PROPUESTA DE CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

En Leioa, siendo el día 3 de agosto de 2020, se reúnen,

De una parte, D. Iban Rodriguez Etxebarria, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE LEIOA

Y de otra.

- 1.- Da Oihane Urrutikoetxea García, en representación de la mercantil **GESLUR XXI**, S.L. y de la mercantil **URRUTIRENA XXI**, S.L.
- 2.- D. Koldo Urrutikoetxea García, en representación de la mercantil **EXPLOTACIONES INMOBILIARIAS LAMIAKO, S.L**. (antes MISA)

Las tres sociedades mencionadas son propietarias de los terrenos que van a describirse a continuación y que se identifican en el plano del Anexo I:

A. **GESLUR XXI, S.L.,** de la siguiente finca,

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 10 de Bilbao, al Tomo 1.500, Libro 237, Folio 192, Finca Registral1.657 de Leioa.

Está integrada en la Unidad 17B del vigente PGOU.-

Se identifica como finca 1 en el plano adjunto.

B.- EXPLOTACIONES INMOBILIARIAS LAMIAKO, S.L. de las siguientes fincas.

1. Terreno con forma de rectángulo alargado comprendido en el punto conocido con el nombre de Gran Vega Agrícola de Lamiako, radicante en la anteiglesia de Leioa. Se toma como base el límite de la finca completa propiedad de "La Polar" con la contigua de su rumbo Oeste, propiedad hoy de la Caja de ahorros Vizcaína, base que tiene una longitud de 317,13 metros. En el lado opuesto y a sesenta metros de la línea anterior, se tiende una línea absolutamente paralela a aquélla en una longitud de 301,46 metros, con rumbo Este, lindando con la finca de que éste se segrega, propiedad de la Sociedad Anónima La Polar. Los extremos de dichas líneas se unen al Norte por la línea que forma el rio Gobelas y al Sur, por la que forma la carretera de Las Arenas a Bilbao. Tiene una superficie de 18.612,13 metros cuadrados, si bien, como consecuencia de una expropiación efectuada por la Junta de obras del Puerto de Bilbao, hoy autoridad portuaria de Bilbao, tiene una superficie de 17.422,12 metros cuadrados, según el título y de 16..558,33 m2, según reciente medición. Linda: al Norte, con el rio Gobelas; Al Sur, con la carretera de Las Arenas a Bilbao; al Este, con resto de la finca de "La Polar" y al Oeste, con terreno de la Caja de Ahorros Vizcaína.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10, de Bilbao, Libro 592, Folio 128, Finca 1240 de Leioa.

Parte de esta finca, con superficie de 3.692,18 m2. está incluida en el actual Sector nº 17A y el resto, con 12.866,15 m2 en el área 18 del PGOU de Leioa; el resto, hasta alcanzar sensiblemente la superficie registral, está ocupado por la carretera de Las Arenas a Leioa.

2. Terreno en la anteiglesia de Lejona, punto denominado Lamiaco, que tiene una extensión superficial de 5.117,09 metros cuadrados, según el título y de 5.544,23 m2., según reciente medición; linda al Norte con zona del río Gobelas; al Sur, la nueva carretera de la Dársena de Lamiaco; Este, terreno d M.I.S.A. y Oeste, calle transversal en proyecto en terreno expropiado por el Estado, destinado a acceso a la Dársena que proyecta y finca de la Caja de Ahorros Vizcaína. I

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10, de Bilbao, Libro 392, Folio 177, Finca 1658 de Leioa.

Está incluida en la actual UA 17 A del PGOU de Leioa.-

C.- URRUTIRENA, XXI, S.L., de la siguiente finca:

Porción de terreno, que mide una superficie de ciento seis mil cuatrocientos metros cuadrados y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, según el título y de 113.419,10 m2. según reciente medición.- Linda: Norte, con carretera de Las Arenas a Leioa, hoy Dársena de Lamiako; Sur, carretera de Las Arenas a Bilbao; Este, Metales Ibérica, S.A. y Oeste, Consorcio de Aguas, sistema General de Saneamiento, Bombeo de Lamiako y terreno de la Autoridad Portuaria de Bilbao. Tiene, además, una franja, en la actualidad de mil ochenta y dos metros y trescientos veinticuatro centímetros cuadrados, al Norte de la carretera de las Arenas a Leioa y que linda, al Norte, con el río Gobelas; al Sur, con la carretera de Las Arenas a Leioa; al Este, con Metales Ibérica, S.A. y al Oeste, con terreno destinado a campo de fútbol.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10, de Bilbao, Libro 393, Folio 224, Finca 1069 de Leioa.

