



Usurbilgo Udala

2021EKO ABENDUAREN 23AN EGINDAKO EZOHIKO UDALBATZAREN BILKURAKO AKTA

BERTARATUAK

Alkate-Lehendakaria

Agurtzane Solaberrieta Mesa

Zinegotziak

Beñat Larrañaga Urdanpilleta
Lur Etxeberria Gurrutxaga
Joxe Mari Iribar Zapirain
Ainhoa Arrozpide Landa
Luken Arkarazo Silva
Itziar Basterrika Unanue
Josune Urkola Larrarte
Mirari Azurmendi Sorazu
Carlos Pérez Fraisoli

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel

Ez dira bertaratu: Oskar Santamaria Pikabea, Andoni Atxega San Sebastian Francisco José (Patxi) Suárez Pérez.

Arratsaldeko 18:00etan batzarrari hasiera eman zaio.

Usurbilen, 2021eko abenduaren 23an arratsaldeko 18:00etan, Udaletxeko Pleno Aretoan, Usurbilgo Udaleko ezohiko Udalbatza Plenoa egiteko goian adierazten direnak lehen deialdian bildu dira.

Bertaratuak bezala goian agertzen diren zinegotziak batzarkide direlarik, Agurtzane Solaberrieta Mesa izan da Batzarburua.

1.- 2021/10/28KO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA.

Batzarkideek 2021eko urriaren 28ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

2.- ALKATETZAKO DEKRETU HAUEN BERRI EMATEA: 2021EKO AZAROAREN 22TIK ABENDUAREN 17RA (2021/988-2021/1058).



Usurbilgo Udala

Alkatetzak 2021eko azaroaren 22tik abenduaren 17ra bitartean (2021/988-2021/1058) egindako dekretuen berri eman zaie bertaratutakoei.

Zinegotziak jakinaren gainean geratu dira.

3.- HAASETAKO A-78 (ZAPATEGI) EREMUKO HIRIGINTZA EZAUGARRIEN ALDAKETA PUNTUALA SUSTATZEKO MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL S.A., GUREAK LANEAN S.A., BALFER NORTE S.L. ETA USURBILGO UDALAREN ARTEAN IZENPETU BEHARREKO HIRIGINTZA HITZARMENA BEHIN BETIKO IZAERAZ ONARTZEA.

Batzarkideek, Hirigintza batzordeko irizpena aztertu dute eta aho batez onartu dute, honela dio:

“Esp. Zenbakia: HZ.02/2018-0388

AURREKARIAK

Plenoak, 2018ko irailaren 25ean, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremuko hirigintza ezaugarrien Aldaketa Puntuala sustatzeko Michelin España y Portugal, S.A., Gureak Lanean S.A., Elkarlanean Fundazioa eta Usurbilgo Udalaren artean izenpetu beharreko Hirigintza Hitzarmena behin betiko izaeraz ontzat ematea erabaki zuen. Hirigintza Hitzarmena 2018ko urriaren 17an izenpetu zen.

Formalizatutako hitzarmena betez, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremuko hirigintza ezaugarrien Aldaketa Puntuala bultzatu zen. Plenoak 2019ko urriaren 31ean aldaketarako dokumentua behin behingoz onartu ostean, berau Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera igorri zun. Batzorde honek, 2020ko otsailaren 19an aldeko txostena eman zuen. Hala ere dokumentua ez zen Gipuzkoako Foru Aldundira bidali behin betiko onar zezan.

COVID-19ren egungo pandemiak sortutako inguruabar berriak direla eta, egiturazko eragina izan dute ekonomiaren sektore askotan, oro har, eta bereziki argitalpen-merkatuaren eta kulturaren sektorean. Horren ondorioz, ELKAR Fundazioak proiektuarekin ez jarraitzeko borondatea adierazi zuen, eta GUREAK LANEAN, S.A.k birplanteatu egin ditu bere behar sozialak.

Horregatik guztiagatik, testuinguru horretan, Usurbilgo Udalak gogoeta egin du eremu horretarako ezarri beharreko hirigintza eta gizarte-helburuei buruz, benetako gizarte-premietara eta egungo egoera ekonomikora egokitzeko, interes publikoaren eskakizun aldakorretara egokitzeko eta, horrela, udal-plangintzan islatzeko.

Gaur egun, ELKAR Fundazioak uko egin ostean, BALFER NORTE S.L. erakundea Elkar Fundazioaren lekuan subrogatu da, eta haren eskubide eta betebeharrak guztiak ordezkatu ditu.

HIRIGINTZA HITZARMEN BERRIA



Usurbilgo Udala

Gauzak horrela, GUREAK LANEAN S.A. eta BALFER NORTE S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremuan MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A. enpresak libre utzitako gunea erosteko asmoa dute beren jarduerak eta egitasmoa bertan garatzeko.

Egitasmoarekin jarraitzeko GUREAK LANEAN S.A. eta BALFER NORTE S.L. Udalarekin harremanetan izan dira Hiri Antolatzeko Plan Orokorreko Aurrerakinean zehaztutako oinarritzko irizpide eta helburuak kontutan izanik, gunea horren antolamendu berria adosteko.

Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremua bi gunetan banatzea hobetsi da. Alde batetik, MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL, S.A. enpresak okupatutako gunea: **A-78 (TE) MITXELIN**; eta bestetik, GUREAK LANEAN S.A. eta BALFER NORTE S.L. enpresek okupatuko duten gunea librea: **A-110 (TE) ZAPATEGI**. Horretarako ordea, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren Aldaketa Puntuala sustatu behar da, eta egitasmoa bideratzeko aurretik dagokion Hirigintza Hitzarmena izenpetzea hobetsi da.

Izandako elkarrizketen ondorioz, lau alderdiek, interes publiko urbanistikoa hobetzeko asmoz, HIRIGINTZA HITZARMENA adostu zuten. Plenoak, 2021eko irailaren 30ean, besteak beste, zera erabaki zuen hitzez hitz:

LEHENDABIZI: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremuko hirigintza ezaugarrien Aldaketa Puntuala sustatzeko Michelin España y Portugal, S.A., Gureak Lanean S.A., Balfer Norte S.L. eta Usurbilgo Udalaren artean izenpetu beharreko Hirigintza Hitzarmena hasierako izaeraz ontzat ematea.

BIGARRENA: Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko zazpigarren xedapen gehigarriko 8. puntuan ezarritakoa betetze aldera, espedientea jendaurrean jartzea 20 egunez, dagokion iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuz, interesatuek berau aztertu, eta hala badagokio, bidezko alegazioak aurkeztu ditzaten.

Espedientea jendaurrean jarri zen 20 lanegunez, ondoko iragarkia argitaratuz: Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala (198. zenbakia) – 2021.10.15.

Espedientea jendaurreko epealdian egon den bitartean, ez da inolako alegaziorik aurkeztu.

HITZARMENA

Jendaurrean egondako HIRIGINTZA HITZARMENAK honela dio hitzez hitz:

Hirigintza hitzarmena USURBILGO udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen A-78 (TE) ZAPATEGI eremurako.

ELKARTU DIRA



Usurbilgo Udala

ALDE BATERTIK

Agurtzane Solaberrieta Mesa andrea, Usurbilgo Udaleko alkate-presidentea.

BESTETIK

José Alberto Díaz Calatrava jauna, adin nagusikoa, ondorio hauetarako Avenida de los Encuartes, 19 Tres Cantos 28760 MADRID helbidea duena eta 01.916.001-D NAN zenbakia duena.

