

<u>ÍNDICE:</u>	Pág.
I.- OBJETO.....	1
II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN	1
III.- RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	2
IV.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	
1. La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.....	3
2. Edificaciones fuera de ordenación	5
3. Edificabilidad anterior a la MPGOU de Gamongoa.....	7
4. Edificabilidades vigentes MPGOU de Gamongoa.....	8
5. Realojos de viviendas.....	9
6. Los coeficientes de ponderación de usos	10
V.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN	
1. Condiciones y proyección de las obras de urbanización	11
2. Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización	11
3. Condiciones específicas de proyección, ejecución y abono de las Obras de intervención en la regata Pekin y su entorno.....	12
VI.- PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
1. Criterios de programación	13
2. Programación general de la ejecución	14
3. Programación pormenorizada de la ejecución	16
VII.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS AL AYUNTAMIENTO.....	19
Anexo I.- Cuadros de Características del A.A.I. Gamongoa	
Anexo II.- Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 de 12 de Noviembre de 2018	

DOCUMENTO 2. DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

I.- OBJETO

El objeto de este documento es el de definir las determinaciones jurídico-urbanísticas avanzadas en la MPGOU de Gamongoa, aprobada definitivamente el 25 de enero de 2022. Dichas previsiones están relacionadas con las siguientes cuestiones:

- * La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la modalidad de actuación a los efectos de su ejecución.
- * La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- * Las cargas derivadas de la ordenación urbanística y las obligaciones de su abono y ejecución.
- * La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA MODALIDAD DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.

En atención a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, las propuestas planteadas a ese respecto son, en concreto, las siguientes:

Condiciones de actuación.

Superficie Total de Gamongoa 271.019 m²s

En consonancia con su clasificación y categorización como suelo urbanizable sectorizado su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas, tal y como se indica en el plano II.1. Delimitación de Ámbitos de Actuación y de la Unidad de Ejecución del Documento 5. Planos de esta MPAU de Gamongoa.

A este respecto la totalidad del suelo definido en esta MPAU de Gamongoa se constituye en Ámbito independiente de Actuación Integrada que deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que establece esta MPAU de Gamongoa.

Asimismo, esta MPAU de Gamongoa define el sistema de actuación de Concertación como el adecuado para desarrollar las condiciones de gestión definidas.

Todas las superficies incluidas en el Ámbito se incorporan al Ámbito de Actuación Integrada a excepción de las parcelas de infraestructuras PII 6/1 (Naturgas Energía), PII 2/1 (Mancomunidad del Añarbe) y PII 2/2 (Aguas del Añarbe/Añarbeko Urak) que se consolidan. De ellas, son las de las parcelas residenciales PUR 3 (PUR 3/1 hasta PUR3/18) y las PUR 4 (PUR 4/1 y PUR 4/2) las que se incorporan a la Unidad de Ejecución a los efectos del reparto de los nuevos derechos y cargas de urbanización.

A continuación, se acompaña una relación de fincas existentes, que se consolidan, con algunos ajustes de su superficie en su caso, y que se incluyen en la Unidad de Ejecución a estos efectos exclusivamente de regulación de parcelas:

PUR 4/9	Caserío Txirrita-Bekoa	1.810 m ²
PUR 4/10	Caserío Tobar	1.271 m ²
PUR 4/11	Caserío Gamongoa	2.134 m ²
PUR 4/13	Caserío Atxuenea	1.092 m ²

Además, de las parcelas correspondientes a los caseríos que se consolidan se incluyen aquellas parcelas que se derriban o derribaron y cuyos derechos se consolidan en parcela de edificación aislada (uni/bifamiliar), lo que les da un derecho de reposición a Errazkin, Villa Juanita, Mazusta, Pagoaga y Hortal.

A estas parcelas se incorpora la que corresponde a los derechos edificatorios del caserío Lanterneta, que es el único cuya edificación se mantenía en el Plan Plarcial que se desarrolló y que la MPGOU de Gamongoa declara fuera de ordenación:

Por otra parte, como ya se ha indicado en esta MPAU de Gamongoa, la parcela PUR 3/1 se incorpora al Ámbito de Actuación Integrada a los efectos de la reubicación de sus derechos urbanísticos toda vez que las cargas de urbanización ya fueron satisfechas en su día (U.I.18/03) y se incluye en la Unidad de Ejecución:

PUR 3/1(U.I.18/03) Esnabaso, S.L. 963 m²

La parcela PUR 3/1 (U.I. 18/03) está exenta de cargas derivadas de la ordenación urbanística y de obligaciones de abono y ejecución en virtud del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 suscrito el 12 de noviembre de 2018, en adelante el Convenio de 2018.

Por último, las parcelas de cesión municipales correspondientes al Sistema General de Espacios Libres (EL 1/1), a los sistemas locales (EL 2/1, EL 2/2, EL 2/3, EL 2/4, EL 3/1, PEC 3/1, PEC 3/2, PEC 4/1, PEC 6/1, PEC 6/2, PII 2/1, PII 2/2, PII 6/1, y CF 1) del Plan Parcial que se desarrolló, así como las del Área 41: Masti-Loidi y del Área 42: Txirrita Maleo, se incorporan al Ámbito de Actuación Integrada, a los efectos de su reurbanización sin que participen en derechos edificatorios ni en cargas de urbanización.

III.- RÉGIMEN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Dentro del Ámbito de Actuación Integrada "A.A.I. Gamongoa" se define la Unidad de Ejecución "UE.CE. Gamongoa" que se ejecutará en condiciones de régimen privado por el Sistema de Concertación.

La asignación de derechos y cargas en la Unidad, se realizará en los términos establecidos por los convenios: Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 de 20 de Julio de 2005, en adelante el Convenio de 2005 y el Convenio de 2018, en relación con los titulares de parcelas declaradas fuera de ordenación en los términos de los convenios de realojo aprobados y/o suscritos.

Conviene indicar que tanto el PAU de Gamongoa como el PREP vigentes han desarrollado parte de lo que a continuación se relaciona en cuanto a la asunción de cargas derivadas de los realojos, teniendo en este caso un carácter meramente indicativo de lo ya avanzado a lo largo del proceso y matizando en algún caso las singularidades habidas así como las pequeñas modificaciones objeto de esta MPAU de Gamongoa.

IV.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

1.- La titularidad de los terrenos y de la edificabilidad urbanística.

Con independencia de que el Sector 56. Gamongoa no llegara a desarrollarse, lo cierto es que el Proyecto de Reparcelación tramitado (PREP de 2008) está aprobado definitivamente.

De este PREP de 2008 resultaron 18 parcelas residenciales de tipología de edificación abierta y 5 parcelas de tipología aislada (compuestas por grupos de villas bifamiliares). Además se consolidaron otras 8 parcelas de edificios, casas y caseríos existentes o con derechos edificatorios derivados de realojos por indemnizaciones para su consolidación y reposición según el caso, además de 2 parcelas, retales correspondientes a sendas regularizaciones de fincas externas al Ámbito.

El resto del suelo del Sector 56. Gamongoa se destinó a diferentes usos públicos, como son el Parque de Gamongoa, las infraestructuras de agua y de gas natural, y la regata Arramendi, todas ellas calificadas como Sistemas Generales, además de los preceptivos en su momento sistemas locales de jardines, áreas de juego, parcelas de equipamiento comunitario, centros docentes, deportivos y asistenciales. Además de la red viaria urbana, peatonal y ciclista. Estas, obtenidas de cesión pública en virtud del PP que se desarrolló.

Respecto de las parcelas residenciales actuales éstas son las características y titulares de las mismas:

- * Parcela P3/1:
Propiedad en proindiviso:
 - 69,64 % Grupo Suquia, S.L.U.
 - 5,11 % Aguas del Añarbe/Añarbeko Urak, S.A.
 - 0,13 % Mancomunidad del Añarbe
 - 2,83 % D^a Concepción Elizondo Gorrotxategi y D^a Rosario Lizeaga Balda.
 - 22,29 % Harri Iparra, S.A. (70,77%) y Grupo Suquia S.L.U. (29,23%)

- * Parcela P3/2:
Propiedad en proindiviso:
 - 79,28 % Harri Iparra, S.A.
 - 3,32 % Aguas del Añarbe/Añarbeko Urak, S.A.
 - 0,09 % Mancomunidad del Añarbe
 - 1,83 % D^a Concepción Elizondo Gorrotxategi y D^a Rosario Lizeaga Balda.
 - 14,47 % Harri Iparra, S.A. (70,77%) y Grupo Suquia S.L.U. (29,23%)
 - 1,01 % Harri Iparra, S.A.

- * Parcela P3/3:
Propiedad en proindiviso:
 - 46,90 % Harri Iparra, S.A.
 - 8,77 % Aguas del Añarbe/Añarbeko Urak, S.A.
 - 0,22 % Mancomunidad del Añarbe
 - 4,85 % D^a Concepción Elizondo Gorrotxategi y D^a Rosario Lizeaga Balda.
 - 38,24 % Harri Iparra, S.A. (70,77%) y Grupo Suquia S.L.U. (29,23%)
 - 1,02 % Harri Iparra, S.A.

- * Parcela P3/4:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.

- * Parcela P3/5:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.

- * Parcela P3/6:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.

- * Parcela P3/7:
Propiedad del 100% de Grupo Suquia, S.L.U.
- * Parcela P3/8:
Propiedad del 100% de Grupo Suquia, S.L.U.
- * Parcela P3/9:
Propiedad del 100% de Grupo Suquia, S.L.U.
- * Parcela P3/10:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/11:
Propiedad del 100% del Ayuntamiento de Erretereria.
- * Parcela P3/12:
Propiedad en proindiviso:
 - 70,28 % de Harri Iparra, S.A.
 - 29,72 % de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/13:
Propiedad del 100% de la familia ERRAZKIN.
- * Parcela P3/14:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/15:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/16:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/17:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P3/18:
Propiedad del 100% de Grupo Suquia, S.L.U.
- * Parcela P4/1:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P4/2:
Propiedad del 100% de Grupo Suquia, S.L.U.
- * Parcela P4/3:
Propiedad en proindiviso:
 - 39,96 % Harri Iparra, S.A.
 - 50,04 % Grupo Suquia, S.L.U.
 - 10,00 % Juan M^a Errazkin Arozena (Reposición)
- * Parcela P4/4:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P4/5:
Propiedad del 100% de Harri Iparra, S.A.
- * Parcela P4/6 (Caserío Lanterneta):

Propiedad de D. Sebastián Ayestaran Goenaga y D^a Martina Lekuona Mitxelena.

- * Parcela P4/7 (Villa Juanita):
Propiedad de la familia Gorritz Gaztañaga (Reposición)
- * Parcela P4/8 (Reposición):
Propiedad en proindiviso:
 - 50,00 % D^a M^a Resurrección Mazusta Astibia
 - 50,00 % D^a M^a Pilar Pagoaga Gallastegi
- * Parcela P4/9 (Caserío Txirrita-Bekoa):
Propiedad de Javier Iñarra Aizkorreta.
- * Parcela P4/10 (Caserío Tobar):
Propiedad en proindiviso:
 - 50,00 % Harri Iparra, S.A.
 - 25,00 % Familia Errazkin
 - 25,00% Benita Otamendi Miner
- * Parcela P4/11 (Caserío Gamongoa):
Propiedad de la familia Elizondo Zabaleta.
- * Parcela P4/12 (Reposición):
Propiedad de D. Jesús Hortal Martínez y D^a M^a José Gutiérrez González.
- * Parcela P4/13 (Caserío Atxuenea):
Propiedad de la familia Alberdi Oiarzabal.
- * Parcela P4/14:
Propiedad de la Junta de Concertación de Gamongoa.
- * Parcela P4/15:
Propiedad de D^a Concepción Elizondo Gorrotxategi y D^a Rosario Lizeaga Balda.

Como ya se ha indicado, el resto de las parcelas y suelos son de dominio público del Ayuntamiento de Erreterria, a excepción de las parcelas; PII/1 que es propiedad de la Mancomunidad de Aguas del Añarbe, PII/2 que es de propiedad Aguas del Añarbe, PII/6 que es de Naturgas Energía, y el cauce fluvial CF de la regata Arramendi.

Además de las propiedades incluidas en el PREP de 2008 de Gamongoa, ya se ha indicado la incorporación a esta MPAU de Gamongoa de la parcela privada de la zona B de la U.I. 18/03 cuya propiedad figura a nombre de Esnabaso, S.L. Esta parcela se incorpora libre de cargas de urbanización.

El resto de las superficies aportadas al ámbito se corresponden con tramos del Paseo Arramendi incluidos en el Área 41: Masti-Loidi y el Área 42: Txirrita-Maleo, ambos de dominio y uso públicos del Ayuntamiento de Erreterria y el cauce fluvial de la regata Arramendi.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

Conforme a las previsiones del PP de Gamongoa que se desarrolló, este declaró fuera de ordenación y a derribar los siguientes inmuebles:

- Tobar-Berri e Izar-Berri (Mazusta y Pagoaga)
- Tobar-Txiki

- Casa menor junto a Gamongoa
- Granja de Jesús Hortal
- Bordas y edificaciones auxiliares

De éstas, se derribaron Tobar-Berri, Izar-Berri y Tobar-Txiki, además de la granja de Jesús Hortal, estando pendientes de derribo la casa menor junto a Gamongoa y bordas y edificaciones auxiliares no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicadas.¹

Posteriormente, por orden del Ayuntamiento de Erreterria, a raíz de la precaria situación de Villa Juanita se procedió a su derribo previo acuerdo de reposición en otra parcela.

