

## **002.- OBJETIVO DE LA PLANIFICACION.**

Como se ha indicado en el apartado anterior, con fecha 08.05.2020, se firmó por parte del Ayuntamiento de Sestao, la Sociedad Pública Sestao Bai SA, y Euskalforging SA, un acuerdo bajo la fórmula de Convenio Urbanístico.

Afecta a las actuales parcelas P1, P2, P27 y EELL2, resultantes de la reparcelación de la "U.E. Sestao Bai" del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao, en el cual se fijaron como:

".....

### **002.1.- Objetivos del mismo:**

1. *Mejorar la red de sistemas locales mediante la construcción de un nuevo tramo de vial que prolongue el actualmente existente en el lado Norte de la unidad de ejecución de tal forma que, discurriendo lindante con los suelos en los que se ubica la Naval, faculte una nueva conexión del anillo viario existente con la rotonda prevista en la vecina unidad de ejecución "6-2 ACB" al objeto de agilizar los flujos de tráfico y evitar su congestión.*
2. *Dar respuesta a necesidades objetivas que la realidad ha puesto de manifiesto. La solución persigue incrementar considerablemente el número de aparcamientos públicos en superficie mediante su disposición a lo largo del nuevo tramo viario.*
3. *Relacionado con el sistema local de espacios libres previamente localizado en la parcela EELL2, se contempla su reubicación en la actual parcela P1, de tal forma que su ordenación posibilite un uso más efectivo y sostenible del mismo.*
4. *Trasladar las determinaciones urbanísticas patrimonializadas por Sestao Bai en la parcela P27 a una nueva parcela a ordenar en la superficie de la actual P1, de tal forma que la edificabilidad urbanística y su calificación terciaria (oficinas) no sufran alteración alguna.*
5. *Las condiciones de superficie y configuración de la nueva parcela terciaria persiguen optimizar las condiciones de ejecución de la edificabilidad ordenada en ella para, de esa forma, facilitar e impulsar su promoción.*
6. *Posibilitar la reubicación de las determinaciones urbanísticas previstas para la parcela P1, mediante su traslado parcial a la nueva parcela a configurar en la superficie integrada por las existentes P27 y EELL2, de tal forma que ello procure la oportunidad de mejorar, adaptar y modernizar las instalaciones de la mercantil Euskal Forging, S.A., trasladándose una cantidad residual de edificabilidad urbanística industrial pesada de aquella parcela privada a la P2.*

*Para la consecución de los mentados objetivos se estima necesaria la formulación de una nueva ordenación urbanística que vinculada, en todo caso, con determinaciones que ostentan naturaleza de ordenación pormenorizada, faculte su materialización.*

*Así pues, habida cuenta esa naturaleza de ordenación pormenorizada de las determinaciones urbanísticas a modificar, se considera NECESARIA LA ELABORACIÓN Y REDACCIÓN DE UN PLAN ESPECIAL que incorpore y disponga la mentada regulación.*

### **002.2- Criterios o Estipulaciones fijados en el Convenio de Referencia:**

**Primera.-** El Ayuntamiento de Sestao se compromete a:

- a) *Tramitar e impulsar, hasta su aprobación definitiva, el expediente del preceptivo Plan Especial de Ordenación Urbana en el que, modificando la ordenación vigente, se establezca la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito espacial configurado por las parcelas descritas en el exponendo II de este Convenio.*

*Para su mejor identificación, se adjunta como Anexo nº 5, plano en el que se describe de forma gráfica la concreta delimitación que presentarían las parcelas resultantes de nueva configuración.*

*En concreto, las determinaciones urbanísticas más significativas a ordenar en cada parcela son:*

**PARCELA RESULTANTE TERCIARIA (en adelante PRO):**

*Uso característico: Terciario-Oficina.*

*Superficie: La resultante de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.*

*Edificabilidad: 15.975 m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se distribuirá entre las parcelas definitivamente delimitadas con uso terciario.*

**PARCELA RESULTANTE de ESPACIOS LIBRES (en adelante EELL):**

*Uso característico: Espacios libres*

*Superficie: 3.210,67 m<sup>2</sup>*

**PARCELA RESULTANTE de Sistema Viario (SV):**

*Uso característico: Sistema viario*

*Superficie: La resultante de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.*

**PARCELA RESULTANTE INDUSTRIAL (PRI):**

*Uso característico: Industrial Categoría 4 y 5 (Gran Industria-Industria Pesada)*

*Superficie: 7.158,30 m<sup>2</sup>*

*Edificabilidad: A concretar de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.*

**PARCELA P2 (P3IP):**

*Uso característico: Mantendría el Industrial Categoría 4 y 5 (Gran Industria-Industria Pesada)*

*Superficie: Mantendría el actual de 7.144,00 m<sup>2</sup>*

*Edificabilidad: A concretar de la futura ordenación pormenorizada del Plan Especial.*

