

**Erref. Zk. / N° Ref.: U-2005253**

**IURRETAKO UDALAREN, URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.REN ETA SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.REN ARTEKO HIRIGINTZA-HITZARMENA, IURRETAKO U.E.R.-9, ELIZOSTE HIRIGINTZAKO BURUTZAPEN-UNITATEAN INDUSTRIA-JARDUERA LEKUALDATZEKO ETA ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO.**

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE IURRETA, URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L. Y SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. PARA EL TRASLADO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA U.E.R.-9, ELIZOSTE DE IURRETA.**

Iurretan, bi mila eta bosteko abenduaren 16an.

En Iurreta, a 16 de diciembre dos mil cinco.

**HONAKOAK BILDUTA:**

Alde batetik: **JOSE MARTIN ETXEBARRIA MAGUREGI Jauna**, adinez nagusia, 72.236.073-D NAN zk.duna, (helbidea: Iurretako Udaleko udaletxea).

Eta bestetik: **SANTIAGO SALABERRIA ORBE Jauna**, adinez nagusia, 14.894.438-Y NAN zk.duna (ondore hauetarako helbidea: Olaburu kalea, 11, Iurreta, Bizkaia), eta

**FERNANDO DE LA CALLE BRUQUETAS Jauna**, adinez nagusia, 50.298.503-X NAN zk.duna (ondore hauetarako helbidea: Uribitarte kalea, 10, Bilbo, Bizkaia).

**PARTE HARTU DUTE**

**JOSE MARTIN ETXEBARRIA MAGUREGI Jauna**, IURRETAKO UDALAREN izen eta ordezkarietan, egintza honetarako gaitasunak berariaz emanda dituela Iurretako Udalak 2005eko abenduaren 5eko Osoko Bilkuran hartutako erabakiaren bidez.

**REUNIDOS**

De una parte: **Don JOSE MARTIN ETXEBARRIA MAGUREGI**, mayor de edad, provisto de DNI núm. 72.236.073-D con domicilio en la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Iurreta.

Y de otra: **Don SANTIAGO SALABERRIA ORBE**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Iurreta (Bizkaia), C/ Olaburu núm. 11, provisto de DNI núm. 14.894.438-Y, y

**Don FERNANDO DE LA CALLE BRUQUETAS**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Bilbao (Bizkaia), C/ Uribitarte núm. 10, provisto de DNI núm. 50.298.503-X.

**INTERVIENEN**

**Don JOSE MARTIN ETXEBARRIA MAGUREGI**, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE IURRETA, expresamente facultado para este acto mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Iurreta, adoptado en sesión celebrada en fecha 5 de diciembre de 2005.

**SANTIAGO SALABERRIA ORBE**  
**Jauna, SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** espainiar nazionalitateko merkataritza-etxearen izen eta ordezkartzan. (Helbidea: Olaburu kalea, 11 Iurreta (Bizkaia), IFK: A-48010110). Merkataritza-etxe hori iraupen zehaztugaberako eratu zen, Arturo Ventura Sola Bilboko Notario jaunaren aurrean 1943ko martxoaren 13an emandako eskrituraren bidez. Bizkaiko Merkataritza-Erregistroan inskribatuta dago: Liburukia: 1941; folioa: 63, orria: BI-5198-A.

Ordezkaritza hori du Bilboko Notarioa den Miguel Velasco Pérez Jaunaren aurrean 1994ko azaroaren 30ean emandako ahalmenaren bidez. Notario hark adierazi du ahalmen hori ez dela ezeztatu, eta berak ordezkartzen duenak gaur egun izaera eta gaitasun juridiko osoa duela.

**FERNANDO DE LA CALLE BRUQUETAS** Jauna, **URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.** (aurrerantzean **URAZCA**) espainiar nazionalitateko merkataritza-etxearen izen eta ordezkartzan. (Helbidea: Uribitarte kalea, 10 Bilbo (Bizkaia), IFK: B-95150710). Merkataritza-etxe hori iraupen zehaztugaberako eratu zen, José Antonio González Ortiz Bilboko Notario jaunaren aurrean 2001eko martxoaren 29an protokoloa 568 zk.az emandako eskrituraren bidez. Bizkaiko Merkataritza-Erregistroan inskribatuta dago: Liburukia: 4.035; folioa: 82, saila: 8.a; orria: BI-30.859, 1. inskripzioa.

Ordezkaritza hori du José Antonio González Ortiz Bilboko Notario Jaunaren aurrean 2004ko azaroaren 3an protokoloa 2841. zk.az emandako ahalmenaren bidez. Notario hark adierazi du ahalmen hori ez dela ezeztatu, eta berak ordezkartzen duenak gaur egun izaera eta gaitasun juridiko osoa duela.

Alderdi biek elkarri aintzatetsi diote agiri hau emateko legezko gaitasun nahikoa; horrenbestez, ados jarrita:

**Don SANTIAGO SALABERRIA ORBE**, en nombre y representación de la mercantil **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, entidad de nacionalidad española, con domicilio en Iurreta (Bizkaia), C/ Olaburu, núm. 11 con CIF A-48010110, constituida con duración indefinida, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, Don Arturo Ventura Sola, el día 13 de marzo de 1943. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia; tomo 1941, folio 63, hoja número BI-5198-A.

Ostenta dicha representación, en virtud de poder otorgado ante el Notario de Bilbao Don Miguel Velasco Pérez el día 30 de noviembre de 1994, el cual manifiesta que no le ha sido revocado así como la plena existencia y capacidad jurídica actual de su representada.

**Don FERNANDO DE LA CALLE BRUQUETAS**, en nombre y representación de la mercantil **URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, en adelante **URAZCA**, entidad de nacionalidad española, con domicilio en Bilbao, C/ Uribitarte núm. 10, con CIF B-95150710 constituida con duración indefinida, mediante escritura otorgada ante el Notario de Bilbao Don José Antonio González Ortiz, el día 29 de marzo de 2001, al núm. 568 de su protocolo. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el tomo 4.035, folio 82, sección 8ª, hoja núm. BI-30.859, inscripción 1ª.

Ostenta dicha representación, en virtud de poder otorgado ante el Notario de Bilbao Don José Antonio González Ortiz, el día 3 de noviembre de 2004, al núm. 2841 de su protocolo, el cual manifiesta que no le ha sido revocado así como la plena existencia y capacidad jurídica actual de su representada.

Reconociéndose las partes mutua y recíprocamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente documento, de común acuerdo:

## HONAKOA ADIERAZI DUTE

I.- SANTIAGO SALAVERRIA, S.A., jabari betean, Iurretako (Bizkaia) Udal mugarteko Olaburu kaleko 9. eta 11. zk.etan dauden lur-zati batzuen jabea da. Lur-zati horien azalera osoa, eskrituren arabera, 3.655,228 m<sup>2</sup> da, eta hau da horien deskribapena:

1.- **Deskribapena:** 90 m<sup>2</sup>-ko orubea.

**Titulua:** 1962ko irailaren 12ko eskritura publiko bidez.

**Inskripzioa:** Durangoko Jabetzaren Erregistroan inskribatuta dago honela: Finkaren Zk.: 872; Liburukia: 427; Liburua: Iurretako Udal Mugarteko 16.a; Folioa: 246; 1962ko azaroaren 22ko 1. Inskripzioa.

**Kargak:** Ez du kargarik, ezta zamarik ere, eta gastu nahiz zerga guztiak egunean ditu.

2.- **Deskribapena:** 91,050 m<sup>2</sup>-ko orubea.