Martín BALDA GOÑI jauna, adin nagusikoa, ondorio hauetarako Bazkardo Plaza 6, 20140 ANDOAIN helbidea duena eta 15.812.581-N NAN zenbakia duena.

Iñaki ALKORTA ANDONEGI jauna, adin nagusikoa, kontratu honen ondorio hauetarako Illarra Bidea 4, 20018 DONOSTIA helbidea duena eta 15.877.609-L NAN zenbakia duena.

PARTE HARTZAILEAK

Agurtzane Solaberrieta Mesa andrea, Usurbilgo Udalaren izenean eta ordezkartzan, bertako alkatea-presidentea baita. Hitzarmen hau sinatzeko berariaz ahaldundu zen 2021eko abenduaren 23ko osoko bilkurako erabakiaren bidez, non udalbatzako idazkaria Garazi Etxeberria San Miguel andrea izan zen. **1. ERANSKIN** gisa aurkeztu da.

José Alberto Díaz Calatrava, MICHELIN ESPAÑA PORTUGAL, S.A. merkataritza erakundearen izenean eta ordezkartzan. Erakunde horren IFK A-20003570 da; Avenida de los Encuartes, 19, Tres Cantos 28760, Madrid da bere egoitza soziala, epemugarik gabe osatu zena Donostiako Luis Barreta notarioak 1932ko irailaren 3an emandako eskrituraren bidez, 1086 protokolo zenbakiarekin. Madrilgo Merkataritza Erregistroan dago INSKRIBATUTA: 3.398 liburukia, 193 folioa, 8 sekzioa, M-57540 orrialdea, 148. inskripzioa (egokitzapena). Bere IFZ A/20003570 da. Erakunde horren ahaldua da Madrilgo Carlos RUIZ-RIVAS HERNANDO notario jaunak 2019ko apirilaren 25ean emandako botere eskrituraren bidez, bere protokoloko 807 zenbakiarekin.

Martín BALDA GOÑI jauna BALFERNORTE, S.L. merkataritza erakundearen izenean eta ordezkartzan, haren administratzaile bakarra baita (erakunde honen helbidea jakinarazpen ondorioetarako Bazkardo plaza 6, 20140 ANDOAIN da eta bere IFK B/31869936 da), Iruñeko José Miguel Gómez Sánchez notario jaunak 2005eko azaroaren 18an emandako eratze eta ahalorde eskrituraren bidez, eta bere protokolo zenbakia 2618.05 da. Merkataritza erakundea Nafarroako Merkataritza Erregistroan inskribatuta dago: 1.180 liburukia, 155 folioa, NA-23611 orria 000001 inskripzioa. Ondoren, 2006ko martxoaren 14an, Iruñeko Enrique Pons Canet notarioak emandako 703.06 protokolo zenbakidun eskrituran, bere izendapen soziala aldatu zuen gaur egungoa jartzeko: Balfernorte, S.L.

Iñaki Alkorta Andonegi jauna, GUREAK LANEAN SAREN izenean eta ordezkartzan, haren ahaldua baita, Donostiako Diego María Granados Asensio notarioak 1993ko azaroaren 9an emandako bere protokoloko 4.091 zenbakidun eskrituraren bidez, haren helbidea Illarra Bidea 3, 20018 DONOSTIA da eta haren IFZ



Usurbilgo Udala

A/20044590 da.

Hitzarmen hau sinatzeko elkarri gaitasuna aitortzen diote eta 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 7. xedapen gehigarrian xedatutakoaren arabera, hirigintzako HITZARMEN hau sinatu dute eta alderdiek horretarako

ADIERAZTEN DUTE

- 2013ko uztailaren 22ko foru aginduaren bidez, erabaki zen argitaratzea «*USURBILGO Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina*», 2013ko otsailean idatzi zena eta 2013ko maiatzaren 28ko udaleko osoko bilkuran onartu zena. (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 172. zk., 2013ko irailaren 10a).

- Hitzarmen honen xedea da A-78 (TE) ZAPATEGI izeneko hirigintza eremua, hiri lurzoru gisa sailkatua eta industrial gisa kalifikatua, eta bertan daude Michelin España y Portugal, S.A. merkataritza erakundearen lursailak. Arau Subsidiarioen Testu Bateginak industria zabaltzeko aukera ematen du eta Txikierditik sarbidea hobetzea planteatzen du, eta hirigintzako zehaztapen hauek esleitzen ditu:

- Eremuaren azalera: 114.062 m².
- Eraikinak okupatzen duen azalera (zabaltzea barne): 34.600 m².
- Lur gaineko aparkaleku kopurua: 343 unitate.
- Jarduketa sistema: Ituna.

- Gaur egun, antolamendu eremu horretan bi hirigintza errealitate daude: batetik, MICHELIN pneumatikoen fabrikak okupatzen duen lurzorua, non bertan gauzatzen duen bere jarduera gaur egun eta, bestetik, eraikuntzarik gabeko partzela, non hirigintza aldetik eraldatzea planteatzen den.

- Elkarlanean Fundazioak, Gureak Lanean SAK, Usurbilgo Udalak eta Michelin España y Portugal SAK 2018ko urriaren 17an hirigintza hitzarmen bat sinatu zuten. Horren arabera, konprometitu ziren Usurbilgo udalerriko A-78 (TE) izeneko eremurako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntual bat sustatzera.

Hitzarmen horren xedea zen A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren aldaketa puntual bat sustatzea; horrela, A-78 MICHELIN eta A-110 ZAPATEGI izena izango zuten bi antolamendu eremu sortuko ziren. A-78 Michelin eremuan, enpresak okupatzen dituen lurzoruak sartzeko ziren eta lehendik zeuden antolamendua eta erabilerak finkatzea planteatzen zen, baita hirigintzako eraikigarritasun parametroak definitzea ere. A-110 ZAPATEGI eremuan, GUREAK eta ELKAR kokatzeko jarduera ekonomikoaren eremu berria bat sortzea zen xedea, eta antolamenduaren helburuak, erabilerak eta eraikigarritasuna definitu ziren.

- Formalizatutako hitzarmena betez, Usurbilgo udalerriko A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala sustatu zen. Dokumentu hori, 2019ko urriaren 31ko osoko bilkuran behin-behinean onartu ondoren, EAELABera bidali zen eta aldeko txostena egin zuen 2020ko otsailaren 19an. Nahiz eta ez zen bidali Gipuzkoako Foru Aldundira behin betiko hark onar zezan, COVID-19 pandemiak sortutako baldintza berriengatik. Baldintza horiek, oro har, ekonomiaren sektore askotan



Usurbilgo Udala

egiturazko ondorioak izan dituzte eta, bereziki, editorialen eta kulturaren merkatuaren sektorean. Horren ondorioz, ELKAR Fundazioak adierazi zuen ez zuela proiektuarekin jarraitu nahi eta GUREAK LANEAN SAK bere behar sozialak birplanteatu ditu, eta horiek guztiek ondorioak izan dituzte planteatutako antolamenduan eta eraikigarritasunean. **2. ERANSKIN** gisa, ELKAR Fundazioaren idatzia erantsi da, hirigintza-proiektuarekin jarraitzea eragozten dioten bere argudioak azalduz.