Además, se declara fuera de ordenación y con derecho a realojo el Caserío Lanterneta.

En el plano II.2 Construcciones y viales fuera de ordenación del documento 5. Planos de esta MPAU de Gamongoa se identifican expresamente los mismos.

¹ Los edificios que estaban fuera de ordenación fueron derribados y sus titulares tienen derecho de realojo.

3.- Edificabilidad anterior a la MPGOU de Gamongoa

A continuación, se adjunta el cuadro de edificabilidades asignadas a las parcelas de usos lucrativos de la PP que se desarrolló.

PARCELA	SUP m2	PERFIL Nº Plaz	RESIDENCIAL				GARAJES			TRASTEROS		COMERCIAL m2(t)	SOCIAL m2(t)
			Tipo	nº	m2(t)	m2(t)/viv	nº	(1)	m2(t)	S/SS m2(t)	BC (2) m2(t)		
PUR 3/1	782	SS/EP/5PA/BC	Libres	17	1.637	96,29	21	4	612		120 (4)	-,-	-,-
PUR 3/2	784	S/SS/EP/5PA/BC	Libres	16	1.637	102,31	45	29	1.260		120 (4)	-,-	-,-
PUR 3/3	740	S/SS/EP/5PA/BC	Libres	17	1.637	96,29	35	18	1.044		120 (4)	-,-	-,-
PUR 3/15	1.663	S/SS/EP/3PA/BC	Libres	16	1.834	114,63	32	16	1.890	231	250 (4)	-,-	-,-
PUR 3/16	1.610	S/SS/EP/3PA/BC	Libres	16	1.834	114,63	32	16	1.890	231	250 (4)	-,-	-,-
PUR 3/17	1.610	S/SS/EP/3PA/BC	Libres	16	1.834	114,63	32	16	1.890	231	250 (4)	-,-	-,-
PUR 3/18	1.610	S/SS/EP/3PA/BC	Libres	16	1.834	114,63	32	16	1.890	231	250 (4)	-,-	-,-
Total Viv. Libre	8.797	-,-	-,-	114	12.247	107,43	229	115	10.476	924	1.360	-,-	-,-
PUR 3/4	2.238	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	56	8	1.680	240	360	-,-	-,-
PUR 3/5	1.887	S/SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	102	54	3.060	164	360	-,-	-,-
PUR 3/6	2.232	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	60	12	1.800	122	360	-,-	-,-
PUR 3/7	1.672	S/SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	102	54	3.060	164	360	-,-	-,-
PUR 3/8	2.019	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	44	-4	1.320	199	360	-,-	-,-
PUR 3/9	1.922	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	44	-4	1.320	199	360	-,-	-,-
PUR 3/10	1.922	S/SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	84	36	2.520	638	360	-,-	-,-
PUR 3/11	2.890	2S/PB/5PA/BC	VPO	46	4.625	100,54	120	46	3.600	348	380	1.380	200
PUR 3/12	1.922	S/SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	84	36	2.520	638	360	-,-	-,-
PUR 3/13	1.922	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	44	-4	1.320	199	360	-,-	-,-
PUR 3/14	2.045	SS/EP/5PA/BC	VPO	48	4.818	100,38	44	-4	1.320	199	360	-,-	-,-
Total VPO	22.873	-,-	-,-	526	52.805	100,39	784	230	23.520	3.110	3.980	1.380	200
PUR 4/1	3.675	SS/EP/1PA/BC	Libres	10	1.580	158,00	30	20	1.650	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/2	4.971	SS/EP/1PA/BC	Libres	10	1.580	158,00	30	20	1.650	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/3	4.566	SS/EP/1PA/BC	Libres	10	1.580	158,00	30	20	1.500	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/4	4.566	SS/EP/1PA/BC	Libres	10	1.580	158,00	30	20	1.500	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/5	3.898	SS/EP/1PA/BC	Libres	10	1.580	158,00	30	20	1.560	-,-	-,-	-,-	-,-
Total viv. libre unifamiliar	21.676	-,-	-,-	50	7.900	158,00	150	100	7.860	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/6 (3)	1.000	PB/nPA	Libres	3	465	155,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/7 (3)	1.000	PB/nPA	Libres	1	161	161,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/8 (3)	664	SS/EP/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	6	4	330	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/9 (3)	1.799	PB/nPA	Libres	3	534	178,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/10 (3)	1.004	PB/nPA	Libres	4	800	200,00	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/11 (3)	2.009	PB/nPA	Libres	4	675	168,75	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/12 (3)	750	SS/EP/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	6	4	312	-,-	-,-	-,-	-,-
PUR 4/13 (3)	1.000	PB/nPA	Libres	2	209	104,50	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
Total edificios existentes y sustituidos	9.227	-,-	-,-	21	3.476	165,52	12	8	642	-,-	-,-	-,-	-,-
TOTAL PUR	62.572	-,-	-,-	711	76.428	107,49	1.175	453	42.498	4.034	3.980	1.380	200

(1) Excedente sobre 1 plaza/vivienda o 50 m2c de local comercial

(2) Estas cifras son orientativas,

(3) El Plan General consolida los aprovechamientos correspondientes a estas parcelas

(4) Esta superficie no computa según el Art.4.1.05. en su apartado 9 del Plan General Vigente (aprovechamiento urbanístico bajocubierta), pudiendo ser destinada al uso tanto de anejo o trasteros como a uso residencial.

Además se incorpora a esta MPAU de Gamongoa la edificabilidad correspondiente a la parcela de la U.I. 18/03, 8.541 m2, de 3.660 m2t.

4.- Edificabilidades vigentes MPGOU de Gamongoa

El ámbito contempla las siguientes edificabilidades asignadas a las parcelas de usos lucrativos:

PARCELA	SUP	PERFIL	RESIDENCIAL				COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL	GARAJES	
	m2	Nº Ptas	Tipo	nº	m2(t)	m2(t)/viv	m2(t) (3)	m2(t)	m2(t) (3)	nº	m2(t)
PUR 3/1 (U.I. 18/03)	963	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	49	1.700
PUR 3/2	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/3	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/4	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
TOTAL VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	3.963	--	Libres	144	14.400	100,00	0	14.400	0	235	7.340
PUR 4/1	1.402	PS/PB/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/2	1.402	PS/PB/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	0	316	--	6	330
TOTAL VIVIENDA LIBRE BIFAMILIAR	2.804	--	Libres	4	632	158,00	0	632	0	12	660
TOTAL VIVIENDA LIBRE	6.767	--	Libres	148	15.032	101,57	0	15.032	0	247	8.000
PUR 3/5	1.357	2S/PB/ES/6PA/AR	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
TOTAL VIVIENDA PROTECCION TASADA	1.357	--	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/6	963	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	46	4.300	93,48	0	4.300	420	62	1.860
PUR 3/7	1.362	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/8	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/9	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/10	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/11	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/12	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
TOTAL VIVIENDA PROTECCION OFICIAL	9.465	--	VPO	378	35.800	94,71	600	36.400	420	542	16.268
TOTAL VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	10.822	--	VPP	440	41.550	94,43	1.200	42.750	420	612	18.376
PUR 4/3 (1) ERRAZKIN-LANTERNETA	1.440	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	313	156,50	0	313	--	6	330
PUR 4/6 (1) LANTERNETA	1.440	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	310	155,00	0	310	--	6	330
PUR 4/7 (1) VILLA JUANITA	1.576	SS/EP/1PA/BC	Reposición	1	161	161,00	0	161	--	3	165
PUR 4/8 (1) MAZUSTA -PAGOAGA	1.813	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/9 (2) CASERIO TXIRRITA-BEKOA	1.810	PS/PB/nPA	Consolidación	3	534	178,00	0	534	--	6	(4)
PUR 4/10 (2) CASERIO TOBAR	1.271	PS/PB/nPA	Consolidación	4	800	200,00	0	800	--	8	(4)
PUR 4/11 (2) CASERIO GAMONGOA	2.134	PS/PB/nPA	Consolidación	4	675	168,75	0	675	--	8	(4)
PUR 4/12 (1) HORTAL	1.295	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	316	158,00	0	316	--	6	312
PUR 4/13 (2) CASERIO ATXUENEA	1.092	PS/PB/nPA	Consolidación	2	209	104,50	0	209	--	4	(4)
TOTAL VIV CONSOLIDADAS Y REPOSICIONES	13.871	--	C + R	22	3.634	165,18	0	3.634	0	53	1.467
TOTAL VIVIENDAS GAMONGOA	31.460	--	--	610	60.216	98,71	1.200	61.416	420	912	27.843

(1) Nuevas parcelas de reposición de los realojos indemnizatorios correspondientes

(2) Se consolidan las edificabilidades correspondientes a estas parcelas

(3) En estas superficies está incluida la correspondiente al portal y elementos comunes de esta planta

(4) En las edificaciones consolidadas se admite la edificación bajo rasante en una planta de sótano con su superficie correspondiente.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

La propiedad privada de la U.I. 18/03 quedaba concentrada en una parcela residencial de tres bloques con una edificabilidad total sobre rasante de 3.660 m²t para 36 viviendas y de 1.620 m²t bajo rasante para garajes y anejos.

En virtud del nuevo Convenio de 2018, ésta verá sus derechos reconocidos trasladados a una nueva ubicación, a la parcela PUR 3/1, donde su edificabilidad sobre rasante es de 3.600 m²t para 36 viviendas y bajo rasante de 1.700 m²t.

En relación con las obligaciones de la propiedad de la zona B de la U.I. 18/03, ésta ya materializó las mismas, toda vez que cedió el aprovechamiento urbanístico correspondiente (10% en aquel entonces), los espacios destinados a dominio y uso público definidos en el PERI de la U.I. 18/03, los terrenos destinados a la ejecución del viario y urbanizó de acuerdo con las obligaciones recogidas en el Plan de Etapas del PERI y según el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En definitiva, que conforme a lo indicado y al propio Convenio de 2018 que lo ratifica, la parcela PUR 3/1, a diferencia de las demás parcelas residenciales, está libre de cargas de urbanización, pudiendo obtener licencia de edificación una vez estén constituidos sus derechos en la MPREP de Gamongoa a tramitar y obtener licencia de 1^a utilización conforme a la finalización de la urbanización que les afecte y que se determina en esta MPAU de Gamongoa.

La superficie aportada en la zona B de la U.I. 18/03 es de 8.541 m².

5.- Realojos de viviendas

La MREP de Gamongoa debe proceder al realojo, de conformidad con la Disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 por ser residentes habituales y no alcanzar sus derechos los 90 m² exigidos en la forma indicada en la citada disposición, en primer lugar, de Doña M^a Resurrección Mazusta Astibia y Doña M^a Pilar Pagoaga Gallastegi propietarias de la parcela aportada nº "13" del PP que se desarrolló y que en contraprestación a sus derechos son realojadas en las dos viviendas de la parcela resultante PUR 4/8, y en segundo lugar, de Don Juan M^a Errazkin Arocena, propietario de las parcelas aportadas "21.b" y "21.c" que por la misma causa es realojado en una de las 10 viviendas que se ejecutan en la parcela resultante PUR 4/3. Estas parcelas van a modificarse en esta MPAU de Gamongoa.

La ejecución de estas viviendas de realojo se cuantifica en 853.740 € calculados de la siguiente manera de conformidad con los datos del PP que se desarrolló.

- PUR 4/8 Mazusta y Pagoaga (dos viviendas): 316 m² de vivienda a 1.000 € = 316.000 €
330 m² de garaje a 330 € = 108.900 €
- PUR 4/3 Errazkin (una vivienda): 158 m² de vivienda a 1.000 € = 158.000 €
165 m² de garaje a 330 € = 54.450 €

Totalizan la cantidad de 637.350 € que se actualizan multiplicándolos por 1,35 para cuantificar los medios (honorarios, proyecto, dirección, gastos generales, seguros etc . . .) que se deben destinar a la ejecución de las mismas, lo que arroja una cifra total de 860.423€.

Además, se procederá al realojo de la inquilina de la parcela aportada 21.d, Doña Amaia Retegui Errazkin, que se materializará en una vivienda de VPO de las ubicadas en las parcelas resultantes de esta tipología.

De conformidad con estos realojos se abonará por todos los propietarios una cantidad de 114.080 € en concepto de "realojo temporal", actualizaciones de renta y gastos de traslado, de los que corresponderán 28.520 € a cada uno de los 4 realojados, de los cuales 25.200 € corresponden al alquiler temporal al que deberán hacer frente durante tres años a razón de 700 €/mes y 3.320 € a los otros dos conceptos.

Estos derechos de realojo vienen definidos en las correspondientes parcelas resultantes, 4/8 y 4/3, dándose la circunstancia de que la parcela 4/8 se adjudica ya a los titulares del derecho de realojo, esto es, señoras Mazusta y Pagoaga, y la mitad de la 4/3 a Errazkin.

Igualmente, los derechos de la granja de Jesús Hortal se convenían en una parcela bifamiliar que se asigna en zona más próxima a su granja en la parcela PUR 4/12.

Para los derechos de realojo convenidos con la propiedad de Villa Juanita se destina la parcela PUR 4/7, con derecho a una única vivienda.