**Titulua:** 1962ko irailaren 12ko eskritura publiko bidez.

**Inskripzioa:** Durangoko Jabetzaren Erregistroan inskribatuta dago honela: Finkaren Zk.: 873; Liburukia: 427; Liburua: Iurretako Udal Mugarteko 16.a; Folioa: 249; 1962ko azaroaren 22ko 1. Inskripzioa.

**Kargak:** Ez du kargarik, ezta zamarik ere, eta gastu nahiz zerga guztiak egunean ditu.

3.- **Deskribapena:** 1.569,085 m<sup>2</sup>-ko orubea.

**Titulua:** 1967ko otsailaren 2ko eskritura publiko bidez.

**Inskripzioa:** Durangoko Jabetzaren Erregistroan inskribatuta dago honela: Finkaren Zk.: 1178; Liburukia: 506; Liburua: Iurretako Udal Mugarteko 21.a; Folioa: 235; 1967ko

## MANIFIESTAN

I.- Que SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. es propietaria del pleno dominio de unas parcelas de terreno situadas en los núms. 9 y 11 de la calle Olaburu del término Municipal de Iurreta (Bizkaia) con una extensión total según escrituras de 3.655,228 m<sup>2</sup> y con la siguiente descripción:

1.- **Descripción:** Solar de 90 m<sup>2</sup>.

**Título:** Por escritura pública de 12 de septiembre de 1962.

**Inscripción:** Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Durango, como Finca núm. 872, al Tomo 427, Libro 16 del Término Municipal de Iurreta, Folio 246, Inscripción 1<sup>a</sup> de fecha 22 de noviembre de 1962.

**Cargas:** Se encuentra libre de cargas y gravámenes y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.

2.- **Descripción:** Solar de 91,050 m<sup>2</sup>.

**Título:** Por escritura pública de 12 de septiembre de 1962.

**Inscripción:** Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Durango, como Finca núm. 873, al Tomo 427, Libro 16 del Término Municipal de Iurreta, Folio 249, Inscripción 1<sup>a</sup> de fecha 22 de noviembre de 1962.

**Cargas:** Se encuentra libre de cargas y gravámenes y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.

3.- **Descripción:** Solar de 1.569,085 m<sup>2</sup>.

**Título:** Por escritura pública de 2 de febrero de 1967.

**Inscripción:** Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Durango, como Finca núm. 1178, al Tomo 506, Libro 21 del Término Municipal de Iurreta, Folio 235 Inscripción 1<sup>a</sup> de

uztailaren 29ko 1. Inskripzioa.

**Kargak:** Ez du kargarik, ezta zamarik ere, eta gastu nahiz zerga guztiak egunean ditu.

**4.- Deskribapena:** 1.905,093 m<sup>2</sup>-ko orubea.

**Titulua:** 1976ko abuztuaren 12ko eskritura publiko bidez.

**Inskripzioa:** Durangoko Jabetzaren Erregistroan inskribatuta dago honela: Finkaren Zk.: 729; Liburukia: 407; Liburua: Iurretako Udal Mugarteko 15.a; Folioa: 55; 1976ko abenduaren 9ko 4. Inskripzioa.

**Kargak:** Ez du kargarik, ezta zamarik ere, eta gastu nahiz zerga guztiak egunean ditu.

**SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.k,** gaur egun, lurzoru horietan Automoziarako Tailer Mekanikoaren jarduera egiten du.

Lurzoru horiek U.E.R.-9 Elizoste-ren eremuan daude, eta Irailaren 24ko 586/2001 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsitako eta 2001eko abenduaren 3ko 231. zk.dun Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratutako indarreko Iurretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen arabera egoitzako hiri-lurzoruaren hirigintza-izaera dute. Araudi horretan baimenduta dauden erabilera industrialak, 1. eta 2. kategoriako eta B motakoak, ez dira bateragarri edo asimilagarriak **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** merkataritza-etxeak egiten duen jarduerarekin.

U.E.R.-9 Elizoste-k, Iurretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetan indarrean dagoen idazkeraren arabera, honako parametro eta zehaztapenak ditu:

#### **UE.R-9 ELIZOSTE**

**LURZORUAREN SAILKAPENA**  
Hiri-lurzorua

fecha 29 de julio de 1967.

**Cargas:** Se encuentra libre de cargas y gravámenes y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.

**4.- Descripción:** Solar de 1.905,093 m<sup>2</sup>.

**Título:** Por escritura pública de 12 de agosto de 1976.

**Inscripción:** Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Durango, como Finca núm. 729, al Tomo 407, Libro 15 del Término Municipal de Iurreta, Folio 55 Inscripción 4<sup>a</sup> de fecha 9 de diciembre de 1976.

**Cargas:** Se encuentra libre de cargas y gravámenes y al corriente de todo tipo de gastos e impuestos.

**SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.,** viene desarrollando en los terrenos la actividad de Taller Mecánico para Automoción.

Dichos terrenos están incardinados dentro del ámbito de la U.E.R.-9 Elizoste y ostentan, de conformidad con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta vigentes, aprobadas definitivamente mediante la Orden Foral núm. 586/2001, de 24 de septiembre, y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 231 de 3 de diciembre de 2001, la condición urbanística de suelo urbano residencial. Los usos de tipo industrial permitidos en dicha normativa de categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, tipo B, no son compatibles o asimilables con la actividad que desempeña la mercantil **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**

La U.E.R.-9 Elizoste, según la redacción vigente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta, tiene los siguientes parámetros y determinaciones:

#### **UE.R-9 ELIZOSTE**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**  
Urbano

**LURZORUAREN KALIFIKAZIO**  
**OROKORRA** Egoitzakoa

**ORDENAZIO MOTA**  
Ezarriak

**ERAIKINAREN TIPOLOGIA**  
Blokea

**SOLAIRU KOP.**  
2 S + 2 + Atikoa

**SOTOKO OKUPAZIOA**  
Lerrokadura antolamendu-planoan  
adierazita dago

**ERLAITZERAINOKO GEHIENOKO**  
**ALTUERA** Ateratzen dena

**BAIMENDUTAKO ERABILERAK**

**EGOITZAKOIA:** Kolektiboa, D, eta  
Hotelak

**INDUSTRIALA** : 1. eta 2. Kategoria, B  
egoera

**GARAJEA** : 1. eta 2. Kategoria, ibilgailuen  
salmenta, B egoera

**BULEGOA** : A eta B Kategoriak, B eta A  
egoerak

**MERKATARITZA:** 1. Kategoria, B egoera

**SANITARIOA** : 3. eta 4. Kategoria, B  
egoera

**JOLASETAKOIA ETA SOZIALA** : 3. eta 4.  
Kategoria, B egoera

**TOKIKO SISTEMETARAKO**  
**LAGAPENA** Bideak eta gunek askeak

**GUNEAREN AZALERA**  
10.180,60 m<sup>2</sup>

**ERAIKIGARRITASUNA**  
0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK**

**CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO**  
Residencial

**TIPO DE ORDENACIÓN**  
Impuestas

**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN**  
Bloque

**Nº PLANTAS**  
2 S + 2 + Ático

**OCUPACIÓN EN SÓTANO**  
Alineación señalada en plano de  
ordenación

**ALTURA MÁXIMA A CORNISA**  
Resultante

**USOS PERMITIDOS:**

**RESIDENCIAL:** Colectiva D y Hotelero

**INDUSTRIAL:** Categoría 1ª y 2ª, situación B

**GARAJE:** Categoría 1ª y 2ª, venta de vehículos,  
situación B

**OFICINA:** Categoría A y B, situación B y A

**COMERCIO:** Categoría 1ª, situación B

**SANITARIA** : Categoría 3ª y 4ª,  
situación B

**RECREATIVO Y SOCIAL:** Categoría 3ª y 4ª,  
situación B

**CESIÓN A SISTEMAS LOCALES**  
Viales y espacios libres

**SUPERFICIE DEL ÁREA**  
10.180,60 m<sup>2</sup>

**EDIFICABILIDAD**  
0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**VIVIENDAS FUERA DE ORDENACIÓN**

0

**DAUDEN ETXEBIZITZAK**

0

**ETXEBIZITZA BERRIAK**

30 etxebizitza

**DENTSITATEA: ETXEB./Bizt..**

Ateratzen dena

**KUDEAKETA-SISTEMA**

Lankidetzta

**SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**ren jabetzako lurzoruez gain, U.E.R.-9 Elizoste horren barruan beste lurzoru batzuk daude. Horien jabeak hauek dira:

- 1.- Vicente Ecenarro Alberdi Jauna  
3.042 m<sup>2</sup>.
- 2.- Angel Manuel Aparicio León Jauna  
1.043 m<sup>2</sup>.  
Jesús Revilla Gómez Jauna  
José Luis Etxebarria Izaguirre Jauna
- 3.- José Albizu Arriola Jauna  
2.633 m<sup>2</sup>.

**II.- SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** enpresa kokatuta dagoen aldean, Iurretako Elizoste auzoan, hiri-bilbea asko handitu da, eta ondoko lurzoruak egoitzako, zuzkidurako eta ekipamenduko erabileretarako bideratu dira (Ikastola, Udaletxea, Etxebizitza, etab.). Horren ondorioz, nolabait esatearren, erabilera horien eta batik bat industrialaren jarduera horren artean kontraesana dago.

Hau da, esan behar da udalak interesa duela **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k gaur egun okupatzen dituen lurzoruen egoitza-erabileran; eta ondorioz, merkataritza-etxe horrek egiten duen jarduera beste leku batera eramateko interesa ere du.

0

**VIVIENDAS EXISTENTES**

0

**VIVIENDAS NUEVAS**

30 viviendas

**DENSIDAD VIV./Ha..**

Resultante

**SISTEMA DE GESTIÓN**

Cooperación

Dentro de la citada U.E.R.-9 Elizoste, además de los terrenos propiedad de **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, se encuentran incluidos otros terrenos, cuyos propietarios son los siguientes:

- 1.- Don Vicente Ecenarro Alberdi  
3.042 m<sup>2</sup>.
- 2.- Don Angel Manuel Aparicio León  
1.043 m<sup>2</sup>.  
Don Jesús Revilla Gómez  
Don José Luis Etxebarria Izaguirre
- 3.- Don José Albizu Arriola  
2.633 m<sup>2</sup>.

**II.-** Que en la zona donde se ubica la empresa **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, Barrio Elizoste de Iurreta, se ha producido un importante crecimiento de la trama urbana, destinándose los suelos adyacentes a usos de tipo residencial, dotacional y equipamental (Ikastola, Consistorio, Vivienda, etc.) que de alguna manera hacen contradictoria su coexistencia con una actividad eminentemente industrial.

Es decir, que resulta innegable el interés municipal en el destino residencial de los terrenos que actualmente ocupa **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** y, consecuentemente, en el traslado de la actividad desarrollada por dicha mercantil.

Hala ere, udal plangintzan gaur egun dagoen araupetzea dela-eta, ezin dira lurzoru horiek eskualdatu, ezta ondorioz jarduera beste lekura eramanez ere, plangintza horretako parametro eta zehaztapenengatik ezinezkoa baita aurreikusitako etxebizitzaren salmentari dagozkion gainbalioak jasotzea, jarduera beste kokaleku batera eramatearen ondoriozko kostuak estaltzeko moduan.

Hain zuzen ere, Iurretan indarrean dagoen Plangintzak U.E.R-9 Elizoste-ko eremua hiri-lurzoru gisa sailkatzen du eta lurzoruaren kalifikazio orokorra egoitzakoa da. 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna izango du, eta 30 etxebizitza daude aurreikusita.

Hala ere, LKS Tasaciones, S.A. aholkularitza-enpresaren 2005eko apirilean egindako "Iurretan dagoen Santiago SALAVERRIA, S.A. enpresaren jarduera lekualdatzeari buruzko balorazio-txostena" izeneko txostenean zera jarri zen agerian: **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** enpresaren jarduera gaurko kokalekutik hurbil dagoen beste leku batean (Iurretako udal mugartean) ezartzeko zenbatespen-kostua –eta kostu hori bakarrik– **3.675.035,59** Euro da. Zenbateko horretan ez dira sartzen enpresa beste kokaleku batera lekualdatzearen kostuak (414.801 Euro).

Honekin batera doa LKS aholkularitza-enpresaren azterlan hori, Hirigintza-Hitzarmen honetako **1 zk.dun Dokumentu** gisa.

Eremu horren balioespenaren emaitzatik ondorioztatu daitekeenez, planteatutako Burutzapen-Unitatea ez da batere merkea, dagoen industria kontuan hartuta. Horrenbestez, ezinezkoak izango liriateke azaldutako helburuak, jardueraren lekualdatzea eta gunearen egoitza-garapena, alegia.

Horregatik, hurbil dauden egoitzako eremu "normaletan" hirigintzako onurak

No obstante, no es posible proceder con la actual regulación contenida en el planeamiento municipal a la transmisión de los referidos terrenos y al consiguiente traslado de la actividad, en tanto que los parámetros y determinaciones contenidos en dicho planeamiento, no permiten la obtención de las plusvalías correspondientes a la venta de las viviendas proyectadas que cubran los costos del traslado de la actividad a una nueva ubicación.

Efectivamente, el Planeamiento vigente en el Municipio de Iurreta clasifica el ámbito de la U.E.R-9 Elizoste, como urbano, siendo la calificación global del suelo de residencial con una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una previsión de 30 viviendas.

Sin embargo, el "Informe de valoración del traslado de actividad de la empresa Santiago SALAVERRIA, S.A. ubicada en Iurreta" elaborado en el mes de abril de 2005 por la consultora LKS Tasaciones, S.A., pone de manifiesto que sólo el coste estimativo de la implantación de la empresa **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** en un nuevo emplazamiento cercano al actual (en el Término Municipal de Iurreta), asciende a la cantidad de **3.675.035,59** Euros, no incluyendo los costes de traslado de la empresa a una nueva ubicación, que se cifran en 414.801 Euros.

Se adjunta dicho estudio de la consultora LKS como **Documento núm. 1** del presente Convenio Urbanístico.

Del resultado de la valoración de este ámbito, puede concluirse que la Unidad de Ejecución planteada, habida cuenta de la industria existente, resulta manifiestamente antieconómica, lo cual imposibilitaría la finalidad pretendida de traslado de la actividad y desarrollo residencial de la zona.

Por ello, aunque los beneficios (aprovechamientos, densidades) urbanísticos

(aprobetxamenduak, dentsitateak) arruntak eta nahikoak izan litezkeen arren, U.E.R-9 Elizoste-ko kargak gainontzeko egoitzazko eremu horietakoak baino askoz handiagoak dira.

