



Bergarako
Udala

Bergaran, 2025eko uztailaren 2an

BILDURIK

ALDE BATETIK: Gorka Artola Alberdi jauna, Bergarako Udaleko Alkate-Lehendakaria. Ekitaldi honekin dihardu M^a Concepción Ugalde Iceta Udal Idazkariaren laguntzaz.

ETA BESTETIK:

MARIA TERESA ARRIARAN OTAEGUI andrea,

ELIXABETE ARRIARAN BEISTEGUI andrea,

JON ARRIARAN BEISTEGUI jauna,

JESUS MARIA ARRIARAN OTAEGUI jauna,

ANA MARIA ARRIARAN OTAEGUI andrea,

JUAN MARIA OTAEGUI MURUA jauna,

ION OTAEGUI ARRIETA jauna,

ELIXABETE GONZÁLEZ IRIA andrea,

IBON GONZALEZ IRIA jauna,

MARIA VICTORIA GONZALEZ LASA andrea,

JAVIER BURGOS GUTIERREZ jauna,

ANA MARIA BARQUERO BORREGUERO andrea,

JESUS MARIA VALGAÑON GOMEZ jauna,

PARTE HARTZEN DUTE

Gorka Artola Alberdi jaunak Bergarako Udaleko Alkate-Lehendakari den aldetik jarduten du, aipatutako Udalbatzarrak 2025eko ekainaren 30ean horretarako berariaz eman dizkion



[Handwritten signatures and marks]

ahalmenak baliatuz -1. eranskina-. Alkateak egintza honetan Udal Idazkaria du lagun, M^a Concepción Ugalde Izeta andrea, egintza honen fede ematen duena.

María Teresa Arriaran Otaegui, Elixabete Arriaran Beistegui, Jon Arriaran Beistegui, Jesús María Arriaran Otaegui, Ana María Arriaran Otaegui, Juan María Otaegui Murua, Ion Otaegui Arrieta, Elixabete González Iria, Ibon González Iria, María Victoria González Lasa eta Javier Burgos Gutiérrez jaun-andreek beraien izenean, eskubidez eta interesaz dihardute.

Ana María Barquero Borreguero andreak, bere izenean eta interesaz, bai eta Antonia Borreguero Santano andrearen izenean ere; horretarako Botere Eskritura Notariala emana baitago 2021eko irailaren 15ean Roberto Oliver Puértolas notarioaren aurrean, horren 817 protokolo-zenbakiarekin - 2. eranskina-.

Jesús María Valgañón Gómez jaunak, "MOJASORO SL" merkataritza-entitatearen (IFK: B 75086736) izenean eta ordezkaritza dihardu, entitate horretako ahaldua den aldetik (2013ko apirilaren 9an Oñatin Mercedes Hernaiz Gomez Degano notarioaren aurrean emandako eskrituraren arabera - protokolo-zenbakia: 306; 3. eranskina-); eta MOJASORO SLren ordezkari den aldetik, IKERLEKU KANTOIAK SL merkataritza-sozietateak (IFK: B13934559) formalki eta berariaz baimendu dio hitzarmen hau sinatzeko, Oñatin, 2023ko ekainaren 22an Mercedes Hernaiz Gomez Degano notarioaren aurrean 741 protokolo-zenbakiarekin emandako baimenaren arabera.

Bi alderdiek **LANKIDETZA-HITZARMEN** hau sinatzeko beharrezko lege-gaitasuna aitortzen diote elkarri, honako aurrekari hauen arabera:

AURREKARIAK

LEHENENGOA: Hitzarmen honen xedea da Ikerleku 2-4 eta Bidekurutzeta 14 zenbakietan dagoen eraikina eraitsi eta berria eraikitzea ahalbidetzea, eta orube berean zegoen Zabala etxe zaharraren fatxadaren aurrealdea jartzea. Horretarako, jarduketa horiek gauzatzeko modua, egikaritze-epeak eta lurzoru publikoaren eta udal-ondarearen beharrezko okupazioak adostu beharko dira.

BIGARRENA: Bergarako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2009ko maiatzaren 25ean egindako batzarrean onetsi zuen behin betikoz Udalbatzarrek, Ingurumen-inpaktuaren Ebaluazioko Azterketarekin batera, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren urte bereko uztailaren 27ko alean argitaratu zen. Aurrerago, Plan Orokorren bi Aldaketa Puntual onetsi ziren; lehenengoa, Udalbatzarrek 2012ko azaroaren 12an egindako batzarrean, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren



Bergarako
Udala

2012ko abenduaren 17ko alean argitaratu zen; bigarrena, berriz, 2021eko azaroaren 29ko batzarrean onetsi zuen Udalbatzarrek, eta 2022ko urtarrilaren 12an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

Udalbatzarrek 2013ko otsailaren 25ean egindako batzarrean, Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia onetsi zen, urte bereko uztailaren 2an argitaratu zena Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian.

Aurrerago, Bergarako Udalak behin betikoz onetsi zuen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. Aldaketa, Udalbatzarrek 2018ko abenduaren 17an egindako batzarrean, eta 2019ko otsailaren 8an argitaratu zen aldaketa hori Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian.

HIRUGARRENA: Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak eta ondoren onetsitako 1. Aldaketak gaur egun Bidekurutzeta kaleko 14. zenbakian eta Ikerleku kaleko 2. eta 4. zenbakietan dagoen eraikina ordeztzea ezartzen dute eta, horretarako, eraikin berriaren sotoaren zati baterako eta altuerako eraikuntzarako lerrokadurak ezartzen ditu. Eraikinaren profila ere finkatzen du, guztizko solairu kopuruarekin.

LAUGARRENA: Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko KATALOGOA dokumentuan, Balizko Arkeologia Gunearen barruan dago Bidekurutzeta 14ko eraikina, 3/68 erreferentziarekin, intereseko gune gisa, orube horretako zorupean Zabala etxe errenazentista altxatzen baitzen.

BOSGARRENA: "MOJASORO SL" merkataritza-entitateak, etorkizuneko eraikuntzaren sustatzailea den aldetik, Bergarako Bidekurutzeta 14ko eta Ikerleku 2-4ko eraikinaren jabari osoa du hitzartuta honako hitzarmen hau sinatzen duten jabeekin, etorkizunean eraikiko diren etxebizitzaren truke-kontratuen bidez eta, ondorioz, hitzarmen hau sinatzeko jabeen baimen formala eta berariazkoa du.

SEIGARRENA: Kontuan hartuta eraikina non dagoen, eraitsi beharreko bolumena handia dela eta eraiki beharreko eraikin berria ere handia dela, obrek afekzio nabarmenak izango dituzte inguruan, orubean jardun beharko duten kamioien eta makina astunen mugimenduagatik. Horregatik, Bergarako Udalak baimendu ahal izango diren lurzoru publikoaren eta ondare-lurzoruen (Seminarioko patioa) okupazioak finkatu dizkio honako hitzarmen hau sinatzen duen merkataritza-entitateari, bai eta okupazio-epeak eta obren exekuzio-fase ezberdinetan hartu beharko diren segurtasun-neurriak ere.



ZAZPIGARRENA: Bidekurutzeta kalearen eta lkerlekuko kantoiaren arteko alakan, eraikiko den eraikin berrian, hitzarmen honen xede diren eraikuntzen leku berean zegoen Zabala etxe zaharraren fatxada-aurrealdea muntatu nahi du Bergarako Udalak, PETRA S.Coop enpresak Bergarako Udalaren enkarguz egindako 2024ko Azaro-Abenduko Proiektu-Azterketan jasotzen diren aurreikuspenen arabera; alde biek aitortzen dute azterketa hori ezagutzen eta onartzen dutela.