*El compromiso municipal de tramitar un Plan Especial en los términos que se contemplan en el presente Convenio, en ningún caso limita el contenido de las potestades de las Administraciones Sectoriales afectadas, sobre las que el Ayuntamiento no tiene capacidad de decisión, ni vincula al Ayuntamiento a su inexcusable cumplimiento, pudiendo variar las determinaciones conveniadas en aras del interés público y principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible sin que ello genere indemnización alguna a favor de Euskal Forging, S.A.*

- b) *Tramitar cuantos documentos resulten legalmente preceptivos para ejecutar la ordenación prevista en el Plan Especial de continua referencia.*

*En su caso, modificación del proyecto de reparcelación de la U.E. Sestao Bai relativa a las parcelas afectadas, modificación del proyecto de urbanización y/o cuantos títulos habilitantes sean precisos.*

*El meritado documento de modificación del proyecto de reparcelación, alterando el actual régimen de dominio, adjudicará:*

- las parcelas resultantes de terciario-oficinas (PRO) a Sestao Bai, S.A.*
- la parcela resultante de espacios libres (EELL) al Ayuntamiento de Sestao*
- los suelos destinados a sistema viario se adjudicarían al Ayuntamiento de Sestao*
- la parcela resultante industrial (PRI) a Euskal Forging, S.A.*
- adicionalmente, se prevé trasladar edificabilidad industrial, de carácter residual, de la actual parcela P1 aportada por Euskal Forging, S.A. a la parcela P2 aportada, igualmente, por dicha mercantil.*

*La edificabilidad que se traslade de la parcela inicial P1 (P5IP) a la nueva parcela resultante industrial (PRI), a configurar en la superficie integrada por las parcelas iniciales P27 y EELL2, y a la parcela inicial P2 (P3IP), no superará la edificabilidad total de dicha parcela P1, que resulta ser 5.726 m<sup>2</sup> (T).*

*En cualquier caso, la edificabilidad que se traslade de la parcela inicial P1 (P5IP) a la parcela de inicio P2 (P3IP) tendrá carácter residual.*

*Además, ese documento de equidistribución impondrá, a la nueva parcela industrial PRI, la carga de ejecución de las obras de urbanización de los suelos destinados a dotaciones públicas de nueva creación.*

*Asimismo, la modificación del proyecto de urbanización a tramitar elaborará su contenido siguiendo las pautas y características generales existentes en la urbanización de la unidad de ejecución en la que se desarrolló su ejecución.*

*Finalmente, una vez ejecutada la obra de urbanización por Euskal Forging, S.A. y previa puesta a disposición y entrega de la misma al Ayuntamiento de Sestao, éste se obliga a tramitar de forma inmediata su recepción, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.*

- c) *El Ayuntamiento no costeará ninguna actuación derivada de posibles necesidades de corrección de la calidad del suelo conforme a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de ninguna de las parcelas afectadas por el presente convenio.*

**Segunda.-** Euskal Forging, S.A. se compromete a:

- a) *Elaborar y costear cuantos documentos de planeamiento y gestión urbanística resulten precisos (Plan Especial con su preceptiva Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, Modificación del Proyecto de Reparcelación y Modificación del Proyecto de Urbanización).*

*Los documentos urbanísticos requeridos serán elaborados con la colaboración de los Servicios Técnicos de Urbanismo y los Jurídicos de la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento de Sestao y, en todo caso, con pleno conocimiento de Sestao Bai, S.A.*

*La elaboración de dichos documentos será costeada, a excepción de la participación de los técnicos municipales y/o de Sestao Bai, S.A., íntegramente por Euskal Forging, S.A.*

- b) *Ejecutar la urbanización conforme a los criterios orientativos que se incorporan en la memoria técnica urbanística que como Anexo nº 6 se adjunta a este Convenio. Dicha urbanización se ejecutará bajo la Dirección Facultativa provista por Euskal Forging, S.A. que, en todo caso, actuará bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Sestao.*
- c) *Cumplir las medidas exigidas por el informe Ambiental Estratégico para obtener la debida declaración de la calidad del suelo de las parcelas PRO y de cesión al Ayuntamiento, resultantes de la nueva ordenación, ejecutando y costeando todas las actuaciones necesarias para ello.*
- d) *Asumir cualquier tipo de coste económico derivado del cumplimiento y ejecución del presente convenio urbanístico, de tal forma que por ninguna causa o motivo Euskal Forging, S.A. podrá exigir ni repercutir a Sestao Bai, S.A. el abono de importe alguno.*

*Una vez regularizada la titularidad de las parcelas resultantes de la nueva ordenación pormenorizada mediante la inscripción del Proyecto de Reparcelación, y cumplidas las medidas exigidas por Gobierno Vasco para obtener la debida declaración de la calidad del suelo de cada parcela resultante, Sestao Bai, S.A. y Euskal Forging, S.A. serán responsables de cumplir todas y cada una de las condiciones que las citadas nuevas declaraciones de la calidad del suelo impongan*

*y exijan para poder materializar el uso urbanístico y ejecutar las obras proyectadas en cada parcela de su titularidad.*