Lurzoruen kudeaketa batean, edozein jarduketa-sistema aukeratzen dela ere, eremuko urbanizazio-kargetan kontuan hartu beharko lirateke jarduera industrial desagerrarazi edota lekualdatu daitekeela, hori guztia kalte-ordainen ondoreetarako.

U.E.R-9 Elizoste-ri dagozkion kalte-ordainen kontzeptuak (dauden instalazioen balioa bera, lekualdatzea, jarduera behin-behinean ixtea, kokaleku berrian jarduera benetan abian jartzeko berandutzea) eta beste hirigintza-eremu garden batzuek ez dauzkaten hirigintza-kargak (eraistea, prestatzea, atontzea eta agian lurzoruen kutsadura garbitzea) aztertu dira, hirigintzan oinarritzekoak eta orokorrak diren abiaburuetako bati buruz (hirigintzako onuren eta kargen arteko oreka). Horrenbestez, behar beste justifikatuta dago eremu horretan aplikatzen den plangintzako araudia aldatzeko beharrezana, eta ondorioz, jarduera-eremua aldatzea ere bai.

Jarduera gaur egungo kokalekutik hurbil dagoen beste leku batera eramatearen kostu ekonomikoa (3.675.035,59 Euro) kontuan hartuta, LKS Tasaciones, S.A. aholkularitza enpresak egindako azterlanaren arabera, Burutzapen Unitatearen garapena merkea izateko Unitate horrek, gutxienez, 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna eta 86 etxebizitza izan beharko lituzke.

Izan ere, 3.675.035,59 Euroko zifra hori zati 721 Euro (2005eko apirilaren 27ko erosteko aukera-kontratuaren arabera **URAZCAk SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.ri** ateratzen den etxebizitza libreko m<sup>2</sup> bakoitzeko abonatu behar dion zenbatekoa) eta zati 3.391 m<sup>2</sup> (**SANTIAGO**

pujieran resultar comunes e incluso suficientes en ámbitos próximos “normales” residenciales, la U.E.R-9 Elizoste cuenta con unas cargas también muy superiores a la del resto de los citados ámbitos residenciales.

En una gestión de los suelos, independientemente de cual haya sido el sistema de actuación elegido, las cargas de urbanización del ámbito, a los efectos indemnizatorios debería tener en cuenta la extinción y/o traslado de la actividad industrial.

A la vista de los citados conceptos indemnizatorios inherentes a la U.E.R-9 Elizoste (desde el propio valor de las instalaciones existentes, traslado, cierre provisional de la actividad, demora en la puesta efectiva en funcionamiento de la actividad en su nueva ubicación) y de las cargas urbanísticas que otro tipo de ámbitos diáfanos no soportan (derribo, preparación, adecuación y eventual descontaminación de los terrenos), en relación con uno de los principios generales y básicos del urbanismo (equilibrio entre beneficios y cargas urbanísticas), se justifica sobradamente la necesidad de acometer la modificación de la normativa de planeamiento de aplicación en este ámbito y la consiguiente alteración del ámbito de actuación.

De acuerdo con el coste económico que supondría el traslado de la actividad a un nuevo emplazamiento cercano al actual, según se desprende del estudio elaborado por la consultora LKS Tasaciones, S.A. (3.675.035,59 Euros), para que el desarrollo de la Unidad de Ejecución resultase económico, sería preciso que la misma, al menos, tuviera una edificabilidad de 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un número de 86 viviendas.

Efectivamente, si dividimos dicha cifra de 3.675.035,59 Euros, entre la cifra de 721 Euros que resulta ser la cantidad que según el contrato de opción de compra de 27 de abril de 2005, abonará **URAZCA** a **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** por cada m<sup>2</sup> de vivienda libre resultante y entre la



SALAVERRIA, S.A.k UER-9 Elizoste-n dituen lurzoruen benetako azalera) eginez gero, emaitza hau izango da: 1,503 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Hori da beharrezko eraikigarritasuna, jarduera leku batetik bestera eramatea SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.rentzat arlo ekonomikoan hasieran bideragarria izateko.

Hala ere, IURRETAKO UDALAK azaldutako abiaburu orokorrak egokitzearen, eta Emilio Puertas Arkitekto jaunak egindako diseinua kontuan hartuta, gehienez ere 86 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da U.E.R-9 Elizoste-k konfigurazio berrian guztira izango lituzken 7.476 m<sup>2</sup>-etarako. Horren ondorioz, eraikigarritasuna 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izango litzateke.

Tokiko Udalbatzak ingurura moldatzeari buruz eskatzen dituen irizpide horiek betetzeko, SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.k adierazi du onar dezakeela U.E.R-9 Elizoste-ko eraikigarritasuna azkenik 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izatea eta etxebizitzaren kopurua azkenik 86 izatea, hori guztia Emilio Puertas Arkitekto jaunak egindako diseinuaren arabera.

**III.-** Egoera horrelakoa izanik, IURRETAKO UDALAREN eta SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. enpresaren borondatea honako hau izan da, eta hala da orain ere: sortu den egoeraren konponbidea aurkitzea, interes publikoak (egoitzako hiri-bilbea hedatzea eta lurzoruak plangintzan aurreikusitako erabileretarako benetan erabiltzea) eta pribatuak (enpresa batek bere jarduera egin ahal izatea horretarako aurreikusitako lekuan) uztartzea.

**IV.-** SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.k adierazi du bere jarduera lekualdatzeko eta hitzarmen honen I. adierazpenean deskribatutako lurzoru guztiak besterentzeko asmo irmoa duela, baldin eta SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.k ziur jakiterik badu lurzoruen salerosketako gutxieneko prezioa jarduera lekualdatu ahal izateko nahikoa izango dela. Horrek esan nahi du lurzoru

cifra de 3.391 m<sup>2</sup> que resulta ser la superficie real de los terrenos pertenecientes a SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. en la UER-9 Elizoste, nos da como resultado la cifra de 1,503 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad necesaria para que, en principio, resultase económicamente viable para SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. trasladar su actividad.

No obstante, en orden a la adaptación a los principios generales emanados desde el AYUNTAMIENTO DE IURRETA y a la vista del diseño elaborado por el Arquitecto Don Emilio Puertas, se prevé la construcción de un máximo de 86 viviendas para el total de 7.476 m<sup>2</sup> que pasaría a tener la U.E.R-9 Elizoste en su nueva configuración, de lo que resulta una edificabilidad del 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con el fin de cumplir con dichos criterios de adaptación al entorno que son exigidos desde la Corporación Local, SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. considera asumible que la edificabilidad de la U.E.R-9 Elizoste resulte ser finalmente la de 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que la cifra final de viviendas resultante sea la de 86, todo ello de acuerdo con el diseño elaborado por el Arquitecto Don Emilio Puertas.

**III.-** Que ante esta situación, ha sido y es voluntad del AYUNTAMIENTO DE IURRETA y de la empresa SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. buscar una solución a la situación planteada, de tal forma que puedan conjugarse los intereses públicos (expansión de la trama urbana residencial y el destino efectivo de los suelos a los usos previstos en el planeamiento), con el interés privado que se residencia en el ejercicio empresarial de una actividad en un emplazamiento previsto a dicha finalidad.

**IV.-** Que SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. manifiesta su firme intención de trasladar su actividad y de enajenar la totalidad de los terrenos descritos en el Expositivo I del presente convenio, siempre y cuando SANTIAGO SALAVERRIA, S.A. tenga las garantías de que el precio mínimo de la compraventa de los terrenos, sea suficiente para posibilitarle el traslado de la actividad, lo que

berria erosi ahal izateko eta instalazio berriak eraikitzeko modua izan beharko duela.