ZORTZIGARRENA: 2023ko urriaren 23an egindako batzarrean, "UDAL JABARI PUBLIKOAREN ERABILERA PRIBATIBO EDO APROBETXAMENDU BEREZIAGATIK ORDAINDU BEHARREKO TASAK ARAUTZEN DITUEN ORDENANTZA" onetsi zuen Bergarako Udaleko Udalbatzarrak, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 2023ko abenduaren 27ko alean argitaratu zen. Ordenantzaren ERANSKINEAN, A Epigrafeko SALBUESPENAK atalean, ondorengoa jasotzen da:

Eraikitze, errehabilitazio edo konponketa lanen ondorioz, jabari publikoko lur-okupazioa ematen denean obra-egilea udal-tasa ordaintzetik salbuetsita egongo da, eraikitze-lanak egiteko okupatzen duen lur publikoa aktuzio berdinean, berak ordainduta eta Udalaren irizpideak jarraituz, berrurbanizatu behar badu. Aipatutako okupazioa (eremua eta denbora nagusiki) Udalak finkatuko du.

Salbuespena izateko, okupatu den lur publikoa urbanizatu barik egotetik Udalaren irizpideen arabera urbanizatu egoerara igaro beharko da, halaber, okupatu den lur publikoa urbanizatuta balego, Udalaren irizpideen arabera berrurbanizatu beharko da

Ordenantza horrek ez du aipatzen obra partikularrengatik egiten den Udal Ondareko lurzorua okupazioa.

Adierazitako AURREKARIEN arabera, honako **LANKIDETZA-HITZARMENA** sinatzen dute alde biek, ondorengo estipulazioetan oinarrituta,

ESTIPULAZIOAK

LEHENENGOA: Hitzarmen hau LANKIDETZA HITZARMENTZAT hartuko da; izan ere, lkerleku 2 – 4 eta Bidekurutzeta 14ko egungo eraikinak eraistearen ondorioz sortuko den orubean aurreikusitako eraikin berriaren eraikuntza errazteko esku hartzen duten alderdien arteko akordioak jasotzen ditu, eta Bergaran indarrean dauden Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian finkatutako zehaztapenak errespetatuko ditu.

Beraz, ez da Hirigintza Hitzarmen bat, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarrian arautzen den bezala; izan ere, ez da hirigintza-antolamenduko hitzarmen bat, ez eta indarrean dagoen plangintza kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak ezartzen dituen



Bergarako
Udala

hirigintza-exekuzioko hitzarmen bat ere. LEHENENGO aurrekarian jasotzen den bezala, helburua da eraikin berria egiteko modua adostea eta beharrezkoak diren exekuzio-epeak eta lurzoru publikoaren eta udal-ondarearen okupazioak finkatzea.

Beraz, hau onartzeko ez da zertan bete behar Legearen Zazpigarren Xedapen Gehigarriaren 8. puntuan ezarritako tramitazioa.

BIGARRENA: Bidekurutzeta 14 - Ikerleku 2-4an dagoen eraikina ordeztzeko lanak errazteko, obrak bi fasetan egitea planteatzen da: lehenengoa, lehendik dagoen eraikina ERAISTEA; eta bigarrena, ERAIKIN BERRIA ERAIKITZEA.

1. FASEA: LEHENDIK DAGOEN ERAIKINA ERAISTEA.

"Majasoro SL" merkataritza-entitateak Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzari baimena eskatu dio dagokion arkeologia-jarduera egiteko, dagokion arkeologia-kontrolako proiektua aurkeztu ondoren.

"Mojasoro, S.L." merkataritza-entitateak Bergarako Udalari eraikina eraisteko lizentzia eskatuko dio 2025eko uztailaren 4a baino lehen; eta horrekin batera, dagokion elkargo profesionalak ikus- onetsitako eraispén-proiektua aurkeztuko da, adierazita zentintzuk diren obretako teknikari zuzendariak eta haien segurtasun-koordinatzailea. Era berean, eraisteko proiektuarekin batera, oinarritzeko eraikuntza-proiektua aurkeztuko du.

Bergarako Udalak 2025eko uztailaren 11 baino lehen emango du Bidekurutzeta 14-Ikerleku 2-4ko eraikina eraisteko lizentzia. Eraiste-lanak jarraian hasiko dira, eta amaituta egon beharko dira 2025eko irailaren 8a baino lehen. Lizentzia emateko erabakiak honako baldintza hauek jasoko ditu, besteak beste, lurzoru publikoa eta udal ondareko lurzoru (Seminarioko patioa) okupatzeari dagokionez.

1. ERAISPEN-LANETAN ZEHA LURZORU PUBLIKOA OKUPATZEA:

Eraiste-lanak dirauten bitartean, Bidekurutzeta kaleko espaloia okupatu ahal izango da, eta oinezkoentzako 1,20 m-ko pasabide bat eta ibilgailuentzako pasabide bat jarriko dira; horretarako, beharrezkoa izanez gero, aldazio bat biseraz estalia jarriko da kale aldera. Une jakin batzuetan, hala nola Bidekurutzetako estalkiaren ertza eta fatxada eraistean, kalea gehiago okupatu ahal izango da, betiere Udaltzaingoa jakinean egonda eta horren baimenarekin. Halaber, Ikerleku osorik itxiko da, estua delako, eta Ostetako bidea eraikinaren atzeko aldean. Azken pasabide hau bakarrik itxiko da oinezkoen segurtasunerako beharrezkoa denean. Behin eraiste-lanak amaitu ondoren, eta exekuzio-proiektua idazteko eta obra hasteko aurreikusitako hilabeteetan, ondoriozko orubea hesitu



egin da 2,00 m-ko altuerako obra-hesi batekin, eta Ostetako bidetik Seminarioko patioarako arrapalarako sarbidea ere itxiko da. Horrela, lkerleku kantoia eta Ostetako bidea oinezkoentzat ireki ahal izango dira.

Orubea garbi mantenduko da, obra-hondakinik, obrako materialik eta makineriarik gabe, salbu eta Azterlan Geoteknikoa eta Azterketa Arkeologikoa egiteko beharko dena bere momentuan.

Kontuan hartuta Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Katalogoan Bidekurutzeta 14 eraikina jasotzen dela Balizko Arkeologia Guneen barruan, 3/68 erreferentziarekin, intereseko gune gisa -orube horren zorupean Zabala etxe errenazentista altxatzen baitzen-, bertan egingo diren esku-hartzeek 7/1990 Legearen 49. artikuluan xedatutakoa beteko dute:

- Aztarna arkeologikoak egon daitezkeela uste den eremu, orube edo eraikinetan, egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak azterlan bat aurkeztu beharko du, orubearen edo eraikinaren balio arkeologikoari eta obra-proiektuan izan dezakeen eraginari buruzkoa.
- Azterketa egin ondoren, Foru Aldundiak erabakiko du proiektu arkeologikoaren beharra ote dagoen, eta, hori guztia ikusita, obra-lizentziaren aurreko baimena emango du.

Bergarako Udalak eraikina eraisteko lizentzia emango du baina aldezturik sustatzaileak Foru Aldundian aurkeztutako Azterketa Arkeologikoaren aldeko txostena izan beharko du.

2. ERAISPEN-LANETAN ZEHAR ONDARE-ZORUAREN OKUPAZIOA (SEMINARIOKO PATIOA):

Jarduketaren xede den lursailera sartzeko, Seminarioko patioaren hegoaldeko ertzetik egingo da, lbargarai kaletik sartuta. Kalea libreago mantentzeko, kamioiak aurrez aurre sartuko dira patioan okupatuko den eremuan, eta biraketa barrualdean egingo dute, handik jarduketa-xede den lurzatira atzerantz sartzeko.

Gaur egun Seminarioko patioan dagoen karpatik bao bat desmuntatuko da, obra egiteko kamioien eta gainerako makinen irisgarritasun- eta zirkulazio-baldintzak errazteko.