La parte principal de la finca, identificada como nº 2.1 del plano adjunto, está incluida en el actual Sector nº 18 del PGOU de Leioa; la franja de 1.082,324m2 sita al Norte de la carretera de Las Arenas a Leioa, está integrada en la Unidad 17B, que se completa con la finca registral nº1657, de Geslur y que se identifica con el número 2.2 del plano adjunto.

Además, las citadas tienen intereses comunes en la ejecución de las determinaciones urbanísticas definidas en este Convenio, conforme al pacto privado suscrito entre ellas; por tal motivo, se les denominará, en adelante, GRUPO DE EMPRESAS.-

- EXPONEN -

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Desde la aprobación y posterior entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana el Ayuntamiento de Leioa ha puesto en marcha diversas operaciones urbanísticas encaminadas a la mejora de la calidad de vida de las vecinas y vecinos de Leioa, como son el PERRI de Lamiako y el Plan Especial del Área 14C Earle.

La gran crisis económica sufrida entre los años 2007 y 2014 afectó también a ambas operaciones, habiéndose dilatado en el tiempo su ejecución más de

lo deseable, lo que ha hecho que los frutos derivados de la redacción del planeamiento pormenorizado como de la gestión de la ejecución urbanística no haya sido tan inmediata como los poderes públicos hubiesen deseado.

No obstante, a la fecha de suscripción de Convenio se pude señalar que el PERRI se encuentra prácticamente ejecutado y el Área de Earle está próxima a iniciar sus obras de urbanización.

SEGUNDO.- DEBILIDADES Y NUEVAS OPORTUNIDADES

A pesar de la ejecución de esas dos operaciones, el barrio de Lamiako sigue teniendo debilidades que superar, así como oportunidades que aprovechar:

En lo que a las debilidades que perduran, dos son las que se podrían destacar: por un lado, la persistencia del trazado del ferrocarril metropolitano (metro Bilbao) en superficie; y, por otro lado, la dársena de Lamiako.

Así, las vías del metro en superficie suponen una gran barrera física (hay que destacar que tan solo existen un punto de cruce a lo largo sus 1,3 km) que dividen en dos Lamiako: la zona norte, en la que se ubican los, principalmente, los usos residenciales; y la zona sur, que alberga actividades económicas, además de pequeños edificios de uso residencial y equipamental. No hay que olvidar que es precisamente en esa última zona en la que se desarrolla el acto festivo-cultural más importante del barrio: "Lamiako Maskarada".

La barrera del metro unida a la cercanía del conjunto de las laderas de Ondiz-Artatza, hace que se haya conformado un barrio de carácter lineal y con una gran sensación de constreñimiento, en el que se han ido generando pequeños espacios-plaza intersticiales con la finalidad de intentar mejorar esa situación.

La dársena de Lamiako representa, sin embargo todo lo contrario a lo que es la zona residencial de Langileria kalea. Es una gran explanada abierta a la ría en la que parece caber casi cualquier cosa que se quiera plantear. Sin embargo, el Ayuntamiento, tras la reflexión realizada en relación con su futuro durante la redacción del Plan de Acción del Paisaje, pretende apostar por convertirlo en un espacio de disfrute abierto a Lamiako, a Leioa y a Bizkaia.

A este objetivo contribuye precisamente la intención manifestada por el Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia de realizar una ampliación del tanque de tormentas existente junto a la estación de bombeo actual como alternativa a

la EDAR que actualmente contempla en el Plan General vigente. Y es que esta infraestructura alternativa propuesta por el CABB ocuparía una superficie de suelo muy inferior a la EDAR.

TERCERO.- OBJETIVOS

Las partes firmantes del presenta convenio están interesadas en colaborar en la consecución de los siguientes objetivos:

- Soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa.
- Creación junto a la Ría de un gran espacio verde público, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- Completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako.

El interés público de ese conjunto de actuaciones, además de los motivos de ordenación urbanística del ámbito, resulta especialmente relevante por lo que se refiere a: la obtención gratuita de una importante bolsa de suelo (Dársena de Lamiako) para la creación de una nueva gran zona verde pública; y al soterramiento de la vía del Metro, toda vez que dicho soterramiento permitirá evitar el aislamiento de los edificios residenciales situados al norte de la misma, acercándolos, sin tan importante barrera urbanística, a ese nuevo espacio verde público y a la ría.

