

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN Y SOCIEDAD VASCONGADA DE PUBLICACIONES, SA, PARA LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

En Donostia-San Sebastián, a [✳] de marzo de dos mil veintiuno

REUNIDOS

De una parte, **D. [✳]**, mayor de edad, vecino de Donostia-San Sebastián,

Y de otra parte, **D. David Martínez Gutiérrez**, mayor de edad, con DNI nº 34.101.732-T, y con domicilio a estos efectos en Camino de Portuetxe nº 2 – CP 20.018 de Donostia-San Sebastián,

INTERVIENEN

De una parte, Doña Miren Nekane Arzallus Iturriza, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.981.458-T en su calidad de Concejala Delegada de Urbanismo Sostenible del Excmo. Ayuntamiento de SAN SEBASTIÁN.

En adelante, Ayuntamiento de San Sebastián.

Y, D. David Martínez Gutiérrez, en nombre y representación de la mercantil **SOCIEDAD VASCONGADA DE PUBLICACIONES, SA**, con NIF nº A-20004073 y domiciliada en Camino de Portuetxe nº 2 – C.P. 20.018 de Donostia-San Sebastián, en su condición de Director General, en virtud de la escritura otorgada con fecha 18 de septiembre de 2009 ante la Notario de Donostia-San Sebastián Dña. Ana Isabel Jaurrieta Alegria con el número 747 de protocolo.

Se adjunta al expediente copia de la citada escritura,

En adelante, SVP.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio a cuyo fin,

EXPONEN

Primero.- Fincas de titularidad de SVP que son objeto del Convenio

Que SVP es propietario de la parcela catastral de referencia 8095024, a la que se encuentran vinculadas las fincas catastrales números 6032384B, 6032385J, 6032387C, 6032388K, 6032378J, 6032379R, 6032380P, 6032381A, 6032382Y, 6032383Q, 6032386R, 6032389S y 6032390Q, correspondientes todas ellas a las actuales instalaciones de El Diario Vasco ubicadas en el ámbito urbanístico IB-13 IGARA de San Sebastián, que a su vez se corresponden con las fincas registrales que se describen a continuación en el presente convenio:

- 1. Finca número 8703**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 190. Se le asigna la referencia **“UNO-UNO”**.
- 2. Finca número 8705**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 194. Se le asigna la referencia **“UNO-DOS”**.
- 3. Finca número 8707**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 198. Se le asigna la referencia **“UNO-TRES”**.



4. **Finca número 8709**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 202. Se le asigna la referencia “**UNO-CUATRO**”.
5. **Finca número 8711**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 206. Se le asigna la referencia “**UNO-CINCO**”.
6. **Finca número 8713**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 210. Se le asigna la referencia “**UNO-SEIS**”.
7. **Finca número 8715**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 214. Se le asigna la referencia “**NÚMERO DOS**”.
8. **Finca número 8717**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 218. Se le asigna la referencia “**NÚMERO TRES**”.
9. **Finca número 8719**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1617, Libro 319, Folio 222. Se le asigna la referencia “**NÚMERO CUATRO**”.
10. **Finca número 9426**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1610, Libro 316, Folio 201. Se le asigna la referencia “**NÚMERO CINCO**”.
11. **Finca número 9428**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1610, Libro 316, Folio 205. Se le asigna la referencia “**NÚMERO SEIS**”.
12. **Finca número 9430**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1610, Libro 316, Folio 209. Se le asigna la referencia “**NÚMERO SIETE**”.
13. **Finca número 9432**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Donostia-San Sebastián nº 4, al Tomo 1610, Libro 316, Folio 213. Se le asigna la referencia “**NÚMERO OCHO**”.

Para mejor referencia, se adjuntan al expediente copia de las notas simples registrales de las fincas enumeradas y certificación registral de la parcela urbanística resultante de la reparcelación de Igara.

En adelante, la totalidad de las fincas expuestas serán referidas como el “**Inmueble**”.

Segundo.- Características físicas y régimen urbanístico de los terrenos ocupados por el Inmueble

El Inmueble acoge las instalaciones de “El Diario Vasco”.