Behin karpa libratuta, eta Ostetako bideko sestraren eta Seminarioko patioa sestraren artean 4,95 metro inguruko kota-aldea dagoenez (149,50 - 144,55, planoaren arabera), behin-behineko arrapala bat eraiki beharko da, 5,00 metro inguruko zabalerakoa, goiko kotara iritsi ahal izateko. Arrapala hori patioaren hegoaldeko itxituraren ondoan ezarriko da, eta okupazioaren zabalerara agiri honi 5. eranskin gisa erantsitako krokis-planoan agertzen dena izango da.





Bergarako
Udala

Aldagela-etxoletan eta mugakide diren lursailetan (eskolak erabilitako patioa eta baratzea) segurtasuna eta erabilera bermatzeko beharrezko neurriak hartuko dira.

Seminarioko patioetik Ibargarai kalera doazen kamioien irteerei dagokienez, Udaltzaingoak ezarritako jarraibideei jarraituz, kamioi zurrinak (artikulatu gabeak) Udal Pilotalekuaren noranzkoan aterako dira eta Zurradero kaletik Ibargaraira itzuliko dira hirigunetik irteteko. Artikulatuak, berriz, Ibargaraiako biribilgunearen noranzkoan aterako dira. Maniobra horiek egiten diren bitartean, entitate sustatzaileak langile bat jarriko du maniobra-eragiketarako kontrolatzeko, langile hori izanik inguruko oinezkoen eta trafikoaren segurtasuna bermatzeko arduraduna, eta Udaltzaingoarekin koordinatuko dute ibilgailu artikulatu eta berezien irteerak. Halaber, ikasturtean zehar ezin izango da sarrerarik/irteerarik/maniobrarik egin Aranzadi Ikastolako sarrera-irteeren ordutegian.

Seminarioko patioa okupatuko da eraispén-lanak hasten direnetik 2025eko irailaren 8an amaitu arte. Obra-fase honetan ikasleek patioa okupatzerik aurreikusten ez denez, okupatu beharreko azaleraren itxiera 2,00 m-ko altuerako obra-motako hesiarekin mugatuko da, eta adierazitako datan eraisteko lanak amaitu ondoren desmuntatuko da. Karpa mendebaldean eta hegoaldean inguratuz, 1,00 m-ko altuerako hormigoizko New Jersey asimetrikoak jarriko dira, obrako kamioiek kolpatu ez dezaten. Gainontzeko itxitura, karparen eta Ostetako biderantz doan euste-hormaren artekoa, txapazko edo antzeko metalezko itxitura normal bat izango da, 2,00 m-ko altuerakoa.

Eraisteko lanak amaitu ondoren, hegoaldean karparen amaieraren eta patioaren itxituraren artean geratuko den hutsunea obrako hesi batez itxiko da. Espazio horretan gorde ahal izango dira karparen mendebaldeko aldean jarri izandako New Jerseyak, eraikuntza-fasean berririo jarri ahal izateko (6. eranskin gisa plano bat erantsi da, non zehaztuko den zein izango den Seminarioko patioaren okupazioa eraispén lanetatik eraikin berria eraikitzen hasi arte).

Eraispén-lanetan hesitutako espazioa kamioien maniobra-eremu gisa bakarrik erabiliko da, eta langileen etxolen okupazioa baino ez du izango.

Kamioien itxaronaldia -beharrezkoa izanez gero- patioan mugatutako espazioaren barruan egingo da, inoiz ez Ibargarai kalean.

HIRUGARRENA: Eraispén-lanak hasi baino lehen, entitate sustatzaileak, Udalarekin adostuta, notarioaren presentzia-akta bat egingo du eraispén-lanek eta eraikin berria eraikitzeko lanek eragina izan dezaketen espazio eta eraikinetan. Sustatzaileak ordainduko ditu notario-gastuak.



LAUGARRENA: ERAIKIN BERRIA ERAKITZEA.

ZAZPIGARREN aurrekarian adierazi den bezala, Bidekurutzeta kalearen eta Ikerleku kantoia-
arte alakan, eraikiko den eraikin berria, hitzarmen honen xede diren eraikuntzen leku berean
zegoen Zabala etxe zaharren fatxada-aurrealdean muntatu nahi du Bergarako Udalak, "PETRA
S.Coop." enpresak Bergarako Udalaren enkarguz egindako 2024ko Azaro-Abenduko Proiektu-
Azterketan jasotzen diren aurreikuspenen arabera; alde biek aitortzen dute azterketa hori
ezagutzen eta onartzen dutela.

"MOJASORO, S.L." sustatzaileak 2026ko urtarilaren 8a baino lehen eskatuko du eraikin berria
eraikitze lizentzia. Eskabidearekin batera aurkeztuko dira Exekuzio Proiektua -Arkitektoen
Elkargoak ikus-onetsita-, exijitutako dokumentu guztiekin, eta Azterketa Arkeologikoari buruzko
Foru Aldundiaren aldeko txostena.

Oinarrizko eta Exekuzio Proiektuek barne hartuko dituzte Zabala Etxearen portadaren gainjartzea,
eta azken proiektuak portada eusteko eta ainguratzeko aurreikusitako sistemak, PETRA
Kooperatibaren jarraibideei jarraituz.

Bergarako Udalak 2026ko otsailaren 6a baino lehen emango du eraikin berria eraikitze lizentzia,
eta, besteak beste, lurzoru publikoa eta udal ondareko lurzorua (Seminarioko patioa) okupatzeko
baldintzak ezarriko ditu.

1. ERAIKIN BERRIA ERAKITZEKO OBRETAN ZEHAR, LURZORU PUBLIKOA OKUPATZEA:

Etorkizuneko eraikinaren eustormak eta zimenduak eraikitze aurreikusitako sistema
ezagutzen ez dugunez, ezin da zehatz zehaztu erakunde sustatzaileak lurzoru publikoan
zenbaterainoko okupazioa aurreikusten duen. Nolanahi ere, okupazio horretan obra-fase
hauek hartu beharko dira kontuan:

- HONDEATZE-LANETAN ZEHAR ETA ERAIKINA BIDEKURUTZETA KALEKO KOTARAINO ERAKITZEKO
LANETAN ZEHAR LURZORU PUBLIKOA OKUPATZEA. Obraren fase honetan, Bidekurutzeta
kaleko espaloia-
ren okupazioa mantenduko da, eraisteko ezarritako baldintza berak
errespetatuz, eta kantoian pasabidea itxiko da.
Ikerleku osorik itxiko da, estua delako, eta Ostetako bidea eraikinaren atzeko aldean.

- EGITURA ERAKITZEKO OBRETAN ZEHAR LURZORU PUBLIKOA OKUPATZEA. Egitura eraikitzen
den bitartean, eraikin berriaren 1. solairuko kotaraino Bidekurutzeta kaleko espaloia-
ren okupazioa mantenduko da. Behin solairu hori hormigoiztatu ondoren,
aldamio estali bat jarri beharko da lehenengo solairuaren kotan eta biserarekin kantoian,
eraikuntza-prozesu osoan zehar oinezkoen pasabidea ireki ahal izateko. Ostetako
bidean, plaza-
aren egitura egin arte, hondeatze-lanetarako proposatutako itxitura





Bergarako
Udala

mantenduko da. Behin kota hori hormigoiztatu ondoren, aldamio estali bat jarri beharko da, edo Segurtasun eta Osasuneko koordinatzaileak zuzendaritzarekin eta sustatzailearekin batera ezarritako beharrezko segurtasun-neurriak, eraikuntza-prozesuaren gainontzekoan Ostetako bideko oinezkoen pasabidea irekita egon ahal izateko gutxienez 2,00 metroko zabalerarekin, horrela Iparragirre kalea Xabier María Muniberekin lotzeko. Proposatutako aldamioak eraikinaren altuera osoan mantenduko dira gutxienez fatxadak amaitu arte.

