

CONVENIO URBANÍSTICO DEL SUBÁMBITO IN.03.3 LUISAENEA PERTENECIENTE AL ÁMBITO IN.03 INTXAURRONDO BERRI DEL PGOU DE SAN SEBASTIAN.

De una parte: D^a Nekane Arzallus Iturriza, mayor de edad, con D.N.I. nº..... y domicilio a efectos en San Sebastián, Casa Consistorial, c/ Ijentea, nº 1

De la otra: D., mayor de edad, con D.N.I. nº y domicilio en

INTERVIENEN

D^a. Nekane Arzallus Iturriza, en representación del Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián, en calidad de Concejala Delegada de Urbanismo, actuando en virtud de facultades expresas otorgada por acuerdo de..... De fecha.....

D., en representación de Salbide inscrita en el Registro Mercantil al tomo 1.115, hoja SS-2407, Folio 88, Inscripción 1^a N.I.F. B-20402616 y actuando en representación de la propiedad total de las fincas correspondientes a las parcelas Villa Luisa y Villa Mi Capricho, descritas en el apartado 2.1.2 del Plan Especial de ordenación del Subámbito IN.03.3 Luisaenea, de acuerdo al poder otorgado ante el notario D..... en escrituras firmadas el 15 de Junio de 2020 con números de protocolo 1.716 y 1.717.

Y reconociéndose ambas partes la capacidad necesaria para otorgar el presente Convenio.

ANTECEDENTES

Primero. El Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito IN. 03.3 Luisa Enea de la A.U. I.N. 03. "Intxaurreondo Berri del PGOU de Donostia se aprobó definitivamente con fecha 24 de Septiembre de 2020, publicándose en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 20 de Octubre de 2020.

Segundo. Que para el desarrollo del Subámbito se seguirán las determinaciones de una actuación de dotación, consistente en el levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, que será objeto del correspondiente proyecto de reparcelación. Habiéndose establecido el sistema de concertación por el P.E.O.U. del Subámbito IN.03.3 Luisaenea, será la Junta de Concertación, que deberá formarse de acuerdo al Art. 161 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, quien promueva la aludida reparcelación.

Tercero. Que los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en el ámbito son disconformes con la ordenación urbanística establecida y por tanto se declaran fuera de ordenación debiendo procederse a la demolición de todos ellos.

Conocida la situación de sucesivas ocupaciones de los edificios correspondientes a las villas "Mi Capricho" y "Luisaenea", una vez obtenidas las correspondientes licencias de derribo, se considera prioritaria y urgente la demolición de los edificios mencionados y sus anexos, en evitación de situaciones que pudieran dificultar o perjudicar el desarrollo del Subámbito en los términos previstos.

Todo ello manteniendo la consideración de edificabilidad preexistente en el P.E.O.U IN.03.3 Luisaenea, sin perjuicio de que en el momento de aprobación de la reparcelación las edificaciones a las que se otorga esa edificabilidad, hayan sido demolidas.



Cuarto. Que, de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la Administración actuante podrá suscribir, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

Quinto. Que el Ayuntamiento de Donostia participa en su condición de Administración actuante, y en su condición de propietario de una parcela del ámbito, descrita en el apartado 2.1.1 del Plan Especial de Ordenación del Subámbito IN 03.3 Luisaenea, al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a culminar la gestión y ejecución urbanística del sector, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.2 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de Junio suscriben el presente Convenio que se regirá de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. Obligaciones asumidas por los Propietarios, Promotores del Ámbito.

A) Constituirse en Junta de Concertación mediante escritura pública en el plazo de 1 mes desde la firma del presente Convenio, conforme a lo previsto en el artículo 161 d la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Una vez constituida la Junta, ésta publicará su constitución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y lo notificará de forma fehaciente e individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, informándoles que disponen de un mes para integrarse en la misma.

Transcurrido el plazo sin que los titulares se hayan adherido a la Junta, se entenderá que renuncian a su participación en ella.

Podrán incorporarse a la Junta de Concertación las empresas urbanizadoras que deben participar junto a los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida la Junta.

El proceso de selección de la empresa urbanizadora deberá llevarse a cabo de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública y la empresa adjudicataria deberá tener la condición de contratista de obras para lo que deberá acreditar tener la clasificación administrativa correspondiente. La empresa urbanizadora deberá actuar en todo momento respetando los términos establecidos por la Junta de Concertación.

Dicha Junta tendrá carácter de Agrupación de Interés Urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico y como tal deberá ser inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Asimismo, la Junta de Concertación, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar; asumirá la ejecución del planeamiento y actuará como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución.

Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del Ayuntamiento, en todo caso.

Contra los acuerdos de la Junta de Concertación podrán interponerse recurso de alzada.

B) Formular, a través de la citada Junta de Concertación, el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio.



Dicha reparcelación tendrá, en todo caso, carácter de reparcelación forzosa y se tramitará conforme las directrices y prerrogativas que se establecen en la Ley del Suelo, y contendrá la reparcelación de todas las fincas incluidas en ella, con independencia de si sus propietarios se han incorporado o no a la Junta de Concertación.

El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de 2 meses desde la constitución de la Junta de Concertación.

El documento expresará, como mínimo:

La descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.

La localización de los terrenos de cesión obligatoria.

La localización de las parcelas edificables.

La cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

C) Aportar a la reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y el planeamiento aprobado, y en concreto, todas las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público definidas por la ordenación.

D) El propietario firmante del presente Convenio, así como los demás de la Unidad de Actuación que se adhieran a la Junta, se comprometen a asumir las cargas de urbanización y ejecutar a través de la Junta de Concertación, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Actuación por la Ley y el Planeamiento.

En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, la Junta de Concertación podrá solicitar al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas.

La Junta de Concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

La Junta de Concertación podrá exigir de los propietarios las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el Ayuntamiento.

Asimismo, deberá ceder el 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización o bien proceder a su sustitución económica en virtud de lo dispuesto en el artículo 27.5 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio.

E) El propietario firmante del presente Convenio manifiesta que los compromisos asumidos con anterioridad serán garantizados mediante la formalización y entrega de Aval por importe equivalente del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

Segunda. Obligaciones asumidas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

Tramitar el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y planeamiento.



Considerar la edificabilidad preexistente en los términos del P.E.O.U. IN.03.3 Luisa Enea, sin perjuicio de que las edificaciones acreedoras de la misma, hayan sido demolidas.

Tercera. Transmisión de terrenos.

La enajenación de las parcelas no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente Convenio. El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento de la Junta de Concertación el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente; así como de las cláusulas de la escritura en la que el adquirente su subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

Cuarta. Procedimiento y perfeccionamiento del Convenio

El presente Convenio quedará perfeccionado cuando, una vez aprobado por el Ayuntamiento de San Sebastián, sea firmado por ambas partes ante el Secretario del Ayuntamiento quien dará fe del acto.

Quinta. Extinción del Convenio

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidos en el presente documento.

Mutuo acuerdo de las parte.

Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

Sexta. Formalización y Jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo u cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En todo lo no previsto en el presente Convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo en materia de Convenios Urbanísticos.

Y para ser cumplido de buena fe, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados, que quedará inscrito en el Registro de Convenios urbanísticos de gestión de este Ayuntamiento de San Sebastián con el número...