Por último, y conforme a la necesidad de declaración de fuera de ordenación del caserío Lanterneta, esta MPAU prevé el derecho de realojo de 3 viviendas en las parcelas PUR 4/3 (una vivienda, la otra está asignada a Errazkin) y PUR 4/6 (2 viviendas).

6.- Los coeficientes de ponderación de usos

Los coeficientes son los expuestos en el documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-financiera de esta MPAU de Gamongoa. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,000 al uso de Vivienda de Protección Social de Régimen General (VPS).

Conforme a la normativa en vigor, se le asigna a su valor residual de suelo, 320,63 €/m²(t), un coeficiente de ponderación de 1,000.

El resto de los coeficientes de ponderación del resto de usos conforme a lo descrito en el documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-financiera de esta MPAU de Gamongoa son los que resultan de la tabla adjunta.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
	€/m ² (t)	
Vivienda de Protección Social (VPS)	320,63	1,000
Vivienda Tasada Municipal (VTM)	482,29	1,504
Vivienda de Promoción Libre Colectiva	614,29	1,916
Vivienda de Promoción Libre Aislada	485,00	1,738
Garajes y Anejos de Protección Social	137,79	0,430
Garajes y Anejos Tasados Municipales	206,69	0,645
Garajes y Anejos de Promoción Libre Colectiva	264,29	0,824
Garajes y Anejos de Promoción Libre Aislada	264,29	0,824
Comercial (planta baja)	171,93	0,835

Estos coeficientes de ponderación se actualizarán en la correspondiente MPREP de Gamongoa, que se formula para el desarrollo de la Unidad de Ejecución definida en el marco de esta MPAU de Gamongoa.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

V.- LAS CARGAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y LAS OBLIGACIONES DE SU ABONO Y EJECUCIÓN.

1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

Esta MPAU de Gamongoa define el Ámbito concreto a urbanizar que deberá ser ejecutado por los propietarios patrimoniales incluidos en la U.E. Gamongoa definida. A este respecto resuelve adecuadamente la integración de la urbanización con las Áreas de borde, explicitadas en el Anteproyecto de Urbanización en esta MPAU de Gamongoa.

Las obras de urbanización a desarrollar en Gamongoa deberán estar contempladas en una MPURB de Gamongoa que contendrá la definición de la totalidad de los elementos estructurantes del conjunto de la ordenación, así como la ordenación y carácter de los espacios libres y aparcamientos en superficie públicos previstos.

La MPURB de Gamongoa podrá reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, sin afectar, en cualquier caso, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio de esta MPAU de Gamongoa tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de la MPURB de Gamongoa.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo 9 del Decreto 123/2012.

La MPURB de Gamongoa se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

La MPURB de Gamongoa determinará en cualquier caso la inversión media actualizable con arreglo al IPC a realizar por m² en el Ámbito correspondiente.

Se ejecutará preferentemente conforme a la definición de ámbitos de urbanización indicada en el Documento 5. Planos, en los planos II.4. Programación general de ejecución de las obras de urbanización y edificación y II.5 (1-5) Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación, y recepción de la urbanización de esta MPAU de Gamongoa.

2.- Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.

Esas condiciones son las establecidas por un lado, en esta MPAU de Gamongoa, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Gamongoa y MPREP de Gamongoa).

Tendrán la consideración de cargas de urbanización derivadas de la ordenación urbanística prevista en la U.E. Gamongoa delimitada a financiar por los titulares de derechos previstos en ellos:

- Los costes de derribo e indemnización relativos a los edificios e instalaciones afectadas por la ejecución de la ordenación pormenorizada establecidos en la MPGOU de Gamongoa y ratificados en esta MPAU de Gamongoa.

- Las obras de urbanización de Gamongoa sobre espacios de dominio público, estén ubicadas dentro o fuera de los límites del mismo, así como aquellas de dominio privado sometidas a servidumbre de uso público.
- El contenido y el alcance de las obras de urbanización pública a ejecutar en los espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, son los determinados en esta MPAU de Gamongoa, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Gamongoa y MREP de Gamongoa).
- El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio necesarios para acometer a las redes generales exteriores a Gamongoa.
- Dado que se superan los objetivos de calidad acústica definidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de aplicación las medidas de protección frente al ruido exigidas para el ámbito en la declaración de Zona Protección Acústica Especial.
- Las restantes cargas de urbanización que determinen, en su caso, esta MPAU de Gamongoa y la MREP de Gamongoa a promover en el ámbito.
- No se considerarán, como parte de la urbanización pública de los espacios de titularidad privada sujetos a servidumbre de uso público, los elementos de impermeabilización de dichas superficies, el tratamiento superficial de paramentos verticales de la edificación, o, las acometidas de servicios hasta las arquetas de conexión con las redes generales.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras, que legalmente son atribuibles al Ámbito, quedarán recogidas por la MPURB de Gamongoa y la MPREP de Gamongoa en redacción y a tramitar.

Los costes de edificación de los locales de equipamiento previstos en las parcelas PEC 4/1 y PEC 6/1 serán abonados por el Ayuntamiento.

3.- Las condiciones específicas de proyección, ejecución y abono de las obras de intervención en la regata Pekin y su entorno.

La Junta de Concertación debe hacer frente a una específica carga de urbanización consistente en contribuir a la intervención sobre la regata Pekin. Esta actuación se convierte en necesaria para hacer frente a la resolución de los problemas que se originarán en la citada regata en el futuro con motivo de la escorrentía de las aguas pluviales que la urbanización del sector 56 origine.

Esta actuación que ha de realizarse en la regata Pekin y su entorno se enmarca en un proyecto más ambicioso y de mayores proporciones que el Ayuntamiento de Erreterria quiere acometer (Parque de Barandiaran). Por esa circunstancia la actuación que debía asumir el sector 56 en dicha regata fue pactada en el Convenio de 2018 como compartida entre Ayuntamiento y Junta de Concertación, limitándose la participación de esta última a 835.618 € más IVA.

En el Convenio de 2018 se convino, igualmente, una forma de ejecución o de materialización de dicha obligación atribuyéndose a la Junta la planificación y ejecución de las actuaciones a realizar de forma directa y hasta el límite del importe antes referido. No obstante, los plazos pactados en el Convenio de 2018 para materializar estas actuaciones han transcurrido, y a día de hoy es previsible que se siga retrasando su ejecución.

Sin embargo, el Ayuntamiento ha manifestado a la Junta de Concertación la necesidad de que dicha actuación sea materializada con carácter inminente, puesto que las actuaciones que la Corporación debe realizar en el Parque de Barandiaran se hallan ya en ejecución.

De esta forma, y a instancia del Ayuntamiento, esta MPAU mantiene la obligación de la Junta de Concertación de contribuir a la intervención sobre la regata Pekin, y el alcance económico pactado en 2018, pero modifica la forma de ejecutarse dicha intervención.

Así, el Ayuntamiento elaborará el o los proyectos técnicos necesarios para ejecutar la actuación que ha de realizar en la regata Pekin, y ejecutará por sí mismo dichos proyectos, y los accesorios que resulten precisos (descontaminación de suelo, etc.). A estos efectos, el Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, girará a la Junta de Concertación, para su abono inmediato, los importes correspondientes a los Proyectos y Estudios elaborados y obra ejecutada hasta el importe máximo recogido en el Convenio de 2018 (835.618 € más IVA) por todos los conceptos.

VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1.- Criterios de programación

Los criterios referentes a la formulación de los proyectos de ejecución y gestión de la ejecución urbanística son concretamente los siguientes:

- Se establece para el desarrollo de la U.E. Gamongoa un plazo global de ejecución de seis (6) años, a contar desde la aprobación definitiva de esta MPAU de Gamongoa, de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa, que resultan de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:
- MPAU de Gamongoa. Su presentación ante el Ayuntamiento de Erreterria para su preceptiva tramitación se efectuará por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 12 meses contados a partir de la aprobación definitiva de la MPGOU de Gamongoa.
- MPREP de Gamongoa. Ha de ser elaborada y presentada ante el Ayuntamiento de Erreterria para la referida tramitación en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la aprobación inicial de esta MPAU de Gamongoa, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento de Erreterria antes de la finalización de ese mismo plazo, por parte de la Junta de Concertación ya constituida. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a esta MPAU de Gamongoa y a la MPURB de Gamongoa. En todo caso la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa requerirá la aprobación definitiva de esta MPAU de Gamongoa.
- MPURB de Gamongoa. Asimismo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial de esta MPAU de Gamongoa. Su presentación ante el Ayuntamiento de Erreterria para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de la Junta de Concertación ya constituida, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de esta MPAU de Gamongoa. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a la de esta MPAU de Gamongoa y a la MPREP de Gamongoa. En todo caso la aprobación definitiva de la MPURB de Gamongoa requerirá la aprobación definitiva de esta MPAU de Gamongoa.
- Ejecución de la urbanización general (UG) del Ámbito. Se prevé que esa ejecución se acometa en el plazo de 6 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa.

- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias de las parcelas PUR 4/1, PUR 4/2, PUR 4/3, PUR 4/6 PUR 4/7, PUR 4/8 y PUR 4/12 en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa a tramitar.
- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias (UC) de las parcelas PUR 3/1, PUR 3/2, PUR 3/3 y PUR 3/4 en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa a tramitar.
- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias (UC) de las parcelas PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/7 en el plazo máximo de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa a tramitar.
- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias (UC) de las parcelas PUR 3/8, PUR 3/9, PUR 3/10, PUR 3/11 y PUR 3/12 en el plazo máximo de 3 años contados a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa a tramitar.
- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias de las parcelas PUR 4/9, PUR 4/10, PUR 4/11 y PUR 4/13. No se establecen plazos para su reedificación, debiéndose adaptar a las condiciones de urbanización definitiva en el supuesto de su ejecución.
- Solicitud de licencias de edificación y Obras de Urbanización Complementarias de las parcelas PEC 4/1 y PEC 6/1. No se establecen plazos para su ejecución, debiéndose adaptar a las condiciones de urbanización definitiva en el supuesto de su ejecución.

2.- Programación general de la ejecución de las obras de urbanización y edificación

A estos efectos, y con el objetivo de facilitar el proceso urbanizador se ha dividido el Ámbito de Urbanización en 5 Subámbitos de Urbanización, que se describen a continuación y cuyas características generales quedan reflejadas en el documento 5. Planos II.4 Programación general de las obras de urbanización y edificación. A su vez, se define pormenorizadamente una aproximación inicial de los estados de las licencias de edificación, del inicio de obras de urbanización y de la finalización de ambas en los documentos 5. Planos II.5 (1-5) Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación, y recepción de la urbanización.

Sin perjuicio de la adscripción a cada Subámbito de Urbanización de concretas obras de urbanización, cabe alterar dicha adscripción por motivo de necesidades surgidas en el proceso de ejecución:

- Subámbito de Urbanización 1:

Se debe proceder a la urbanización del vial de acceso rodado-peatonal a la parte alta de Gamongoa en toda su longitud desde la Ikastola Langaitz hasta su conexión por el Sur, posibilitando la ejecución de la edificación de todos los realojos contemplados, en concreto:

- PUR 4/1 – Junta de Concertación
- PUR 4/2 – Junta de Concertación
- PUR 4/3 – ERRAZKIN/LANTERNETA

- PUR 4/6 – LANTERNETA
- PUR 4/7 – VILLA JUANITA
- PUR 4/8 – MAZUSTA-PAGOAGA
- PUR 4/12 – HORTAL

Los caseríos que se incluyen PUR 4/9 (Txirrita Bekoa), PUR 4/10 (Tobar), PUR 4/11 (Gamongoa) y PUR 4/12 (Atxuenea) podrán solicitar licencia igualmente, así como las parcelas equipamentales PUR 4/1 y PEC 6/1. La urbanización del viario incluirá todos los servicios urbanos básicos además de los aparcamientos situados frente a las parcelas residenciales citadas.

Se debe proceder al derribo del caserío Lanterneta para poder desarrollar la parcela PUR 3/1. Además, se deberán derribar el resto de edificaciones fuera de ordenación, a saber:

- Casa menor junto a Gamongoa.
- Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación aunque no hayan sido expresamente indicados.

- Subámbito de Urbanización 2:

Comprenderá el primer tramo del nuevo vial que da servicio a las parcelas residenciales PUR 3/1, PUR 3/2, PUR 3/3 y PUR 3/4. Además del citado viario se urbanizarán la nueva rotonda y el aparcamiento bajo el viaducto de la autopista BB, la regata, así como el sistema de espacios libres del lateral Este donde se contemplan zonas de juego y recreo. Para ello se urbanizará con carácter provisional un vial que comunica el nuevo vial con el actual Paseo de Arramendi.

- Subámbito de Urbanización 3:

Se completa un segundo tramo del viario Oeste en el frente de las parcelas PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/7. En la parte Este, la urbanización debe completar la futura plaza del nuevo asentamiento. Para ello se urbanizará con carácter provisional un vial que comunica el nuevo vial con el actual Paseo de Arramendi.

- Subámbito de Urbanización 4:

Corresponde al tercer y último tramo del vial Oeste dando servicio a las parcelas PUR 3/8, PUR 3/9, PUR 3/10, PUR 3/11 y PUR 3/12, completándose el vial hasta la rotonda Sur de Masti-Loidi.

- Subámbito de Urbanización 5:

Consiste en la reurbanización completa del paseo Arramendi entre ambas rotondas, dándole un carácter de paseo de coexistencia. Todo ello complementado con el sistema local de espacios libres del lateral Este del Subámbito anterior.

