

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

BERGARAKO UDALA

Iragarkia

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzuari eta Hirigintzari bu-
ruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 7. xedapen gehigarria-
ren zortzigarren paragrafoak jasotakoaren arabera, honen bidez
Udal Batzarrak 2026ko irailaren 28an hartutako erabakiaren
arabera, Bergarako Udalak eta «Albelaitz SL» enpresak adostuta-
ko hirigintza-hitzarmenaren edukia hogei eguneko epez jendau-
rrean jartzen da aztertzeko eta hala badagokio alegazioak aur-
keztu ahal izateko.

Era berean, Bergarako Udalaren webgunean ere argitaratuko
da.

Bergara, 2026ko irailaren 29a.—Ainhoa Lete Zabaleta, alka-
teordea. (6406)

*Hirigintza-hitzarmena, Bergarako Udalaren eta San Pe-
dro 11 eta San Pedro 13 finken jabeen artean (antzi-
na, 13 eta 15).*

Bergaran, 2026koaren(e)an.

BILDURIK

Alde batetik: Ainhoa Lete Zabaleta andrea, Bergarako Alka-
teordea.

Bestetik: Gurutz Beitia Azcarate jauna, adinez nagusia, NAN
zk. duena, eta ondorio hauetarako helbidea
Bergaran duena (Ibargarai 36 - behean).

PARTE HARTZEN DUTE

Ainhoa Lete Zabaleta andrea, Bergarako Alkateordea den al-
detik, Udalbatzak Bergaran, 2026koarenko osoko
bilkuran hartutako akordioaren arabera dokumentu hau sina-
tzeko emandako ahalmenaz; eta Bergarako Udaleko idazkaria
den Xabin Juaristi Arrieta jaunak lagunduta. Azken honek egin-
tza honen fede ematen du.

Gurutz Beitia Azcarate jaunak, «Albelaitz SL»ren izenean eta
ordezkaritzan, horretarako duen botere-eskrituraren arabera
–2026ko urtarrilaren 16an emandako eskritura, Bergarako nota-
rioa zen Roberto Oliver Puértolas jaunaren aurrean, eta 82. zen-
bakia duena haren protokoloan–; helbidea Ibargarai 22an du.

Partaideek nahikoa gaitasun aitortzen diote elkarri Hirigintza
Hitzarmen hau sinatzeko eta aipatutako San Pedro 11 eta San
Pedro 13 (antzina 13 eta 15) finketan egin nahi diren ondorengo
jarduerak jasota uzteko, aurrekari hauen arabera:

AURREKARIAK

1. «Albelaitz SL» merkataritza-sozietatea San Pedro 11 eta
San Pedro 13 (antzina, 13 eta 15) eraikinen jabea da, baita atze-
aldean dauden baratzeena ere (erregistro-ohar sinpleak erantsi
dira –1. eranskina–).

AYUNTAMIENTO DE BERGARA

Anuncio

De acuerdo con el párrafo octavo de la disposición adicional
séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo
de la Comunidad Autónoma Vasca, por la presente se procede
de acuerdo a la resolución adoptada por el Pleno municipal el
28 de septiembre de 2026 a la publicación del convenio urba-
nístico consensuado entre el Ayuntamiento de Bergara y «Albelaitz
SL», sometiendo el mismo a un período de exposición pública de
veinte días, para que durante dicho plazo pueda ser examinado
el mismo y en su caso se pudieran presentar las correspondientes
alegaciones.

Asimismo, se publicará el mismo en la página web del Ayun-
tamiento de Bergara.

Bergara, a 29 de septiembre de 2026.—La teniente de alcal-
de, Ainhoa Lete Zabaleta. (6406)

*Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Berga-
ra y la propiedad de las fincas de San Pedro 11 y San
Pedro 13 (antiguamente 13 y 15).*

En Bergara, a de de 2026.

REUNIDOS

De una parte: D.ª Ainhoa Lete Zabaleta, Teniente-Alcalde del
Ayuntamiento de Bergara.

De la otra parte: don Gurutz Beitia Azcarate, mayor de edad,
provisto/a del DNI número, y con domicilio a
estos efectos en Ibargarai 36- Bajo en Bergara.

INTERVIENEN

D.ª Ainhoa Lete Zabaleta en su condición de Teniente-Alcalde
del Ayuntamiento de Bergara, facultado para la firma del presente
documento en virtud del acuerdo del Pleno municipal de de
..... de 2026, que actúa asistido por el Secretario del Ayun-
tamiento de Bergara don Xabin Juaristi Arrieta, que da fe del
presente acto.