Eraikin berriaren mendebaldean irtengo den plazatxoa eta Ostetako bidea amaieran zolatzeko lanetarako, pasabide hori itxi egin beharko da hilabete inguruan.

Sotoko sabaiko lauzatua eraiki ondoren, altuerako eraikinarekin jarraitzen ez duen zatia materialak biltzeko eta hondakinen edukiontziak kokatzeko erabiliko da. Obra-etxolak ere jarri ahal izango dira, eta, horrenbestez, Seminarioko patioaren esparru hesitua edozein motatako okupaziotik libre utziko da.

2. ERAIKIN BERRIA ERAIKITZEKO LANETAN ZEHA, SEMINARIOKO PATIOAREN ZATI BAT OKUPATZEA:

Eraiste-lanetarako finkatu diren berberak izango dira jarduketa-xede den lurzatirako sarbidea, Seminarioko patioaren okupazioa eta kamioien mugimenduak. Karpa mendebaldetik babesteko eta patioaren barruan kamioiak maniobratzeko lekua ixteko, New Jertseak jarriko dira berriz. Patioaren itxitura ikasleen jolasgunearekin muga egiten duen aurrealdean egingo da, 4,00 m-ko altuerako hesiarekin; 4 metro horietatik 2 metro hesi itsuak izango dira, eta beste 2 metroetan, obra egiteko aurreikusitako denbora guztirako behar bezala ainguratuta geratuko den beste edozein itxitura-sistema instalatuko da.

Obraren fase honetan Seminarioko patioan okupatu beharreko eremua ezin izango da erabili materialak biltzeko. Ezta hondakinak biltzeko edukiontziak jartzeko ere, ezta obra-etxoletarako ere, salbu eta lurak mugitzeko lanak iraun bitartean eta egitura eraikitzeko obrek sotoko estalkiaren lauzatua amaitu arte.

Kamioien itxaronaldia -beharrezkoa izanez gero- patioan mugatutako espazioaren barruan egingo da, inoiz ez lbargarai kalean.

BOSGARRENA: Eraiste-lanak hasten direnetik eraikina bukatu eta espazio publikoak eta udal ondarea berrurbanizatu arteko epea 36 hilabetekoa izango da. Epe horren barruan egin beharko dira Bidekurutzeta, Osteta bidea eta Ikerleku kaleak lehengoratzeko obrak, bai eta eraikin berriaren obrak gauzatzeak Seminarioko patioan jasandako eraginak lehengoratzeko ere, eta jarritako hesiak eta babes-elementuak kenduko dira.

Bergarako Udalak aipatutako 36 hilabeteetan Seminarioko patioa okupatzeagatik 250.000 euro ordaintzeko exijituko dio sustatzaileari. Zenbateko hori eraikin berria egiteko lizentziaren eskaerarekin batera ordainduko da, eta, nolana ere, eraisteko udal-lizentzia lortu eta 6 hilabete igaro baino lehen.

SEIGARRENA: Obraren amaieran, lurzoru publikoa okupatzeagatik sortzen den tasaren orde, okupatutako espazioak berrurbanizatuko dira, ZORTZIGARREN AURREKARIAN jasotako Ordenantzan adierazitako baldintzetan. Ordezkapen hori egiteko Udalak kontuan hartuko du AURREKO ESTIPULAZIOAN finkatzen den gehieneko 36 hilabeteko epea. Epe hori amaitzen denetik aurrera, une horretan indarrean dauden tasak aplikatuz sortzen diren lurzoru publikoaren eta ondare-lurzoruaren okupazioak kobratuko dizkio Udalak sustatzaileari, salbu eta gerora sortutako zirkunstantziek (segurtasun-arrazoiak, eraikin berria egikaritzea edo obra gauzatzearen ondoriozko beste batzuk) aipatutako exekuzioa aurreikusitako epeetan egitea eragotziko balute.

Tasaren ordaintetaren orde egin beharreko urbanizazio-lanak, udal-zerbitzu teknikoen oniritzia beharko dutenak, honako hauek izango dira:

- 1) Ikerleku zolatzea, horren zabalera osoan, Iparragirre kalearekin bat egin arte, eta Osteta bidea zolatzea, horren luzera eta zabalera osoan, Xabier María Munibe plazaraino. Zolatze-lan hori Iparragirre kalean erabilitako galtzada-harriarekin egingo da. Zoladura bera erabiliko da eraikin berriaren atzealdean (mendealdean) sortzen den plazarxoan.
- 2) Seminarioko patioan okupatutako espazioaren zoladura egokitzea. Egokitze-lan hori egingo da eraipen- eta eraikuntza-obren ondorioz erabileragatik jasandako narriadura konpontzeko eta espazio hori lehengo egoerara itzultzeko.
- 3) Ostetako bideko sestraren eta Seminarioko patioaren sestraren arteko arrapala kentzea, eta arrapalak hartutako espazio hori egokitzea eta obrak hasi baino lehenagoko egoerara lehengoratzeko.

ZAZPIGARRENA:

Bergarako Udalak lortu nahi duen helburua bete ahal izateko, hau da, Zabala Etxearen portada eraikuntza-elementu propio gisa instalatzea, proiektatutako eraikin berriarekiko independente, "MOJASORO SL" Merkataritza Entitatea behartuta dago eta konpromisoa hartzen du behar besteko zabalera eustorma edo zimendatze-horma egiteko, bertan bai eraikinaren itxitura perimetrala bai Zabala fatxada ere oinarritu ahal izateko.

Helburu hori betetzeari dagokionez, bi alderdiek honako baldintza hauek ezarri dituzte:



Bergarako
Udala

Zabala Etxeko portadaren instalazioa Bergarako Udalaren kontura izango da. Horretarako, xede horri dagozkion gastuak ordainduko ditu (proiektu teknikoa idaztea, portada muntatzea eta instalatzea). Era berean, Bergarako Udalak bere gain hartuko du aipatutako portadaren mantentze-lana (ohiko edo ezohiko konponketa-gastuak barne, edo inoiz hura kendu edo ordeztzeko gastuak ere).

"MAJASORO SL" merkataritza-entitateak bere kontura eta kargura bakarrik gauzatuko du eraikinaren egitura, non Udalarik aukera emango dion Zabala Etxearen portada altxatzeko behar diren ainguraketak edo euskarriak instalatzeko. Zabala etxeko portadako ainguraketa horiek eraikin berriari eusteko lanak Bergarako Udalak egingo ditu, bere kontura eta kargura. Lan horiek PETRA enpresak edo Bergarako Udalak kontratatuko duen espezializatutako beste enpresa batek gainbegiratu beharko ditu. Alde horretatik, Bergarako Udalaren kontura izango dira eraikin berrian dauden ainguratze edo finkapen horien geroko mantentze-lanak eta ainguratze horien tenkatzearen mantentze-lanak.

Etxebizitza-eraikin berriaren itxiturak eta estalkia behar bezala altxatu eta egin ondoren hasiko da Zabala Etxeko portada muntatzeko edo instalatzeko prozesua. Itxitura eta jasotze hori 12 hilabeteko epean gauzatu beharko da -zuinketa-akta formalizatzen denetik zenbatzen hasita- eta Zabala Etxearen portadaren muntaketa eta instalazioa eraikin berria eraikitzeke obren aurretik edo aldi berean amaitu beharko da.