No se establecen a priori plazos para la ejecución de las parcelas de equipamiento municipal PEC 4/1 y PEC 6/1, ni para las parcelas consolidadas de los caseríos existentes PUR 4/9 (Txirrita-Maleo), PUR 4/10 (Tobar), PUR 4/11 (Gamongoa) y PUR 4/13 (Atxuenea), que quedarán a expensas de la programación de cada uno de los propietarios.

3.- Programación pormenorizada de la ejecución de las obras de urbanización y edificación

En este apartado se desglosan pormenorizadamente las obras de derribo de edificación, las concesiones de licencias de edificación, las propias obras de edificación de los edificios así como los fines de obra asociados a cada edificio.

3.1. AÑO 2024 (Véase plano II.5.1 del Documento 5.Planos).

- Derribos a realizar con anterioridad:
 - Caserío Lanterneta
 - Casa menor junto a Gamongoa
 - Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicados
- Inicio de Subámbito de Urbanización 1
- Inicio de Subámbito de Urbanización 2
- Licencias de edificación:
 - PUR 3/1
 - PUR 3/2
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PUR 4/1
 - PUR 4/2
 - PUR 4/3
 - PUR 4/6
 - PUR 4/7
 - PUR 4/8
 - PUR 4/12

3.2. AÑO 2025 (Véase plano II.5.2 del Documento 5.Planos).

- Inicio de Subámbito de Urbanización 3
- Nuevas licencias de edificación:
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
- Obras de urbanización en ejecución:
 - Subámbito de urbanización 2
- Obras de edificación en ejecución:
 - PUR 3/1
 - PUR 3/2
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
- Obras de urbanización finalizadas:
 - Subámbito de Urbanización 1

- Obras de edificación finalizadas:
 - PUR 4/1
 - PUR 4/2
 - PUR 4/3 (Reposición Errazkin-Lanterneta)
 - PUR 4/6 (Reposición Lanterneta)
 - PUR 4/7 (Reposición Villa Juanita)
 - PUR 4/8 (Reposición Mazusta/Pagoaga)
 - PUR 4/12 (Reposición Jesús Hortal)

3.3. AÑO 2026 (Véase plano II.5.3 del Documento 5.Planos).

- Inicio de Subámbito de Urbanización 4
- Nuevas licencias de edificación:
 - PUR 3/8
 - PUR 3/9
 - PUR 3/10
 - PUR 3/11
 - PUR 3/12
- Obras de urbanización en ejecución:
 - Subámbito de urbanización 3
- Obras de edificación en ejecución:
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
- Obras de urbanización finalizadas:
 - Subámbito de Urbanización 1
 - Subámbito de Urbanización 2
- Obras de edificación finalizadas:
 - PUR 3/1
 - PUR 3/2
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PUR 4/1
 - PUR 4/2
 - PUR 4/3
 - PUR 4/6
 - PUR 4/7
 - PUR 4/8
 - PUR 4/12

3.4. AÑO 2027 (Véase plano II.5.4 del Documento 5.Planos).

- Inicio de Subámbito de urbanización 5
- Obras de urbanización en ejecución:
 - Subámbito de Urbanización 4

- Obras de edificación en ejecución:
 - PUR 3/8
 - PUR 3/9
 - PUR 3/10
 - PUR 3/11
 - PUR 3/12
- Obras de urbanización finalizadas:
 - Subámbito de Urbanización 1
 - Subámbito de Urbanización 2
 - Subámbito de Urbanización 3
- Obras de edificación finalizadas:
 - PUR 3/1
 - PUR 3/2
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 4/1
 - PUR 4/2
 - PUR 4/3
 - PUR 4/6
 - PUR 4/7
 - PUR 4/8
 - PUR 4/12

3.5. AÑO 2028 (Véase plano II.5.5 del Documento 5.Planos).

- Obras de urbanización finalizadas:
 - Subámbito de Urbanización 1
 - Subámbito de Urbanización 2
 - Subámbito de Urbanización 3
 - Subámbito de Urbanización 4
 - Subámbito de Urbanización 5
- Obras de edificación finalizadas:
 - PUR 3/1
 - PUR 3/2
 - PUR 3/3
 - PUR 3/4
 - PUR 3/5
 - PUR 3/6
 - PUR 3/7
 - PUR 3/8
 - PUR 3/9
 - PUR 3/10
 - PUR 3/11
 - PUR 3/12
 - PUR 4/1
 - PUR 4/2
 - PUR 4/3
 - PUR 4/6

- PUR 4/7
- PUR 4/8
- PUR 4/12

Las parcelas PEC 4/1 y PEC 6/1 (Ayuntamiento de Erreterria) serán programadas conforme a las necesidades del municipio.

El plazo de finalización de las obras de edificación implica la previa o simultánea finalización de las obras de urbanización correspondientes a cada Subámbito de Urbanización en el que ha sido subdividido el ámbito de las obras de urbanización expresamente delimitado a tal efecto, a partir de la cual el Ayuntamiento lo recepcionará. Véanse los planos del Documento 5.II.(1-5). Programación pormenorizada de ejecución y finalización de las obras de urbanización y edificación y recepción de la urbanización.

VII.- LA CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN Y LA CESIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS A LOS AYUNTAMIENTOS.

A los efectos de proceder a la configuración jurídica de las parcelas y los espacios resultantes de la ordenación planteada en esta MPAU de Gamongoa, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas al Ayuntamiento, ésta se realizará a través de la MPREP de Gamongoa a tramitar.

La MPREP de Gamongoa establecerá obligatoriamente las cesiones y adscripción de uso que a continuación se relacionan y en las condiciones que se señalan.

- Cederá al Ayuntamiento de Erreterria quien recepcionará, conforme a la ejecución sucesiva de los Subámbitos de Urbanización descritos, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables de la MPGOU de Gamongoa, debidamente urbanizadas y provistas de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, la parcela residencial PUR 3/6 destinada a Vivienda y Anejos de Protección Social, en pleno dominio, y parte de la parcela residencial PUR 3/8, en proindiviso conforme al porcentaje que establezcan la MPREP de Gamongoa y la MPURB de Gamongoa, ambos en redacción y a tramitar.
- Cederá al Ayuntamiento de Erreterria quien recepcionará, conforme a la ejecución sucesiva de los Subámbitos de Urbanización descritos, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de las servidumbres de accesos rodado y peatonal, sobre y bajo rasante, a favor de las parcelas edificables previstas en la MPGOU de Gamongoa, debidamente **urbanizado** conforme a la MPURB de Gamongoa en redacción y a tramitar todo el suelo comprendido total o parcialmente en las siguientes parcelas expresamente definidas V1/1 (SGCS/1), V2/1, V2/2, V2/3, V2/4, EL1/1 (SGEL/1), EL 2/1, EL2/2, EL 2/3, EL2/4, EL 2/5 y EL 2/6.
- Cederá a URA quien recepcionará conforme a la ejecución sucesiva de los Subámbitos de Urbanización descritos, gratuitamente y libre de cargas de urbanización y sin perjuicio de los accesos rodado y peatonal, previstas en la MPGOU de Gamongoa, debidamente urbanizado conforme a la MPURB de Gamongoa en redacción y a tramitar todo el suelo comprendido total o parcialmente en las siguientes parcelas expresamente definidas CF1/1 (SGCF).
- Cederá al Ayuntamiento de Erreterria gratuitamente, libre de cargas y provista de acometidas de todas las redes públicas a pie de parcela, las parcelas expresamente

definidas: PEC 4/1 y PEC 6/1 (SGEC/6). Esta cesión se hace sin perjuicio de la posterior derivación por parte del Ayuntamiento de éstas a instituciones o entidades que deban hacerse cargo de las mismas.

La total materialización de las cesiones señaladas en el punto anterior se llevará a cabo en un plazo de 6 años a partir de la aprobación definitiva de la MPREP de Gamongoa y de la MPURB de Gamongoa, en redacción y a tramitar.

Erreterria, Mayo 2023

Fdo: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.P.



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Fdo: ENDARA INGENIEROS, S.L.

Fdo: ABAD ABOGADOS, S.L

A handwritten signature in blue ink that reads 'Igor Martin'.

Igor Martin

A handwritten signature in blue ink that reads 'José Mª Abad'.

José Mª Abad

ANEXOS

I.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

- 1.- Características Generales
- 2.- Zonificación Pormenorizada
- 3.- Edificabilidades

II.- Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreteria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 de 12 de Noviembre de 2018

ANEXO I. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

REDACTOR

PROMOTOR

**ARKILAN
ENDARA
ABAD**

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

CARACTERÍSTICAS GENERALES	PGOU	PP/PERI	MP del PGOU
Superficie del Sector 56. Gamongoa	258.453 m ²	258.453 m ²	258.453 m ²
Superficie de la U.I. 18/03	8.541 m ²	8.541 m ²	8.541 m ²
Superficie del Área 41: Masti-Loidi	3.610 m ²	3.610 m ²	3.610 m ²
Superficie del Área 42: Txirrita-Maleo	415 m ²	415 m ²	415 m ²
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	271.019 m²	271.019 m²	271.019 m²
CALIFICACIÓN GENERAL SECTOR 56. GAMONGOA			
ZUR: Edif. Abierta ZUR/3	164.546 m ²	159.839 m ²	30.937 m ²
ZUR: Edif. Aislada ZUR/4	4.825 m ²	0 m ²	24.760 m ²
SGCS: Carretera Interurbana SGCS/2.1	0 m ²	0 m ²	67 m ²
SGEL: Parques y Jardines SGEL/1	83.812 m ²	93.087 m ²	195.620 m ²
SGEC: Alojamientos dotacionales SGEC/6	0 m ²	0 m ²	1.424 m ²
SGII: Abastecimiento Agua SGII/2	3.431 m ²	3.431 m ²	3.431 m ²
SGII: Gas Natural SGII/6	1.266 m ²	1.392 m ²	1.392 m ²
SGCF: Cauces Fluviales CF	573 m ²	350 m ²	822 m ²
CALIFICACIÓN GENERAL U.I. 18/03			
ZUR: Edif. Abierta ZUR/3	8.444 m ²	8.444 m ²	8.541 m ²
SGCS: Carretera Interurbana SGCS/2.1	97 m ²	97 m ²	0 m ²
CALIFICACIÓN GENERAL A.I. 41: MASTI-LOIDI			
ZUR: Edif. Abierta ZUR/3	0 m ²	0 m ²	3.577 m ²
SGCS: Carretera Interurbana SGCS/2.1	3.355 m ²	3.355 m ²	0 m ²
SGEL: Parques y Jardines SGEL/1	167 m ²	167 m ²	0 m ²
SGCF: Cauces Fluviales CF	0 m ²	0 m ²	33 m ²
CALIFICACIÓN GENERAL A.I. 42: TXIRRITA-MALEO			
ZUR: Edif. Abierta ZUR/3	0 m ²	0 m ²	301 m ²
SGCS: Carretera Interurbana SGCS/2.1	415 m ²	415 m ²	114 m ²
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			
Residencial VPO	52.805 m ² t	52.805 m ² t	35.800 m ² t
Residencial VPT	0 m ² t	0 m ² t	5.750 m ² t
TOTAL RESIDENCIAL VPP	52.805 m²t	52.805 m²t	41.550 m²t
Residencial Promoción Libre Colectiva	11.591 m ² t	12.247 m ² t	10.800 m ² t
Residencial Promoción Libre Aislada	8.500 m ² t	7.900 m ² t	632 m ² t
Residencial Viviendas Existentes	3.476 m ² t	3.476 m ² t	3.634 m ² t
Residencial de la U.I. 18/03	3.660 m ² t	3.660 m ² t	3.600 m ² t
RESIDENCIAL PROMOCIÓN LIBRE	27.227 m²t	27.283 m²t	18.666 m²t
RESIDENCIAL TOTAL	80.032 m²t	80.088 m²t	60.216 m²t
Trasteros BC	0 m ² t	5.340 m ² t	0 m ² t
Comercial / Terciario	1.380 m ² t	1.380 m ² t	1.200 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA S/R	81.412 m²t	86.808 m²t	61.416 m²t
Garajes y Anejos VPP	22.881 m ² t	26.630 m ² t	18.376 m ² t
Garajes y Anejos V.LIBRE	9.750 m ² t	21.522 m ² t	9.467 m ² t
TOTAL EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA B/R	32.631 m²t	48.152 m²t	27.843 m²t
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (Física)	2.500 m ² t	2.760 m ² t	2.920 m ² t
RÉGIMEN DE USO			
Viviendas de PO	526 Viv.	526 Viv.	378 Viv.
Viviendas de PT	0 Viv.	0 Viv.	62 Viv.
Viviendas de PP	526 Viv.	526 Viv.	440 Viv.
Viviendas Promoción Libre Colectiva	114 Viv.	114 Viv.	108 Viv.
Viviendas Promoción Unifamiliares	50 Viv.	50 Viv.	4 Viv.
Viviendas Existentes	0 Viv.	21 Viv.	22 Viv.
Viviendas U.I. 18/03	36 Viv.	36 Viv.	36 Viv.
Viviendas Promoción Libre	200 Viv.	221 Viv.	170 Viv.
VIVIENDAS TOTALES	726 Viv.	747 Viv.	610 Viv.