Don Gurutz Beitia Azcarate, actuando en nombre y repre-
sentación de «Albelaitz SL» según escritura de apoderamiento
de fecha 16 de enero de 2026 otorgado ante el Ilmo. Notario de
Bergara D. Roberto Oliver Puértolas, con el n.º 82 de su protocolo,
con domicilio en Ibargarai 22.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad de obrar
suficiente para suscribir el presente Convenio Urbanístico y dejar
constancia de las siguientes actuaciones que se pretenden rea-
lizar en las fincas referidas a San Pedro 11 y San Pedro 13 (anti-
guamente 13 y 15), de acuerdo a los siguientes

ANTECEDENTES

1. La mercantil «Albelaitz SL» es propietaria de los edificios
de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15), así co-
mo de las huertas que se sitúan en su parte trasera (se incorpo-
ran las notas simples registrales –anexo 1–).

2. «Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak interesa du eraikin horien birgaitze integrala egiteko eta, horrekin batera, atzealdeko baratzeak integratzeko jarduketa egiteko.

3. San Pedro 11n eta San Pedro 13an (antzina 13 eta 15) egin beharreko birgaitze- eta integratze-jarduketa aprobetxatuz, Bergarako Udalak interesa du San Pedro 15aren atzeko partez- la pribatuaren zati bat erosteko –alde aurretik segregazioa egini– (gaur egun, hori San Pedro 13 da eta antzina San Pedro 13-15 zen –1442 finka–), honako helburu honekin: Bergarako Hirigune Historikoaren barruan oinezkoen tokiko sistema bat izatea (horren okupazio-planoa erantsi da –2. eranskina–). Oinezkoen tokiko sistema bat sortzea onura publikoko edo interes sozialeko jardura bat dela uste da, batez ere Hirigune Historikoaren Plan Berezi baten testuinguruan, non oinezkoen mugikortasuna hobetzea lehentasunezko helburua den. Horrela, aipatutako proposamenaren helburua da San Pedro 13 eta 15 eraikinen arteko kantoia luzatzea, puntu beltzak saihestuz eta Zabalotegi gu- nearekiko eta haur-parkearekiko oinezkoen lotura mantenduz.

4. Bergarako Udalak kontsulta bat egin zion Eusko Jaurlari- tzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritzari, honako hauek zehazteko: batetik, ea bateragarria den eremu pribatu ez- eraikigarriaren kalifikazioa eta hirigune historikoko hiri-inguru- nearekin bateragarria den izaera diskretuko aparkaleku pribatu- aren erabilera, espazioaren kalitateari lehentasuna emanez, bai oinezkoen ikuspegitik, bai paisaia-integrazioaren ikuspegitik, izan ere horretarako lorategi-tratamendua izango du, berdegue- neekin, zuhaitzekin eta zoladura iragazkorrekin; eta, bestetik, ea aukerarik dagoen San Pedro 13ko atzeko partzela pribatuaren zati bat oinezkoen tokiko sistema bat izateko, San Pedro 13 eta 15 eraikinen artean dagoen kantoia- ren luzapenetik sortuko dena, puntu beltzak saihestuz.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Kultura Ondarearen Zu- zendaritzak kontsulta horri erantzuteko txostena egin du, eta, le- henengo gaiari dagokionez (aparkaleku pribatuari buruzkoa) emandako erantzunaren arabera, eremu pribatu ez-eraikigarriko lur- zatian aparkaleku-erabilera bat sartzea –betiere lezeaintza- ko eta paisaia-integrazioko neurri zuzentzaileekin– bateragarria izan daiteke aurretik dagoen tipologia- eta ingurumen-konser- bazioarekin, baldin eta bermatzen bada zuhaitzei eta berdegue- neei dagokienez estandar bat betetzen dela (txostena erantsi da –3. eranskina–).

Beste aldetik, oinezkoen pasabidea irekitzeari buruzko biga- rren gaiari dagokionez, erantzun zuen oinezkoen pasabidea iri- ktzeko behar den partzelazioak ez duela eraginik Hirigune Histori- koaren egitura, ezta haren baldintza morfologikoetan ere. Halaber adierazten du San Pedro 13 eta 15 arteko kantoia- ren zatia luza- tzea, San Pedro 13 eraikinaren alboko fatxadaren lerrokadurari jarraituz, itxitura-hormaren aurrealdea kenduz eta oinezkoen pa- sabidea Zabalotegi goiko kaleraino luzatuz, bateragarria dela Mo- numentu-multzoaren partzelazioaren egiturarekin eta zentzua- rekin.