**V.- IURRETAKO UDALA**k adierazi du Burutzapen-Unitate horri dagokionez udal plangintzaren unean uneko aldaketa egiteko asmoa duela, jarduera lekualdatu ahal izateko (baldin eta Iurretako Udal Mugartearen barruko beste kokaleku batera edo bestela, Durangaldeko Eskualdearen barruan lekualdatzen bada), eta enpresaren mendeko lanpostuei eusteko, betiere baldin eta lurzoru horietan egiten diren eraikinak eta urbanizazioa kaudimen ezaguna duen enpresa sustatzaile eta eraikitzaile batek egiten baditu, Iurretako Tokiko Udalbatzak eskatutakoa betez kalitateari eta ingurumenera egokitzeari buruzko eskakizunen araberako proiektu batean oinarrituta. Horrenbestez, proiektu hori Udalbatzak onetsi beharko du, dokumentu honetan ezarritakoaren arabera.

**VI.- URAZCA**k egiaztatutako ahalmen eta gaitasuna du U.E.R-9 Elizoste-ren antzeko Burutzapen-Unitateak kudeatzen eta plangintzako tresnen aldaketak idazten, dela Bizkaiko Lurralde Historikoan, bereziki, dela Estatu osoan, orokorrean.

Halaber, **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k 2005eko apirilaren 27an Hirigintza-Hitzarmen honetako I. adierazpenean deskribatutako lur-zati guztiak erosteko aukera-eskubidea eman zion **URAZCA**ri eta ez beste inori.

Beste alde batetik, Vicente Ecenarro Alberdiren oinordekoek nahiz Angel Manuel Aparicio León jaunak eta José Luis Echebarria Izaguirre jaunak **URAZCA**ri haiek U.E.R-9 Elizoste-n dituzten lurak erosteko aukera-eskubidea eman diote.

**VII.-** Parte hartzen duten alderdi guztiak

incluye la adquisición de un nuevo terreno y la construcción de nuevas instalaciones.

**V.-** Que el **AYUNTAMIENTO DE IURRETA** manifiesta su voluntad de proceder a una modificación puntual del planeamiento municipal en lo que se refiere a dicha Unidad de Ejecución, con el fin de posibilitar el traslado de la actividad, siempre que ésta se produzca a una nueva ubicación dentro del Término Municipal de Iurreta o, en su defecto, dentro de la Comarca de Durangaldea y el mantenimiento de los puestos de trabajo de ella dependientes y siempre y cuando las edificaciones y la urbanización que se realicen sobre dichos terrenos, se lleve a cabo por una empresa promotora y constructora de reconocida solvencia, sobre la base de un proyecto que sea realizado conforme a los requisitos de calidad y adecuación al entorno exigidos por la Corporación Local de Iurreta y, por lo tanto, que sea previamente aprobado por ésta, de conformidad con lo establecido en el presente documento.

**VI.-** Que **URAZCA** tiene constatada una reconocida solvencia y pericia en la gestión de Unidades de Actuación con similares características que la U.E.R-9 Elizoste, en el Territorio Histórico de Bizkaia, en particular y en el resto del Estado, en general, así como en la redacción de modificaciones de los instrumentos de planeamiento.

Asimismo, **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** con fecha 27 de abril de 2005 otorgó en exclusiva a **URAZCA** un derecho de opción de compra sobre la totalidad de las parcelas descritas en el Manifestando I del presente Convenio Urbanístico.

Por otra parte, tanto los herederos de Don Vicente Ecenarro Alberdi, como Don Angel Manuel Aparicio León y Don José Luis Echebarria Izaguirre, han otorgado a **URAZCA** sendos derechos de opción de compra sobre los terrenos de su titularidad sitios en la U.E.R-9 Elizoste.

**VII.-** Todas las partes intervinientes

bat datoz honetan: interes publikoak eta pribatuak uztartu ahal izatearren, eta Administrazio Publikoen Araubide Juridikoa eta Administrazio Prozedura Erkidea arautzen dituen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 88. art. an eta Toki Araubidearen arloan indarrean dauden legezko xedapenen testu bateginaren (apirilaren 18ko 781/1986 Legegintzazko Errege Dekretu bidez onartua) 111. artikuluan xedatutakoan oinarritua, **IURRETAKO UDALAK, URAZCAk eta SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k erabaki bat hartu dute. Erabaki hori **HIRIGINTZA-HITZARMEN** honen bidez gauzatuko da, ondoko estipulazioen arabera:

#### **ESTIPULAZIOAK**

**Lehenengoa:** Hirigintza-hitzarmen honen bitartez, **IURRETAKO UDALAK** berariaz onartu du **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**ren jabetzako lurzoruak –hitzarmen honetako lehen adierazpenean deskribatzen direnak– gaur egun Egoitzako Hiri-Lurzoruak direla, eta hilabeteko epean, hirigintza-hitzarmen hau sinatzen den egunetik aurrera zenbatuta, hasieran onetsiko du Irailaren 24ko 586/2001 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsitako eta 2001eko abenduaren 3ko 231. zk. dun Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratutako indarreko Iurretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen unean uneko aldaketa, eta horren ondoren ahalik eta lasterren izapidetuko du Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza eta Udal Harremanak Sailean. Horrela, **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**ren jabetzako lurzoruak barnean hartzen dituen egoitzako hiri-lurzoruak, hau da, U.E.R-9 Elizoste-k, azalera txikiagoa izango du, eta beste muga batzuk ere bai; horrenbestez:

- Santiago SALAVERRIA, S.A. ren, Vicente Ecnarro Alberdi jaunaren eta Emilia

coinciden en que en orden a posibilitar la conjunción de los intereses públicos y privados, y al amparo de lo dispuesto en el Art. 88 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 111 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia del Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo núm. 781/1986, de 18 de abril, el **AYUNTAMIENTO DE IURRETA, URAZCA y SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, han llegado a un acuerdo que se formaliza mediante el presente **CONVENIO URBANÍSTICO** y con sujeción a las siguientes

#### **ESTIPULACIONES**

**Primera.** Por el presente convenio urbanístico, el **AYUNTAMIENTO DE IURRETA**, reconociendo expresamente la actual condición de Suelo Urbano Residencial de los terrenos propiedad de **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, descritos en el manifestando primero del presente convenio, aprobará inicialmente en el plazo de un mes desde la firma del presente convenio urbanístico y a continuación tramitará con la mayor celeridad ante el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia, una modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta vigentes, aprobadas definitivamente mediante la Orden Foral núm. 586/2001, de 24 de septiembre y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 231 de 3 de diciembre de 2001, de tal forma que el suelo urbano residencial sobre el que se asientan dichos terrenos propiedad de **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, es decir, la U.E.R-9 Elizoste, reduzca su superficie y pase a tener una nueva delimitación, de modo que:

- Los terrenos propiedad de Santiago SALAVERRIA, S.A., Herederos de Vicente

Gorroño Olalde andrearen oinordekoen, eta Angel Manuel Aparicio León jaunaren, Jesus Revilla Gomez jaunaren eta José Luis Echebarria Izaguirre jaunaren lurrek U.E.R.-9 Elizoste izeneko Burutzapen Unitatea osatuko lukete. Unitate horren azalera 7.476 m<sup>2</sup> izango litzateke, eraikigarritasuna 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, eta guztira 86 etxebizitza izango litzuzke. Azken horiek beharrezkoak dira gaur egun bertan dauden **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**ren instalazioak beste leku batean kokatzearen kostua konpentsatzeko, lagapenak eta hirigintza-karga egokiak kendu ondoren.