2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

PUR PARCELA DE USO RESIDENCIAL

PUR 3	PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	
	PUR 3/1 (U.I. 18/03)	963 m2
	PUR 3/2	1.000 m2
	PUR 3/3	1.000 m2
	PUR 3/4	1.000 m2
	PUR 3/5	1.357 m2
	PUR 3/6	963 m2
	PUR 3/7	1.362 m2
	PUR 3/8	1.428 m2
	PUR 3/9	1.428 m2
	PUR 3/10	1.428 m2
	PUR 3/11	1.428 m2
	PUR 3/12	1.428 m2

SUPERFICIE TOTAL 14.785 m2

PUR 4 PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA

PUR 4/1		1.402 m2
PUR 4/2		1.402 m2
PUR 4/3	Reposición Errazkin-Lanterneta	1.440 m2
PUR 4/6	Reposición Lanterneta	1.440 m2
PUR 4/7	Reposición Villa Juanita	1.576 m2
PUR 4/8	Reposición Mazusta-Pagoaga	1.813 m2
PUR 4/9	Caserío Txirrita-Maleo	1.810 m2
PUR 4/10	Caserío Tobar	1.271 m2
PUR 4/11	Caserío Gamongoa	2.134 m2
PUR 4/12	Hortal	1.295 m2
PUR 4/13	Caserío Atxueña	1.092 m2

SUPERFICIE TOTAL 16.675 m2

V VIARIO

V 1 CARRETERA INTERURBANA (SGCS)

V 1/1		181 m2
-------	--	--------

SUPERFICIE TOTAL 181 m2

V 2 DISTRIBUIDOR URBANO

V 2/1		3.105 m2
V 2/2		3.316 m2
V 2/3		1.820 m2
V 2/4		3.438 m5

SUPERFICIE TOTAL 11.679 m2

EL ESPACIOS LIBRES

EL1 PARQUES Y JARDINES (SGEL)

EL 1/1 (SGEL/1)		195.620 m2
-----------------	--	------------

SUPERFICIE TOTAL 195.620 m2

EL 2 AREAS PEATONALES

EL 2/1		300 m2
EL 2/2		299 m2
EL 2/3		184 m2
EL 2/4		8.779 m2
EL 2/5		2.281 m2
EL 2/6		5.049 m2

SUPERFICIE TOTAL 16.892 m2

PEC PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

PEC 4 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

PEC 4/1		8.085 m2
---------	--	----------

SUPERFICIE TOTAL 8.085 m2

PEC 6 ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS (SGEC)

PEC 6/1 (SGEC/6)		1.424 m2
------------------	--	----------

SUPERFICIE TOTAL 1.424 m2

PII PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

PII/2 ABASTECIMIENTO DE AGUA (SGII/2)

PII 2/1		404 m2
PII 2/2		3.027 m2

SUPERFICIE TOTAL 3.431 m2

PII/6 ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL (SGII/6)

PII 6/1		1.392 m2
---------	--	----------

SUPERFICIE TOTAL 1.392 m2

CF CAUCES FLUVIALES

CF CAUCES FLUVIALES (SGCF)

CF 1/1		855 m2
--------	--	--------

SUPERFICIE TOTAL 855 m2

SUPERFICIE TOTAL DE GAMONGOA 271.019 M2

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

ZONIFICACION PORMENORIZADA

PUR	PARCELA DE USO RESIDENCIAL		Sup:	31.460 m2
	PUR 3	PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	14.785 m2	
	PUR 4	PARCELA DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN AISLADA	16.675 m2	
V	VIARIO		Sup:	11.860 m2
	V 1	CARRETERA INTERURBANA (SGCS)	181 m2	
	V 2	DISTRIBUIDOR URBANO	11.679 m2	
EL	ESPACIOS LIBRES		Sup:	212.512 m2
	EL1	PARQUES Y JARDINES (SGEL)	195.620 m2	
	EL 2	AREAS PEATONALES	16.892 m2	
PEC	PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		Sup:	9.509 m2
	PEC 4	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	8.085 m2	
	PEC 6	ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS (SGEC)	1.424 m2	
PII	PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS		Sup:	4.823 m2
	PII/2	ABASTECIMIENTO DE AGUA (SGII/2)	3.431 m2	
	PII/6	ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL (SGII/6)	1.392 m2	
CF	CAUCES FLUVIALES		Sup:	855 m2
	CF	CAUCES FLUVIALES (SGCF)	855 m2	
SUPERFICIE TOTAL DE GAMONGOA				271.019 M2

3. EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

PARCELA	SUP	PERFIL	RESIDENCIAL				COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL	GARAJES	
	m2	Nº Ptas	Tipo	nº	m2(t)	m2(t)/viv	m2(t) (3)	m2(t)	m2(t) (3)	nº	m2(t)
PUR 3/1 (U.I. 18/03)	963	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	49	1.700
PUR 3/2	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/3	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/4	1.000	PS/SS/ES/5PA/AR	Libres	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
TOTAL VIVIENDA LIBRE COLECTIVA	3.963	--	Libres	144	14.400	100,00	0	14.400	0	235	7.340
PUR 4/1	1.402	PS/PB/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/2	1.402	PS/PB/1PA/BC	Libres	2	316	158,00	0	316	--	6	330
TOTAL VIVIENDA LIBRE BIFAMILIAR	2.804	--	Libres	4	632	158,00	0	632	0	12	660
TOTAL VIVIENDA LIBRE	6.767	--	Libres	148	15.032	101,57	0	15.032	0	247	8.000
PUR 3/5	1.357	2S/PB/ES/6PA/AR	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
TOTAL VIVIENDA PROTECCION TASADA	1.357	--	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/6	963	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	46	4.300	93,48	0	4.300	420	62	1.860
PUR 3/7	1.362	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/8	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/9	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/10	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/11	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/12	1.428	PS/SS/ES/5PA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
TOTAL VIVIENDA PROTECCION OFICIAL	9.465	--	VPO	378	35.800	94,71	600	36.400	420	542	16.268
TOTAL VIVIENDA PROTECCION PUBLICA	10.822	--	VPP	440	41.550	94,43	1.200	42.750	420	612	18.376
PUR 4/3 (1) ERRAZKIN-LANTERNETA	1.440	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	313	156,50	0	313	--	6	330
PUR 4/6 (1) LANTERNETA	1.440	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	310	155,00	0	310	--	6	330
PUR 4/7 (1) VILLA JUANITA	1.576	SS/EP/1PA/BC	Reposición	1	161	161,00	0	161	--	3	165
PUR 4/8 (1) MAZUSTA -PAGOAGA	1.813	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/9 (2) CASERIO TXIRRITA-BEKOA	1.810	PS/PB/nPA	Consolidación	3	534	178,00	0	534	--	6	(4)
PUR 4/10 (2) CASERIO TOBAR	1.271	PS/PB/nPA	Consolidación	4	800	200,00	0	800	--	8	(4)
PUR 4/11 (2) CASERIO GAMONGOA	2.134	PS/PB/nPA	Consolidación	4	675	168,75	0	675	--	8	(4)
PUR 4/12 (1) HORTAL	1.295	SS/EP/1PA/BC	Reposición	2	316	158,00	0	316	--	6	312
PUR 4/13 (2) CASERIO ATXUENEA	1.092	PS/PB/nPA	Consolidación	2	209	104,50	0	209	--	4	(4)
TOTAL VIV CONSOLIDADAS Y REPOSICIONES	13.871	--	C + R	22	3.634	165,18	0	3.634	0	53	1.467
TOTAL VIVIENDAS GAMONGOA	31.460	--	--	610	60.216	98,71	1.200	61.416	420	912	27.843

(1) Nuevas parcelas de reposición de los realojos indemnizatorios correspondientes

(2) Se consolidan las edificabilidades correspondientes a estas parcelas

(3) En estas superficies está incluida la correspondiente al portal y elementos comunes de esta planta

(4) En las edificaciones consolidadas se admite la edificación bajo rasante en una planta de sótano con su superficie correspondiente.

REDACTOR

PROMOTOR

ARKILAN
ENDARA
ABAD

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

Anexo II.- Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Erreterria, la Junta de Concertación de Gamongoa y la propiedad de la parcela de la zona B de la U.I. 18/03 de 12 de Noviembre de 2018

REDACTOR

**ARKILAN
ENDARA
ABAD**

PROMOTOR

JUNTA DE CONCERTACIÓN DE GAMONGOA

ERRETERIAKO UDALA
Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
Urbanismo

"Erreterriako HAPOko 56 Sektorea: GAMONGOA eremuaren planeamendu eta kudeaketa-baldintzei buruzko 18. Hirigintza Hitzarmena"

Convenio Urbanístico n.º 18 referente a las condiciones de planeamiento y gestión del S-56 GAMONGOA, del PGOU de la villa de Errenteria:

Erreterrian, 2018ko azaroaren 12an

En Errenteria a 12 de noviembre de 2018

BILDU DIRA

BATETIK: JULEN MENDOZA PÉREZ jauna/andrea, adin nagusikoa, NAN 72470892P duena eta, ondore hauetarako helbidea: Erreterriako Udaletxea.

DE UNA PARTE: D. JULEN MENDOZA PÉREZ, mayor de edad, con D.N.I. n.º 72470892P y domicilio a estos efectos en la Casa Consistorial (Errenteria).

BESTETIK: DANIEL ÁBALOS GARCÍA jauna, adin nagusikoa, NAN 72472035R duena eta, ondore hauetarako helbidea: Easo kalea 31, 2. C (20006 Donostia).

DE LA OTRA: D. DANIEL ÁBALOS GARCÍA, mayor de edad, con D.N.I. n.º NAN 72472035R y domicilio a estos efectos en c/ Easo, n.º 31 – 2º C (20006 Donostia-San Sebastián).

BESTETIK: ANTONIA AYESTARAN BENGOETXEA andrea, adin nagusikoa, NAN 72426481X duena eta, ondore hauetarako helbidea: Casa Gure Aterpea (Barrio Arragua Oiartzun).

DE OTRA Dª ANTONIA AYESTARAN BENGOETXEA, mayor de edad, con D.N.I. n.º 72426481X y domicilio a estos efectos en Casa Gure Aterpea (Barrio Arragua Oiartzun).

PARTE HARTZEN DUTE:

JULEN MENDOZA PÉREZ jauna, Erreterriako Udaleko Alkate-lehendakari gisa, Udalbatzak 2018ko urriaren 30eko bilkuran berariaz emandako eskumenen baitan jardunda.

ACTÚAN

D. **JULEN MENDOZA PÉREZ** en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Errenteria, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de fecha 30 de octubre de 2018.

DANIEL ÁBALOS GARCÍA jauna, 56 Sektorea: GAMONGOA eremuaren Hitzarmen Batzarreko Lehendakari gisa, 2017ko irailaren 29ko Ezohiko Batzar Nagusian emandako ahalmenez baliaturik.

D. **DANIEL ÁBALOS GARCÍA** en su calidad de Presidente de la Junta de Concertación del Sector 56 GAMONGOA, en virtud de facultades expresas conferidas en Asamblea General Extraordinaria de fecha 29 de septiembre de 2017.

ANTONIA AYESTARAN BENGOETXEA andrea
ANTONIA AYESTARAN BENGOETXEA, ESNABASO S.L. merkataritza-erakundeko administrari bakar gisa, Miguel Angel Sanchez Ferrer notarioak 2014ko abuztuaren 12an emandako ahalordearen bidez (1019 protokolo-zk.).

Dª **ANTONIA AYESTARAN BENGOETXEA**, en su calidad de Administradora única de la Entidad mercantil ESNABASO S.L., en virtud del poder otorgado por el Notario Miguel Angel Sanchez Ferrer el 12 de agosto de 2014 (nº protocolo 1019).

Bi aldeek elkarri nahikoa gaitasuna aitortzen diote zuzenbidearen arabera beharrezko diren betebeharrak bereganatzeko eta ondorengoa azaltzen dute:

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derecho fuere menester y exponen los siguientes

AURREKARIAK

Erreterriako 56 Sektorea: GAMONGOA eremuari buruzko Hitzarmen Batzarrak ordezkatzeko dituzten Sektore horren jabe guztiak. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatua dagoen eta bizileku-erabilerarako kalifikazioa duen sektore horren inguruan, egundaino, hurrengo planeamendu- eta kudeaketa-

ANTECEDENTES

Que la Junta de Concertación del Sector 56 GAMONGOA de Errenteria, representa al conjunto de propietarios del citado Sector, clasificado como suelo urbanizable y calificación residencial, y respecto del cual, hasta la fecha, se han formulados los siguientes instrumentos de planeamiento y

ERRENTERIAKO UDALA
Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA
Urbanismo

tresnak formulatu dira: 2007-3-13an behin betiko onartutako Plan Partziala (GAO: 2007-5-21 eta 2007-5-31), 2007-6-8an behin betiko onartutako UJP (GAO: 2007-7-4), 2008-7-4an onartutako Birzatiitze Proiektua (GAO: 2008-7-22) eta 2007-6-8an onartutako Urbanizazio Proiektua (GAO: 2007-7-2).

Aipatutako tresna horiek ahalbidetzen dute bizileku-erabilerarako programa bat garatzea: 526 etxebizitza (BOE) 114 etxebizitza libre blokean, eta bifamiliako 25 lurzati, azken horiek ere libreak. Guztira, 690 etxebizitza; horietatik, 2 jabeek bizilekua emateko izango dira eta beste 1, errentari bati emateko. Horrez gain, antolamendutik kanpo utzi zen Madalen Borda baserria.