5. Kontuan hartuta Eusko Jaurlaritzako txostena aparkaleku pribatuak egitearen aldekoa dela (aurreko puntuan azaldu dena), «Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak –Bergarako Udalarekin adostuta– bide publikoa eta aparkaleku-espazio pribatua lotze- ko konexioa zehaztuko du dagokion proiektu teknikoaren bidez, betiere dagokion udal lizentzian edo baimenean ezarriko diren segurtasun-baldintzak, irisgarritasuna, hiri-integrazioa, ondare- ba- teragarritasuna, mantentze-lanak eta erabilera betez.

6. Bergarako Udalak, jarduketaren antolamendu orokorra- ren barruan, ortu-gunean dagoen eraikina eraisteko baimena emango du, baldin eta eraipen hori hirigintzaren eta ondarearen aldetik onargarria bada eta dagozkion proiektu teknikoetan gara- tzen bada, eta nahitaezko udal-lizentzia lortzen bada. Horrela, bolumen horri lotutako balizko eraikigarritasuna –hala badago- kio– San Pedro 11ko eta San Pedro 13ko (antzina, 13 eta 15) eremuaren barruan eraiki edo birgaitu beharreko eraikinera le- kualdatu edo integratu ahal izango da, baldin eta lekualdaketa

2. La mercantil «Albelaitz SL» está interesada en acometer la rehabilitación integral de los expresados edificios, ligando a los mismos una actuación integradora de las huertas de la parte trasera.

3. El Ayuntamiento de Bergara aprovechando la actuación rehabilitadora e integradora a realizar en San Pedro 11 y San Pe- dro 13 (antiguamente 13 y 15), está interesada en adquirir –pre- via segregación– parte de la parcela privada trasera de San Pedro 15 (a día de hoy San Pedro 13 y antiguamente San Pedro 13-15 –finca 1442–) y destinarla a un sistema local peatonal dentro del Casco Histórico de Bergara (se incorpora plano de ocupación del mismo –anexo 2–). Se considera que la creación de un sistema local peatonal constituye una actuación de utilidad pública o interés social, especialmente en el contexto de un Plan Especial de Casco Histórico, donde la mejora de la movilidad pea- tonal constituye un objetivo prioritario. Así, la expresada propues- ta persigue la prolongación del cantón entre los edificios de San Pedro 13 y 15, evitando puntos negros y manteniendo la conexión peatonal hacia el parque infantil y la zona de Zabalotegi.

4. El Ayuntamiento de Bergara cursó ante la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco una consulta a los efectos de determinar, por un lado la compatibilidad de la calificación de ámbito privado no edificable con un uso de aparcamiento privado de carácter discreto, compatible con el entorno urbano del Casco Histórico, priorizando la calidad del espacio desde el punto de vista peatonal y la inte- gración paisajística, con tratamiento ajardinado, zonas verdes, arbolado y pavimentos permeables. Y por otro lado, la posibilidad de destinar parte de la parcela privada trasera de San Pedro 13 a un sistema local peatonal que surja de la prolongación del cantón entre los edificios de San Pedro 13 y 15, evitando puntos negros.

La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco emite informe en contestación a la citada consulta, señalando respecto de la primera cuestión, re- lativa al aparcamiento privado, la respuesta considera que intro- ducir en la parcela de ámbito privado no edificable un uso de aparcamiento con medidas correctoras de jardinería y de inte- gración paisajística puede ser compatible con la conservación tipológica y ambiental de la preexistencia, siempre que se ga- rantice el cumplimiento de un estándar en materia de arbolado y zona verde (se incorpora informe –anexo 3–).

Por otro lado, respecto de la segunda cuestión, relativa a la apertura del paso peatonal, que la parcelación necesaria para abrir el paso peatonal no afecta a la estructura del Casco Histó- rico ni a sus condiciones morfológicas. Asimismo, señala que alargar el tramo del cantón entre San Pedro 13 y 15, siguiendo la alineación de la fachada lateral del edificio San Pedro 13, eli- minando el tramo frontal de la tapia de cierre y prolongando el paso peatonal hasta la calle superior de Zabalotegi, es compatible con la estructura y el sentido de la parcelación del Conjunto Mo- numental.