El régimen urbanístico actual de los terrenos ocupados por el Inmueble es el siguiente:

Ámbito urbanístico en que se ubican el Inmueble	IB-13 IGARA del PGOU de Donostia-San Sebastián
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Calificación global	Zona global “B.20 Uso terciario”
Calificación pormenorizada	“b.20. Uso terciario”
Edificabilidad urbanística s/r ordenada sobre la parcela	12.292,62 m ² / (t)
Edificabilidad urbanística previamente materializada	10.088,78 m ² (t)

Para mejor referencia, se adjunta al expediente un anexo en el que se define en detalle la ordenación urbanística del Inmueble de conformidad con el vigente PGOU de Donostia-San Sebastián.

Por su parte, consta en el expediente, medición topográfica actualizada justificativa de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

Tercero.- Evolución de la actividad desarrollada en el Inmueble

En una gran parte de las instalaciones del Inmueble (almacén destinado a bobinas de papel, instalaciones de la rotativa, etc.), SVP y otras sociedades pertenecientes a su grupo empresarial han venido desarrollando la actividad de impresión del periódico “El Diario Vasco”. No obstante, en la actualidad, dicho uso se ha visto drásticamente reducido debido a que los nuevos procesos de producción implantados en la edición de los diarios tienden a agrupar la impresión de los periódicos que pertenecen a un mismo grupo editorial en modernas instalaciones.



Por otra parte, las instalaciones que originariamente fueron concebidas para procesos distintos a los de impresión y a la rotativa, también han quedado desfasadas al no ajustarse a las nuevas necesidades, lo que obliga a efectuar, al igual que respecto a las instalaciones productivas, una reubicación.

Sobre la base de lo anterior, las actuales necesidades de producción y ejercicio de la actividad de SVP, adaptadas a las nuevas tecnologías y globalización de la información implica un reajuste de las actuales instalaciones, que en sus condiciones presentes no se adecuan funcionalmente a la actual demanda de información.

Ante ello, caben dos alternativas: **(i)** analizar la viabilidad de adecuación de las actuales instalaciones, o **(ii)** plantear su reinstalación en otros emplazamientos, de forma ajustada a las actuales infraestructuras y estrategias empresariales de SVP.

Tras un análisis de las alternativas se ha considerado que la primera de ellas (adecuación de las actuales instalaciones) resulta inviable desde el punto de vista económico y/o funcional y de eficiencia.

Es por ello por lo que se ha optado por reinstalar la actividad productiva y no productiva de SVP en nuevas ubicaciones, lo cual implica que, en el corto plazo, las actuales instalaciones ubicadas en el Inmueble quedarán inutilizadas respecto a los fines para los que fueron previstas. En todo caso, es preciso destacar que el nexo de unión que siempre ha existido entre la ciudad de Donostia-San Sebastián y “El Diario Vasco” desde su fundación, ha de permanecer vigente ahora que se aproxima su centenario. Por ello, a propósito del traslado de las instalaciones no productivas del Diario Vasco a una nueva ubicación, en el momento actual se están barajando diversas alternativas que en ningún caso contemplan la salida de la ciudad. En concreto, a la vista de la creciente digitalización de la actividad de “El Diario Vasco”, una de las posibilidades que se está sopesando es que las instalaciones no productivas de SVP se trasladen al Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa (Miramón).

Además de lo anterior, coadyuva a la decisión de traslado el hecho de que el actual emplazamiento de Diario Vasco, rodeado de desarrollos residenciales, es idóneo para la transformación urbanística, por nuevos desarrollos de carácter residencial y de dotaciones públicas, lo que conllevará una recalificación del entorno inmediato y del barrio de Ibaeta, completando el tejido urbano, a modo de continuación de dichos usos, con la generación de unos espacios públicos de calidad que complementen los existentes, configurándose una nueva gran plaza central, que ha de convertirse en el “polo de centralidad” del barrio. En este contexto, tanto el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián como SVP han considerado la oportunidad de generar un espacio de uso residencial en la parcela actualmente ocupada por el Inmueble. Ambas entidades entienden que, asimismo, se da una oportunidad de desarrollo urbanístico extraordinaria que da respuesta al interés general de la creciente demanda de vivienda –tanto libre como protegida- lo cual beneficia enormemente a la ciudad de Donostia-San Sebastián.

Esas razones urbanísticas, sumadas al interés público de mantener y posibilitar, dentro del municipio, el desarrollo de una actividad económica históricamente vinculada a la ciudad y de proyección exterior, justifican la presente propuesta.

Cuarto.- Justificación del interés general concurrente en la reordenación y recalificación de los terrenos ocupados por el Inmueble.