Horren guztiaren aurretik, Hirigintza Hitzarmena sinatu zen Sektorearen jabe gehiengoen eta Udalaren artean 2005-6-24an (GAO: 2005-7-20). Horren arabera, kudeaketarako zenbait baldintza ezarri ziren; bereziki, jabe partikularrek beregana dezaketen gehiegizko aprobetxamenduari dagokion lagapena ordaintzeko modua, 4.000.000 eurotan baloratua – dagoeneko ordaindu dira 2.000.000 euro -, eta 200 m²-ko lokal sozial bat ere ematea, eta Udalaren ondare-eskubideak, 1.300.000 eurotan baloratutak, EKS-1 (Irakaskuntza) eta EKS-2 (Kirolak) ekipamendu komunitarioak burutzea helburu izango zutenak.

Nolanahi ere, 2008-7-4an onartutako Birzatiitze Proiektuak zati batean aldatu zuen Hitzarmena; hartara, ordaintzeke zegoen eraikigarritasunaren lagapenari zegokion zenbatekoaren ordez (2.000.000 €), BOE erabilerarako lurzati eraikigarriaren adjudikazio balioak egin zen eta, BEL 3/11 lurzatiaren adjudikazioaren bitartez, 205.748,49 eurotan baloratutako aldearekin batera.

Birzatiitze Proiektuak aurreikusten du jabeek ostatu ematea finkatu gabeko etxebizitzetan. Izan ere, emandako 13 zk.ko lurzatiaren titular gisa (Izar-Berri Etxea) ageri diren M.^o Resurrección MAZUSTA eta Pilar PAGOLA andreei esleitu zaie ondoriozko BEL 4/8 lurzatia. Juan M.^o ERRAZKIN jaunari, emandako "21.b" eta "21.c" lurzatiaren titularari, BEL 4/3 lurzatiako etxebizitza batean eman zaio ostatu. "21.d" lurzatiaren beste maizterrari, Amaia RETEGI andereari, kalte-ordaina eman zaio errentamendua amaitzearen ondorioz eta BOE etxebizitza batean eman behar zaio ostatu.

Urbanizazio-lanen aurrekontua 15.754.252,88 eurokoa zen, baina beste kontzeptu batzuen ondorioz (ordainsariak, kalte-ordainak, eraisketak eta abar), 18.643.335,14 euroraino iristen zen. Behin-behineko likidazio-kontuak, Jabetza-erregistroan

gestión: Plan Parcial aprobado definitivamente el 13-3-2007 (BOG 21-5-2007 y 31-5-2007), PAU aprobado definitivamente el 8-6-2007 (BOG 4-7-2007), Proyecto de Reparcelación aprobado el 4-7-2008 (BOG 22-7-2008) y Proyecto de Urbanización aprobado el 8-6-2007 (BOG 2-7-2007).

Los citados instrumentos posibilitan el desarrollo de un programa residencial de 526 viviendas VPO, 114 viviendas Libres en bloque, y 25 parcelas bifamiliares, también libres. En total 690 viviendas, con 2 realojos de propietarios y 1 realojo de 1 arrendatario. Además se declaraba fuera de ordenación la granja Madalen Borda.

Todo ello vino precedido de un Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad mayoritaria del Sector y el Ayuntamiento con fecha 24-6-2005 (BOG 20-7-2005) en virtud del cual se establecían determinadas condiciones de gestión, en particular la forma de abonar la cesión correspondiente al exceso de aprovechamiento sobre el susceptible de apropiación por los propietarios particulares valorado en 4.000.000 €, - de los que se han abonado ya 2.000.000 €, -, más la entrega de un local social de 200 m², y los derechos patrimoniales del Ayuntamiento, valorados en 1.300.000 €, que se dedicaban con carácter finalista a la ejecución de los equipamientos comunitarios SEC-1 (docente) y SEC-2 (deportivo).

En todo caso el Proyecto de Reparcelación aprobado el 4-7-2008 vino a modificar parcialmente el Convenio, sustituyendo el pago de la cantidad pendiente de abono de la cesión de edificabilidad (2.000.000 €) por la adjudicación equivalente de parcela edificable destinada a VPO, que se concretó en la adjudicación de la parcela PUR 3/11, más un defecto valorado en 205.748,49 €.

El Proyecto de Reparcelación prevé el realojo de los propietarios de viviendas que no se consolidan, figurando D.^o M.^o Resurrección MAZUSTA y D.^o Pilar PAGOLA como titulares de la parcela aportada n.^o 13 (Casa Izar-Berri) a quienes se les adjudica la parcela resultante PUR 4/8 y D. Juan M.^o ERRAZKIN titular de las parcelas aportadas "21.b" y "21.c" que es realojado en una de las viviendas de la parcela PUR 4/3. La otra inquilina de la parcela "21.d" D.^o Amaia RETEGI es indemnizada por la extinción del arrendamiento y debe ser realojada en vivienda VPO.

El presupuesto de urbanización ascendía a 15.754.252,88 €, que con otros conceptos (honorarios, indemnizaciones, derribos, etc...) se incrementaba a 18.643.335,14 €. La cuenta de liquidación provisional que con carácter real grava

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

lurzatiak izaera errealaz zergapetzen dituenak, dagoeneko ordaindutako 2.000.000 euroak gehitzen dizkio kontzeptu horri, baita Udalaren aldeko adjudikazio-aldea ere; horrenbestez, karga 20.849.083,63 eurokoa da azkenean.

las parcelas en el Registro de la Propiedad suma a este concepto los 2.000.000 € ya abonados y el defecto de adjudicación a favor del Ayuntamiento, por lo que el gravamen asciende a 20.849.083,63 €.

Udalak, onartutako planeamenduaren inguruan egindako hausnarketa prozesuan, ondorioztatu du, diziplina aritzeko kanpoko ekipo batek dagokion azterlan egin ondoren - 2015eko abenduan Santiago Peñalba Garmendia, Mikel Iriondo Iturrioz eta Manuel Arruabarrena Florez jaunek idatzitako Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Altzate", "Gamongoa", "Palaziozorra/Larretxipi" eta "Perutxene/Sagasti" eremuak antolatzeko alternatibak" begokia eta bidezkoa dela alternatiba iraunkorrago bat formulatzea GAMONGOA Sektorearen gainean indarrean dagoen planeamendua baino. Alternatiba horrek mendi-hegala babestea kontuan hartzen du eta, horretarako, bizileku-erabilerarako programa murrizten du, okupazioa beheko aldean bilduta, eta kargak ere murrizten ditu oreka ekonomikoa mantentzeko. Gainera, jarduera ekonomikoen programa txiki bat ere proposatzen zen goiko aldean, Bideen Sistema Orokorren ondoan.

El Ayuntamiento en un proceso de reflexión sobre el planeamiento aprobado, ha llegado a la conclusión, tras la elaboración del correspondiente estudio por un equipo pluridisciplinar externo, - "Alternativas de ordenación de los ámbitos urbanísticos de "Altzate", "Gamongoa", "Palaziozorra/Larretxipi" y "Perutxene/Sagasti" del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria" de diciembre 2015 -redactado por los arquitectos Santiago Peñalba Garmendia, Mikel Iriondo Iturrioz y Manuel Arruabarrena Florez- de la conveniencia y oportunidad de formular una alternativa más sostenible que la que deriva del planeamiento vigente del Sector GAMONGOA, que pasa por la preservación de la ladera, lo que conlleva una reducción del programa residencial, concentrando la ocupación en la zona baja, y la consiguiente reducción de las cargas para mantener el equilibrio económico. Además se planteaba un pequeño programa de actividades económicas en la parte alta, junto al Sistema General Viario.

Hitzarmen Batzordeak proposamena aztertu ondoren, alternatiba bat prestatu zuen, Udalak kontratatutako kanpo ekipoak egindako proposamenari zehatz-mehatz jarraitzen ez diona, baina, postulatu gisa proposatutako oinarriko irizpideei egokitzen zaiena.

La Junta de Concertación procedió a analizar la propuesta, elaborando una alternativa que no coincide exactamente con la propuesta por el equipo externo contratado por el Ayuntamiento, pero si se ajusta a los criterios básicos postulados por éste.

Alde batetik, murriztu egiten da etxebizitza kopurua eta guztira 52.982 m²/s-ko eraikigarritasuna duten 552 etxebizitzetara doitzen da programa, jarraian adierazi bezala banakaturik: 378 etxebizitza BOE (35.800 m²/s), 62 Udal Etxebizitza Tasatu (5.750 m²/s) eta 112 etxebizitza Libre (11.432 m²/s) eta, horiez gain, hirugarren sektoreko erabilerarako dotazio bat eraikinen etxabetan. Kopuru horren barruan ez daude sartuta 18/10 EU unitatearen eraikitze eskubideen gaineko eraikigarritasuna (3.660 m²/s) eta etxebizitza kopurua (36). Halaber, ez dago horren barruan Lanterna Baserriaren eraikigarritasuna BEL 4/6 lurzatian ordezkaturiko duena (465 m²/s). Hori guztia, finkatu egiten da indarrean dagoen planeamenduan eta orain, ordeza, antolamendutik kanpo utzi behar da. Hori horrela, ordezkatzeko-lurzatiei (4.3, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13) dagokien "finkatutako" eraikigarritasun osoa 3.634 m²/s da eta 22 etxebizitza ditu guztira (aurreikusita zeuden 21 gehi beste 1, Errazkinena).

De un lado se reduce el número de viviendas, ajustando el programa a un total de 552 nuevas viviendas con una edificabilidad de 52.982 m²/t, que se desglosa en 378 viviendas VPO (35.800 m²/t), 62 viviendas Tasadas Municipales (5.750 m²/t) y 112 viviendas Libres (11.432 m²/t) más una dotación terciaria de unos 1.200 m²/t en los bajos de los edificios. Estas cifras no incluyen la edificabilidad (3.660 m²) y el nº de viviendas (36) de los derechos edificatorios de la UI 18/0; tampoco incluyen la edificabilidad para sustituir la del Caserío Lanterna, en el PUR 4/6, con 465 m²/t, que en el planeamiento vigente se consolida y ahora es preciso declarar en situación de fuera de ordenación.. De esta forma la total edificabilidad "consolidada" correspondiente a las parcelas de sustitución (4.3, 4.6, 4.7, 4.8; 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 y 4.13) representa 3.634 m²/t con un total de 22 viviendas (21 ya previstas más 1 de Errazkin).

Antolamendu berri horrek, mendi-hegalari afekzioirik egitea saihesteko eraikigarritasuna beheko aldean biltzen duenak, Sektorearen mugaketa aldarazten du eta bertan sartu behar dira 18/03 EU unitatearen

Esta nueva ordenación, que concentra la edificabilidad en la parte baja para evitar afecciones a la ladera, obliga a la modificación de la delimitación del Sector, incluyendo terrenos donde se

ERRENTERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

Urbanismo

BEL 3-ko "1" lurzatiari dagozkion eskubideak gauzatzen diren lursailak. Dagoeneko negoziatu da ondasun horri buruzko akordioa eta, horren arabera, ESNABASO S.L-ren lursailak mugaketa berria baneratu dira antolamendu eta kudeaketarako baldintza zehatz batzuetan. Akordio hori, espezifikoki, ondorengoak lagatzean datza: BEL 3/1 lurzati, sestra gainean 3.600 m²/s-ko eraikigarritasuna duena, etxebizitza libreterako. Gehienez ere 36 etxebizitza izango dira, hurrengo erakuntza profilaren arabera: sotoa, erdisotoa, solairu artea, 5 goiko solairu eta atzer eramandako atikoa. Adjudikazioa Birzatzite Proiektuaren onespenerarekin batera egingo da. Proiektu horrek berriro mugatutako Sektore osoa hartuko du bere baitan; Burutzapen Unitate bakarra eratuko da eta lurzati hori urbanizazio-karga guztiez libre geratuko da; hori dela eta, behin-behineko likidazio-kontuan ez da agertuko lurzati horri eragingo dion inolako zenbatekorik. Lurzati hori burutzeko epea ahalik eta handiena izango da.

Antolamendua irizpide horien arabera eragiten du Udalak ere birplanteatu behar izatea eraikigarritasun-lagapen kontzeptupean egindako adjudikazioak. Horrela, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak xedatutakoari egokituko zaio; hau da, eraikigarritasunaren %15 lagatzea kargarik gabe eta, dagoeneko ordaindutako zatia, 2.000.000 euroak, kenduta; betiere, Udalari egoki dakizkiokeen ondare-eskubideei kalterik egin gabe. Horrela, ondorenik gabe utziko da eskubide horiek erostea, 2005-6-24an onartutako Proiektuan jasota zegoenari jarraiki.

Edonola ere, HAPOn Aldaketak lokabetu beharko ditu GAMONGOA Sektorea 1. laurtekoaren batez besteko aprobetxamendua finkatzeko mekanika propietik - indarrean dagoen HAPOn jaso dagoen laurtekoaren batez besteko aprobetxamendua zehaztea, 2/2006 Legearen aurreko araudiaren arabera -, bereganatu daitekeen eraikigarritasuna, Sektorearekin bat datorren "jarduketa integratuari" dagokiona, zehazteko orduan. Hau da, Sektorean antolatutako eraikigarritasuna bat etorriko da Burutzapen Unitatearen jabeen artean ekitatez bana daitekeenarekin - Sektorearekin kointziditzen duena -, betiere, Udalaren aldeko %15eko lagapena kenduta eta 18/03 EU unitateko BEL 3-ko 1 lurzatiaren jabeen eskubideen espezifikotasunari kalterik egin gabe. Horiek, eraikigarritasun zehatz bat duen lurzati garbi jakin bat jasoko dute, kargarik gabe, 18/03 EU unitate horren gainean dituzten eskubideen ordean.