5. Considerando el carácter favorable del informe del Go- bierno Vasco a la materialización de los aparcamientos privados, manifestado en el punto anterior, la mercantil «Albelaitz SL», de acuerdo con el Ayuntamiento de Bergara, definirá la conexión del vial público al espacio privado de aparcamiento mediante el correspondiente proyecto técnico, ajustándose a las condiciones de seguridad, accesibilidad, integración urbana, compatibilidad patrimonial, mantenimiento y uso que se establezcan en la lici- cia o autorización municipal correspondiente.

6. El Ayuntamiento de Bergara permitirá dentro de la orde- nación global de la actuación, la demolición del edificio sito en la zona de huertas, siempre que dicha demolición resulte urba- nística y patrimonialmente admisible y sea desarrollada en los proyectos técnicos correspondientes, obteniendo la preceptiva licencia municipal. Así, la eventual edificabilidad asociada a di- cho volumen podrá, en su caso, ser trasladada o integrada en el edificio a construir o rehabilitar dentro del ámbito de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15), siempre que dicho

hori bateragarria bada HHBPB/PERCHarekin, aplikatu beharreko hirigintza-araudiarekin, ondarea babesteko araubidearekin eta nahitaezko sektore-txostenekin, eta hala justifikatzen badu jabetza-sustatzailerak exekuzio-proiektuan, ondoren udal-lizentzia lortzeko.

7. Bergarako Udalak, jabetza eskuratu ondoren, San Pedro 13 eta 15 eraikinen arteko kantoia irekitzeko obrak kontratatuko ditu, Sektore Publikoko Kontratuen azaroaren 9ko 9/2017 Legearen zehaztapenei jarraituz.

8. Sustatzaile-jabeak bi aparkaleku-plaza eskualdatuko dizkio Bergarako Udalari, jarduketan aurreikusitako lurrazalerako aparkaleku pribatuaren barruan.

Plaza horiek jabari osoko izaerarekin eskualdatuko dira, zamarik eta kargarik gabe, salbu-eta elementu komunak gainean eratu daitezkeen erkidego- edo jabekidetzara-araubidearen berezko afekzioak –sarbide-, zirkulazio-, urbanizazio-, mantentze- eta gainerako zerbitzu partekatuenak–.

Plaza horien identifikazio zehatza, azalera, zenbakiak, partaidetza-kuota eta araubide juridikoa proiektuan zehaztuko dira, zatiketa horizontalean edo tresna baliokidean, bai eta ondorio horretarako emango den eskritura publikoan ere. Gai horiek zehaztuta egongo dira Bergarako Udalean lehen erabilpenaren lizentzia lortzeko aurkeztuko den obra berriaren deklarazio-proposamenean eta, hala badagokio, beharrezkoa balitz, obra berria egikaritzen ari dela deklaratzeko proposamenean.

9. Hitzarmen honen sinatzaileek funtsezkotzat jotzen dute koordinatu behar izatea, bai denboran, bai teknikoki, oinezkoen kantoia erabiltzeko, eragindako eremuaren urbanizazioa, bide publikotik aparkaleku pribatuarekin joateko sarbidea eta San Pedro 11 eta San Pedro 13 eraikinak (antzinak 13 eta 15) birgaitzeko obrak. Horrenbestez, Udalak oinezkoen kantoio obrak sustapen pribatuarekin koordinatutako epeetan gauzatuko ditu; horrela sor ez dadin zentzurik gabeko interferentziarik, obra-bikoizketarik, oinezkoen mugikortasunari begira inolako kalterik eta birgaitze-exekuzioari bidegabeko eraginik.

Adierazitako aurrekariari jarraituz, eta hartutako konpromisoak gauzatzeko asmoz, sinatzaileek honako Hirigintza-hitzarmen hau garatzen dute, honako estipulazio hauen arabera:

ESTIPULAZIOAK

Lehen.

«Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak konpromiso hau hartzen du: Bergarako Udalean hilaibeteko epean aurkeztuko du –hitzarmen hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita– hirigintza-lizentzia lortzeko oinarritzko proiektua, bai San Pedro 11 eta San Pedro 13 (antzinak 13 eta 15) eraikinak birgaitzeko, bai aparkaleku pribatuaren eremua eta hari lotutako elementu komunak antolatzeko. Oinarritzko proiektu horrek indarrean dauden udal-plangintzak zehaztapenak bete beharko ditu (Bergarako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezikoak barne –4. eranskin gisa erantsi da–), bai eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Sailak egindako txostenaren edukia ere.

