko eragina du bere garaian diseinatu zen betearazpen-metodoan eta eraginik gabe uzten du.

Azken batean, 8 zenbakiko partzelaren gaineko kargak eta egungo egoerak direla eta, Bakioko Udalak betearazi beharko ditu, konpentsazio-proiektuaren likidazio-kontuan zenbateko zehatzak izanik, beharrezko urbanizazio-obra. Udala, errealitate horren aurrean, ezin da ezer esan gabe geratu.

Hamargarrena. — Lege justifikazioa

Oro har, administrazio publikoek hitzarmenak edo kontratuak egiteko gaikuntza dute, Apapelen (urriaren 1eko 39/2015 Legea) 86. artikuluan eta Toki Araubidearen inguruan Indarrean dauden Lege Xedapenen Testu Bategina onetsi duen Legegintzako Errege Dekretuaren (apirilaren 18ko 781/1986) 111. artikuluan arabera.

Hirigintzaren eremu zehatzean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko (LHL) Eusko Legebiltzarraren indarreko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006) zazpigarren xedapen gehigarriarekin bat etorritik: “Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki-entitateek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza-jarduera modurik onenean eta eraginkorrean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe”.

Eta bereziki baimentzen dira (zazpigarren xedapen gehigarria, 3. paragrafoa, LHL) “hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenak”, helburua “indarreko plangintzan egon daitezkeen aldaketen edukiaren zehazpena” dela, eta “hirigintza-exekuzioko hitzarmenak”, helburua “plangintzaren kudeaketa- eta betearazpen-baldintzak eta terminoak ezartzea” dela.

LHLren zazpigarren xedapen gehigarriaren 8 zenbakiak xedatzen du hirigintza-hitzarmenak, Udalak onetsi aurretik, jendaurrean jarri behar direla, 20 egunez, eta testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu behar dela eta, epe horretan, alegazioak aurkeztu ahaliko direla.



Horrenbestez, Bakioko Udalak hirigintza-antolamendua gauzatzeko interesa adierazten du, eta hirigintza-hitzarmen hau sinatzen du, andreakin, jaunarekin, andrearekin eta jaunarekin batera, eta ondorioak izango ditu honako estipulazio hauekin bat etorritz:

ESTIPULAZIOAK

Lehenengoa

..... andreak, jaunak, andreak eta jaunak konpromisoa hartzen dute Bakioko Udalari, guztira, 354.928,03 euro ordaintzeko, "Solozarre" S.R.4 Sektoreko Plan Partzialaren Konpentsazio Proiektuaren ondoriozko 8 zenbakiko partzelaren urbanizazio-kargei dagokien zenbatekoa.

Ordainketak honako epe hauetan egingo dira:

1. Hitzarmena sinatzean, 15.000 euro euro entregatuko dira.
2. Gainerakoa, alegia, 339.928,03 euro, hilabeteko epean ordainduko da, Bakioko Udalak ordaintzeko eskatzen duenetik. Errekerimendu hori ezingo da egin, harik eta urbanizazio-obrak hasi arte eta, nolana ere, ezingo da egin hitzarmen hau sinatzen denetik 6 hilabete igaro aurretik. Edozer motiborengatik, lehenengo aurrekarian deskribatu den 8 zenbakiko partzelan aurreikusten den edozein eraikuntzarako eraikitze lehen lizentzia ematean obrak hasi ez badira, gainerako kopuru guztia ordaindu beharko da edo banku-abalaren bidez bermatu, lizentzia emateko unean.

Eta Bakioko Udalak, bestalde, konpromisoa hartzen du hirigintza-kargak ezabatzeko eta partzela horren gainean dauden bahiturak altxatzeko. 354.928,03 euroko kopurua ezarriko da behin betiko kuota gisa "Solozarre" S.R.4 Sektoreko Plan Partzialaren Konpentsazio Proiektuaren likidazioan, 8 zenbakiko ondoriozko partzelari titularrei dagokien. Beraz, 354.928,03 euroko kopurua ordaindu ondoren, 8 zenbakiko partzelak orube urbanizatuaren izaera izango du eta ez du hirigintza-kargarik izango.

Bigarrena

Bakioko Udalak konpromisoa hartu du, bere baliabideen bitartez edo egokitzen jotzen duen enpresaren edo enpresen kontratazioaren bitartez, Bakioko SR-4 (Solozarre) bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren sektorean gauzatzeko dauden urbanizazio-obrak gauzatzeko.

Bakion "Solozarre" S.R.4 Sektoreko Plan Partzialaren Konpentsazio Batzordea desegin eta berehala likidatuko da. Konpromisoa hartzen du desegiteko eta likidatzeko beharrezko ekitaldiak baimentzeko.

Hirugarrena

..... andreak, jaunak, andreak eta jaunak konpromisoa hartzen dute dagokion eraikuntza-lizentzia eskuratzeko behar beste proiektu idazteko.

Eta Bakioko Udalak, bestalde, horiek ahalik eta azkarren izapidetzeko, bai eta beharrezko aldaketarekin edo aldaketekin batera ere, eta, lehen estipulazioan jasotako zenbatekoak ordainduta, dagoen urbanizazioan egon daitezkeen suntsiketen ondoriozkoek salbu, bestelako berme gehigarri eskatu gabe, eta, 112/2012 Dekretuari jarraikiz, eraikuntzako hondakinak egoki kudeatzeko.

Laugarrena

Hitzarmen honetan jaso diren eskubide eta betebeharrak transmitigarriak izango dira.

LHBLTBren 27. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, hitzarmen honen lehenengo aurrekarian deskribatu den finka bera edo haren zatiak transmititzean, titular be-



rriak hitzarmen hau bete beharko du, eta andreak, jaunak, andreak eta jaunak beren gain hartutako eskubide eta betebeharrak subrogatuko dira. Hori dela eta, titulartasuna eraikuntza amaitu aurretik aldatzen bada, andreak, jaunak, andreak eta jaunak konpromisoa hartzen dute finkaren titulartasuna aldatzeak eragingo duen hitzarmen honen eskritura publikoa egiteko, eta Bakioko Udalari 10 eguneko epean jakinarazteko betebeharra izango du.

Bosgarrena

Hirigintza-hitzarmen honen interpretazioarekin, betetzearekin, ez-betetzearekin edo suntsiarazpenarekin lotutako guztirako, sinatzaileak EAeko Justizia Auzitegi Nagusiaren administrazio-auzien salaren jurisdikzio eta eskumen pean egongo dira, eta fede onaren eta ekitatearen printzipioak nagusituko dira.»

Bakion, 2018ko uztailaren 9an. — Alkatea, Amets Jauregizar Baraiazarra