Estas dos actuaciones, unidas a las actuaciones urbanísticas ya en gestión/ejecución, son fundamentales para alcanzar el tercer objetivo: completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako.

CUARTO.- EL SOTERRAMIENTO DEL METRO

Todas las partes consideran que el soterramiento tiene carácter prioritario y constituye un requisito sine qua non para la ejecución de cualquier tipo de actuación urbanística en el entorno.

Así, el soterramiento del ferrocarril en Lamiako es una enorme mejora ambiental para el barrio, digna de ser abordada en ejercicio de la

competencia municipal para establecer la ordenación urbanística de su territorio, y es una oportunidad histórica para Leioa en pos de desterrar una auténtica barrera física y social, mediante la transformación de suelo que beneficiará tanto a las generaciones presentes como a las futuras. Y es que la eliminación de la superficie de infraestructura ferroviaria permitirá conectar a las vecinas y los vecinos con el gran pulmón verde a desarrollar sobre los suelos conocidos como "Dársena de Lamiako".

Por ello, resulta fundamental la participación del Ayuntamiento en la ordenación urbanística de los terrenos liberados por el soterramiento con el fin de garantizar el cumplimiento de unos objetivos e intereses generales que contribuyan a la definición y ordenación de esta parte de Leioa, aplicando criterios de sostenibilidad económica y ambiental, teniendo siempre en cuenta la necesidad de mejorar la calidad de vida de los generaciones actuales y futuras.

Estos valores gozan de la protección constitucional, singularmente en el artículo 47 de la Carta Magna, en el que se armoniza el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada con la obligación de las Administraciones públicas, Ayuntamientos incluidos, de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

No obstante, dado el carácter de infraestructura territorial (de titularidad no municipal) de la línea del ferrocarril metropolitano, cualquier intervención al respecto requerirá de la anuencia y colaboración de la Administración con competencias en materia de ordenación y planificación de transporte ferroviario, en este caso del Departamento competente del Gobierno Vasco, así como del Consorcio de Transportes de Bizkaia, al ser éste el titular de la infraestructura.

QUINTO.- NUEVA ZONA VERDE EN LA DÁRSENA DE LAMIAKO

La obtención gratuita del suelo conocido como Dársena de Lamiako para la creación de un espacio verde público junto a la ría tiene, desde el punto de vista municipal, tanta importancia como el soterramiento de las vías del Metro. Y es que la calificación actual del suelo por parte del Plan General vigente como "Sistema General Mixto Infraestructuras-Equipamiento" le plantea al Ayuntamiento de Leioa dos (2) problemas:

- Que el destino concreto de todo o parte del suelo está condicionado a decisiones relativas a infraestructuras de carácter supramunicipal competencia de administraciones distintas a la local (Administración General del Estado, Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia...), que pueden plantear actuaciones no asumibles por el Ayuntamiento (ya hubo una primera intención de instalar una potente instalación de depuración de aguas residuales).
- Que todo el suelo (independientemente del tamaño que finalmente ocupa la infraestructura actualmente propuesta por el CABB), al no estar vinculado a actuación urbanística concreta, debe ser adquirido por expropiación por la Administración para la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

A este respecto cabe señalar que prácticamente todos los barrios de Leioa cuentan con grandes Parques Urbanos públicos que sirven como zonas de uso y disfrute de sus residentes: Artatza, Pinosolo, Errekalde, ... todos a excepción del barrio de Lamiako. Así la creación en la Dársena de Lamiako un nuevo Parque con zonas de recreo y estancia para las vecinas y vecinos, y ayudaría a compensar esta discriminación que sufre el barrio con respecto al resto de Leioa.

Además, esta nueva zona verde contaría con el privilegio de la proximidad a la ría y al entorno fluvial, lo que supondría una oportunidad para poder recrear parcialmente en ella el ecosistema fluvial que un día le caracterizó. Y es que, tal y como se recogió en el Plan de Acción del Paisaje elaborado en los año 2018-2019 en relación con este espacio, se trata del único espacio de todo el eje de la Ría del Ibaizabal que se podría llegar a naturalizar.