Oinarritzko proiektu horretan garatuko da eraikinen zaharberitze, sendotze eta berreraikitzea, 23 etxebizitza lortzeko; aitorutako azalera eraikia guztira 2.415,98 m²-koa izango da, eta jarduketak eragingo duen azalera eraikia 2.416,46 m²-koa izango da; nolahi ere, exekuzio-proiektuaren eta lizentziaren fasean egin beharreko egiaztapenak eta doikuntzak egin ahal izango dira. Gainera, hirigintza-hitzarmen honetan ezarritakora egokitu beharko da.

Bergarako Udalak bi hilaibeteko epean –San Pedro 11 eta San Pedro 13 eraikinen (antzinak 13 eta 15) barnealdea birgaitzeko oinarritzko proiektua aurkeztzen denetik kontatzen hasita– txostena egingo du eta dagokion administrazio-egintza emango du.

traslado sea compatible con el PERCH, con la normativa urbanística aplicable, con el régimen de protección patrimonial y con los informes sectoriales preceptivos y así se justifique en el proyecto de ejecución por parte del propietario-promotor, para la posterior obtención de la licencia municipal.

7. El Ayuntamiento de Bergara, una vez adquirida la propiedad, contratará las obras de apertura del cantón entre los edificios de San Pedro 13 y 15, siguiendo las determinaciones de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 de 9 de noviembre.

8. El propietario-promotor transmitirá al Ayuntamiento de Bergara dos plazas de aparcamiento dentro del aparcamiento privado en superficie previsto en la actuación.

La transmisión de dichas plazas se realizará en pleno dominio, libres de cargas y gravámenes, salvo las afecciones propias del régimen de comunidad o condominio que se constituya sobre los elementos comunes de acceso, circulación, urbanización, mantenimiento y demás servicios compartidos.

La concreta identificación, superficie, numeración, cuota de participación y régimen jurídico de dichas plazas se determinará en el proyecto, en la división horizontal o instrumento equivalente, y en la escritura pública que se otorgue al efecto. Las referidas cuestiones estarán detalladas en la propuesta de declaración de obra nueva que se presente en el Ayuntamiento de Bergara para la obtención de la licencia de primera utilización y en su caso, si fuera menester en la propuesta de declaración de obra nueva en ejecución.

9. Las suscribientes del presente convenio consideran esencial que la ejecución del cantón peatonal, la urbanización del ámbito afectado, el acceso desde el vial público a las plazas de aparcamiento privadas y las obras de rehabilitación de los edificios de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15) se coordinen temporal y técnicamente. De este modo, el Ayuntamiento procederá a ejecutar las obras del cantón peatonal en plazos coordinados con la promoción privada, de forma que se eviten interferencias innecesarias, duplicidades de obra, perjuicios a la movilidad peatonal y afecciones indebidas a la ejecución de la rehabilitación.

De acuerdo con los antecedentes expuestos y en aras a la materialización de los compromisos adquiridos, los suscribientes desarrollan el presente Convenio Urbanístico, de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.

La mercantil «Albelaitz SL» se compromete a presentar ante el Ayuntamiento de Bergara en el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del presente convenio, el proyecto básico para obtener la licencia urbanística correspondiente a la rehabilitación de los edificios de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15), así como a la ordenación de la zona de aparcamiento privado y de los elementos comunes vinculados. El expresado documento deberá cumplir las determinaciones del planeamiento municipal vigentes (incluidas las del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Bergara –se incorpora como anexo 4–), así como el contenido del informe emitido por el Departamento de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

Dicho proyecto básico desarrollará la restauración, consolidación y reutilización de los edificios para 23 viviendas, con una superficie construida total declarada de 2.415,98 m² y una superficie construida afectada por la intervención de 2.416,46 m², sin perjuicio de las comprobaciones y ajustes que procedan en fase de Proyecto de Ejecución y licencia. Además deberá adecuarse a lo establecido en el presente convenio urbanístico.

El Ayuntamiento de Bergara en el plazo de dos meses desde la presentación del proyecto básico de rehabilitación interior de los edificios de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15), informará él mismo y emitirá el correspondiente acto administrativo.

Administrazio-egintza hori jakinarazi eta gehienez ere hila-beteko epean, enpresa sustatzaileak exekuzio-proiektua aurkeztuko du.