Adierazitako guztia kontuan hartuta, testuinguru honetan, Usurbilgo Udalak egiazko behar sozialetara eta gaur egungo egoera ekonomikora egokitzeko xedearekin, eremu horretarako ezarri beharreko hirigintzako helburuei eta helburu sozialei buruzko gogoeta egin du, horiek interes publikoaren eskakizun aldakorretara egokitzearen eta, horrela, udal plangintzan isla daitezen.

- Aldi berean, Gureak Lanean SAK, desgaitasunen bat dutenen kolektiboa gizarteratzeko irabazi asmorik gabeko eta proiektio sozial argiko erakundeak, adierazi du eta adierazten jarraitzen du eraikuntzarik gabeko A-78 (TE) ZAPATEGI partzelan bere jardueren zati bat kokatzeko interesa duela, baina gaur egungo beharretara egokitutako planteamendu batekin.

- Michelin España y Portugal, S.A. merkataritza erakundeak gaur egun okupatzen duen eremuari dagokionez, beharrezkotzat jotzen da udal plangintzan –oro har– eremuaren hirigintza eraikigarritasuna definitzea, eta, bereziki, gaur egungo eraikigarritasuna.

- Antolamendu eremuaren benetako azalera zehazteko eta gaur egun gauzatuta dagoen hirigintzako eraikigarritasuna finkatzeko, USURBILGO Udalak MUGARRI SLri esleitu zion A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren jasotze topografikoa, eta hauek dira lortutako datuak:

- Eremuaren azalera, guztira: 114.757,86 m².
- «1. eremuaren» azalera (Michelinek okupatzen duen eremua): 70.096,30 m².
- «2. eremuaren» azalera (eraikuntzarik gabeko partzela): 44.661,47 m².
- 1. eremuaren hirigintza eraikigarritasuna: 46.592,66 m²(t).

Eraikuntzarik gabeko partzelaren azalera zehatz-mehatz zehaztuko da mugaketa egin ostean. Halere, Usurbilgo udalerriko A78 (TE) ZAPATEGI eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketan jasotako eremuaren mugak mantentzen dira, Oria ibaian zehar eskuratutako 5.502,87 m² lursailak barne. Horietatik gehienak ibaia babesteko berdeguneetarako izango dira.

- Usurbilgo Udalak 2018ko urriaren 17an hirigintzako hitzarmen bat formalizatu zuen MICHELIN ESPAÑA Y PORTUGAL SAREkin, A-78 (TE) ZAPATEGI eremu osoko lurzorua jabea baita, eta Elkar Fundazioarekin eta Gureak Lanean SAREkin, eremu horretan garatu beharreko hirigintza proiektuaren sustatzaileak baitziren, azken biek 2019ko abenduaren 12an MICHELINekin formalizatutako erresen kontratuaren esparruan, eremuko eraikuntzarik gabeko partzela eskuratzeko. Gaur egun, ELKAR Fundazioak uko egin dionez honi guztiari, BALFERNORTE S.L. erakundeak subrogatu du Elkar Fundazioa, eta Elkar Fundazioa ordeztuko du bere eskubide eta betebeharrak guztiei dagokienez.



Usurbilgo Udala

- Ondare sozietateak sustatzea eta kudeatzea helburu soziazat duen enpresa bat da BALFER Norte S.L.

- Testuinguru honetan, jarduera ekonomiko degradatuen eremu hau leheneratzea interes publikokoa denez, Usurbilgo Udalak planteatzen du aldatzea 2019ko urriaren 31n A78 (TE) ZAPATEGI eremurako behin-behinean onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. alaketan jasotako antolamendua, gaur egungo hirigintzako beharretara eta behar sozio-ekonomikoetara egokitzeko, eta hori guztia lurzorua jabeekin adostea, baita 2018ko hitzarmena sinatu zuten erakundeekin ere.

Horrela, Elkar Fundazioa proiektutik irten denez eta COVID-19 pandemiak sortutako gaur egungo egoera ekonomikoaren ondorioz, A78 (TE) ZAPATEGI eremuaren antolamendu berriak asko murrizten ditu eremuaren hirigintza eraikigarritasuna eta bertako hirigintza kargak; horrela, garapen berriaren bideragarritasun ekonomikoa ziurtatuko da.

- 2018an sinatutako hitzarmenean jasotakoarekin bat eta A78 (TE) ZAPATEGI eremuko arau subsidiarioen 3. alaketarekin bat eta Usurbilgo Udala egiten ari den Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko prozesuarekin bat, eremua berrantolatzeke irizpide orokorrak hauek dira:

- Hiri lotura bat sortzea ehun zaharrak eta berriak lotzeko, oinezkoen zein ziklisten lotura on bat lortzeko eta, ahal den heinean, ibaiaren bisual bat erdiesteko, ibaiaren eta URBIL eremuaren artean gaur egun dagoen desnibel handia modu integratuan gaindituz. Oinezkoentzako eta ziklistentzako lotura eremua inguratzen duen errekaren ondoan sortuko den berroneratze berdegune baten bidez egingo da, eta modu irigarrian elkartuko ditu Urbildik gertuen dagoen goiko gunea eta eremuaren beheko aldea eta Ori ibai. Lotura horren helburua da oinezkoen eta ziklisten ibilbideak nabarmenki hobetzea, eta motordun zirkulaziotik aldentzea, seguruagoak eta ingurumenaren aldetik kalitate handiagokoak izan daitezten. Ondorioz, eremuko motordun zirkulazioa inguruan dauden bide azpiegiturekin era errazean lortu beharko da eta, aldi berean, oinezkoentzako eta ziklistentzako lotura nagusiarekiko bereizita egongo da.
- Lurzorua optimizatzea, urbanizatu beharreko eremu berriak oreka izan dezan, batetik, lurzoruarekin eta partzela pribatuak okupatzeko moduarekin eta horietarako sarbideekin, eta, bestetik, espazio publikora bideratutako lurzoruarekin.
- Kalitatezko espazio publiko bat sortzea, bertan egoteko gunea izateko eta Urbilgo eremuaren eta Lasarte-Oriako erdigunearen eta Txikiardiren arteko lotura izateko, eta ez du izango autoaren zerbitzura egoteko funtzio nagusi hori, zeren elkarbizitzarako, bertan egoteko, ariketa egiteko eta antzekoetarako gune bat izango baita. Gune eta sare publikoetan, kontuan izango da erosotasuna garrantzitsua dela, baita hiri kalitatea areagotzea ere, hiri diseinu on batekin lortuko dena. Zehazki, eremu honetan gune libreen sarea, nagusiki, oinezkoen eta ziklisten sarearen inguruaren antolatuko da, eta Ori ibaiaren bisuala eta ingurunea nabarmendu beharko ditu.