Aunque también resulta necesario recalcar que, dadas las afecciones sectoriales derivadas de su colindancia con la Ría, toda intervención en la Dársena va a requerir siempre de la anuencia y colaboración de la Administración con competencias en materia de ordenación del espacio marino-costero, así como de los Departamentos competentes en materia de Medio Ambiente del Territorio Histórico de Bizkaia y del Gobierno Vasco.

SEXTO.- NUEVO DESARROLLO URBANO

Dando cumplimiento a la lo señalado en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), en la presente Convenio se propone vincular las actuaciones anteriormente descritas a un nuevo desarrollo urbano mixto, priorizando la densificación del tejido urbano de Leioa, así como la regeneración de los ámbitos industriales abandonados o que se encuentran infrautilizados, como alternativa a la colonización de nuevos suelos. Y es que desde las DOT se apuesta por "priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes".

Así el nuevo desarrollo urbano al que se propone vincular estas actuaciones recibiría en nombre de Área 17 Estación y, espacialmente, se correspondería con las actuales Áreas 17A-B Estación Industrial consolidado y vacante, dos ámbitos de suelo urbano con destino para actividades económicas que albergaban las antiguas instalaciones de Metales Ibéricas, S.A. (MISA). Y el Sector 35A LAUBIDE.

Resulta notorio que la configuración propuesta por el planeamiento vigente para los futuros desarrollos de actividades económicas en este ámbito, así como las limitaciones derivadas de la presencia de la ría del Gobela, han resultado no ser los más adecuados, puesto que, habiendo transcurrido ya casi 20 años desde la entrada en vigor del Plan General, éstos ya habrían sido objeto de transformación.

Al respecto cabe señalar que las DOT admiten la recalificación de suelos calificados en la actualidad como industriales o de actividades económicas a nuevas calificaciones de residenciales o similares "cuando se justifique previamente la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, exigiéndose la incorporación en paralelo al planeamiento urbanístico de una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas". Con lo cual, en el instrumento de planeamiento a tramitar al respecto se justificará la recuperación de aquella superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas que no se haya podido recuperar dentro de la nueva Área 17 Estación.

Si bien estos nuevos desarrollo residenciales respetará los límites que con respecto a la capacidad residencial de Leioa se establecen de acuerdo con los criterios recogidos en las Directrices de Ordenación del Territorio, también cabe señalar que también se admiten "incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano".

Por último, desatacar que, tal y como también establecen las DOT, por la ubicación de los suelos objeto del presente Convenio, los nuevos desarrollos quedarán integrados "en la red de accesibilidad mediante transporte público, peatonal y ciclista", configurándose como "desarrollos urbanos densos y compactos con uso mixto del suelo y calles accesibles bien conectadas".

SEPTIMO.-

La Disposición Adicional Séptima de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo, nº 2/2006, regula la figura de los convenios urbanísticos, de forma que se faculta a las entidades locales para suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o 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.

A tales efectos, la negociación, celebración y el cumplimiento del convenio urbanístico se rige por los principios de transparencia, legalidad y publicidad.

En el presente caso, nos encontramos ante un convenio de ordenación urbanística, por lo que el Ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Además, dicho convenio tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

Y, a los anteriores efectos, las partes han resuelto suscribir el presente Convenio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con arreglo a las siguientes

- ESTIPULACIONES -

PRIMERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO

- 1.- El Ayuntamiento de Leioa se compromete a colaborar en y promover la redacción del instrumento de planeamiento necesario de cara a la consecución de los objetivos anteriormente descritos, y que son:
- Soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa
- Creación junto a la Ría de un gran espacio verde público, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- Completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako vinculando o adscribiendo los suelos necesarios a la ejecución de un nuevo desarrollo urbano mixto (residencial y actividades económicas) en los suelos correspondientes con los siguientes ámbitos del Plan General vigente: Área 17A.- Estación Industrial Consolidado y Área 17B.- Estación Industrial vacante. Y el Sector 35 A, LAUBIDE.

La edificabilidad urbanística de estos nuevos desarrollos se establecerá teniendo en cuenta la importante carga derivada del soterramiento de las vías, así como que, en todo caso, y como exigen los apartados 4 y 5 del artículo 22 de la Ley del Suelo Estatal, debe quedar garantizada la sostenibilidad y viabilidad económica de la ordenación que se apruebe en ejecución de este Convenio.

Se incluyen como Anexo III una propuesta orientativa (no vinculante) de los nuevos parámetros urbanísticos propuestos.