Testuinguru horretan, Bergarako Udalak –jarduketaren antolamendu orokorraren barruan– baimena emango du baratze-eremuan dagoen eraikina eraisteko, betiere «Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak eraipen hori barne hartuko duen eta hirigintzaren eta ondarearen aldetik onargarria den proiektu teknikoa aurkeztu ondoren. Horrela, bolumen horri lotutako balizko eraikigarritasuna –hala badagokio– San Pedro 11ko eta San Pedro 13ko (antzina, 13 eta 15) eremuaren barruan eraiki edo birgaitu beharreko eraikinera lekualdatu edo integratu ahal izango da, baldin eta lekualdaketa hori bateragarria bada HHBPB/PERCHarekin, aplikatu beharreko hirigintza-araudiarekin, ondarea babesteko araubidearekin eta nahitaezko sektore-txostenekin, eta hala justifikatzen badu jabetza-sustatzaileak exekuzio-proiektuan.

Bigarrena.

«Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak konpromisoa hartzen du –Udalak onartu beharko duen exekuzio-plangintza xehatu baten arabera– aparkalekuen eremua birgaitzeko eta antolatzeko obrak dagokion hirigintza-lizentzian ezarritako epeen barruan hasteko eta gauzatzeko; epe horiek ez dira, inola ere, 36 hilabetetik gorakoak izango –lizentzia eman dela jakinarazten denetik aurrera–.

«Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak konpromisoa hartzen du, exekuzio-proiektuarekin batera, obra egiteko bide publikoaren okupazio-proposamena aurkezteko –non zehaztuko diren, xehetasunez, proposatutako oinezkoen eta ibilgailuen pasabideen itxiturak–, dagokion udal-lizentzia lortu ahal izateko. Halaber, exekuzio-proiektuarekin batera lizentzia-eskaera aurkeztean, «Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak instalazio, eraikuntza eta obren udal-zerga ordainduko du.

Bergarako Udalak bide-okupaziorako lizentzia hori hilabeteko epean emango du, dokumentazioa behar bezala aurkezten denetik kontatzen hasita.

Hirugarrena.

Bergarako Udalak –aurretik segregazioa eginda– 65,64 m²-ko azalera erosiko dio «Albelaitz SL» merkataritza-sozietateari –San Pedro 15 finkari eta haren baratze erantsiari dagokien 1442 fin-karen jabea denari– 4.594,8 euroren truke (65,64 m² x 70 euro/m²), oinezkoen tokiko sistema baterako erabiltzeko; sistema horren helburua da San Pedro 13 eta 15 eraikinen arteko kantoia luzatzea, horrela puntu beltzak saihesteko eta Zabalotegi ingururako eta haur parkerako oinezkoen konexioa mantentzeko.

Erosketa hori gauzatuko da enpresak obrak egiteko behar duen prestasunarekin amaitzen duenean. Salerosketa-eragiketa horretatik eratorritako notario- eta erregistro-gastuak Bergarako Udalaren kontura izango dira.

Laugarrena.

Sustatzaile-jabeak Bergarako Udalari bi aparkaleku-plazaren jabetza osoa eskualdatuko dio, behar bezala gauzatuak eta erabiltzeko prest, jarduketan aurreikusitako aparkaleku pribatuan.

Eskualdaketa hori konpentsazio gisa egingo da, Zabalotegiko bide edo espazio publikotik lurrazaleko aparkaleku pribaturako sarbideagatik.

Bi aparkaleku-plazak zamarik eta kargarik gabe eskualdatuko dira. Era berean, ez dira aparkaleku pribatuaren jabeen erkidegoaren parte izango, eta ez dute haien gastu edo eskubideetan parte hartuko, salbu-eta ezinbestekoa denean eraturako sarbide-elementu komunei dagokienez. Eskualdatze horretatik eratorritako notario- eta erregistro-gastu guztiak jabe-sustatzaileak ordainduko ditu.

En un plazo máximo de un mes desde la notificación del citado acto administrativo la empresa promotora presentará el proyecto de ejecución.

En el expresado contexto, el Ayuntamiento de Bergara autorizará dentro de la ordenación global de la actuación, la demolición del edificio sito en la zona de huertas, previa presentación por parte de la mercantil «Albelaitz SL» del proyecto técnico en el que se incluya dicha demolición y que resulte urbanística y patrimonialmente admisible. Así, la eventual edificabilidad asociada a dicho volumen podrá, en su caso, ser trasladada o integrada en el edificio a construir o rehabilitar dentro del ámbito de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15), siempre que dicho traslado sea compatible con el PERCH, con la normativa urbanística aplicable, con el régimen de protección patrimonial y con los informes sectoriales preceptivos y así se justique en el proyecto de ejecución por parte del propietario-promotor.