Halaber, HAPOn Aldaketak jaso beharko du mendi-hegal zati bat kalifikatutako dela Espazio Librean Sistema Orokor gisa, Sektoreari atxikita egongo

materializan los derechos correspondientes a la propiedad de la parcela "1" PUR 3 del a UI 18/03. Se ha negociado ya un acuerdo con esta propiedad, ESNABASO S.L., en virtud del cual la inclusión de sus terrenos en la nueva delimitación se efectúa en unas concretas condiciones de ordenación y gestión. Específicamente el acuerdo consiste en la adjudicación de la parcela PUR 3.1, una edificabilidad sobre rasante de 3.600 m²/t de vivienda libre con un máximo de 36 viviendas y un perfil de sótano, semisótano, entresuelo, 5 plantas altas y ático retranqueado. La adjudicación se efectuará con la aprobación del Proyecto de Reparcelación que abarcará la totalidad del Sector así redelimitado, configurando una única Unidad de Ejecución, quedando esta parcela libre de toda carga de urbanización; por tanto no figurará ningún importe en la cuenta de liquidación provisional afectando a esta parcela. El plazo de ejecución de esta parcela será el más amplio posible.

La reconsideración de la ordenación con los criterios señalados conlleva también la reconsideración de las adjudicaciones al Ayuntamiento en concepto de cesión de edificabilidad, que deberá ajustarse a lo que dispone la Ley 2/2006 de 30 de junio, esto es, cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas, deduciendo la parte ya abonada con el pago de los 2.000.000 € ya satisfechos, ello sin perjuicio de los derechos patrimoniales que puedan corresponder al Ayuntamiento, dejando por tanto sin efecto la compra de dichos derechos tal como estaba recogida en el Proyecto aprobado el 24-6-2005.

En todo caso la Modificación del PGOU deberá desvincular el Sector GAMONGOA de la mecánica propia de la fijación del aprovechamiento medio del 1^{er} cuatrienio, - determinación del aprovechamiento medio del cuatrienio que recoge el PGOU vigente, de acuerdo con la normativa previa a la Ley 2/2006 -, a la hora de determinar la edificabilidad susceptible de apropiación correspondiente a la "actuación integrada" coincidente con el Sector. Es decir, la edificabilidad ordenada en el Sector se corresponderá con la susceptible de equidistribución entre los propietarios de la Unidad de Ejecución - que coincide con el Sector - con deducción de la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento, y sin perjuicio de la especificidad de los derechos de los propietarios de la parcela 1 de la PUR 3 de la IU 18/03, que reciben una concreta parcela neta con una determinada edificabilidad, sin cargas, en sustitución de los derechos que ostentan en la citada IU 18/03.

Igualmente la Modificación del PGOU deberá recoger la calificación de parte de la ladera como Sistema General de Espacios Libres, adscrito al

ERRETERIAKO UDALA
Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
Urbanismo

dena; alde batetik, mendi-hegala babesteko eta, bestetik, 2/2006 Legearen 77-4. artikuluan xedatutako gutxieneko eraikigarritasun-indizea betetzeko; hain zuzen ere, bizileku-erabilerarako programak egindako murrizketaren ondorioz errespetatuko ez litzatekeena. Gainera, bete beharko du babestutako etxebizitzaren estandarra, kontuan harturik sektore horrek BOE etxebizitza gehiegi zituela beste sektore batzuetako aurreikuspen txikiagoa konpentsatzeko.

Azaroaren 7ko idatziaren bitartez, Errenteriako Alkate-Lehendakariak erantzuna eman dio Hitzarmen Batzarriak 2016-10-18an Erregistroan sarrera eman zion idatzari. Dokumentu horretan Udalari eskatzen zizkion bere jarrera adieraztea Hitzarmen Batzarriak, Gamongoa Sektorearen antolamendu berria egiteko, proposatutako irizpideen inguruan - dokumentu honen 2. idazpuruan jasota daudenak -, antolamendu, burutzapen eta kudeaketarako dokumentu berriak egiteko prozesuari hasiera emateko baldintza gisa. Aipatutako idatziak proposatutako alternatibaren oinarriko parametroekiko adostasuna adierazten du eta, horrek, prozesuan aurrera egitea ahalbidetzen du.

Horrenbestez, eta GAMONGOA 56 Sektorea berrantolatzeko HAPOn Aldaketa egitearen aukera, komenigarritasunari eta edukiaren inguruan Errenteriako Udalak nahiz GAMONGOA Sektorearen Hitzarmen Batzarriak dituzten irizpideak bat datozela ikusirik, bi aldeek, adostasuna erakusteko, sinatzen dute honako HIRIGINTZA HITZARMEN hau, Sektore horren gaineko planeamendu, kudeaketa eta burutzapen baldintzak arautzeko, betiere, ondorengo klausulei jarraiki:

KLAUSULAK

LEHENA. Errenteriako Udalak eta Hitzarmen Batzarriak adostu dute HAPOn Aldaketa formulatzea GAMONGOA 56 Sektorearen eta 18/03 EU unitatearen gainean, Sektorearen mugaketa berria egiteko. Mugaketa horretan barneratuko dira 18/03 EU unitateko lursailak - aurreikusita zegoen 18/03 EU eremu ez jarraiazen bizileku-garapena horietan gauzatzea -, mendi-hegala babestuz eraikinak beheko aldean biltzeko aukera ahalbidetzeko.

Era horretan birmugatutako 56 Sektorea lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuko da eta bizileku-erabilerarako kalifikazioa jasoko du. Hala ere, horren zati batek, mendi-hegalaren inguruan dagoenak, Espazio Librean Sistema Orokor gisako kalifikazioa izango du. Horrela birmugatutako Sektoreak Jarduketa Integratua osatuko du, burutzapen eta kudeaketa ondoretarako.

Sector, para preservar la ladera de un lado, y de otro cumplimentar el índice de edificabilidad mínima establecido en el art. 77-4 de la Ley 2/2006, que no se respetaría como consecuencia de la reducción del programa residencial. Además deberá dar cumplimiento al estándar de vivienda protegida, teniendo en cuenta que este Sector tenía un exceso de VPO para compensar la menor previsión en otros Sectores.

El Ayuntamiento de Errenteria a través de su Alcalde-Presidente ha dado respuesta mediante escrito de 7 de noviembre al escrito formulado por la Junta de Concertación con fecha de Registro de Entrada 18-10-2016, en que se pedía un posicionamiento del Ayuntamiento con respecto a los criterios planteados por la Junta de Concertación para la nueva ordenación del Sector Gamongoa, - que aparecen recogidos en el epígrafe 2 del presente documento -, como condición para iniciar el proceso de nueva elaboración de los documentos de ordenación, ejecución y gestión. El citado escrito viene a manifestar la conformidad con los parámetros fundamentales de la alternativa propuesta, lo que permite avanzar con el proceso.

Es así que existiendo coincidencia de criterios entre el Ayuntamiento de Errenteria y la Junta de Concertación de GAMONGOA sobre la oportunidad, conveniencia y contenido de la Modificación del PGOU para la reordenación del Sector 56 GAMONGOA, ambas partes, de común acuerdo, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO para regular las condiciones de planeamiento, gestión y ejecución del referido Sector, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. El Ayuntamiento de Errenteria y la Junta de Concertación acuerdan formular la Modificación del PGOU para el Sector 56 GAMONGOA y UI 18/03, para redelimitar el Sector, incluyendo en el mismo los terrenos del UI 18/03 donde se preveía materializar el desarrollo residencial del ámbito discontinuo UI 18/03, con la finalidad de posibilitar la concentración de la edificación en la parte baja, preservando la ladera.

La clasificación del Sector 56 así redelimitado será la de suelo urbanizable, con calificación residencial, si bien parte del mismo, en la zona de la ladera, será calificado como Sistema General de Espacios Libres. El Sector así redelimitado constituirá una Actuación Integrada a los efectos de ejecución y gestión.

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

HAPOren Aldaketari buruzko dokumentuak ere jaso beharko du Sektorearen Antolamendu Xehatua.

Etxebizitza berriak egiteko bizileku-erabilerarako programa, 18/03 EU unitatearen lursailen Jabetzari esleitutako BEL 3/1 lurzattia barne duena, 588 etxebizitza berrietara murriztuko da eta 56.582 m²/s-ko Bizileku-erabilerarako eraikigarritasuna izango du. Honela banakatuko da: 378 etxebizitza BOE (35.800 m²/s), 62 Udal Etxebizitza Tasatu (5.750 m²/s) eta 148 etxebizitza Libre (15.032 m²/s) eta, horiez gain, hirugarren sektoreko erabilerarako dotazio bat, 1.200 m²/s ingurukoa. Kendu behar diren eraikinak ordezkatzeko (orain Lanterneta baserria barne hartuta) eta egun dauden beste batzuk nahiz indarrean dagoen planeamenduak finkatutakoak mantentzeko, 3.634 m²/s aurreikusi dira guztira eta 22 etxebizitza (21 gehi etxebizitza berri bat).

Oreka mantentzeko urbanitze-kargak 12.437.575 eurotan estimatu dira (gehi BEZ), eta kopuru horren baitan, gehienez 835.618 € (gehi BEZ), Batzarrek Udalarari egin beharreko ekarpen gisa. Ekarpene horren xedea da laguntzea Pekin ubidean egin behar den esku-hartzean, 56 Sektorearen mugetatik kanpo, Errioxa Biribilguneraino hain zuzen. Horren bitartez konponbidea emango zaio Sektorearen urbanizatzearen ondorioz dagoen euri-uren isurketa hustutzeari, Udalararekin partekaturiko ubidean egindako esku-hartzearen bidez.

Obra hori Urbanizazio Proiektuan jasoko da, separata batean, eta Hitzarmen Batzarrek kontratatuko du. Urbanizazio Proiektua onartu eta gehienez 6 hilabeteko epean emango zaio hasiera obrari, baldin eta, aurretik Berdinbanatze Proiektua onartu bada. Nolanahi ere, Hitzarmen Batzarredek bere gain hartuko duen gehieneko obligazio ekonomikoa ondorengoa izango da 835.618 euro, gehi BEZ (kontrata bidezko burutzapenaren aurrekontua)

Dokumentu honi erantsitako planoan jaso dira antolamendu berriaren funtsezko ezaugarriak.

BIGARRENA.- ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P. estudio enpresa osatzen duen ekipoak eta José M.º ABAD URRUZOLA jauna Letraduak idatziko dute HAPOren Aldaketa, Udal Zerbitzu Teknikoekin elkarlanean. Lan horien kostua Hitzarmen Batzarren gain joango da.

Behin HAPOren Aldaketari buruzko dokumentua idatzi eta gero, Udalak izapidetzeari ekingo dio, Aurrerakina formulatzeko beharrik izan gabe; hala ere, udalak Herriarren Parte-hartzeari buruz dituen aurreikuspenak bete beharko dira.

El documento de Modificación del PGOU recogerá también la ordenación pormenorizada del Sector.

El programa residencial de nuevas viviendas incluyendo la parcela PUR 3/1 asignada a la Propiedad de los terrenos del U.I. 18/03 se reducirá a un total de 588 nuevas viviendas, con una edificabilidad residencial de 56.582 m²/t, que se desglosará en 378 viviendas VPO (35.800 m²/t), 62 viviendas Tasadas Municipales (5.750 m²/t) y 148 viviendas Libres (15.032 m²/t) más una dotación terciaria de unos 1.200 m²/t. Para sustituir edificaciones que deben eliminarse, con inclusión ahora del Cº Lanterneta y para mantener otras actualmente existentes y consolidados por el planeamiento vigente se prevén un total de 3.634 m²/t en, con un total de 22 viviendas (21 más la nueva de D. Juan M.º ERRAZKIN).

La estimación de las cargas de urbanización para mantener el equilibrio, representa 12.437.575 € más IVA, incluyendo un máximo de 835.618 € más IVA como aportación de la Junta al Ayuntamiento para colaborar en la intervención necesaria sobre la regata de Pekin fuera de la delimitación del Sector 56 concretamente hasta la Glorieta Rioja, de forma que se resuelva la evacuación de la escorrentía de aguas pluviales como consecuencia de la urbanización del Sector, en una actuación sobre la regata compartida con el Ayuntamiento.

Dicha obra se recogerá como separata del Proyecto de Urbanización, será contratada por la Junta de Concertación y se iniciará en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, siempre que también se haya aprobado el Proyecto de Equidistribución de forma previa. En todo caso la obligación económica que asume la Junta de Concertación representa un máximo de 835.618 € (presupuesto de ejecución por contrata) más IVA.

Se acompaña plano recogiendo las características fundamentales de la nueva ordenación.

SEGUNDA.- La Modificación del PGOU será redactado por el equipo integrado por el Estudio ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P. y el Letrado D. José M.º ABAD URRUZOLA en colaboración con los servicios Técnicos Municipales, y el coste de los trabajos será soportado por la Junta de Concertación.

Una vez redactado el documento de Modificación del PGOU, el Ayuntamiento procederá a su tramitación, sin necesidad de formular Avance, aunque se deberán cumplir las previsiones municipales en cuanto al procedimiento de Participación Ciudadana.