2.- El Ayuntamiento de Leioa se compromete a la firma de cuantos acuerdos y convenios sean necesarios tanto con el titular de la infraestructura ferroviaria (Consorcio de Transportes de Bizkaia), como con el órgano competente del Gobierno Vasco (Eusko Trenbide Sarea), con el fin de que se puedan ejecutar las obras soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa.

Para ello, el Ayuntamiento muestra su disposición a participar económicamente en dichas obras, previa firma de convenio al respecto con los organismos con competencias sectoriales (Consorcio de Tranportes de Bizkaia, Euskal Trenbide Sarea y/o Departamento competente del Gobierno Vasco), y previa validación por parte de éstos de la operación de soterramiento prevista. Los fondos económicos que en su caso el Ayuntamiento pueda aportar tendrán su origen únicamente en las plusvalías generadas la acción urbanística operación por de la regeneración/transformación urbanística vinculada al presente Convenio.

3.- El Ayuntamiento de Leioa se compromete a la firma de cuantos acuerdos y convenios sean necesarios tanto con el administración competente en materia de ordenación del dominio público marítimo terrestre (Ministerio con competencias atribuidas), así como con los órganos competentes del territorio histórico de Bizkaia y del Gobierno Vasco (URA, Ur Agentzia y Departamentos con competencias atribuidas) de cara a la consecución de los tres objetivos señalados en el exponendo PRIMERO así como a la regeneración y puesta en valor de la Dársena de Lamiako.

Para ello, el Ayuntamiento muestra su disposición a participar económicamente en dichas obras aportando para ello como máximo las plusvalías que generan las operaciones urbanísticas vinculadas al presente Convenio.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL GRUPO DE EMPRESAS

- 1.- El GRUPO DE EMPRESAS se compromete a la redacción de cuantos documentos técnico-jurídico-urbanísticos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística sean necesarios de cara a la consecución de los objetivos anteriormente descritos, y que son:
- Soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa
- Creación junto a la Ría de un gran espacio verde público, en la zona conocida como Dársena de Lamiako.
- Completar la regeneración urbanística y ambiental de la zona de Lamiako
- 2.- El GRUPO DE EMPRESAS se compromete a ejecutar las obras de soterramiento de las vías del Metro en el tramo comprendido entre las estaciones de Lamiako y Leioa como una carga de urbanización más del ámbito, hasta el límite económico que no haya aportado el Ayuntamiento.

Las obras de soterramiento, que incluyen la ejecución de las obras de urbanización de la cubierta resultante, se ejecutarán de acuerdo con el proyecto redactado y/o supervisado por el gestor de la infraestructura ferroviaria u órgano competente en la materia (Consorcio de Transportes de Bizkaia y/o Euskal Trenbide Sarea).

En caso de que no sea el GRUPO DE EMPRESAS el que ejecute las obras, sino otra administración, organismo u ente público, éste se compromete a aportar la cantidad económica de la parte de la obra que le correspondiese según se señala en este Convenio.

TERCERA.- INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

El incumplimiento de los compromisos previstos en el presente convenio por cualquiera de las partes podrá dar lugar a su resolución a instancia de la parte cumplidora, pudiendo exigirse en su caso los daños y perjuicios que tal incumplimiento hubiese ocasionado.

No obstante, el Ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público.

CUARTA.- SEGUIMIENTO Y GESTIÓN DEL CONVENIO.

A los efectos de asumir las facultades necesarias y de velar por el cumplimiento de los compromisos contraídos por cada una de las partes intervinientes y el desarrollo puntual de las actuaciones contempladas, se crea una Comisión de Seguimiento del Convenio formada por dos representantes de cada una de las partes firmantes, es decir, Ayuntamiento de Leioa y Grupo de Empresas.

Dicha Comisión, que será presidida por el Ayuntamiento de Leioa, asumirá, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones u organismos, las siguientes funciones:

- a) Llevar a cabo el seguimiento de las actuaciones incluidas en el presente Convenio.
- b) Dar la conformidad a los proyectos correspondientes a las actuaciones incluidas en el Convenio.
- c) Analizar y aprobar, en su caso, cualquier incremento económico o variación de plazo de la operación, que implique un aumento de los importes, siendo posteriormente aprobados por los Órganos de las partes intervinientes.