Usurbilgo Udala

- Hainbat jarduera ekonomiko industrial konbinatzea (fabrikak, bulegoak, tailerrak, etab.), eta kokapenak, eta bere loturek zein zerbitzuek duten erakartzeko gaitasuna aprobetxatuko da.
 - Inguruko lurraldearekin konektatzen duten berdegune berriak sortzea, eta naturaguneak hiriguneekin lotzeko korridore berdeak sortzea. Horrela, herritar gehienek erabili ahal izatea sustatuko da. Beraz, gune publikoen eta berdeguneen sare bat sortuko da eremuaren barnean, eta hurbil dauden berdeguneekin eta Oria ibaiaren inguruneekin lotuta egongo da. Horrela, ingurumen kalitatea babestuko da eta hiri ingurune berriaren bizigarritasun baldintzak eta ingurumen kalitatea hobetuko dira.
 - Oinezkoentzako eta bizikletentzako sareak lehenestea eta kontuan izatea garraio kolektiboa eta horren intermodalitatea, sare horiek guztiak motordun ibilgailuarekin integratuz, garraio modu jasangarrienak errazteko eta sustatzeko. Ildo horretan, Urbil eremuan dagoen ETSren antzinako tren geltokia berreskuratuko da, zeren intermodalitaterako pieza nagusia da, baita mugikortasun jasangarrirako ere, hiriarteko desplazamenduak nabarmenki sortzen dituen jarduera ekonomikoen ingurune batean.
 - Generoaren ikuspegia txertatzea antolamenduan eta espazio publikoa hirigintza inklusiboaren ikuspegitik diseinatzea, ez baita kontuan izango soilik lan produktiboa, baita erreproduktiboa ere. Hala, zaugarrienak diren herritarren sektoreak barnean hartuko dira, zainketako, hazkuntzako eta mendekotasunaren arretaren ardurak erraztuko baitira.
- 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 4. eta 5. artikuluetan xedatutakoa betez, interes publikoak soilik legitimatzen du hirigintza plangintzak lurzoria erabiltzeko antolamendua. Ondorio horietarako, hirigintza antolamenduaren ahalmena arau hauei jarraiki gauzatuko da:
- Errealitateari buruzko eta errealitate horrek izan dezakeen bilakaeraren arazoizko balorazioari buruzko behar besteko informazioa izatea.
 - Hirigintzako funtzio publikoaren eta printzipioen interes eta behar, publiko eta pribatu, guztien eta 2/2006 legearen arabera jakinarazi beharreko arazoizko haztapena izatea.
 - Lortu nahi diren helburuekiko behar bezala arazoitutako eta proportzionatutako aukera eta erabakietan adieraztea.
- Plangintzako Arau Subsidiarioen berrikuspen tramitearen ondorioz, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu arte, luzatu egingo da, eta udalbatzak baloratu du A-78 (TE) ZAPATEGIko aldaketa prozedura puntual bat sustatzea, HAPOn aurrerapenean zehaztutako irizpideak errespetatuta.
- Hirigintza legedian ezarritakoa aplikatuz (aipatutako 2/2006 Legearen 4. eta 5. artikulua), A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko lurzoruen gaur egungo hirigintza egoera aztertuta eta ingurune degradatu bat leheneratzeko beharra kontuan hartuta, A-78 (TE)



Usurbilgo Udala

ZAPATEGI eremurako plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala justifikatzen duten interes eta behar publiko eta pribatuak arrazoizko eran haztatu dira, eta hau adierazten da:

- a) A-78 (TE) ZAPATEGI berrantolatuko da, eta Michelinen gaur egungo jarduera industrialak eragiten dion lurzorua eta eraikuntzarik gabeko lurzorua bereiziko dira.
- b) Bi antolamendu eremu sortu dira: horietako batek okupatutako lurzorua hartuko du eta Michelin España y Portugal, SAren gaur egungo hirigintzako eraikigarritasuna finkatzeko eta kuantifikatzeko aukera emango du eta, bigarrenean, eraikuntzarik gabeko lurzorua berrantolatuko da eta Balfernorte SL eta Gureak Lanean, SA enpresak ezarri ahal izango dira, baldin eta, udalaren irizpideak betez, eremu berrian bere jarduera ezartzea erabakitzen badute.
- c) Eraikuntzarik gabeko eremua berrantolatuta, dokumentu honetako XII. azalpenean zerrendatutako antolamendu helburuak bete ahal izango dira.
- d) Antolamendu irizpideez gain, aldaketaren espedientean jasotzen den araudiak urbanizazioaren eta eraikigarritasunaren baldintzak arautuko ditu, honetarako aukera egon dadin:
 - Inpaktu txikiko urbanizazio bat gauzatzea, lurzoruaren zigilatzea eta iragazgaiztea murriztuz.
 - Metodo bioklimatiko pasiboak erabiltzea, energia berriztagarriez baliatuta eta efizientzia energetikoaren irizpideak aplikatuta, iturri fosilekiko eta nuklearrekiko independentzia sustatuz.
 - Hirigintza jasangarriaren ereduak aplikatzea, eraikingintza jarraibide bioklimatikoetan oinarritu dadin: eraikinen orientazioa, eguzki energiaren edo geotermikoaren tokiko produkzioa sartzeko aukera izatea, inguruneke baldintza klimatikoak leuntzen lagunduko duten elementu naturalak txertatzea, etab. Horiek guztiak plangintzan definitu beharko dira; hartara, energiaren eskaerak txikiak izango dira eta geroko eraikuntzetan iturri berriztagarriak optimizatuko dira. Hiri garapen berriak autosufizientzia energetikora gerturatu nahi dira, plangintzaren bidez eta hirigintzako zein arkitekturako proiektzioaren bidez.
 - Hiri garapena uraren zikloari lotzea tokiko mailan (euri ura biltzea, erabilitako ura berrerabiltzea, etab.): proposatzen da eraikuntzetako estalkia eta lurpea ur kaptadore gisa aprobetxatzea zuzeneko erabilera batzuetarako.
 - Tokiko mailan kontrolatzea baliabideen eta hondakinen kudeaketa urbanizatu beharreko eremu berrietan; hala, hirigintzako plangintzak eta proiektuak murrizketan, berrerabiltzean eta birziklapenean oinarritutako hondakinen kudeaketa egiteko aukera emango duten mekanismoak eta azpiegiturak aurreikusi eta txertatu behar dituzte eraikingintzan eta lurpean.



Usurbilgo Udala

- Mendekotasuna dutenen eta desgaitasunen bat dutenen autonomia erraztea: Aukera berdintasunaren planteamendua gaur egungo politika sozialen ardatza da, eta kontuan izango da gaitasun edo mugikortasun murriztua duten herritar sektoreen hirirako eskubidea.
 - Zainketaren, hazkuntzaren eta mendekotasunaren arretaren ardurak erraztea; generoaren ikuspegia plangintzan sartzea: espazio publikoa hirigintza inklusiboaren ikuspegitik diseinatuko da, eta ez du soilik lan produktiboan pentsatuko, baita erreproduktiboan ere.
- e) Eremu degradatu bat leheneratzea jarduera sozialak eta ekonomikoak ezarrita. Horrela, zuzeneko 700 lanpostu inguru sortuko dira.

Laburbilduz, adierazitako guztiak egiturazko hirigintza antolamenduaren zehaztapenei eragiten die, eta 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 53. artikuluan ezarritakoa betez, USURBILGO Arau Subsidiarioen aldaketa espedientean islatu beharko dira.

- A78 (TE) ZAPATEGI eremuaren Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketa ez du behin betiko onartu Foru Aldundiak eta Usurbilgo Udalak –gaur egungo errealitate sozialera eta ekonomikora egokitzeko helburuarekin– proposatzen du eremua berrantolatzea, tramitatutako aldaketa dokumentuan zehaztutako alderdi batzuk errespetatuta: eremu berrien mugatzea, sektore txostenen xede diren antolamendu baldintzak, eta antzerakoak eta hirigintzako eraikigarritasuna murriztea. Horrek esan nahi du A78 (TE) ZAPATEGI eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketa birformulatu behar dela eta hasierako beste onarpen bat eman behar zaiola.