Emandako eraikuntza-lizentziaren arabera eraikin berriaren exekuzioa behar bezala amaitu ondoren, oraindik Zabala Etxearen portadaren instalazioa amaituta ez badago, eta "MOJASORO SL" merkataritza-entitateak Udalarik eraikin berria lehen aldiz okupatzeko dagokion lizentzia eskatuko balio, lizentzia eman egin beharko zaio, dagokion Obra Berria Deklaratzeko, Jabetza Horizontalaren Araubidean Konfiguratzeko eta aipatutako Zortasunak Eratzeko eskritura eskuratu ahal izateko.

Gerora sortutako zirkunstantziek (segurtasun-arrazoiak, eraikin berria egitea edo obra gauzatzearen ondoriozko beste batzuk) Bergarako Udalarik Zabala Etxeko portada eraikin berriko obrak amaitu aurretik edo aldi berean instalatzea eragozten badiote, bost hilabete atzeratu ahal izango da, lehen erabilerako lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita.

ZORTZIGARRENA: Bergarako Udalak ez du inolako partaidetza-koefizienterik izango eraikin berriaren Obra Berriaren Deklarazioan.

BEDERATZIGARRENA: Obra Berriaren Deklarazioan, eraikin berriak hartzen ez dituen lursail pribatuak doan lagako zaizkio Bergarako Udalarik. Halaber, eraikinaren mendebaldean garajeen gainean sortuko den plaza txoan erabilera publikoko zortasuna ezarriko da. Estipulazio honetan zehaztutako transmisioen ondorioz sortutako gastuak entitate sustatzaileak ordainduko ditu.

Eta adierazitakoarekin eta hitzartutakoarekin osorik bat eginez, alderdiek hitzarmen honen hiru ale sinatzen dituzte, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.



Izpta: Maria Teresa Arriaran Otaegui



Izpta: Elixabete Arriaran Beistegui



Izpta: Jon Arriaran Beistegui



Izpta: Jesus Maria Arriaran Otaegui



Izpta: Ana Maria Arriaran Otaegui



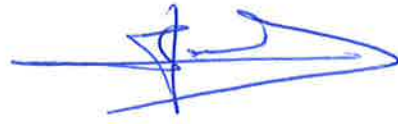
Izpta: Juan Maria Otaegui Murua



Izpta: Ion Otaegui Arrieta



Izpta: Elixabete González Iria



Izpta: Ibon Gonzalez Iria



Izpta: Maria Victoria Gonzalez Lasa



Izpta: Javier Burgos Gutierrez



Izpta: Ana Maria Barquero Borreguero



Izpta: Jesus Maria Valgañon Gomez



Izpta: Udal Idazkaria: Mª Concepción Ugalde Iceta

Izpta: Alkatea: Gorka Artola Alberdi





En Bergara, a 2 de julio de 2025

REUNIDOS

DE UNA PARTE: Don GORKA ARTOLA ALBERDI, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bergara.
Actúa asistido en este acto por la Secretaria del Ayuntamiento, M^a Concepción Ugalde Iceta.

Y DE LA OTRA:

DOÑA MARÍA TERESA ARRIARAN OTAEGUI,

DOÑA ELIXABETE ARRIARAN BEISTEGUI,

DON JON ARRIARAN BEISTEGUI,

DON JESÚS MARÍA ARRIARAN OTAEGUI,

DOÑA ANA MARÍA ARRIARAN OTAEGUI,

DON JUAN MARÍA OTAEGUI MURUA,

DON ION OTAEGUI ARRIETA,

DOÑA ELIXABETE GONZÁLEZ IRIA,

DON IBON GONZÁLEZ IRIA,

DOÑA MARÍA VICTORIA GONZÁLEZ LASA,

DON JAVIER BURGOS GUTIERREZ,

DOÑA ANA MARÍA BARQUERO BORREGUERO,

DON JESUS MARÍA VALGAÑÓN GÓMEZ,

INTERVIENEN,

D. Gorka Artola Alberdi actúa en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bergara, en virtud de las facultades que expresamente le han sido otorgadas para ello por la

citada Corporación, en sesión plenaria de fecha 30 de junio de 2025 -anexo 1-. Actúa asistido de la Secretaria Dña. Mª Concepción Ugalde Iceta, que da fe del acto.

Dª María Teresa Arriaran Otaegui, Dª Elixabete Arriaran Beistegui, D. Jon Arriaran Beistegui, D. Jesús María Arriaran Otaegui, Dª Ana María Arriaran Otaegui, D. Juan María Otaegui Murua, D. Ion Otaegui Arrieta, Dª Elixabete González Iria, D. Ibon González Iria, Dª María Victoria González Lasa y D. Javier Burgos Gutiérrez, en su propio nombre, derecho e interés)

Dª Ana María Barquero Borreguero, en su propio nombre derecho e interés, y en el de Dª Antonia Borreguero Santano, en virtud de Escritura Notarial de Apoderamiento otorgada al efecto el pasado 15 de septiembre de 2021 ante el Notario D. Roberto Oliver Puértolas bajo el número 817 su protocolo -anexo 2-.

D. Jesus María Valgañón Gómez, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "MOJASORO SL", con CIF B 75086736, en su condición de Apoderado de la misma, en virtud de Escritura otorgada el pasado 9 de Abril de 2013 en Oñati ante la Notario Dª Mercedes Hernaiz Gomez Degano, bajo el número 306 de su protocolo -anexo 3-, y en dicha condición de representante de MOJASORO SL como autorizado formal y expresamente por la mercantil IKERLEKU KANTOIAK SL, con CIF B13934559 para suscribir el presente convenio conforme a autorización concedida el pasado 22 de junio de 2023 en Oñati ante la Notario Dª Mercedes Hernaiz Gomez Degano, bajo el número 741 de su protocolo -Anexo 4-.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para celebrar el presente **CONVENIO DE COLABORACIÓN**, de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: El objeto del presente convenio no es otro que el de posibilitar la materialización del derribo y posterior construcción del nuevo edificio de Ikerleku 2-4 y Bidekurutzeta 14, junto con la instalación de la portada de la fachada de la antigua casa Zabala que se emplazaba en el mismo solar, consensuando el modo de realizar, los plazos de ejecución y las ocupaciones de suelo público y de patrimonio municipal necesarios.

SEGUNDO: El Plan General de Ordenación Urbana de Bergara fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el 25 de mayo de 2009 junto con el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 27 de julio del mismo año 2009. Posteriormente se aprobaron dos Modificaciones Puntuales del Plan General, la



Begarako
Udala

primera en sesión Plenaria del Ayuntamiento del 12 de noviembre de 2012 y que fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de diciembre de 2012, y la segunda aprobada en sesión Plenaria del 29 de noviembre de 2021 y que fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 12 de enero de 2022.

En sesión plenaria del Ayuntamiento celebrada el 25 de febrero de 2013 se aprobó el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico que fue publicado en el BOPV el 2 de julio del mismo año 2013.

En fecha posterior, el Ayuntamiento de Bergara en Sesión Plenaria celebrada el 17 de diciembre de 2018 aprobó definitivamente una 1ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico que fue publicada en el BOPV del 8 de febrero de 2019.

TERCERO: El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y la 1ª Modificación posterior establecen la sustitución del actual edificio de Bidekurutzeta 14, Ikerleku 2 y 4 fijando para ello las alineaciones del nuevo edificio tanto para la parte del sótano como para la edificación en altura. Fija también el perfil del edificio con el número total de plantas.

CUARTO: El Plan General de Ordenación Urbana incluye en el documento CATÁLOGO el edificio de Bidekurutzeta 14 dentro de las zonas de Presunción Arqueológica con la referencia 3/68 como zona de interés ya que en el subsuelo de este solar se levantaba la casa renacentista de Zabala.

QUINTO: La Entidad Mercantil "MOJASORO SL" en su condición de promotora de la futura edificación tiene concertada la adquisición del pleno dominio del edificio Bidekurutzeta 14 e Ikerleku 2-4 de Bergara al resto de los propietarios suscribientes del presente convenio mediante contratos de permuta por las futuras viviendas a construir y en consecuencia se encuentra formal y expresamente autorizada por la propiedad para suscribir el presente convenio.