- d) Aprobar cualquier reprogramación económica de la operación que no suponga incremento en los importes totales, siendo posteriormente aprobada por los Órganos de Gobierno de las partes intervinientes.
- e) Velar por el cumplimiento de los plazos que se fijen para cada una de las actuaciones en desarrollo del Convenio.
- f) Resolver los problemas que se susciten en la interpretación y cumplimiento del Convenio.
- g) Informar a las partes de los retrasos e incidencias que se puedan presentar durante la ejecución del convenio.

Los miembros de la Comisión, o personas en quién deleguen, se reunirán con una periodicidad mensual, o cuando lo requieran los asuntos a tratar o lo solicite alguna de las Partes, adoptándose los acuerdos que procedan por unanimidad de los mismos.

A dicha Comisión se podrán incorporar, por acuerdo de las partes, técnicos y asesores cuya presencia se considere conveniente para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas. El importe de los gastos u honorarios devengados por su intervención serán de cuenta del Grupo de Empresas.

Las copias de las actas de las reuniones de la Comisión de Seguimiento, así como los acuerdos o informes que se emitan en el desarrollo y ejecución de las funciones asignadas a la Comisión, serán remitidas a las direcciones y personas que se indiquen en la primera reunión de constitución de dicha Comisión.

El régimen de funcionamiento de la Comisión se ajustará a lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o legislación que en adelante le sustituya.

QUINTA.- RÉGIMEN DE MODIFICACIÓN.

La modificación del contenido del convenio requerirá el acuerdo unánime de los firmantes.

SEXTA. VIGENCIA Y EXTINCIÓN.

El presente convenio se perfeccionará con su suscripción.

Su vigencia finalizará, salvo acuerdo entre las partes, una vez ejecutadas las actuaciones previstas en el convenio. El plazo de duración no podrá ser superior a cuatro años, si bien en cualquier momento antes de la finalización de dicho plazo, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

El presente convenio se extinguirá, además de por el cumplimiento o conclusión de todas las actuaciones contenidas en el mismo, por alguna de las siguientes causas:

- 1. Por el transcurso del plazo de vigencia del mismo sin haber aprobado la prórroga del mismo.
- 2. Por mutuo acuerdo de las partes, del que quede la debida constancia en documento elaborado al efecto.
- 3. Por incumplimiento por cualquiera de los firmantes de las concretas obligaciones establecidas en este convenio, previo requerimiento fehaciente por cualquier parte que se vea perjudicada comunicado a la Comisión de Seguimiento.

Transcurrido el plazo concedido en el requerimiento (en este caso, un mes), si persistiera el incumplimiento, se notificará a la otra parte la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.

A tal efecto, se fija como criterio para determinar las posibles indemnizaciones, los costes en los que hubiera incurrido la parte perjudicada en el momento en que se produzca el eventual incumplimiento.

En caso de proponerse por alguna de las partes la extinción, por causa distinta a las consignadas en los apartados anteriores, la parte que proponga su extinción deberá comunicar su decisión de no concluir el Convenio a la otra parte por escrito, así como los motivos a los que obedece dicha decisión.

En caso de extinción por causa diferente a la conclusión de las actuaciones objeto del Convenio, la Comisión de Seguimiento propondrá las condiciones para la finalización de las actuaciones derivadas del presente Convenio que se hallen en ejecución.

Resuelto el Convenio por cualquier causa, todos los derechos y obligaciones nacidos con anterioridad a la extinción del mismo serán liquidados y cumplidos por todas las partes, sin perjuicio de los derechos y obligaciones que resulten de dicha extinción para las mismas, conforme a la Ley o a lo dispuesto en el presente Convenio.

SEPTIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.

El presente Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y estará sujeto a la normativa administrativa en vigor, siendo de aplicación, en todo lo no previsto en el mismo, la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, o legislación que en adelante le sustituya.

Las partes acuerdan que las cuestiones que puedan surgir en la interpretación y/o cumplimiento del presente Convenio serán dirimidas en el seno de la Comisión de Seguimiento.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o en el cumplimiento del presente Convenio se residenciarán en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

ANEXO I.- PLANOS DE INFORMACIÓN



ANEXO II.- FICHAS DEL PLAN GENERAL VIGENTE

Artículo 8.1.22.—Ordenanza del Area de Estación Industrial. Consolidado

1. Datos generales del área

Número de área: 17A.

Denominación: Estación Industrial Consolidado.

Uso global y calificación: Industrial.

Superficie del área: 24.602 m2.

Superficie de Sistemas Generales: 1.639 m2.

Area afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 2.554 m2.