La situación prevista de inutilización de las instalaciones ubicadas en el Inmueble y la consideración conjunta de las razones de interés público que se detallan a continuación, justifican la modificación del régimen urbanístico de los terrenos ocupados por el Inmueble. En concreto:



1. La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos proyectados.

La sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos de la ciudad es uno de los objetivos y criterios de intervención tanto de la legislación urbanística vigente, como del vigente PGOU de Donostia-San Sebastián.

Así, dicho PGOU de Donostia-San Sebastián prevé expresamente la ordenación de los desarrollos urbanos de la ciudad de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios: la optimización racional (cualitativa y cuantitativa) del uso del actual medio urbano; la razonable compacidad de los desarrollos urbanos existentes y proyectados; la incentivación de ese tipo de desarrollos en el medio previamente artificializado, con preferencia a nuevos desarrollos urbanos en el medio rural; la minimización de las afecciones urbanas en ese medio; etc.

A su vez, esos mismos criterios están estrechamente asociados al principio del desarrollo sostenible (vinculado, entre otros extremos, al uso racional y sostenible de los recursos naturales, incluido el propio suelo), así como al objetivo de utilización racional e intensiva del suelo, expresamente regulados en la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSUPV)*, como premisas generales del urbanismo y de la ordenación urbanística.

Por todo lo anterior, la modificación propuesta es conforme con la Estrategia Territorial Europea de generar ciudades compactas en lugar de dispersas, apostando por el medio ambiente urbano y la ciudad compacta con usos múltiples y alta densidad que evita el consumo indiscriminado de suelo. La ciudad compacta es el modelo que mejor hace efectivo el principio de desarrollo sostenible en el entorno urbano.

En esas circunstancias, teniendo en cuenta que los condicionantes orográficos, urbanísticos, etc., del ámbito "IB-13 IGARA" son adecuados para ello, resulta razonable ajustar su desarrollo urbanístico a los referidos criterios de sostenibilidad.

2. Incremento de la oferta residencial de la ciudad en el medio urbano actual.

La consecución del objetivo anterior posibilita, a su vez, el incremento de la oferta residencial de la ciudad dentro del actual medio urbano, teniendo en cuenta el actual exceso de uso terciario que existe en el barrio de Igara.

3. Incremento de la oferta residencial de vivienda protegida.

Al proyectarse el desarrollo urbanístico mediante una actuación integrada, un 40% de la edificabilidad residencial se destinará a algún régimen de protección pública.

4. Priorización de un crecimiento del parque residencial basado en reordenación interna de la ciudad.

Con la modificación urbanística se dará cumplimiento a uno de los principios que deben regir el crecimiento del parque residencial en las ciudades vascas, según lo recogido en el propio Plan Territorial Parcial de Donostialdea. Y es que se priorizará el crecimiento del parque residencial basado en la reordenación interna y el mejor aprovechamiento de los tejidos urbanos ya existentes, mediante procesos de reconversión y de rehabilitación urbanística, en lugar de una programación sistemática de operaciones expansivas de ocupación de nuevos suelos.

Con esta estrategia de desarrollo sostenible se posibilita el aprovechamiento y renovación de los soportes infraestructurales ya existentes, sin requerir nuevos consumos de suelo y la construcción de nuevos elementos infraestructurales y dotacionales innecesarios.



5. Incremento y mejora de las dotaciones públicas.

El reajuste del régimen urbanístico vigente es, también, una oportunidad para el incremento y la mejora de las dotaciones públicas de la ciudad, como es la gran plaza central abierta hacia el Sur que se pretende generar, en el frente del viario hacia las actuales edificaciones de carácter residencial de Illarra Berri.

6. Integración del desarrollo urbanístico en el resto del barrio de Ibaeta.

El desarrollo urbanístico previsto garantizará una perfecta integración de los nuevos espacios en el resto del barrio de Ibaeta, dando continuidad natural a un entorno residencial con espacios públicos de calidad, que completarán los ya existentes en la zona.

7. Viabilidad económica de la ejecución del desarrollo urbanístico.

La adecuación del desarrollo urbanístico de los terrenos ocupados por el Inmueble a los objetivos y criterios anteriores contribuye, además, a garantizar su viabilidad y su ejecución. Y eso, en el contexto actual, constituye un objetivo a tomar en consideración.