- Adierazitako aurrekariak kontuan hartuta, alderdiek adostu dute dokumentu honen bidez indarrean dauden Arau Subsidiarioen A-78 (TE) ZAPATEGI eremuaren aldaketa puntualaren espedienteak eduki hau izan beharko duela: partikularrei dagozkien hirigintza betebeharren irismena eta betebehar horiek betetzeko modua udalaren helburuak lortu ahal izateko, eremua berronertzeari eta berrantolatzeari dagokienez.

Adierazitakoaren arabera, hirigintzako hitzarmen hau sinatu da, kontuan hartuta ondorengo,

XEDAPENAK

Lehenengoa. Xedea

Hirigintza hitzarmen honen xedea da:

- 1.- 2018ko urriaren 19an sinatutako hirigintza hitzarmena aldatzea, eta hori bertan behera uztea.
- 2.- Hirigintzako zehaztapen berriak zehaztea, indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala egokitzeko, eta hasierako beste onarpen bat ematea.



Usurbilgo Udala

Oinarrizko hirigintzako eta antolamenduko zehaztapenak, espediente horrek kontuan hartu beharko dituenak, hitzarmen honen **3. ERANSKINEKO** hirigintza fitxan eta dagokion orri grafikoan daude.

Aldaketa espedientean, MICHELIN merkataritza erakundearen jarduerak okupatzen duen eremuan gaur egun dagoen antolamendua jasoko da, gaur egungo erabilerak finkatuko dira eta eraikigarritasun parametroak zehaztuko dira. MICHELINen partzelaren jarduerari, eraikigarritasunari edo erabilerari eragiten dion edozein aldaketa egiteko, juridikoki egokiak diren plangintzako eta kudeaketako tresnak tramitatu beharko dira.

Sortuko den eremu berrian eremuko hirigintza antolamendua behar besteko zehaztasunez aztertuko da, eremu hori gauzatzeko, ondoren, Plan Berezirik ez behar izateko moduan. Horregatik, hitzarmen honen arabera eta adierazitako jarduerak ezartzeko epeak ahalik eta gehien azkartzeko helburuarekin, alderdiek adostu dute aldi berean tramitatzea Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP), Hirigintza Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua, hirigintzako legedian ezarritakoa betez. Alde batera utzi gabe garapenerako tresna hauek behin betiko onartuko direla, kasu guztietan, legezko estaldura ematen dien Arau Subsidiarioen aldaketa behin betiko onartu ondoren.

Gainera, hitzarmen honen bidez, jabe pribatuei dagozkien hirigintza betebeharrak ezarriko zaizkie, hitzarmenean aitortzen zaizkien eskubideen kontraprestazio gisa.

Bigarrena. Hirigintza plangintzako tresnak formulatzea eta tramitatzea.

Hartutako erabakiei estaldura juridikoa emateko helburuarekin, Michelin España y Portugal S.A., Balfernorte S.L. eta Gureak Lanean S.A. konprometitzen dira USURBILGO Udalean aurkeztera, hitzarmen hau sinatzen denetik hasi eta hogeita (20) eguneko gehieneko epean, ZAPATEGI A-78 (TE) eremuaren Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa puntuala, ingurumen dokumentu estrategikoaren egokitzapenarekin batera, ingurumen erakundeak hori eskatzen badu.

USURBILGO Udalak hitzarmen hau betetzeko, konprometitzen da, bere eskumenean barnean, USURBILGO udalerriko A-78 ZAPATEGI eremurako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren Proiektua tramitatzera eta onartzera. Bertan, arautzen diren egiturazko eta xehetasunezko antolamenduaren zehaztapenak jasoko dira.

Hirugarrena. Arau Subsidiarioen aldaketa espedientearen gutxieneko edukia.

A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko Arau Subsidiarioen Aldaketa puntualaren espedienteak oinarrizko hirigintza zehaztapen hauek izango ditu:

1. Antolamenduko bi eremuen mugaketa..

Michelin España y Portugal, SAK gaur egun bere jarduera garatzen duen eremuko azalera eta jarduera ekonomikoetarako (Gureak Lanean SA eta Balfernorte SL) kokapen berri bat ezartzea planteatzen den eremua bereizteko helburuarekin, aldaketa espedientean lurzoru industrial gisa sailkatuko diren antolamenduko bi eremu sortuko



Usurbilgo Udala

dira, eta azalera hauek izango dituzte:

- A. MITXELIN izena izango duen A-78 eremua, eta bere azalera 70.096,39 m²-ra murriztuko da.
- B. A-110 ZAPATEGI eremu berriak 50.164,32 m²-ko azalera izango du eta, bertan, integratuko dira, A78 (TE) ZAPATEGI gaur egungo eremuko ez gain, eremuaren mendebaldean, Lasarte-Oria udalerriko Geltoki kalearen eta Oria ibaiaren artean, dauden hainbat partzela, zeinen helburua den ibaiertzeko eremua eta eremu berriko sarbideak era egokian antolatzea.

Azalaren neurketa topografikoa MUGARRI SLk egin du, eta dokumentu honen 4. eranskin gisa aurkeztu da.

2. Arau Subsidiarioen aldaketa espedientean MITXELIN A-78 (TE) eremuari dagokion hirigintza eraikigarritasunaren definizioa.

MITXELIN A-78 (TE) eremuari, Arau Subsidiarioen aldaketa espedienteko mugaketa berriarekin, hirigintzako eraikigarritasun hau emango zaio:

	Sotoa	Beheko solairua	Beheko solairua % 50	1. solairua	2. solairua	3. solairua	Guztira, m ²
	Planta sótano	Planta baja	Planta baja 50 %	1ª Planta	2ª Segunda	3ª Tercera	Total m ²
EDIF 1		776,04	31,76	839,57	839,57	81,40	2.568,34
EDIF 2		512,27	24,77				537,04
EDIF 3		1.915,83					
A				73,75			2.118,68
B				82,42			
C				46,68			
EDIF 4		479,02		209,95			688,97
EDIF 5		201,15					201,15
EDIF 6		24.397,10					
S1	921,13						29.603,02
S2	1.821,57						
A				75,85			
B				602,66			
C				415,72			
D				56,62			
E				940,93			
F				230,41			
G				141,03			
EDIF 7		1.528,59					1.528,59
EDIF 8		820,00		86,93			906,93
EDIF 9		1.886,38		513,81			2.400,19
EDIF 10		5.991,76					5.991,76
A1		25,99					25,99
A2		6,06					6,06
A3		7,58					7,58
A4		8,36					8,36



Usurbilgo Udala

GUZTIRA TOTAL	2.742,70	38.556,13	56,53	4.316,33	839,57	81,40	46.592,66
----------------------	-----------------	------------------	--------------	-----------------	---------------	--------------	------------------

4. ERANSKIN gisa aurkeztu da Mugarriren plano topografikoa.

3. Sortuko den eremu berriko hirigintza zehaztaperen berrien definizioa: A-110 (TE) ZAPATEGI eremua.

Arau Subsidiarioen Aldaketa espedientearen tramitaziorako sortuko den hirigintza fitxa berriko edukia zehazteko helburuarekin, jaso beharko dituen oinarriko hirigintza zehaztaperenak zehaztuko dira, alde batera utzi gabe tramitatzen den hirigintzako dokumentuan egin ahal izango diren egokitzaperenak:

- Eremuaren azalera: 50.164,24 m²
- Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurzoru finkatugabea.
- Lurzoruaren sailkapen globala: Erabilera industriala
- Partzela pribatuen gehieneko azalera: 30.590 m²
- Okupazioa plantan: 21.050 m².
- Hirigintzako eraikigarritasuna, guztira: 32.965m²(t)
 - Sestra gaineratik: 28.465 m²(t)
 - Sestra azpitik: 4.500 m²(t)
- Partzela pribatu eraikigarrien taula deskribatzailea:

PARTZELA ERAIKIGARRIAK	ERABILERA ZEHAZTUA	PROFILA	PARTZELA AZALERA m²	GEHIENKO OKUPAZIOA m²	GEHIENKO OKUPAZIOA %	ERAIKIGARRI. SESTRA GAINETIK m²(t)	ERAIKIGARRI. SESTRA AZPITIK m²(t)	ERAIKIGARRI. GUZTIRA m²(t)
PARCELAS EDIFICABLES	USO PORMENORIZADO	PERFIL	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA %	EDIFICAB. SOBRE/RASANTE m ² (t)	EDIFICAB. BAJO/RASANTE m ² (t)	TOTAL EDIFICAB m ² (t)
P.1	Industriala	PB + P1	15.440	10.050	65%	13.065	1.500	14.565
P.2	Industriala	PS+PB + P1	15.150	11.000	73%	15.400	3.000	18.400
BATURA SUMA			30.590	21.050	69%	28.465	4.500	32.965

- Gehieneko altuera: 14 m teilatu hegalean, alde batera utzi gabe behar funtzionalengatiko justifikazioa
- Aparkaleku publikoen kopurua: 59 (gutxi gorabehera).
- Aparkaleku pribatuen kopurua: 1 plaza/100 m²(t) sestra gaineratik
- Bizikletentzako aparkaleku kopurua: aldaketa dokumentuan zehaztu beharrekoa.
- Gutxieneko partzela: antolatutako P.1 eta P.2 partzela bakoitza gehienez hiru (3) azpipartzelatan zatitu ahal izango da, 3.000 m²-ko gutxieneko azalera izango dutenak.
- Erabilera publikoen gutxi gorabeherako azalera:
 - Berdeguneen eta espazio publikoen tokiko sistema: 12.815m²
 - Tokiko sistema eta, oro har, bideak: 5.330m²



Usurbilgo Udala

- Tokiko ibai sistema: 1.150m²
- Landaredia: 1 zuhaitz /100m²(t)

Laugarrena. Eremuko hirigintzako lagapenak egiteko eta urbanizazio obrak ordaintzeko betebeharren edukia

Michelin España y Portugal SAK adierazten du dagokion hirigintzako eraikigarritasun guztia A-78 (TE) MICHELIN eremuan gauzatuko dela, zeren ez dauka lurzorurik jabetzan A-110 (TE) ZAPATEGI eremuan.

Horregatik, Michelin España y Portugal, SAren jarduera mantentzen den eremuan, hirigintzako betebeharrak eremu horretako antolamendua, erabilerak eta/edo eraikigarritasunak aldatzen direnean zehaztuko dira, une horretan indarrean dagoen hirigintzako legediaren arabera zehazten diren plangintzako eta kudeaketako tresnak tramitatuta.

Sortuko den eremu berrian, hiri lurzoru finkatugabea denez, 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 25. artikuluan ezarritakoa eta 123/2012 Dekretuan, uztailaren 3koan, hirigintzako estandarrei buruzkoan ezarritakoa kontuan hartuta, estandar hauek guztiak beteko dira:

1. Lurzoruaren 3.010 m² tokiko berdeguneetarako eta espazio libreetarako lagako dira (% 6). 123/2012 dekretuaren, uztailaren 3koaren, hirigintzako estandarrei buruzkoaren 6.2.a artikulua.
2. Aparkaleku publikoak lagako dira.
3. Landaredia: 364 zuhaitz, 100 m²/(t) bakoitzeko 1 zuhaitz. 123/2012 dekretua (6.2.c artikulua).

Arau subsidiarioen aldaketa espedientean antolamendu ezaugarriek ez badute uzten edo larriki zailtzen badute legez eskatzen diren gutxieneko estandarrak zehatz-mehatz betetzea, diferentzia lekualdatuko da edo ekonomikoki konpentsatu beharko da. 123/2012 dekretuaren, uztailaren 3koaren, hirigintza estandarrei buruzkoaren 7.1. artikulua.

4. Hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen partaidetzagatik % 15eko lagapena. 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 27.5 artikuluan xedatutakoaren arabera (11/2008 Legeak, azaroaren 28koak aldatu zuen), eremu horretan Udalari ez dagokio jabari osoko oruberik edo partzelarik, eta, beraz, lagapen horren orde, eskudirutan ordainduko da. Lagapen hori ekonomikoki baloratzeko, erabilitako lekukoak eta lagapen horren monetarizazioa 861.189 euroan ezartzen duen balorazio ekonomikoa aurkeztu dira. **(5. ERANSKINA)**.

Lortzen den kopurua Birpartzelazio Proiektuan behin betiko zehaztuko da, Arau Subsidiarioak Aldatzeko espedientean adierazten den eraikigarritasunaren arabera, betiere behin betiko onartu ostean, baina hitzarmen honi erantsitako kalkulu ekonomikoa ezarritako lurzoru urbanizatuaren balio berdina aplikatuko da.

% 15a ordainduko da Birpartzelazio Proiektua onartu ostean eta irmoa denean, eta



Usurbilgo Udala

eraikigarritasunaren % 100 lortzen diren partzelen jabeen alde inskribatu aurretik.

5. Eremuko urbanizazio obra guztiak ordaintzea.
6. USURBILGO Udalari doan lagatzea erabilera publikoa xede duten bide, parke, lorategi eta antzekoetarako lurzoru guztia.

Bosgarrena. USURBILGO Udalaren betebeharrak.

Usurbilgo Udalak hitzarmen hau gauzatzeko helburuarekin, konpromiso hauek hartzen ditu:

1. Tramitatzea eta onartzea, bere eskumenen barnean, A78 (TE) ZAPATEGI eremuko Plangintzako Arau Subsidiarioak puntualki aldatzeko espedientea. Bertan jasoko dira hitzarmen honetan eta bere eranskinetan adierazitako egiturazko eta xehetasunezko antolamenduaren zehaztapenak.
2. Tramitatzea eta onartzea Hirigintzako Jarduketa Programa, Itunaren Hitzarmena, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua.
3. Birpartzelazio Proiektutik lortzen diren partzelak aparte utzita, Usurbilgo Udalak partzelak banantzeko lizentziak emango ditu Michelin y Portugal España, SAK Gureak Lanean, SArI besterenduko dizkion partzelak eskualdatzeko eta Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko.

Seigarrena. Urbanizazioa kontserbatzeko eta mantentzeko erakunde bat sortzea.

Kontuan izanda lagako diren lurzoruen kokapena eta Usurbilgo Udalarentzat horiek mantentzea zaila dela, lurzoruaren jabeek kontserbaziorako erakunde bat sortuko dute, HKEren 68.2 artikulua eta 2/2006 Legearen, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren 197.2 artikulua aplikatuta, hoguei urteko eperako.

Zazpigarrena. A-110 (TE) ZAPATEGI eremua kudeatzeko epeak.