Etxebizitza horiek hiru bloketan antolatuta egongo lirateke; horietako bi, “A” eta “B” honela: S + BS + 3 + Atikoa, eta hirugarrena “C”, honela: S + BS +2 + Atikoa; hurrenez hurren, 20, 36 eta 30 etxebizitza izango litzuzkete. Hiru blokeen multzoak guztiontzako garajea izango luke sotoko solairuan, baita hainbat leku komun ere, proposatutako antolamenduaren planoan biltzen denaren arabera. Plano hori honako Hirigintza-Hitzarmenarekin batera doa **2 zk.dun Dokumentu gisa.**

- José Albizu Arriola jaunaren jabetzako lurzorua 2.704,60 m<sup>2</sup>, -ko azalera du, eta gaur egun baserri bat dago bertan. Lurzoru hori Burutzapen Unitatetik kanpo geratuko litzateke, eta egoitzako hiri-lurzoru sendotuan sartuko litzateke alde horren erabilerarekin –egoitzazkoa eta hornidurakoa– bateragarria delako. Baserri horrek gaur egungo konfigurazioari eutsiko lioke, eraikin sendotu gisa.

Horrenbestez, ateratzen den burutzapen-unitateak honako parametro eta zehaztapen hauek izango litzuzke:

**UE.R-9 ELIZOSTE**

**LURZORUAREN SAILKAPENA**  
Hiri-lurzorua

Ecenarro Alberdi y de Dña. Emilia Gorroño Olalde y de Don Angel Manuel Aparicio León, Don Jesús Revilla Gomez y Don José Luis Echebarria Izaguirre, pasarían a configurar la totalidad de la Unidad de Ejecución denominada U.E.R.-9 Elizoste, con una superficie de 7.476 m<sup>2</sup>, una edificabilidad del 1,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con un total de 86 viviendas que resultan necesarias para compensar el costo de reubicación de las instalaciones de **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**, que actualmente se ubican en la misma, una vez deducidas las cesiones y las cargas urbanísticas correspondientes.

Estas viviendas estarían distribuidas en tres bloques, dos de ellos, el “A” y el “B” de S + PB + 3 + Atico, y el tercero, el “C”, de S + PB +2 + Atico, con 20, 36 y 30 viviendas respectivamente. El conjunto de los tres bloques dispondría de un garaje común en planta de sótano y de una serie de espacios comunes de acuerdo con lo recogido en el plano de la ordenación propuesta y que se adjunta al presente Convenio Urbanístico como **Documento núm. 2.**

- El terreno propiedad de Don José Albizu Arriola, con una superficie de 2.704,60 m<sup>2</sup>, donde se ubica en la actualidad un caserío, quedaría excluido de la Unidad de Ejecución, y se incluiría dentro del suelo urbano residencial consolidado al considerarse compatible con el destino residencial y dotacional de la zona donde se mantendría la configuración actual del referido caserío como edificación consolidada.

De esta forma, la unidad de ejecución resultante, tendría los siguientes parámetros y determinaciones:

**U.E.R-9 ELIZOSTE**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**  
Urbano

<b>KALIFIKAZIOA</b> Egoitzakoa	<b>CALIFICACIÓN</b> Residencial
<b>AZALERA</b> 7.476 m <sup>2</sup>	<b>SUPERFICIE</b> 7.476 m <sup>2</sup>
<b>ERAIKIGARRITASUNA</b> 1,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>EDIFICABILIDAD</b> 1,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>GEHIENeko OKUPAZIOA</b> %36	<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b> 36%
<b>GEHIENeko SOLAIRU KOP.</b> “A ETA B” MOTAK = S + BS + 3 + Atikoa. “C” MOTA = S + BS +2 + Atikoa	<b>Nº PLANTAS MÁXIMO</b> TIPO “A Y B” = S + PB + 3 + Atico. TIPO “C” = S + PB +2 + Atico
<b>ETXEBIZITZA KOPURUA</b> 86 etxebizitza	<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b> 86 viviendas
<b>ERLAITZERAINOKO GEHIENeko ALTUERA</b> Ateratzen dena	<b>ALTURA MÁXIMA A CORNISA</b> Resultante
<b>BAIMENDUTAKO ERABILERAK:</b>	<b>USOS PERMITIDOS:</b>
<b>EGOITZAKOA:</b> Kolektiboa, D <b>GARAJEA:</b> 2. kategoria, <b>BULEGOA</b> : A eta B Kategoriak, B eta A egoerak <b>MERKATARITZA:</b> 1. Kategoria, B egoera <b>SANITARIOA</b> : 3. eta 4. Kategoria, B egoera <b>JOLASETAKOA ETA SOZIALA</b> : 3. eta 4. Kategoria, B egoera	<b>RESIDENCIAL:</b> Colectiva D <b>GARAJE:</b> Categoría 2 <sup>a</sup> , <b>OFICINA:</b> Categoría A y B, situación B y A <b>COMERCIO:</b> Categoría 1 <sup>a</sup> , situación B <b>SANITARIA</b> : Categoría 3 <sup>a</sup> y 4 <sup>a</sup> , situación B <b>RECREATIVO Y SOCIAL:</b> Categoría 3 <sup>a</sup> y 4 <sup>a</sup> , situación B
<b>DENTSITATEA: ETXEB./Bizt.</b> Ateratzen dena	<b>DENSIDAD VIV./Ha.</b> Resultante
<b>KUDEAKETA-SISTEMA</b> Lankidetzatza	<b>SISTEMA DE GESTIÓN</b> Cooperación
<b>ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINAK</b> 0	<b>VIVIENDAS FUERA DE ORDENACIÓN</b> 0

**Bigarrena.-** Zehaztutako epe eta moduan bete beharreko betebehar gisa hartuko ditu bere gain URAZCAk honako hauek:

**Segunda.-** URAZCA asume como obligaciones a cumplimentar en los plazos y en la forma que se determina, las siguientes:

**A.- Urbanizazio-Proiektua** aurkeztea. Proiektu horretan bildu beharko dira Udal Plangintzako AA.SS.en arabera beharrekoak diren zehaztapenak, baita aplikatu beharreko hirigintzako araudia, urbanizazio-obrei dagokienez: sarbideak, ur-hornikuntza, estolderia, energia elektrikoa, herri-argiak, lorezaintza eta bestelakoak, besteak beste aparkalekuak, galtzaden zoladura jartzea, etab.

Urbanizazio-Proiektua aurkezteko gehieneko epea hiru hilabetekoa izango da Bizkaiko Aldizkari Ofizialean Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Unean Uneko Aldaketaren behin betiko onarpenari buruzko testu osoa argitaratzen den egunetik aurrera zenbatuta, hirigintza-hitzarmen honen lehenengo klausulan xedatuta dagoenaren arabera. Horrenbestez, Iurretako udalak hirigintza-baliabide hori ahalik eta lasterren izapidetzeko konpromisoa hartuko du.

Era berean, **URAZCA**k ere konpromisoa hartuko du: **IURRETAKO UDALARI** eskainiko dio U.E.R.-9, Elizoste Jarduera Unitatea urbanizatzeko obrak egitea, baita prezio horretan egitea ere, **IURRETAKO UDALAK** hala erabakitzen badu.