8. La ejecución del desarrollo urbanístico a corto plazo.

La actual demanda de vivienda (tanto libre como sometida a protección) en la ciudad de Donostia-San Sebastián, sumado al alcance puntual de las obras de urbanización asociadas al desarrollo de los terrenos ocupados por el Inmueble, permite afirmar que los objetivos anteriores y las correspondientes propuestas, podrán ser materializados a corto plazo, con el interés que eso conlleva.

9. La no excepcionalidad del uso en el entorno.

Por otra parte, y como también ha quedado indicado, el uso residencial predominante en los ámbitos del entorno de los terrenos ocupados por el Inmueble, aconsejan que sea éste el más apropiado para dichos terrenos.

En definitiva, las circunstancias enunciadas aconsejan y permiten la reconversión del uso de los terrenos ocupados por el Inmueble, posibilidad ésta que resulta acorde con los principios que inspiran la LSUPV.

Quinto.- Formulación de este convenio

De conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la LSUPV, 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 estos convenios se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

En atención a las consideraciones expuestas y con el fin de garantizar la consecución de los citados objetivos, así como de determinar las correspondientes condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación urbanística, quienes intervienen en él han considerado conveniente la formulación y suscripción de este Convenio, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

El presente Convenio tiene por objeto definir los parámetros básicos del nuevo régimen urbanístico para la recalificación residencial del Inmueble actualmente vinculado a la actividad económica desarrollada por SVP que sirvan de base para la redacción de la futura Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián.



SEGUNDA.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Sobre la base de lo indicado en el Expositivo Quinto, ambas partes han acordado la viabilidad de una Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, en orden a reordenar y recalificar los terrenos ocupados por el Inmueble identificado en el Expositivo Segundo, para uso residencial, documento que, entre otras previsiones, contemplará las determinaciones y parámetros de edificabilidad que a continuación se exponen.

Con arreglo a las características que presentan los terrenos ocupados por el Inmueble, se ha venido trabajando en distintas alternativas de reordenación y recalificación, habiéndose alcanzado una solución que deriva en una correcta calidad urbana y que recoge los siguientes parámetros urbanísticos:

- 1ª. La recalificación urbanística del Inmueble para usos residenciales, y la consiguiente reordenación pormenorizada en una o varias zonas de tipología “a.30 Residencial de edificación abierta” y otras zonas y subzonas destinadas a usos dotacionales públicos.
- 2ª. La integración de la totalidad de los terrenos del ámbito de ordenación vinculados al Inmueble en una zona de tipología global “A.30 Residencial de edificación abierta”.
- 3ª. La consecuente incorporación de los terrenos del ámbito de ordenación vinculados al Inmueble al colindante Ámbito Urbanístico “IB.14 ILLARRA BERRI”, que cuenta con dicha calificación global “A.30”
- 4ª. La definición de la edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante (a ordenar):
 - a. Edificabilidad de uso residencial propuesta: 21.000,00 m².
 - i. Vivienda de promoción libre: 12.600,00 m².
 - ii. Vivienda de protección social: 4.200,00 m².
 - iii. Vivienda tasada: 4.200,00 m².
 - b. Edificabilidad de uso comercial/terciario: 600 m².
 - c. Edificabilidad urbanística total: 21.600,00 m².
- 5ª. La previsión de un adecuado nivel dotacional de zonas verdes y espacios libres que garanticen una elevada calidad urbana, mediante la ordenación de una gran plaza central abierta hacia el Sur, en el frente del viario hacia las actuales edificaciones de carácter residencial de ILLARRA BERRI.
- 6ª. La categorización del suelo como suelo no consolidado por la urbanización.
- 7ª. Las previsiones de ejecución urbanística: a esos efectos, la identificación de la propuesta como una actuación integrada, delimitándose una única unidad de ejecución conformada por los terrenos del Inmueble junto con aquellos otros que, en su caso, resulten necesarios para la correcta materialización de las obligaciones.
- 8ª. El establecimiento de los siguientes coeficientes de ponderación correspondientes a los distintos usos y regímenes de promoción/protección previstos para la edificabilidad urbanística a ordenar sobre rasante (así como a la edificabilidad urbanística sobre rasante actualmente materializada), que formarán parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada a contener en el documento de Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián:



USOS Y RÉGIMEN DE PROMOCIÓN	COEFICIENTES PONDERACIÓN	DE
Vivienda de Promoción libre. Tipología "a.30"	1,00	
Vivienda de protección social	0,15	
Vivienda de protección pública tasada municipal (régimen especial)	0,46	
Terciario /Comercial (planta baja)	0,65	
Usos terciarios (en edificación exenta)	0,70	

Corresponderá a la ordenación pormenorizada establecer los coeficientes de ponderación correspondientes a los distintos usos y regímenes de promoción/protección vinculados a la edificabilidad ordenada bajo rasante.