SEXTO: Dado el emplazamiento en que se encuentra el edificio, el importante volumen del mismo que se debe derribar y las dimensiones del nuevo previsto, la ejecución de las obras entraña afecciones especiales en su entorno para el acceso y movimiento de los camiones y de las máquinas pesadas que deberán intervenir en el solar. Por ello, el Ayuntamiento de Bergara, ha fijado las ocupaciones de suelo público y de suelo patrimonial (patio del Seminario) que podrán ser autorizadas a la entidad mercantil suscribiente del presente convenio, los plazos de ocupación, así como las medidas de seguridad que se deberán adoptar en las distintas fases de ejecución de las obras.

SÉPTIMO: El Ayuntamiento de Bergara tiene previsto montar en el chaflán que se forma entre la calle Bidekurutzeta y el cantón Ikerleku del nuevo edificio que se construya la portada de la antigua Casa Zabala que se emplazaba en el mismo lugar que las edificaciones objeto de este convenio, conforme a las previsiones contempladas en el Estudio-Proyecto elaborado por PETRA S.Coop. por encargo del Ayuntamiento de Bergara de fecha Noviembre-Diciembre 2024, que ambas partes declaran conocer y asumir.

OCTAVO: El Ayuntamiento de Bergara en Sesión Plenaria celebrada el 23 de octubre de 2023 aprobó la Ordenanza denominada "ORDENANZA REGULADORA DE TASAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL" y que fue publicada en el BOG el 27 de diciembre de 2023. En el ANEXO de la Ordenanza, Epígrafe A - EXENCIONES, se recoge lo que sigue,

En los casos de obras de construcción, rehabilitación o reparación, cuando se produzca ocupación de suelo de dominio público, el promotor o promotora de dicha obra quedará exento/a de abonar la tasa municipal siempre que venga obligado/a, dentro de la misma actuación de obras de construcción por las que ocupa el suelo público, a reurbanizarlo a su cargo pero siguiendo los criterios del Ayuntamiento. Dicha ocupación (principalmente en cuanto a espacio y tiempo) la establecerá el Ayuntamiento.

Para obtener la exención, el suelo público ocupado debe pasar de estar sin urbanizar a estar urbanizado conforme a los criterios del Ayuntamiento; además, en caso de que el suelo público ocupado estuviera previamente urbanizado, deberá reurbanizarse conforme también a los criterios municipales.

Dicha Ordenanza no hace referencia a la ocupación de suelo del Patrimonio Municipal por la ejecución de obras particulares.

De acuerdo con los ANTECEDENTES señalados, ambas partes suscriben el presente **CONVENIO DE COLABORACIÓN** en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El presente Convenio tendrá la consideración de CONVENIO DE COLABORACIÓN ya que recoge los acuerdos entre las partes que intervienen para facilitar la construcción del nuevo edificio previsto en el solar que resultará del derribo de los edificios actuales Ikerleku 2-4 y Bidekurutzeta 14 y que respetará las determinaciones fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico vigentes en Bergara.

No se trata por tanto de un Convenio Urbanístico tal y como se regula en la Disposición Adicional Séptima de la Ley del Suelo y Urbanismo ya que no se trata de un convenio de ordenación



Begarako
Udala

urbanística, ni tampoco de un convenio de ejecución urbanística que establezca los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor. Como recoge el Antecedente PRIMERO, se trata de consensuar el modo de realizar la construcción del nuevo edificio, de fijar los plazos de ejecución y las ocupaciones de suelo público y de patrimonio municipal necesarios.

No se requiere por tanto para su aprobación el cumplimentar la tramitación que establece el Punto 8 de la referida Disposición Adicional Séptima de la Ley.

SEGUNDA: Para facilitar la ejecución de las obras de sustitución del edificio de Bidekurutzeta 14, Ikerleku 2-4 se plantea la ejecución de las obras en dos fases, la primera de DERRIBO de la edificación existente y una segunda de CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO.

FASE 1: DERRIBO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

La entidad mercantil "Majasoro SL" ha solicitado ante la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa autorización para la correspondiente actuación arqueológica, previa presentación del correspondiente proyecto de control arqueológico.

La entidad mercantil "Mojasoro, S.L." solicitará al Ayuntamiento de Bergara antes del día 4 de julio de 2025 la licencia para el derribo del edificio que irá acompañada por el Proyecto de Derribo visado por el Colegio Profesional correspondiente e indicando los técnicos directores de las obras y el coordinador de seguridad de las mismas. Asimismo, junto con el expresado proyecto de derribo presentará el proyecto básico de construcción.

El Ayuntamiento de Bergara antes del 11 de julio de 2025 concederá la licencia de derribo del edificio de Bidekurutzeta 14, Ikerleku 2-4. Las obras de derribo comenzarán a continuación y deberán estar finalizadas antes del 8 de septiembre de 2025. El acuerdo de concesión de la licencia contendrá entre otras las siguientes condiciones referidas a la ocupación del suelo público y del suelo del patrimonio municipal (Patio del Seminario).

1. OCUPACIÓN DEL SUELO PÚBLICO DURANTE LAS OBRAS DE DERRIBO:

Mientras duren las obras del derribo se podrá ocupar la acera de la calle Bidekurutzeta y se habilitará un paso de peatones de 1,20 m de ancho y un paso de vehículos, para lo que se dispondrá un andamio cubierto con visera hacia la calle si fuera necesario. En momentos puntuales como en el derribo del borde de la cubierta y la fachada de Bidekurutzeta se podrá ir a una ocupación mayor de la calle contando siempre con el conocimiento y autorización de la Policía Municipal. También se cerrarán Ikerleku en su totalidad dada su



estrechez y Ostetako bidea en el frente posterior del edificio. Este último paso se cerrará únicamente cuando sea necesario para la seguridad de los peatones. Terminadas las obras de derribo, y en los meses previstos para la redacción del proyecto de ejecución y los de inicio de la obra, se vallará el solar resultante con valla tipo obra de 2,00 m de altura y se cerrará también el acceso de la rampa desde Ostetako bidea al patio del Seminario. Ello permitirá abrir al paso de peatones el cantón Ikerleku y Ostetako bidea.

El solar se mantendrá limpio sin escombros ni material de obra ni maquinaria exceptuando la necesaria en su momento para la realización del Estudio Geotécnico y del Estudio Arqueológico.

Teniendo en cuenta que El Plan General de Ordenación Urbana incluye en el documento Catálogo el edificio de Bidekurutzeta 14 dentro de las zonas de Presunción Arqueológica con la referencia 3/68 como zona de interés ya que en el subsuelo de este solar se levantaba la casa renacentista de Zabala, las intervenciones que se realicen seguirán lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1990:

- En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

El Ayuntamiento de Bergara concederá la licencia de derribo del edificio, debiendo previamente el promotor contar con el informe favorable de la Diputación Foral del Estudio Arqueológico presentado a tal efecto en la entidad foral.

2. OCUPACIÓN DEL SUELO PATRIMONIAL (PATIO DEL SEMINARIO) DURANTE LAS OBRAS DE DERRIBO:

El acceso a la parcela objeto de la actuación se realizará a través del borde Sur del patio del Seminario con entrada desde Ibargarai kalea. Para facilitar la liberación de la calle, los camiones entrarán de frente en la zona objeto de ocupación del patio y realizarán el giro en el interior para acceder marcha atrás hasta la parcela objeto de actuación.





Bergarako
Udala

Se desmontará un vano de la carpa actualmente instalada en el Patio del Seminario a fin de facilitar las condiciones de accesibilidad y tránsito de camiones y demás maquinaria necesaria para la ejecución de la obra.