Segunda.

La mercantil «Albelaitz SL» se compromete –de acuerdo a un planning detallado de ejecución que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento– a iniciar y ejecutar las obras de rehabilitación y la ordenación de la zona de aparcamientos dentro de los plazos que se establezcan en la licencia urbanística correspondiente, que en ningún caso superarán los 36 meses desde la notificación de la concesión de licencia.

La mercantil «Albelaitz SL» se compromete junto con el proyecto de ejecución a presentar la propuesta de ocupación de vía pública para la ejecución de la obra –en la que se propondrán con detalle los cierres de los pasos peatonales y rodados propuestos–, al objeto de obtener la correspondiente licencia municipal. Asimismo, a la presentación de la solicitud de licencia junto con el proyecto de ejecución la mercantil «Albelaitz SL» satisfará el impuesto municipal de instalaciones, construcciones y obras.

El Ayuntamiento de Bergara concederá la citada licencia de ocupación viaria en el plazo de un mes, a contar desde la correcta presentación de la documentación.

Tercera.

El Ayuntamiento de Bergara, previa segregación, adquirirá a la mercantil «Albelaitz SL», propietaria de la finca 1442 referida a San Pedro 15 y su huerta aneja, la superficie de 65,64 m² por el precio de 4.594,8 euros (65,64 m² x 70 euros/m²), para destinarla a un sistema local peatonal, que persigue la prolongación del cantón entre los edificios de San Pedro 13 y 15, evitando puntos negros y manteniendo la conexión peatonal hacia el parque infantil y la zona de Zabalotegi.

La expresada adquisición se materializará una vez que la mercantil concluya con su necesaria disposición para la ejecución de las obras. Los gastos notariales y registrales derivados de esta operación de compra-venta serán por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Bergara.

Cuarta.

El propietario-promotor transmitirá al Ayuntamiento de Bergara la plena propiedad de dos plazas de aparcamiento, debidamente ejecutadas y aptas para su uso, situadas en el aparcamiento privado en superficie previsto en la actuación.

Esta transmisión se realizará como compensación por el acceso, desde el vial o espacio público de Zabalotegi, al aparcamiento privado en superficie.

Las dos plazas de aparcamiento se transmitirán libres de cargas y gravámenes. Asimismo, no formarán parte de la comunidad de propietarios del aparcamiento privado ni participarán en sus gastos o derechos, salvo en lo que resulte imprescindible respecto de los elementos comunes de acceso que, en su caso, se constituyan. Todos los gastos notariales y registrales derivados de esta transmisión serán por cuenta del propietario-promotor.

Plaza horien identifikazio zehatza, azalera, zenbakiak, partaidetza-kuota eta araubide juridikoa zehaztuta geldituko dira dagokion proiektuan, zatiketa horizontalean edo tresna baliokidean, eta eskualdatze-eskritura publikoan.

Lurrazaleko aparkalekuaren obra guztiak, Zabalotegi kaletik sartzeko obrak barne, jabe-sustatzailearen kontura egingo dira.

Obrak amaitu ondoren, Zabalotegi kaletik lurzati pribatuaren mugarainoko sarbideak –Udalari eskualdatutako bi plazek barne– izaera publikoa mantenduko dute eta, beraz, Udalari egokitu zaien horien kontserbazioa eta mantenimendua. Gainontzeko aparkaleku-zatia titulartasun pribatukoa izango da, eta horren kontserbazioa eta mantenimendua aparkalekuaren jabeen egoituko zaie.

Bosgarrena.

«Albelaitz SL» merkataritza-sozietateak –jabe-sustatzaileak– etxebizitza bakoitzari aparkaleku-plaza bat lotuko dio. Zehaztapen hori obra berriaren deklarazioaren zirriborroan zehaztuko da, lehen erabilpeneko udal-lizentzia lortu aurretikoa.

Seigarrena.

Aldeetako edozeinek bere gain hartutako betebeharrak betetzen ez baditu, besteari ahalmena emango dio betebeharrak horiek betetzeko errekerimendu formal egiteko, eta ez-betetzea zuzentzeko arrazoizko epea emango dio.