En todo caso, procederá en el momento de la elaboración y tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación su actualización y/o modificación, en atención de la evolución del mercado inmobiliario y de la construcción, así como de las determinaciones aplicables en materia de productos de protección pública.

9ª. La previsión de que su ejecución se adecuará a las condiciones propias del régimen de ejecución privada, mediante el denominado sistema de concertación.

10ª. Los titulares adjudicatarios de los derechos urbanísticos proyectados en el conjunto de la nueva unidad de ejecución procederán a la ejecución y abono de las obras y cargas de urbanización previstas en dicha unidad. Dichas obras y/o cargas se concretarán en los posteriores documentos de MPGOU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Para mejor referencia se acompañan los siguientes documentos gráficos que, sin perjuicio de su carácter orientativo, representan la modificación urbanística pretendida:

- **Documento número 1**, un plano del Inmueble y del subámbito urbanístico afectado por la Modificación del PGOU.
- **Documento número 2**, un plano en el que se define, de manera orientativa, el detalle de la zonificación global propuesta.
- **Documento número 3**, un plano en el que se define, la imagen urbana que se generará en el nuevo ámbito.

TERCERA.- CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Según lo establecido tanto en la LSUPV, como en el *Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos* (Decreto 123/2012), será preciso cumplir los estándares urbanísticos que se indican a continuación:

1. Respecto de las dotaciones de la **red de sistemas generales**, la legislación aplicable requiere en suelo urbano la previsión de los siguientes estándares dotacionales:
 - a. **Sistema general de espacios libres (zonas verdes y parques urbanos)**
[D = 21.000,00 m² (t) x 5 m² / 25 m²(t)]
 - Estándar dotacional mínimo: 5 m²/ hab. [25 m² (t)]
 - Incremento de edificabilidad residencial: 21.000,00 m² (t)
 - Dotación mínima requerida: **4.200,00 m²**

Su cumplimiento se efectuará mediante la ampliación del "Parque de Erregenea", actualmente calificado como Sistema General de Espacios Libres ("F.10").



b. Alojamientos dotacionales (sistema general)

[D = 21.000,00 m² (t) x 2,0 m² / 100 m²(t)]

- Estándar dotacional mínimo: entre 1,5 y 2,5 m²/100 m² (t) de uso residencial.
- Incremento de edificabilidad residencial: 21.000,00 m² (t).
- Dotación mínima (media) requerida: **420,00 m²**.

El estándar de alojamientos dotacionales de la red del sistema general requerido por el nuevo desarrollo residencial se cumplirá, en la medida que sea posible, mediante su ordenación pormenorizada a través de la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián. En caso de que ello no resultase posible, el correspondiente estándar dotacional podrá cumplirse bien dentro del propio ámbito de ordenación, bien mediante su consideración en alguna parcela resultante de la ordenación de algún ámbito a esos efectos “excedentarios”, de titularidad municipal, mediante su debida compensación económica sustitutiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 123/2012.

2. Por su parte, respecto a las dotaciones de la **red de sistemas locales**, para su cálculo se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, que requiere para las modificaciones de los planes generales en suelo urbano la previsión de determinados estándares dotacionales.
3. Para mejor referencia, se adjunta como **Documento número 4** un plano en el que se grafía de forma orientativa la dotación de sistemas locales.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE SVP

Sin perjuicio de los deberes legales previstos en la LSUPV, SVP adquiere, en virtud del presente Convenio, las siguientes obligaciones:

1. Colaborar con –el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en la elaboración de la documentación referida a la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, con el contenido y los documentos legalmente requeridos. La Modificación se redactará sobre la base de lo establecido en la Estipulación Segunda del presente Convenio, que deberá contener, además de las previsiones de carácter estructural, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.
2. Colaborar con el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en la tramitación de los documentos, de naturaleza urbanística y ambiental, que sean requeridos para la aprobación de la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián.
3. Formular y presentar en sede municipal el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en el plazo de tres meses desde que recaiga la aprobación definitiva sobre el documento de modificación de la ordenación estructural.
4. Desarrollar la ejecución urbanística de los terrenos ocupados por el Inmueble en los términos en que sean reordenados y recalificados, y, a tal efecto a elaborar y presentar ante el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián los proyectos de reparcelación y urbanización correspondientes, en los plazos que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.
5. Cumplir con las cesiones y los estándares urbanísticos en los términos expuestos en la Estipulación Tercera del Convenio y que quedarán debidamente cuantificados y concretados en la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián.