Una vez librada la carpa y dado que existe una diferencia de cotas aproximada de 4,95 m (149,50 – 144,55 según plano) entre la rasante de Ostetako bidea y la del patio del Seminario se deberá construir una rampa provisional de 5,00 m de ancho aproximado para llegar a la cota superior. Dicha rampa se colocará junto al cierre Sur del patio siendo la anchura de la ocupación la resultante del plano croquis adjunto que se aporta como anexo 5.

Se dispondrá de las medidas necesarias para garantizar la seguridad y el uso de las casetas-vestuario y las parcelas colindantes (huerta y patio de uso de la escuela).

En cuanto a las salidas de los camiones desde el Patio del Seminario a la calle Ibargarai y siguiendo las instrucciones fijadas por la Policía Municipal, Los camiones rígidos (no articulados) saldrán en el sentido del Frontón Municipal y por la calle Zurradero volverán a Ibargarai para salir de la zona urbana. Los articulados saldrán en el sentido de la rotonda de Ibargarai. La entidad promotora durante el transcurso de estas maniobras dispondrá de un operario para controlar las operaciones de maniobra, que será el encargado de garantizar la seguridad de los viandantes y del tráfico del entorno. y coordinaran con la Policía municipal las salidas de vehículos articulados y especiales. Asimismo, no se podrán realizar entradas/salidas/maniobras en los horarios de entrada/salida de la Ikastola Aranzadi durante el curso escolar.

La ocupación del Patio del Seminario se producirá desde el inicio de las obras de derribo hasta la finalización de las mismas el 8 de septiembre de 2025. Al no preverse la ocupación del Patio en esta fase de obra por alumnas/os el cierre de la superficie a ocupar se delimitará con valla tipo obra de 2,00 m de alto que se desmontará una vez finalicen las obras de derribo en la fecha señalada. Rodeando la carpa en los lados Oeste y Sur se colocarán New Jerseys asimétricos de hormigón de 1,00 m de altura para evitar posibles golpes de los camiones de obra. El resto del cierre entre la carpa y el muro de contención hacia Ostetako será un cierre metálico normal de chapa o similar de 2,00 m de altura.

Una vez finalizadas las obras de derribo se cerrará con valla de obra el hueco que quedará entre el final de la carpa y el cierre del Patio por el lado Sur. En dicho espacio se podrán almacenar los New Jerseys colocados en el lado Oeste de la carpa para su recolocación en la fase de construcción (se incorpora plano como anexo 6, en el que se detallará la ocupación del patio del seminario entre el derribo e inicio de las obras de construcción del nuevo edificio)



El espacio vallado durante las obras de derribo se utilizará únicamente como zona de maniobra de camiones sin otro tipo de ocupación que el de las casetas de los operarios.

La espera de camiones, caso que fuera necesario, se realizará dentro del espacio delimitado del patio nunca en la calle Ibarra.

TERCERA: Antes del inicio de las obras de derribo la entidad promotora, de acuerdo con el Ayuntamiento, realizará un Acta de presencia notarial en los espacios y edificios que puedan verse afectados por el derribo y construcción del nuevo edificio. El promotor sufragará los gastos notariales.

CUARTA: CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO.

Como se ha señalado en el Antecedente SÉPTIMO, el Ayuntamiento de Bergara tiene previsto montar en el chaflán que se forma entre la calle Bidekurutzeta y el cantón Ikerleku del nuevo edificio que se construya la portada de la antigua Casa Zabala que se emplazaba en el mismo lugar que las edificaciones objeto de este convenio, conforme a las previsiones contempladas en el Estudio-Proyecto elaborado por PETRA S.Coop. por encargo del Ayuntamiento de Bergara de fecha Noviembre-Diciembre 2024, que ambas partes declaran conocer y asumir.

La entidad promotora "MOJASORO, S.L." solicitará antes del 8 de enero de 2026 la licencia de construcción del nuevo edificio. La solicitud se acompañará con el Proyecto de Ejecución visado por el Colegio de Arquitectos con todos los documentos exigidos y el Informe favorable de la Diputación Foral referido al Estudio Arqueológico.

Los Proyectos Básico y de Ejecución incluirán la superposición de la portada de la casa Zabala y el último de los proyectos, los sistemas previstos para el apoyo y anclaje de la portada siguiendo las indicaciones de la Coop. PETRA.

El Ayuntamiento de Bergara concederá antes del 6 de febrero de 2026 la licencia de construcción del nuevo edificio y fijará, entre otras condiciones, las de ocupación del suelo público y suelo del patrimonio municipal (Patio del Seminario) para la construcción del nuevo edificio.





Bergarako
Udala

1. OCUPACIÓN DEL SUELO PÚBLICO DURANTE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO:

Al desconocerse el sistema previsto para la construcción de los muros de contención y la cimentación del futuro edificio no se puede determinar con exactitud la ocupación exacta prevista por la entidad Promotora del suelo público. En cualquier caso, en dicha ocupación habrá que tener en cuenta las siguientes fases de las obras:

OCUPACIÓN DEL SUELO PÚBLICO DURANTE LAS OBRAS DE EXCAVACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO HASTA LA COTA DE LA CALLE BIDEKURUTZETA. En esta fase de obra se mantendrá la ocupación de la acera de la calle Bidekurutzeta respetando las mismas condiciones fijadas para el derribo y se cerrará el paso en el cantón Ikerleku en su totalidad dada su estrechez y Ostetako bidea en el frente posterior del edificio.

- OCUPACIÓN DEL SUELO PÚBLICO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA. Durante la construcción de la estructura hasta la cota de la planta 1ª del nuevo edificio se mantendrá el cierre de la acera de la calle Bidekurutzeta y del cantón Ikerleku. Hormigonada dicha planta, se deberá colocar un andamio cubierto a la cota de la planta primera y con visera en el cantón que permita abrir en todo el proceso de construcción el paso de los peatones. En Ostetako bidea, hasta ejecución de estructura de la plazoleta se mantendrá el cierre propuesto durante las obras de excavación. Una vez hormigonada dicha cota, se deberá colocar un andamio cubierto, o las medidas de seguridad necesarias establecidas por el Coordinador de Seguridad y Salud junto a la Dirección y la Promotora, que permita abrir en el resto del proceso de construcción el paso de los peatones de Ostetako bidea con un ancho mínimo de 2,00 metros para la conexión de Iparragirre kalea con Xabier María Munibe. El andamiaje propuesto elevado en toda la altura del edificio se mantendrá mínimamente hasta la finalización de las fachadas.

Para la pavimentación final de Ostetako bidea y la plazoleta que resultará en el lado Oeste del nuevo edificio se deberá cerrar dicho paso por un tiempo aproximado de 1 mes.

Una vez construida la losa del techo del sótano, la parte que no continúa con la edificación en altura se utilizará como zona de acopio de materiales y emplazamiento de los contenedores de residuos. También se podrán colocar las casetas de obra con lo que se liberará el recinto del patio del Seminario vallado de cualquier tipo de ocupación.

2. OCUPACIÓN DE UNA PARTE DEL PATIO DEL SEMINARIO DURANTE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO EDIFICIO:

El acceso a la parcela objeto de la actuación, la ocupación del Patio del Seminario, y los movimientos de los camiones serán los mismos que los fijados para las obras de derribo. Se repondrán los News Jerseys para la protección de la carpa por el lado Oeste y el cierre del espacio para la maniobra de camiones dentro del Patio, que se realizará en el frente lindante con la zona de juegos de las/os alumnas/os con valla de 4,00 m de altura, de las que 2 metros serán vallas ciegas y en los otros 2 metros se instalará cualquier otro sistema de cierre que quede perfectamente anclado para todo el tiempo previsto para la ejecución de la obra.