- e) *Con la salvedad que se incluye en el siguiente párrafo, el presente convenio urbanístico queda sujeto a la condición resolutoria, de que con anterioridad a la aprobación definitiva del preceptivo Plan Especial se estime que, el coste económico necesario para sufragar la totalidad de los gastos que puedan generarse para cumplir y ejecutar el objetivo previsto en este Convenio, entre los que ha de incluirse el correspondiente a la ejecución de las medidas y/u obligaciones impuestas, en su caso, por las administraciones sectoriales afectadas, exceda del importe de un millón (1.000.000) de euros previsto por Euskal Forging S.A.*

*Por lo tanto, una vez conocidas las medidas y/u obligaciones impuestas por las Administraciones Sectoriales afectadas, y siempre y exclusivamente de forma previa a la aprobación definitiva del Plan Especial, si el gasto total estimado para afrontar la ejecución global de la operación excediera del antedicho importe, y salvo que Euskal Forging S.A. decidiera ante la concurrencia de las circunstancias reseñadas continuar con la ejecución de la operación aquí conveniada, el presente Convenio se resolverá de pleno Derecho.*

*En este último caso, Euskal Forging, S.A. estará obligada a notificar tal circunstancia, al resto de suscribientes de este convenio, desistiendo de la tramitación de la aprobación definitiva del Plan Especial que se tramita a instancias de la Mercantil. Ante esta situación, decae la tramitación de los instrumentos urbanísticos sometidos a aprobación municipal, y las partes quedarán liberadas de cualquiera de las obligaciones que tuvieran asumidas en virtud del presente Convenio Urbanístico. A su vez, una vez aprobado definitivamente el reiterado Plan Especial, en todo caso, Euskal Forging, S.A. se compromete a ejecutar lo ordenado en dicho Plan con independencia del importe económico al que ascienda dicha ejecución de planeamiento.*

**Tercera.-** *Sestao Bai, S.A. se compromete a:*

- a) *Actuar bajo los principios de máxima y recíproca colaboración, coordinación, cooperación y responsabilidad en el desarrollo y ejecución de lo previsto en este Convenio y, muy especialmente, en relación con el diseño, definición, en definitiva, fijación de los parámetros urbanísticos integradores de la ordenación urbanística pormenorizada a prever en la que será su futura o futuras parcelas de oficinas (PRO).*
- b) *Participar en la modificación de la reparcelación a tramitar, de forma que, tras aportar la Parcela P27 incluida en el ámbito reparcelatorio, resulte adjudicataria de la parcela o parcelas de nueva configuración destinadas a uso terciario-oficinas previstas en este Convenio como parcela PRO.*

**Cuarta.-** *Plazos*

*Las partes establecen un plazo tres (3) meses desde la suscripción de este convenio para presentación, en este Ayuntamiento, para su tramitación, de la documentación relativa al preceptivo Plan Especial.*

*Las partes establecen un plazo seis (6) desde la presentación, en este Ayuntamiento, para su tramitación, de la documentación relativa al preceptivo Plan Especial, debiéndose aprobar definitivamente dicho Plan Especial y proceder a su publicación siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente incluidos los informes favorables de las Administraciones Sectoriales y por ende la documentación pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.*

*La regularización de la titularidad de las parcelas resultantes de la nueva ordenación pormenorizada, a plasmar en Proyecto de Reparcelación, se gestionará mediante la tramitación y aprobación definitiva de este último documento, cuya presentación en el Ayuntamiento se efectuará en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva y publicación del Plan Especial.*

*Presentado el Proyecto de Reparcelación ante el Ayuntamiento, éste tramitará y aprobará definitivamente el precitado Proyecto en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde su presentación ante el Registro Municipal del Ayuntamiento de Sestao, siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente y por ende pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.*

*De igual manera se tramitará hasta su aprobación definitiva, en el plazo máximo de cuatro (4) meses desde su presentación ante el mismo Registro Municipal, la modificación del Proyecto de Urbanización prevista en este convenio siempre y cuando la documentación presentada se ajuste a la exigible legalmente, incluidos los informes favorables de las Administraciones Sectoriales y por ende pueda ser informada favorablemente por los Servicios Municipales.*

*A tal efecto, éste último Proyecto deberá presentarse ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses desde la aprobación definitiva y publicación del Proyecto de Reparcelación.*

**Quinta.-**

*De conformidad con lo establecido por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 la validez del presente Convenio quedará condicionada a la efectiva aprobación del Plan Especial, de tal forma que se recoja la alteración de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado en los términos reseñados, y quedando automáticamente resuelto el Convenio si no se aprobara definitivamente la mentada alteración en las condiciones pactadas.*

**Sexta.-**

*El presente convenio es de naturaleza administrativa, rigiéndose en su interpretación y desarrollo por el ordenamiento jurídico administrativo aplicable a los convenios urbanísticos.*

*Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional de lo Contencioso Administrativo.*

*El plazo de vigencia del presente convenio se establece en VEINTICUATRO (24) MESES contados a partir de la suscripción del mismo, no obstante, lo cual, podrá ser prorrogado, caso de ser necesario, de común acuerdo de los intervinientes.*

.....”