QUINTA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

El Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián asume los siguientes compromisos:



1. Elaborar la documentación referida a la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, con el contenido y los documentos legalmente requeridos. La Modificación se redactará sobre la base de lo establecido en la Estipulación Segunda del presente Convenio, que deberá contener, además de las previsiones de carácter estructural, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada.
2. Elaborar los documentos, de naturaleza urbanística y ambiental, que sean requeridos para la tramitación y aprobación de la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián.
3. Tramitar la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, con el alcance y contenido establecidos en el presente Convenio.
4. Impulsar todos los procedimientos y trámites de los documentos de planeamiento y gestión urbanística que se deriven del presente Convenio.
5. Garantizar, tanto en el documento de planeamiento urbanístico como en los documentos de equidistribución y gestión urbanística, la viabilidad técnica y económica de la actuación mediante el establecimiento del preceptivo equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas del desarrollo de la actuación urbanística.

SEXTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El presente Convenio tiene una vigencia de **DOS (2) AÑOS**. Este plazo podrá ser prorrogado por acuerdo entre el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián y SVP (o la entidad que, en su caso, se subrogue en el presente Convenio), hasta un máximo de **CUATRO (4) AÑOS** según lo dispuesto en el artículo 49, apartado h) de la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*.

En el supuesto de que, transcurrido dicho plazo o la prórroga que se pacte, el presente Convenio no se haya podido llevar a efecto total o parcialmente por razones ajenas a la voluntad de los firmantes, el mismo perderá su eficacia.

Asimismo, si finalmente no se aprobara definitivamente la Modificación del PGOU de Donostia-San Sebastián, el Convenio se entenderá resuelto automáticamente.

SÉPTIMA.- SUBROGACIÓN EN EL CONVENIO

La totalidad de las obligaciones y compromisos adquiridos mediante el presente Convenio se consideran vinculados e inherentes a la titularidad de las fincas afectadas por aquel y enumeradas en el Expositivo Primero.

En caso de transmisión de las fincas enumeradas en el Expositivo Primero, el tercer adquirente se entenderá subrogado en las obligaciones y derechos fijados en el Convenio, debiendo hacerse constar expresamente esta circunstancia en los documentos privados y públicos que se otorguen con ocasión de la citada transmisión.

Para la citada subrogación no se requerirá autorización por parte del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PREVISTAS

El presente Convenio se entenderá resuelto en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el mismo, todo ello sin perjuicio de las acciones que, por ello, correspondan a la parte cumplidora.



NOVENA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y TRAMITACIÓN DE ESTE CONVENIO.

El presente Convenio tiene carácter jurídico-administrativo. Su tramitación y aprobación se adecuará a lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la LSUPV y la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*.

DÉCIMA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

Se constituirá una comisión de seguimiento del presente Convenio compuesta por cuatro representantes, dos del Ayuntamiento de San Sebastián, y dos de SVP, que serán designados, respectivamente, por las partes firmantes del presente Convenio, para el desempeño de las siguientes funciones:

- a) Llevar a cabo el seguimiento de la normal ejecución de las actuaciones previstas en el presente Convenio, determinando los criterios y modos para posibilitar la mutua información y adecuado cumplimiento de los compromisos respectivos.
- b) Facilitar la remoción de los obstáculos que entorpezcan la celeridad de los trámites requeridos en cada caso.
- c) Procurar la resolución de los problemas de interpretación y de ejecución que pueda plantear el Convenio.

En lo no previsto expresamente para la comisión de seguimiento, le será aplicable el régimen de los órganos colegiados regulado en la Sección 3ª del Capítulo II del Título Preliminar de la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*.

UNDÉCIMA.- JURISDICCIÓN

Para cuantas cuestiones pudieran surgir como consecuencia de la correcta interpretación y o aplicación del presente Convenio, ambas partes se someten expresamente a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Leído el contenido del documento, lo encuentran conforme, por cuanto ratificándose, firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

D. David Martínez Gutiérrez
SOCIEDAD VASCONGADA
PUBLICACIONES, SA

D. [✳]
DE AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN
SEBASTIÁN