Alderdiek adostu dute kudeaketako dokumentuak aldi berean tramitatzea: Hirigintzako Proiektua, Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) eta Birpartzelazio Proiektua, alde batera utzi gabe horiek guztiak ez direla behin betiko onartuko Arau Subsidiarioen aldaketa espedientea behin betiko onartu arte, zeinen edukian arautuko diren egiturazko eta xehetasunezko alderdi guztiak. Hirigintzako Jarduketa Planak (HJP), zehazki, alderdi hauek arautuko ditu:

- Egikaritze unitatearen edo unitateen mugaketa.
 - Egikaritze araubidea (publikoa edo pribatua) eta bere jarduketa sistema.
 - Ekitatez banatzeko proposamena eta hirigintza proiektua aurkezteko epeen zehaztapena.
- Hirigintzako aurreproiektua.
- Urbanizazio obrak eta hala badagokio eraikigintzako obrak egikaritzeko aldi baterako programa definitzea.

Zortzigarrena. Hirigintza prozesuaren «Intuitu Personae» legitimazioa.



Usurbilgo Udala

Alderdiek hirigintza hitzarmen honen «Intuitu Personae» izaera onartzen dute. Ildo horretan, hitzarmen honen bidez eta hirigintzako dokumentuen bidez hartutako betebeharrak, konpromiso eta eskubide guztiak idazki hau sinatzen dutenei lotuta daudela ulertuko da, eta USURBILGO Arau Subsidiarioen egungo A-78 (TE) ZAPATEGI eremuari atxikita daudela.

Bederatzigarrena. Aldaketa behin betiko ez onartzearen efikazia eta ondorioak.

Hitzarmenaren eta bertan ezarritako aurreikuspenen efikazia, oro har, USURBILGO Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenaren mende dago, aurreko estipulazioetan zehaztutako hirigintzako baldintzetan eta parametroetan.

Onarpen honen ondorioz, aipatutako hirigintza aurreikuspenak aldatuko balira, haren sinatzaileek berriro negoziatuko dute edukia, baldintza berrietara egokituz, haren bidez elkarri onartutako prestazioen oreka berrezartzeko helburuarekin.

Udalaz gaindiko administrazio instantzien ebazpenen ondorioz, arau subsidiarioak aldatzeko espedienteko A-78 (TE) ZAPATEGI eremuko egiturazko eta xehetasunezko antolamenduaren oinarriko zehaztapenak ez badira behin betiko onartzen, alderdiek ez dute betebeharririk izango.

Hamargarrena.- Ondorioak, iraupena eta azkentzea

Hitzarmena bi urtean egongo da indarrean, baina alderdiek hala nahi badute luzatu ahal izango da, hitzartutako konpromisoak ez badira osoki gauzatzen.

Hitzarmena azkenduko da bere indarraldia amaitzeagatik, helburu guztiak betetzeagatik edo alderdietako baten batek bere gain hartutako konpromisoak ez betetzeagatik.

Hamaikagarrena. Formalizazioa eta jurisdikzioa.

Hitzarmen hau juridiko-administratiboa da. Bertatik sortzen diren auzigaiak, hitzarmena betetzeari edo ez betetzeari, aldatzeari edo ebazteari buruzkoak, USURBILGO Udalak ebatziko ditu. Udalaren ebazpenek administrazio bidea amaituko dute, eta haien aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa jarri ahal izango da, horretarako legedi arautzailean ezarritako moduan. adostasunarekin perfektionatuko da, gutxienez hogeitau eguneko jendaurreko informazio aldia ireki ondoren.

Hamabigarrena.- Hitzarmenaren baliozkotasuna eta indargabetzea.

Hitzarmen hau hirigintza hitzarmena da; beraz, 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoaren zazpigarren xedapen gehigarriaren hirugarren paragrafoan ezarritakoa betez, alderdien adostasunarekin perfektionatuko da, gutxienez hogeitau eguneko jendaurreko informazio aldia ireki ondoren.

2018ko urriaren 17an Usurbilgo Plangintzako Arau Subsidiarioetako ZAPATEGI A-78 (TE) eremurako sinatutako hirigintza hitzarmena indargabetzen da.

Eta adierazitako guztiarekin ados daudela adierazteko, alderdiek hitzarmen hau sinatu dute, hiru aletan eta ondorio bakarrerako, USURBILEN, 2021eko xxxxxxxaren XX(e)



Usurbilgo Udala

(a)n.

USURBILGO Udala,
alkate-presidentea.

USURBILGO Udala,
idazkaria.

Michelin España Portugal, S.A,
José Alberto Díaz Calatrava.

Balfer Norte, S.L.
Marín Balda Goñi

Gureak Lanean, S.A.
Iñaki Alkorta Andonegui

Guzti hau ikusirik, Hirigintza Batzordeak, 2021eko abenduaren 16an egindako bilkuran, Agurtzane Solaberrieta, Lur Etxeberria eta Mirari Azurmendiren aldeko botoekin, aho batez, egindako irizpena kontuan hartuta, Udalbatzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-78 (Zapategi) eremuko hirigintza ezaugarrien Aldaketa Puntuala sustatzeko Michelin España y Portugal, S.A., Gureak Lanean S.A., Balfer Norte S.L. eta Usurbilgo Udalaren artean izenpetu beharreko Hirigintza Hitzarmena behin betiko izaeraz ontzat ematea.

BIGARRENA: Alkateari ahalmena ematea Udalaren izenean hitzarmen hau izenpetzeko, hitzarmena behin betiko onartuzat jo ostean.

HIRUGARRENA: Era berean, erabaki honen berri interesatuei ematea.”

Bozketa honela izan da:

Aldeko botoak: Agurtzane Solaberrieta Mesa, Beñat Larrañaga Urdanpilleta, Lur Etxeberria Gurrutxaga, Joxe Mari Iribar Zapirain, Ainhoa Arrozpide Landa, Luken Arkarazo Silva, Itziar Basterrika Unanue, Josune Urkola Larrarte, Mirari Azurmendi Sorazu eta Carlos Pérez Fraisoli.

Beraz, erabakia aho batez hartu da.

4.- HAASETAKO A-96 (PORTALMUSU) ETA A-97 (KOMENTUA) EREMUEN HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA HAUNDITZEKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA PUNTUALAREN (04 ALDAKETA) HASIERAKO ONARPENA.



Usurbilgo Udala

Alkateak gai honi buruzko azalpenak eman ditu.

Helburua gaur egun eremuak daukan eraikigarritasuna haunditzea dela aipatu du. Dakiten bezala, eremu horretan Matia auzune bat eraikitzen ari dela esan du.

Matiak eta Usurbilgo Udalak konpromisoa adierazi zutela dio hortik haratago joango litzatekeen zaintza eredu berri bat edo zaintza ekosistema berri bat eraikitzeko. Konpromiso horri helduz azken hilabeteetan partehartze prozesu zabal bat ari direla garatzen Usurbilen esan du eta prozesu horretatik eta orohar pandemia honek azalarazi duen beharra, hau da, zaintza eredu berri bat eta arreta eredu berri baten beharra eta ondorioz zaintzara bideratutako eredu eta diseinu berriak diseinatzeko beharra.

Aipatutakoa kontutan hartuta, ikusten zela dio Matia eraikitzen ari zen eraikin berrian aukera egon zitekeela bizi osorako etxebizitzak eraikitzeko. Etxebizitza hauek bizikidetzaren unitatean dauden pertsona guztientzako bizitokiak izango liratekeela dio, hau da, zaintza behar duen eta zaintza ematen duen pertsonentzako bizitokia. Etxebizitza hauek leku berean eraikiko direnez, hauek ere bertako zerbitzuak erabiltzeko aukera izango dutela gaineratu du.