Norbanakoaren konturakoak izango dira urbanizazio-proiektuaren ondoriozko gastuak. Hala ere, estipulazio hori bete dadila bermatzeko, **URAZCA**k modu solidarioan Iurretako Udalaren aldeko **bankuko abala** aurkeztuko du. Abal horren zenbatekoa urbanizazio-obren zenbatekoaren %6 izango da, urbanizazio proiektua onetsi baino lehen udal zerbitzu teknikoek kalkulatzeko duten kopurua oinarri hartuta.

**B.- URAZCA**k, indarrean dagoen hirigintza-legediaren arabera tokiko bideak, gune libreak, berdeguneak, espaloiak, sistema orokorrak, etab. egiteko lurzorua laga beharko

**A.- Presentación de un Proyecto de Urbanización** en el que se contemplen todas las determinaciones necesarias según las NNSS de Planeamiento Municipal y la normativa urbanística aplicable en cuanto a obras de urbanización, tales como accesos, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas como aparcamientos, pavimentación de calzadas...etc.

El plazo máximo de presentación del Proyecto de Urbanización, será el de tres meses a contar desde la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia del texto íntegro de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal conforme a lo dispuesto en la cláusula primera del presente convenio urbanístico, adquiriendo el Ayuntamiento de Iurreta el compromiso de desplegar la máxima diligencia en la tramitación de este instrumento urbanístico.

**URAZCA** se compromete igualmente a ofertar al **AYUNTAMIENTO DE IURRETA** la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación U.E.R.-9, Elizoste, comprometiéndose a ejecutar las mismas a ese precio si así lo decidiese el **AYUNTAMIENTO DE IURRETA**.

Serán a costa del particular los gastos dimanantes del proyecto de urbanización. No obstante, y para garantizar el cumplimiento de dicha estipulación, **URAZCA** depositará solidariamente **aval bancario** a favor del Ayuntamiento de Iurreta en una cantidad equivalente al 6% del importe de las obras de urbanización calculado por los servicios técnicos municipales con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización.

**B.- URAZCA**, de conformidad con la legislación urbanística en vigor, habrá de realizar la cesión de los terrenos necesarios para viales, espacios libres, zonas verdes, aceras, ejecución de

ditu, lurzoru horri zerbitzua emateko. Lurzoru horiek lagako ditu urbanizazioa amaitu eta onartu ondoren, eta eskritura publikoan egiaztatuko da **URAZCA**ren pentzura. Eskritura horretan, halaber, lurzoruen kokalekua adierazten duen planoaren protokoloan jaso beharko da.

**C.- URAZCA**k Iurretako udalari laga beharko dio eremuaren **irabazizko hirigintza-aprobetxamenduaren %10**. Aprobetxamendu hori Udalak zehazten duen moduan jaso ahal izango da.

Aprobetxamendu hori lagako da organo eskudunak Urbanizazio-Proiektua behin betiko onetsi ondoren.

**D.-** Etxebizitzaren kopuruak eta gainontzeko eraikuntza-baldintzek zorrotz bete beharko dute izapidetzen den Unean Uneko Aldaketak eta aplikatu beharreko legediak zehazten dutena, hori guztia honako hirigintza-hitzarmen honen lehenengo adierazpenean bildutako zehaztapenen arabera.

**Hirugarrena.-** Aurreko klausulan adierazitakoaren arabera, **URAZCA**k U.E.R.-9, Elizoste Hirigintzako Jarduera-Unitatean eraikitzeko lizentziaren eskabidea eta proiektu teknikoa aurkeztuko ditu. Horretarako gehienez ere hiru hilabeteko epea izango du urbanizazio proiektua behin betiko onesten den egunetik aurrera zenbatuta. Hain zuzen ere, urbanizazio proiektu horrek bete beharko ditu Iurretako Udalen Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako zehaztapenak, hirigintza-hitzarmen honetako lehenengo estipulazioan azaldutako Unean Uneko Aldaketa egin ondoren indarrean sartuko den idazkeran.

**Laugarrena.- URAZCA**k kudeaketa-eremuan lagatuko bideriaren eta gune librean lekuak urbanizatuko ditu. Etorkizunean egongo den urbanizazioak eraikina barnean hartuko du, eta inguru gisa atxikitako leku horiek ere urbanizatuko

los sistemas generales, etc., de carácter local al servicio del terreno en cuestión. Dicha cesión tendrá lugar una vez terminada y recepcionada la urbanización, y se verificará en escritura pública a costa de **URAZCA**, debiéndose protocolizar, asimismo, el plano de la localización de los terrenos.

**C.- URAZCA** habrá de ceder en favor del Ayuntamiento de Iurreta, el **10 % del aprovechamiento urbanístico lucrativo** del ámbito, el cual podrá percibirse en la forma específica que determine el Ayuntamiento.

Dicha cesión tendrá lugar una vez haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización por el órgano competente.

**D.-** El número de viviendas y demás condiciones de edificación se ajustarán estrictamente a lo que determine la Modificación Puntual que se tramite y la legislación aplicable, todo ello de conformidad con las determinaciones contenidas en el manifestando primero del presente convenio urbanístico.

**Tercera.-** De conformidad con lo expuesto en la cláusula anterior, **URAZCA** presentará solicitud de licencia y proyecto técnico de construcción en la Unidad de Actuación Urbanística U.E.R.-9, Elizoste, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, el cual cumplirá con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta, en su redacción vigente tras la Modificación Puntual referida en la estipulación primera del presente convenio urbanístico.

**Cuarta.- URAZCA** ejecutará la urbanización de los espacios cedidos de vialidad y espacios libres situados en el ámbito de gestión, así como los adscritos como entorno a la urbanización futura que acoja la futura edificación para evitar

ditu, bertatik hurbil hondarrezko gunerik gera ez dadin.

U.E.R.-9, Elizoste-tik Iurretako Udalak aurreikusitako bideraino A-8 autopistarekin paraleloan doan bidearekiko lotura nahiz eska daitezkeen beste batzuk inguruaren urbanizazio-karga esplizitu gisa egitea URAZCAri dagokiola adierazi da, hori guztia Bizkaiko Foru Aldundiko Herri-Lan eta Garraio Sailak eta Udal Zerbitzu Teknikoek emandako xedapenen eta arau teknikoen arabera.

Hirigintza-Hitzarmen honekin batera doa **3 zk.dun Dokumentu** gisa Iurretako Udaleko Zerbitzu Teknikoek egindako planoak, arestian aipatutako bide-lotura deskribatzen duena, hori burutzea URAZCAri baitagokio.

Halaber, URAZCAk lekualdatuko ditu gaur egun U.E.R.-9, Elizoste-ren ondoan dauden Transformazio Elektrikoko Zentroa, eta dorretxoak. Horiek biak Iurretako Udalak adierazitako beste kokaleku batera eraman beharko ditu, Burutzapen-Unitate horren mugakideak diren lurzoruen barruan.

**Bosgarrena.- SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k, bere aldetik, berariaz bere gain hartuko du lekualdatutako enpresa horren instalazioak ahal dela Iurretako udal mugarteko lurzoruetan kokatzeko betebeharra. Hori ezinezkoa bada, Durangaldeko Eskualdeko Udalerri batean kokatu beharko du. Halaber, gutxienez gaur egun dauden lanpostuei bere horretan eutsi beharko die, edo areago, lanpostu-kopurua handitu ere.