Ez-betetze hori funtsezkoa bada eta ez bada zuzendu, alderdi betetzailerak hitzarmena suntsiaraztea eskatu ahal izango du, betiere araudi aplikagarriaren arabera bidezkoak diren erantzukizunak, kalte-ordainak edo administrazio-ondorioak alde batera utzi gabe.

Funtsezko ez-betetzetat honako hauek hartuko dira, besteak beste:

1. Konprometitutako epean proiektua ez aurkeztea, justifikatutako arrazoirik gabe.
2. Kantoiarena egiteko beharrezkoa den segregazioa formalizatzeari uko egitea, justifikaziorik gabe.
3. Oinezkoen tokiko sistema izateko zatia Udalari eskualdatzeari uko egitea, justifikaziorik gabe.
4. Konprometitutako bi aparkaleku-plazak eskualdatzeari uko egitea, justifikaziorik gabe.
5. Plangintzarekin, ondare-txostenarekin edo emandako lizentziekin bateraezinak diren obrak egitea.
6. Alderdietako bati egotz dakioken arrazoren bat dela eta, gerora jarduketa gauzatzeko sortutako ezintasuna.
7. Bide publikoa edo jabari publikoa udalaren nahitaezko baimenik gabe okupatzea, okupazio-lizentzian ezarritako baldintzak ez betetzea, edo baimenik gabe ixtea lehendik dagoen oinezkoen kantoia, San Pedro kalea edo obrak ukitzen dituen oinezkoen edo ibilgailuen edozein pasabide.

Zazpigarrena.

Alderdi sinatzaileek konpromisoa hartzen dute koordinatze-ko, bai denboran, bai teknikoki, oinezkoen kantoia exekuzioa, eragindako eremuaren urbanizazioa, bide publikotik aparkaleku pribatuera joateko sarbidea eta San Pedro 11 eta San Pedro 13 eraikinak (antzina 13 eta 15) birgaitzeko obrak.

La identificación concreta de las plazas, su superficie, numeración, cuota de participación y régimen jurídico se determinarán en el proyecto correspondiente, en la división horizontal o instrumento equivalente y en la escritura pública de transmisión.

La ejecución de la totalidad de las obras del aparcamiento en superficie, incluidas las obras de acceso desde la calle Zabalotegi, será por cuenta y cargo del propietario-promotor.

Una vez finalizadas las obras, el acceso desde la calle Zabalotegi hasta el límite de la parcela privada, incluidas las dos plazas transmitidas al Ayuntamiento, mantendrá su carácter público, por lo que su conservación y mantenimiento corresponderán al Ayuntamiento. El resto del aparcamiento, será de titularidad privada y su conservación y mantenimiento corresponderán a sus propietarios.

Quinta.

La mercantil «Albelaitz SL», propietaria-promotora vinculará a cada vivienda una plaza de aparcamiento. Esta concreción vendrá detallada en el borrador de declaración de obra nueva, previa a la obtención de la licencia municipal de primera utilización.

Sexta.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes facultará a la otra para requerir formalmente su cumplimiento, otorgando un plazo razonable de subsanación.

En caso de incumplimiento esencial no subsanado, la parte cumplidora podrá instar la resolución del convenio, sin perjuicio de las responsabilidades, indemnizaciones o efectos administrativos que procedan conforme a la normativa aplicable.

Tendrán la consideración de incumplimientos esenciales, entre otros:

1. La falta de presentación del proyecto en el plazo comprometido, salvo causa justificada.
2. La negativa injustificada a formalizar la segregación necesaria para el cantón.
3. La negativa injustificada a transmitir al Ayuntamiento la porción destinada a sistema local peatonal.
4. La negativa injustificada a transmitir las dos plazas de aparcamiento comprometidas.
5. La ejecución de obras incompatibles con el planeamiento, con el informe patrimonial o con las licencias concedidas.
6. La imposibilidad sobrevenida de ejecutar la actuación por causa imputable a una de las partes.
7. La ocupación de vía pública o dominio público sin la preceptiva autorización municipal, el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de ocupación, o el cierre no autorizado del cantón peatonal existente, de la calle San Pedro o de cualesquiera pasos peatonales o rodados afectados por la obra.

Séptima.

Las partes firmantes se comprometen a materializar de manera coordinada, tanto temporal como técnicamente las obras de ejecución del cantón peatonal, la urbanización del ámbito afectado, el acceso desde el vial público a las plazas de aparcamiento privadas y las obras de rehabilitación de los edificios de San Pedro 11 y San Pedro 13 (antiguamente 13 y 15).