2. Régimen de usos

Uso característico:

7. Industrial.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- 6. Terciario en todas sus categorías.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 5. Residencial en todas sus categorías.
- 3. Coeficientes de ponderación relativa
- 2.6. Garaje en planta baja: 0,00.
- 4. Equipamiento privado: 0,84.
- 6.1. Oficinas: 1,19.
- 6.2. Comercio por menor: 1,63.
- 6.3. Comercial concentrado: 1,20.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda: 1,00.
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,00.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda: 0,92.
- 7.1.4 Otras industrias: 0,92.
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda: 0,92.
- 4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,650 m2/m2.

Aprovechamiento tipo: 0,692 m2/m2.

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m2.

Ocupación máxima: 45%.

Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.

Se autoriza con carácter excepcional, y siempre que las condiciones

productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.

Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si

ésta fuera superior

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera

superior.

6. Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

Artículo 8.1.23.—Ordenanza del Area de Estación Industrial. Vacante

1. Datos generales del área

Número de área: 17B.

Denominación: Estación Industrial Vacante.

Uso global y calificación: Industrial.

Superficie del área: 42.263 m2.

Superficie de Sistemas Generales: 5.017 m2.

Area afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 10.337 m2.

2. Régimen de usos

Uso característico:

7. Industrial.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- Terciario en todas sus categorías.

8. Espacios libres en todas sus categorías.

Los usos comerciales y de oficinas sin vinculación a la actividad industrial se limitan hasta un 10% y un 25% del total, respectivamente.

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 5. Residencial en todas sus categorías.
- 3. Coeficientes de ponderación relativa
- 2.6. Garaje en planta baja: 0,00.
- 4. Equipamiento privado: 0,84.
- 6.1. Oficinas: 1,19.
- 6.2. Comercio por menor: 1,63.
- 6.3. Comercial concentrado: 1,20.
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda: 1,00.
- 7.1.2. Industria compatible con vivienda: 1,00.
- 7.2. Almacén compatible con vivienda: 1,00.
- 7.1.3. Industria no compatible con vivienda: 0,92.
- 7.1.4. Otras industrias: 0,92.
- 7.3. Almacén incompatible con vivienda: 0,92.
- 4. Condiciones urbanísticas

Coeficiente de techo: 0,500 m2/m2.

Aprovechamiento tipo: 0,534 m2/m2.

5. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m2.

Ocupación máxima: 40%.

Altura máxima a alero de edificación: 12 metros.

Se autoriza con carácter excepcional, y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.

Separación a colindantes y viales: 4 metros o la mitad de la altura si ésta fuera superior.

Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

Ejecución de las Actuaciones

No se delimita ninguna unidad de ejecución.

Artículo 9.3.8.—Sector de Laubide

- 1. Ámbito y características
- Número del Sector: 35A.
- Denominación: Laubide.
- Cuatrienio: 1.
- Uso global o calificación: Residencial.
- Sistemas Generales adscritos: 0.
- Corresponde a un sector entre las áreas urbanas de San Bartolomé, el Centro Cívico y la nueva área urbana de Pinosolo, resultado de la división del antiguo sector de Laubide- Pinosolo en sectores más pequeños y gestionables, según la resolución de la Diputación Foral de Bizkaia.
- Se proponen dos viales internos que permitan salvar la topografía de la zona, así como la creación de un gran espacio libre línea, a lo largo del arroyo que atraviesa la zona.
- El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo. Se propone su desarrollo en vivienda colectiva, admitiéndosela tipología de vivienda aislada como complementaria, con holguras para otros usos terciarios y comerciales que complementen su estructura urbana.
- Superficie total del sector: 119.848 m2.
- Superficie total menos Sistemas Generales existentes: 119.848 m2.
- 2. Aprovechamientos previstos
- Número de viviendas: 350.
- Densidad máxima de planeamiento: 29,41 Viv/Ha.
- Número de V.P.O. 227.
- 3. Régimen de usos:
- Uso característico (del cuatrienio):
- 5. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de VPO.
- Usos autorizados:
- · 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías. Al menos 227 viviendas lo serán en régimen de VPO, destinando a las mismas un mínimo de 20.430 m2 construidos.
- · 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- · 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
- · 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite

del 3% de la superficie total edificable.

- 8. Espacios libres en todas sus categorías.
- Usos prohibidos:
- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- · 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- · 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- 7.1.4. Otras industrias.

- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 4. Coeficientes de ponderación relativa
- · 4. Equipamiento en todas sus categorías: 0,77.
- 5. Residencial (vivienda libre): 1,00.
- 5. Residencial (VPO): 0,20.
- 6.1. Oficinas: 1,08.
- · 6.2. Comercio al por menor: 1,50.
- · 7.2. Almacén compatible con vivienda: 0,65.
- 5. Condiciones urbanísticas
- Coeficiente de techo: 0,300 m2/m2.
- Aprovechamiento tipo cuatrienio: 0,177 m2/m2.
- Edificabilidad geométrica total: 36.003 m2.
- Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado: 20.810 m2.
- El coeficiente de edificabilidad máximo establecido es orientativo, siendo vinculante el número de viviendas establecido.
- 6. Régimen de la edificación

Con carácter orientativo, la parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 700 m2 y para edificio bifamiliar de 1.000 m2.

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 40%.

Altura máxima al alero de la edificación en metros: 15 m. en la zona próxima al área de Pinosolo

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 5 plantas incluida la baja en la zona próxima al área de Pinosolo y 4 plantas, incluida la baja en el resto de la superficie.

Separación a colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior Separación a viales: 4 m. o la mitad de la altura si ésta fuese superior Separación entre edificios: 8 m. o la semisuma de las alturas si ésta fuese superior.

7. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

8. Plazos de desarrollo y ejecución

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

9. Condiciones de estructura urbana

La ordenación del Plan Parcial respetará la estructura urbana recogida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General.

La vialidad diseñada en los planos no es vinculante.

Será de obligado cumplimiento la Ley de Accesibilidad.

ANEXO III.- POSIBLE FICHA URBANISTICA DE LA PROPUESTA (NO VINCULANTE)

Artículo 8.1.22.—Ordenanza del Area de Estación

1. Datos generales del área

Número de área: 17.

Denominación: Estación

Uso global y calificación: Residencial.

Superficie del área: 37.464m2.(excluyendo SG)

Superficie de Sistemas Generales: 36.419 m2.

Area afectada por la Ley de Costas.

Superficie de dominio público marítimo-terrestre: 12.891 m2.

2. Régimen de usos

Uso característico:

5. Residencial colectivo.

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías.
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías.
- 4. Equipamientos en todas sus categorías.
- 6. Terciario en todas sus categorías.
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Actividades primarias en todas sus categorías.
- 7. Industrial no compatible con residencial.

4. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad urbanística de 1,1m2/m2 construido de techo incluido el sistema general

Edificabilidad urbanística de 2,08m2/m2 construido de techo excluyendo el sistema general

Edificabilidad residencial: 76.801,20 m²

• Residencial libre: 46.080,72 m²

Residencial VPO: 15.360,24 m²
Residencial VPT: 15.360,24 m²

Edificabilidad comercial: 8.533,47 m²

5. Condiciones de la edificación

Por determinar.

6. Condiciones de la urbanización

Se ejecutaran todas las cargas de urbanización recogidas en el convenio urbanístico

Artículo 9.3.8.—Sector de Laubide

- 1. Ámbito y características
- Número del Sector: 35A.
- Denominación: Laubide.
- Cuatrienio: 1.
- Uso global o calificación: Residencial.
- Sistemas Generales adscritos: 77.000m2.
- Superficie total del sector: 119.848 m2.
- Superficie total menos Sistemas Generales existentes: 119.848 m2.
- 2. Régimen de usos:
- Uso característico (del cuatrienio):
- 3. Residencial en tipología de edificación colectiva en régimen de VPO.
- Usos autorizados:
- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- · 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- · 5. Residencial en todas sus categorías.
- 6.1. Oficinas, con el límite del 10% de la superficie total edificable.
- · 6.2. Comercio al por menor que tendrá el límite del 5% de la superficie total edificable.
- · 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda, con el límite del 3% de la superficie total edificable.
- · 8. Espacios libres en todas sus categorías.
- Usos prohibidos:
- 1. Actividades primarias en todas sus categorías.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
- · 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
- · 7.1.4. Otras industrias.
- · 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 4. Condiciones urbanísticas
- Coeficiente de edificabilidad: 0,600 m2/m2.
- Edificabilidad geométrica total: 71.909 m2.
- 5. Régimen de la edificación

Altura máxima de la edificación en número de plantas: 6+A plantas incluida la baja en la zona próxima al área de Pinosolo y 5 +A plantas, incluida la baja en el resto de la superficie. **Orientativas**.