Hirigintza batzordean azaldu zuen moduan, gaur egungo bolumena ez dela haunditzen esan du, gaur egun eraikitzen ari diren eraikinean erabiliko ez ziren espazioak zeudela eta horiek erabili ahal izateko eta beste erabilera bat eman ahal izateko planteatzen dena da eraikigarritasuna haunditzea, guztira 1.700 m² izango litzuke. Aurreikusten dela dio 6 etxebizitza egiteko aukera izango dela.

Bestalde, eraikitzen ari diren zentro horretan usurbildarrek espreski ez dutela lehentasunik izango adierazi du, Gipuzkoa ekialdeko beharrei erantzuteko zentroa izango dela gaineratu du.

Bizi osorako etxebizitzaren kasuan, ordea, orain Matiarekin izaten ari diren elkarrizketetan Matia aldetik konpromiso bat lortu dutela esan du, sei etxebizitza horietatik bitan usurbildarrek lehentasuna izatea, hain zuzen ere. Horrela, eraikitzen ari diren Usurbilgo zaintza ekosistemaren barruan eskaintza edo zerbitzu berri bat izango dela azpimarratu du.

Alkateak jarraitu du esanez eraikigarritasun honen baitan Udalak %15aren kontzeptupean 226 m²-ko areto bat jasoko duela. Ikusi beharko dela dio zertarako erabiliko den.

Arauen aldatetari hasierako onespina eman ondoren, txosten sektorialak eskuratu beharko direla esan du.

Idazkariak zehaztu du espedientea martxan jarri zenean txostenak eskatu zirela eta asko jaso direla. Orain espresuki aldatetaren berri eman behar zaiela dio Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari eta Mugikortasuneko Departamentuari eta URA-Uraren Euskal Agentziari.



Usurbilgo Udala

Batzarkideek, Hirigintza batzordeko irizpena aztertu dute eta aho batez onartu dute, honela dio:

“Esp. Zenbakia: HZ.01/2021-0263

AURREKARIAK

Usurbilgo udalerrian hiri antolamenduko plangintza orokorra jasotzen duen dokumentua osatzen du Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginak. Berau 2013ko otsailan idatzia eta urte bereko maiatzaren 28ko osoko bilkuran onartua izan zen; 2013ko uztailaren 22ko Foru Agindu bidez argitaratzea adostu zelarik (GAO 172. zbkia. 2013-ko irailaren 10ekoa).

Bertan zehazten dira, besteak beste, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuen hirigintza ezaugarriak.

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

Usurbilgo Udaleko Plenoak, 2010eko ekainaren 30ean, zera erabaki zuen: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betikoz onartzea. Erabaki hau eta Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ordenantza arautzaileak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 131. aldizkari ofizialean argitaratu ziren 2010eko uztailaren 13an.

2019ko maiatzaren 23an berriz, Usurbilgo Udaleko Plenoak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa (2019 maiatza) behin betikoz onartzea erabaki zuen. Erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 101. aldizkari ofizialean argitaratu ziren 2019ko maiatzaren 30ean.

BERRIKUNTZA GUNEA ETA ZAINTZADUN ETXEBIZITZAK

Beharrezko hirigintza-tresnak onartu ondoren, Tokiko Gobernu Batzordeak, 2020ko urtarrilaren 28an, MATIA SERVICIOS SOCIALES SL enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetako Birpartzelaketa Proiektuko P.1 partzelan berrikuntza-zentroa eta zaintzadun etxebizitzak eraikitzeke udal baimena eman zion. Zuinketa plana 2020ko uztailaren 24ean izenpetu zen obrei hasieraz emanez.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA HAUNDITZEA

2021eko ekainaren 30ean, MATIA SERVICIOS SOCIALES SL enpresaren ordezkarietan diharduen GERARDO AMUNARRIZ PEREZ jaunak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) eremuetarako Plan Bereziak onartutako hirigintza



Usurbilgo Udala

eraikigarritasuna, gaur egun baimenduta dagoen eraikuntza-bolumenaren barruan (*erdisotoan eta estalkipean*) 1.700 m²/t inguru handitzeko eskaera egin dio Usurbilgo Udalari.

Aldaketa beharrak kontuan izanda, Fundazioari lotutako Matia Servicios Sociales SLren izenean Gerardo Amunarrizek Plangintza Orokorra aldatzeko eskaera egin zion Usurbilgo Udalari, eta honek, 2021eko uztailaren 20ko Udalbatza Plenoan, Arau Subsidiarioetako A-96 (*Portalmusu*) eta A-97 (*Komentua*) eremuen hirigintza eraikigarritasuna handitzeko Arau Subsidiarioen aldaketa puntualaren espedienteari hasiera ematea onartu zuen, baita parte hartzeko programa ere. Erabakia 2021eko abuztuaren 11ko GAO-n argitaratu zen.

ALDAKETA PUNTUALERAKO DOKUMENTUA

2021eko azaroaren 23an, Matia Servicios Sociales SLren izenean Gerardo Amunarrizek Arau Subsidiarioen aldaketa puntualerako hirigintza dokumentua aurkeztu du Usurbilgo Udalean, honek hasierako onespina eman diezaion.

Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (*Portalmusu*) eta A-97 (*Komentua*) eremuen aldaketa puntualerako dokumentua Matia Servicios Sociales SLk aurkeztu du, eta aldaketaren aldeko txosten teknikoa eman dute Amaia Illarreta Izeta Hirigintza teknikariak eta Nora Erdozia Ibañez Arkitektoak, eta juridikoa berriz udal aholkulari juridikoak, ARAUDI S.L.P. taldeko Nekane Azarola Martinezek.

Udal idazkariak berriz, Garazi Etxeberria San Miguel andereak, dagokion lege-txostena eman du jarraitu beharreko izapidetzea zehaztuz.

Guzti hau ikusirik, Hirigintza Batzordeak, 2021eko abenduaren 16an egindako bilkuran, Agurtzane Solaberrieta, Lur Etxeberria, Mirari Azurmendi eta Patxi Suarez-en aldeko botoekin, aho batez, egindako irizpena kontuan hartuta, Udalbatzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENENGO: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-96 (*Portalmusu*) eta A-97 (*Komentua*) eremuen hirigintza eraikigarritasuna haunditzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala (04. aldaketa) hasieraz onartzea.

BIGARRENA: Onartutako dokumentazioa jendaurrean jartzea hilabeteko epealdian, iragarki taulan, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta ohizko egunkarietan iragarkia argitaratuz, interesatuek hala baderitzote dagokien alegazioak aurkeztu ditzaten.

HIRUGARRENA: Sektoroko eskumenak dituzten herri-administrazioei ere emango zaie hasierako onespinen berri. Kasu honetan Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari eta Mugikortasuneko Departamentuari eta URA-Uraren Euskal Agentziari jakinaraziko zaie.”



Usurbilgo Udala

Bozketa honela izan da:

Aldeko botoak: Agurtzane Solaberrieta Mesa, Beñat Larrañaga Urdanpilleta, Lur Etxeberria Gurrutxaga, Joxe Mari Iribar Zapiain, Ainhoa Arrozpide Landa, Luken Arkarazo Silva, Itziar Basterrika Unanue, Josune Urkola Larrarte, Mirari Azurmendi Sorazu eta Carlos Pérez Fraisoli.

Beraz, erabakia aho batez hartu da.

5.- GALDERA ETA ESKAERAK.

Ez dago.

Alkateak batzarraldia bukatutzat eman du arratsaldeko 18:16tan eta bilera agiri hau jaso da, alkateak izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.