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

Udalak ahalik eta lasterren eta prestasunik handienarekin izapidetuko du HAPOn Aldaketa, 18 hilabeteko epean onartua egon dadin. Horretarako, HAPOn Aldaketari buruzko dokumentua aurkeztu beharko du Hitzarmen Batzarrak, gehienez ere Hitzarmena sinatu eta 3 hilabeteko epean, ingurumen arloko erreferentziazko dokumentuarekin batera.

Legez ezarritako prozeduraren eraginpean jarriko da espediente, Aurrerakina izan ezik, derrigorrezkoa ez delako, baita Ingurumen-ebaluazio Estrategikoaren prozeduraren eraginpean ere.

HIRUGARRENA. HAPOn Aldaketa izapidetzen den bitartean, Hitzarmen Batzarrak, paraleloki eta aldi berean, formulatuko ditu UJP eta Urbanizatzeko Proiektua, izapidetuak izan daitezzen. Kudeaketari dagokionez, Sektorearekin bat etorriko den Jarduketa Integratuak Burutzapen Unitate bakarra osatuko du berdinbanatzearen ondoreetarako. Burutzapen sistema kudeaketa pribatukoa izango da (Hitzarmen-sistema).

UJPren Aldaketak ostatu emateko proposamen berria jasoko du, baita hori betetzeko epeak ere.

Berdinbanatzearen eta Udalaren aldeko %15 lagatzearen ondoreetarako, eraikigarritasuna Sektorean antolaturik dagoenaren %100ekoa izango da. Hala eta guztiz ere, 18/03 EU unitatearen "1" lurzatiaren eraikuntza-eskubideen jabeek, eskubide horien jatorriagatik, %100ean gauzatzeko dituzte BEL 3/1 lurzatiaren esleituko zaizkien eskubideak (3.600 m²/s-ko eraikigarritasuna eta 36 etxebizitza libre); betiere, 2007/8/21ean sinatutako Hitzarmenaren bitartez, Hitzarmen Batzarrarekin hitzarturik dutenaren arabera. Kontuan hartu beharko da 18/03 EU unitatearen 1 lurzatiaren eratorritakoak 3.660 m²/s direla eta "garbiak" direla, Udalaren aldeko lagapenak eginda daudelako. Beraz, BEL 3.1 lurzatiaren zehaztutako 3.600 m²/s eta 3.660 m²/s-ren artean dagoen aldeak lagatutaz hartu du %15 hori. Aintzat hartuko dira Udalaren alde egun eginak dauden lagapenak (2.000.000 €).

Hitzarmen Batzordeak, UJP programak ezarritako epean formulatuko du Birzaitze Proiektua.

LAUGARRENA. Urbanizazioa faseka egitea aurreikusiko du UJP programak. Horren xedea da oreka lortzen ahalegintzea, zalantzarik gabe graduala izango den eraikuntza-garapenaren eta urbanizatzeko inbertsioaren artean. Edonola ere, lehen okupazio lizentzia eskuratu aurretik bermatu beharko da eraikitako lurzatiek badituztela etxebizitza horiei zerbitzu egokia emateko beharrezkoak diren

El Ayuntamiento tramitará con la mayor rapidez y diligencia la Modificación del PGOU con objeto de que pueda estar aprobado en el plazo de 18 meses. A tal fin la Junta de Concertación deberá presentar el documento de Modificación del PGOU en el plazo máximo de 3 meses desde la firma del Convenio, acompañado del documento de referencia ambiental.

El expediente se someterá al procedimiento legalmente establecido, salvo el Avance que no es preceptivo, así como al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

TERCERA. La Junta de Concertación, de forma paralela y simultánea a la tramitación de la Modificación del PGOU, formulará para su tramitación el PAU y Proyecto de Urbanización. A efectos de gestión la Actuación Integrada que coincidirá con el Sector constituirá una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución. El sistema de ejecución será de gestión privada (Concertación).

La Modificación del PAU recogerá la nueva propuesta de realojo, así como los plazos del mismo.

La edificabilidad a efectos de equidistribución y cesión del 15% en favor del Ayuntamiento será el 100% de la ordenada en el Sector. Ello no obstante, los propietarios de los derechos edificatorios de la parcela "1" del UI 18/03, por razón del origen de sus derechos, materializarán el 100% de los derechos que les serán adjudicados en la parcela PUR 3.1 con una edificabilidad de 3.600 m²/t y 36 viviendas libres, en los términos que tienen convenido con la Junta de Concertación en Convenio suscrito con fecha 21/8/2007. Habrá que tener en cuenta que los provenientes de la parcela 1 del UI 18/03 representan en realidad 3.660 m²/t que son "netos" por haber efectuado ya las cesiones en favor del Ayuntamiento. Por tanto la diferencia entre los 3.600 m²/t que se concretan en la PUR 3.1 y los 3.660 m²/t ya ha cedido el 15%. Se tendrán en cuenta las cesiones ya materializadas en favor del Ayuntamiento (2.000.000 €).

La Junta de Concertación formulará el Proyecto de Reparcelación en los plazos que establezca el PAU.

CUARTA. El PAU contemplará la ejecución de la urbanización por fases, al objeto de intentar un equilibrio entre el desarrollo edificatorio, que sin duda será gradual, y la inversión de urbanización, garantizándose en todo caso que de forma previa a la obtención de la licencia de 1ª ocupación, las parcelas edificadas cuenten con los servicios necesarios para dar una adecuado servicio a las

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza



AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

Urbanismo

zerbitzuak. Hori dela eta, harrera ere faseka egin ahal izango da.

Urbanizazioa kuantifikatzeak kontuan hartu beharko du indarrean dagoen planeamendutik eratorritako oreka ekonomikoa; horretarako, kargen murrizketa jasoko du, eraikigarritasuna murriztea konpentsatze aldera.

BOSGARRENA. - Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriaren 5. atalean xedatutakoari jarraiki, Hitzarmen honen baliozkotasuna HAPOren Aldaketa onartua izatearen baldintzapean egongo da. Aldaketa hori, GAMONGOA izeneko 56 Sektoreari buruzkoa izango da eta 18/03 EU unitatearen lursailak barneratuko ditu.

SEIGARRENA. - Hitzarmen honen LEHEN Klausulan aipatutako oinarriko edukiak jasoko dituen Plan Orokorren Aldaketak, Hitzarmena sinatu eta 18 hilabeteko epean behin betiko onspena lortu ezean, aldeetako edozeinek salatu ahal izango du, baldin eta, atzerapen hori alde salatzaileari egotzi ezin bazaio.

Xedatutako epea igarotakoan, antolamendua oraindik Behin-behineko Onspen fasean balego, sektorekako txostenen zain, beste 12 hilabetez luzatuko da epea.

Ezarritako epe horietan Plan Orokorren aldaketa behin betiko onartu ezean, ulertuko da antolamendu aplikagarria bat etorriko dela 2007/03/13an behin betiko onetsitako Plan Partzialaren antolamenduaren xedapenean, baita garapenean onartutako burutzapen- eta kudeaketa tresnak ere.

viviendas en cuestión. Por tanto la recepción se podrá efectuar también por fases.

La cuantificación de la urbanización deberá tener en cuenta el mantener el equilibrio económico que derivaba del planeamiento vigente, recogiendo una reducción de las cargas al objeto de compensar la reducción de edificabilidad.

QUINTA. - De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima-5 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, la validez del presente Convenio queda condicionada a la aprobación de la Modificación del PGOU en relación con el Sector 56 GAMONGOA con inclusión de terrenos del UI 18/03.

SEXTA. - Si en el plazo de 18 meses desde la firma del Convenio no se llega a obtener la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General con los contenidos básicos a que se refiere la Cláusula PRIMERA del presente Convenio, cualquiera de las partes podrá denunciarlo, siempre y cuando la demora no sea imputable a la parte denunciante.

Si transcurrido el plazo determinado la ordenación se encontrará con Aprobación Provisional pendiente de informes sectoriales, se concederá una prórroga de 12 meses.

De no haberse aprobado definitivamente la modificación del Plan General en los plazos establecidos deberá entenderse que la ordenación aplicable se corresponderá con las determinaciones de la ordenación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 13/03/2007 (BOG 21/05/2007 y 31/05/2007), así como los instrumentos de ejecución y gestión aprobados en su desarrollo.

Eta ados daudela adierazteko, hitzarmen honen hiru ale sinatu dira goiburuan adierazitako lekuan eta egunean.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, se firma el presente Convenio por triplicado en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Junta de Concertación del Sector
56: GAMONGOA,

ESNABASO S.L.,

Fdo.: Julen Mendoza Pérez.

Fdo.: Daniel Ábalos García.

Antonia Ayestaran Bengoetxea.

56 Sektorea: GAMONGOA eremuaren ANTOLAMENDU BERRIA/ NUEVA ORDENACION Del sector 56-GAMONGOA (LEKUONA AREA barne) / (incluyendo el AREA LEKUONA)

"IRABAZIZKO ERABILERARAKO LURZATIAK" DIRELAKOEI ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA/ EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS "PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS"

LURZATIA / PARCELA	AZA/SUP	PROFILAPERFIL	BIZITEGIKO/RESIDENCIAL				KOMERTZIAL/ COMERCIAL	TOTALA	SOZIALA/ SOCIAL	ARRAJEAK/GARAJE	
	m2	Nº Plas	Tipo	nº	m2(t)	m2(t)/viv	m2(t) (2)	m2(t)	m2(t) (2)	nº	m2(t)
PUR 3/1 (LEKUONA)	-	PS/SS/ES/SPA/AR	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	49	1.700
PUR 3/2	-	PS/SS/ES/SPA/AR	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	54	1.880
PUR 3/3	-	PS/SS/ES/SPA/AR	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	54	1.880
PUR 3/4	-	PS/SS/ES/SPA/AR	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	54	1.880
Etxebizitza kolektibo libre totala / Total Viv. Libre Colectiva	0	--	Libreak	144	14.400	100,00	0	14.400	0	210	7.340
PUR 4/1	-	SS/EP/1PA/BC	Libreak	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/2	-	SS/EP/1PA/BC	Libreak	2	316	158,00	0	316	--	6	330
Bi bizitako etxe libre totala / Total Viv. Libre Bifamiliar	0	--	Libreak	4	632	158,00	0	632	0	12	660
Etxebizitza libre totala / Total Viv. Libre	0	--	Libreak	148	15.032	161,57	0	15.032	0	222	8.000
PUR 3/5	-	2S/PB/ES/6PA/AR	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	64	2.108
Total VPT	0	--	VPT	62	5.750	92,74	600	6.350	0	64	2.108
PUR 3/6	-	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	46	4.300	93,48	0	4.300	420	56	1.860
PUR 3/7	-	2S/PB/ES/6PA/AR	VPO	62	5.750	92,74	600	6.350	0	64	2.108
PUR 3/8	-	PS/SS/ES/SPA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	75	2.460
PUR 3/9	-	PS/SS/ES/SPA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	75	2.460
PUR 3/10	-	PS/SS/ES/SPA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	75	2.460
PUR 3/11	-	PS/SS/ES/SPA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	75	2.460
PUR 3/12	-	PS/SS/ES/SPA/AR	VPO	54	5.150	95,37	0	5.150	0	75	2.460
Total VPO	0	--	VPO	378	35.800	94,71	600	36.400	420	493	16.268
Total VPP	0	--	VPP	440	41.550	94,43	1.200	42.750	420	557	18.376
PUR 4/3 (1) ERRAZKIN	500	SS/EP/1PA/BC	Realajo	1	158	158,00	0	165	--	3	165
PUR 4/6 (1) LANTERNETA	1.500	SS/EP/1PA/BC	Realajo	3	465	155,00	0	465	--	6	330
PUR 4/7 (1) VILLA JUANITA	1.000	PB/nPA	Consol.	1	161	161,00	0	161	--	--	--
PUR 4/8 (1) MAZUSTA-PAGOAGA	664	SS/EP/1PA/BC	Realajo	2	316	158,00	0	316	--	6	330
PUR 4/9 (1) TXIRRITA-BEKOA	1.799	PB/nPA	Consol.	3	534	178,00	0	534	--	--	--
PUR 4/10 (1) TOBAR	1.004	PB/nPA	Consol.	4	800	200,00	0	800	--	--	--
PUR 4/11 (1) GAMONGOA	2.009	PB/nPA	Consol.	4	675	168,75	0	675	--	--	--
PUR 4/12 (1) DERECHOS HORTAL	750	SS/EP/1PA/BC	Realajo	2	316	158,00	0	316	--	6	312
PUR 4/13 (1) ATXUENEA	1.000	PB/nPA	Consol.	2	209	104,50	0	209	--	--	--
Dauden eta ordezkatu diren eraikinen totala / Total Edificios existentes y sustituidos	10.227	--	C + R	22	3.634	165,18	0	3.476	0	21	1.137
TOTAL PUR	10.227	--	--	610	60.216	98,71	1.200	61.258	420	800	27.513

- (1) Indarrean dagoen Plan Orokorrak finkatzen ditu lurzati horiei dagozkien eraikigarritasunak/ El Plan General vigente consolida las edificabilidades correspondientes a estas parcelas
 (2) Azalera honen barne dago atariari eta solairu horretako elementu komunei dagokiena/ En estas superficies está incluida la correspondiente al portal y elementos comunes de esta planta

16/05/2018



Handwritten signature/initials

Handwritten signature