Aurreko betebeharrak hori beteko duela bermatzeko, URAZCAk **IURRETAKO UDALAREN** alde 420.000 Euroko bankuko abala aurkeztuko du. Bankuko abala hori kitatuko da **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k

zonas residuales cercanas a la misma.

Como carga explícita de urbanización del entorno, además de las otras exigibles, se indica que corresponderá a URAZCA, ejecutar la conexión o entronque del vial que discurre desde la U.E.R.-9, Elizoste hasta el futuro vial previsto por el Ayuntamiento de Iurreta y que discurrirá en paralelo a la Autopista A-8, todo ello de conformidad con las disposiciones y normas técnicas emitidas por el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Bizkaia y los Servicios Técnicos Municipales.

Se adjunta a este Convenio Urbanístico como **Documento núm. 3**, un plano elaborado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Iurreta, descriptivo de la referida conexión viaria cuya ejecución corresponde a URAZCA.

Asimismo, URAZCA, ejecutará el desplazamiento del Centro de Transformación Eléctrico junto con el traslado de la torreta que en la actualidad se encuentran anexos a la Subestación Eléctrica en la U.E.R.-9, Elizoste, a una nueva ubicación que le indique el Ayuntamiento de Iurreta, dentro de los terrenos colindantes con dicha Unidad de Ejecución.

**Quinta.-** Por su parte, **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** asume la obligación expresa de ubicar las nuevas instalaciones de dicha empresa trasladada, en terrenos sitios preferentemente en el Término Municipal de Iurreta o, si ello no fuera posible, en un Municipio de la Comarca de Durangaldea, así como, al menos, a mantener los puestos de trabajo actualmente existentes o, incluso, a aumentarlos.

Para garantizar el cumplimiento de la anterior obligación URAZCA depositará un aval bancario a favor del **AYUNTAMIENTO DE IURRETA** por un importe de 420.000 Euros. Dicho aval bancario, se cancelará en el momento



**IURRETAKO UDALEAN** aurkezten duenean **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** merkataritza-etxearen instalazio berrien obra eta jarduerarako lizentzia, Iurretako Udal Mugartean edo, bestela, Durangaldeko eskualdeko udalerrri batean.

**Seigarrena.-** Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza eta Udal Harremanak Sailak Iurretako Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen unean uneko aldaketa U.E.R-9 Elizoste-ko eremuan aurreko estipulazioan adierazita dagoen bezala behin betiko onartu eta gero, **URAZCA**k dokumentu honen VI. adierazpenean azaldutako erosketa-aukera gauzatuko du, Protokolo honetako I. adierazpenean deskribatutako lurzoruen salerosketako eskritura publiko egokia emango da eta **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.**k lurzoru horietan egindako jarduera nahiz jarduera horri dagozkion elementu materialak eta langileak lekualdatuko ditu gehienez ere 18 hilabeteko epean, salerosketako eskritura publikoa sinatzen den egunetik aurrera zenbatuta.

Azkenik, unean uneko aldaketa behin betiko onartu, **URAZCA**k urbanizazio-proiektua idatzi, hori Iurretako Udalak behin betiko onetsi, enpresa sustatzaile eta eraikitzaileak urbanizazio-obren %6 abalatu eta **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** merkataritza-etxeak Iurretako Udal Mugartean edo Durangaldeko Eskualdeko Udalerrri batean jarduera berriro kokatzeko instalazio berrien obra eta jarduerarako lizentzia Iurretako Udalean aurkeztu ondoren; Tokiko Udalbatzak merkataritza-etxe horri obretako udal lizentzia emango dio U.E.R-9 Elizoste-rako aurreikusitako etxebizitzak eraikitzeko.

en que **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** presente ante el **AYUNTAMIENTO DE IURRETA** la licencia de obras y actividad de las nuevas instalaciones de la mercantil SANTIAGO SALAVERRIA S.A. en su nueva ubicación, bien en el término municipal de Iurreta o, en su defecto, en un Municipio de la Comarca de Durangaldea.

**Sexta.-** Una vez fuere aprobada definitivamente por el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta en el ámbito de la U.E.R-9 Elizoste, en los términos contenidos en la estipulación anterior, se ejercerá por **URAZCA** la opción de compra referida en el Manifestando VI del presente documento, se otorgará la correspondiente escritura pública de compraventa sobre los terrenos descritos en el Manifestando I del presente Protocolo y **SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.** procederá al traslado de la actividad desarrollada sobre los mismos y de los elementos materiales y personales pertenecientes a dicha actividad, en un plazo máximo de 18 meses desde la fecha de la firma de dicha escritura de compraventa.

Finalmente, cuando se haya producido dicha aprobación definitiva de la modificación puntual, se haya redactado por **URAZCA** el proyecto de urbanización, haya sido aprobado definitivamente el mismo por el Ayuntamiento de Iurreta, se hayan avalado por dicha empresa promotora y constructora el 6% de las obras de urbanización y se haya presentado por **SANTIAGO SALAVERRIA S.A.** ante el Ayuntamiento de Iurreta la licencia de obras y actividad de las nuevas instalaciones en el Término Municipal de Iurreta, o en su defecto en un Municipio de la Comarca de Durangaldea, destinados a la nueva ubicación de la actividad; la Corporación Local concederá a la referida mercantil, licencia municipal de obras, para la construcción de las viviendas proyectadas para la U.E.R-9 Elizoste.

**Zazpigarrena.-** Alderdietako batek hemen adostutako estipulazioak betetzen ez baditu, Bizkaiko Foru Aldundiko Hirigintza eta Udal Harremanak Sailak lehenen estipulazioan aurreikusitako Unean Uneko Aldaketa onesten ez badu, edo Hirigintza-Hitzarmen honetako zehaztapenei kalte egin eta bertan bildutako aurreikuspenak betetzea eragozten duen Lurzoruari Buruzko Lege bat ateratzen bada, Hirigintza-Hitzarmen hau suntsiarazitzat joko da eta eragingarritasunik gabe geratuko da. Hala ere, zerbait bete ez duen alderdiak –halakorik badago– besteei eragingandako kalte eta galerak abonatu behar izango dizkie, suntsiarazpenaren egunera arte ordaindutako diru-kopuru guztiak barne.

Eta aurreko guztiarekin ados daudela frogatzeko, alderdiek agiri hau sinatu dute folio guztietan, baita horrekin batera doazen Eranskin guztietan ere, hiru aletan eta ondore bakarrerako, goiburukoan adierazitako leku eta egunean.

EL ALCALDE  
José Martín Etxebarria Maguregi

**Séptima.-** En el caso de que alguna de las partes no cumpliera con las estipulaciones aquí acordadas, en el caso de que el Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia no aprobase la Modificación Puntual prevista en la estipulación primera o en el caso de que se promulgase una Ley del Suelo que afectase a las determinaciones contenidas en el presente Convenio Urbanístico e impidiese el cumplimiento de las previsiones consignadas en el mismo, el presente Convenio Urbanístico se tendrá por resuelto y sin eficacia alguna, sin perjuicio de que la parte incumplidora, si existiere ésta, deba de abonar a las otras partes, los daños y perjuicios que les hubiere causado, incluidos todos los desembolsos económicos realizados hasta la fecha de dicha resolución.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente documento, en todos y cada uno de los folios y los Anejos que lo acompañan por triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha señalado en el encabezamiento.

SANTIAGO SALAVERRIA, S.A.  
Santiago Salaberria Orbe

URAZCA PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
Fernando De La Calle Bruquetas