En esta fase de obra no se podrá utilizar la zona a ocupar del Patio del Seminario para acopio de materiales. Tampoco para la colocación de los contenedores de recogida de escombros, ni para las casetas de obra excepto mientras duren las obras de movimiento de tierras y construcción de la estructura hasta la finalización de la losa de la cubierta del sótano.

La espera de camiones, caso que fuera necesario, se realizará dentro del espacio delimitado del Patio nunca en la calle Ibargarai.

QUINTA: El plazo contado desde el inicio de las obras de derribo hasta la finalización del edificio y la reurbanización de los espacios públicos y del patrimonio municipal será de 36 meses. Dentro del mismo, se realizarán las obras de recuperación de las calles Bidekurutzeta, Osteta, Ikerleku y de las afecciones causadas en el Patio del Seminario por la ejecución de las obras del nuevo edificio y se quitarán las vallas y elementos de protección colocados.

El Ayuntamiento de Bergara exigirá a la entidad promotora el pago de 250.000 € en concepto de ocupación del Patio del Seminario en los 36 meses señalados. Esta cantidad será abonada junto con la solicitud de la licencia de ejecución de la nueva edificación y en todo caso antes de 6 meses desde la obtención de la licencia municipal de derribo.

SEXTA: La tasa que resulte al final de la obra por la ocupación del suelo público se sustituirá por la reurbanización de los espacios ocupados en las condiciones que se señalan en la Ordenanza recogida en el ANTECEDENTE OCTAVO. Dicha sustitución la tomará en consideración el Ayuntamiento en los 36 meses de plazo máximo que se fijan en la ESTIPULACIÓN ANTERIOR. A partir del vencimiento de dicho plazo, el Ayuntamiento cobrará a la entidad Promotora las ocupaciones de suelo público y suelo patrimonial que se produzcan aplicando las tasas que se



Bergarako
Udala

encuentren vigentes en ese momento; salvo que circunstancias sobrevenidas (motivos de seguridad, ejecución de la nueva edificación u otras derivadas de la ejecución de la obra), imposibilitasen la expresada ejecución en los plazos previstos

Los trabajos de urbanización a realizar substitutivos del pago de la citada tasa, que en todo caso deberán contar con el visto bueno de los servicios técnicos municipales, serán los siguientes:

- 1) La pavimentación de Ikerleku en toda su anchura hasta su encuentro con la calle Iparragirre y de Ostetako bidea en toda su longitud y anchura hasta la plazoleta de Xabier María Munibe. Esta pavimentación se realizará con el adoquín utilizado en la calle Iparragirre. El mismo pavimento se utilizará en la plazoleta que se genera en la parte posterior (lado Oeste) del nuevo edificio.
- 2) La adecuación de la pavimentación del espacio ocupado en el patio del Real Seminario. La misma se realizará al objeto de recuperar el deterioro sufrido por el uso derivado de las obras de derribo y construcción y devolver el citado espacio a su estado anterior
- 3) La retirada de la rampa entre la rasante de Ostetako bidea y la del patio del Seminario y la recuperación y adecuación del expresado espacio ocupado por la rampa a su estado anterior al inicio de las obras.

SÉPTIMA:

A fin de poder hacer efectivo el cumplimiento del objetivo pretendido por el Ayuntamiento de Bergara consistente en la instalación de la portada de la Casa Zabala como elemento constructivo propio e independiente de la proyectada nueva edificación, la Entidad Mercantil "MOJASORO SL" se obliga y compromete a ejecutar el muro de contención o cimentación con ancho suficiente para poder apoyar en el mismo tanto el cierre perimetral de edificio como la fachada Zabala.

En relación al cumplimiento de este objetivo ambas partes establecen las siguientes condiciones:

La instalación de la portada de la Casa Zabala correrá a cuenta y cargo del Ayuntamiento de Bergara. A tal efecto, sufragará los gastos referidos a tal fin (redacción del proyecto técnico así como su montaje e instalación). Asimismo, el Ayuntamiento de Bergara se hará cargo del mantenimiento de la expresada portada (incluidos en estos los gastos de reparación ordinaria o extraordinaria o eventual retirada o sustitución de la misma)

Únicamente, la entidad mercantil "MAJASORO SL" ejecutará a su cuenta y cargo la estructura del edificio donde le permitirá al Ayuntamiento la instalación de los anclajes o sujeciones necesarias

para el levantamiento de la portada de la Casa Zabala. Las obras de sujeción de los expresados anclajes de la portada de la Casa Zabala al edificio de nueva construcción los ejecutará a su cuenta y cargo el Ayuntamiento de Bergara. Estas labores deberán estar supervisadas por la empresa PETRA u otra empresa especializada que contrate el Ayuntamiento de Bergara. En este sentido, tanto el posterior mantenimiento de los citados anclajes o sujeciones existentes en el nuevo edificio como el mantenimiento del tensionamiento de dichos anclajes será de cuenta y cargo del Ayuntamiento de Bergara.

El proceso de montaje o instalación de la portada de la Casa Zabala se iniciará una vez estén debidamente levantados y ejecutados los cerramientos y la cubierta del nuevo edificio de viviendas. La materialización del expresado cerramiento y levante se deberá realizar en el plazo de 12 meses desde la formalización del acta de replanteo y el montaje e instalación de la portada de la Casa Zabala deberá concluirse previa o simultáneamente a las obras de edificación del nuevo edificio.

En el supuesto de que, a la debida finalización de la ejecución de la nueva edificación conforme a la licencia de construcción concedida, todavía no estuviese finalizada la instalación de la portada de la Casa Zabala y la Entidad Mercantil "MOJASORO SL" solicitara al Ayuntamiento la correspondiente Licencia de Primera Ocupación de la nueva edificación ésta deberá ser concedida a fin de que pueda otorgarse la correspondiente Escritura de Declaración de Obra Nueva y Configuración en Régimen de Propiedad Horizontal y Constitución de las citadas Servidumbres.

En el supuesto de que circunstancias sobrevenidas (motivos de seguridad, ejecución de la nueva edificación u otras derivadas de la ejecución de la obra), imposibilitasen al Ayuntamiento de Bergara instalar la portada de la Casa Zabala antes o simultáneamente a la finalización de las obras del nuevo edificio, su ejecución podrá demorarse en cinco meses, a contar desde la concesión de la licencia de primera utilización.

OCTAVA: El Ayuntamiento de Bergara no tendrá ningún coeficiente de participación en la Declaración de Obra Nueva del nuevo edificio.

NOVENA: En la Declaración de Obra Nueva se formalizará la cesión gratuita al Ayuntamiento de Bergara de los terrenos privados no ocupados por la nueva edificación. Se establecerá también una servidumbre de uso público en superficie en la plazoleta que resultará sobre los garajes en el lado Oeste del edificio. Los gastos generados como consecuencia de las transmisiones detalladas en esta estipulación correrán a cargo de la entidad Promotora.

Y de plena conformidad con lo expuesto y convenido, suscriben las partes el presente Convenio por triplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.


Fdo: Maria Teresa Arriaran Otaegui


Fdo: Elixabete Arriaran Beistegui


Fdo: Jon Arriaran Beistegui


Fdo: Jesus Maria Arriaran Otaegui


Fdo: Ana Maria Arriaran Otaegui


Fdo: Juan Maria Otaegui Murua


Fdo: Ion Otaegui Arrieta


Fdo: Elixabete González Iria


Fdo: Ibon Gonzalez Iria


Fdo: Maria Victoria Gonzalez Lasa


Fdo: Javier Burgos Gutierrez


Fdo: Ana Maria Barquero Borreguero


Fdo: Jesus Maria Valgañon Gomez

Fdo: Alkatea Gorka Artola Alberdi


Fdo: Udal Idazkaria Mª Concepción Ugalde Icaza

