

Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL ÁMBITO A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE

En Arrasate, a 22 de noviembre de 2016.

REUNIDOS:

De una parte, D^a María Ubarretxena Cid, mayor de edad, con DNI nº 72451129W, y domicilio a estos efectos en Arrasate (Gipuzkoa), Herriko plaza nagusia, 1, C.P. 20500.

De otra parte, Dª María Belén Cortabarria Acha, mayor de edad, casada, con domicilio a estos efectos en Paseo José María Arizmendiarrieta nº 5 de Arrasate (Gipuzkoa) y provista de DNI nº 72.568.632-K.

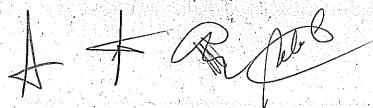
Y de otra parte, D. Fidel Alonso Domínguez, mayor de edad, con domicilio profesional en Avda.. Libertad nº 10, 6ª, 20004 San Sebastián (Gipuzkoa) y.con D.N.I. nº 22724831-A.

D^a Ane Alkorta Gurrutxaga, mayor de edad, con domicilio profesional en P^o de Francia n^o 4, 20012 San Sebastián (Gipuzkoa) y con D.N.I. n^o 9944134085-Y.

INTERVIENEN:

Doña María Ubarretxena Cid, en nombre y representación del Ayuntamiento de Arrasate, conforme autoriza el artículo 21.1.b de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en razón a su cargo de Alcaldesa-Presidenta, que por resultar notorio no es necesario acreditar, y que se encuentra especialmente facultada para la formalización del presente Convenio mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 2016.

Da María Belén Cortabarria Acha en nombre y representación de "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L.U." (en adelante EKIMEN BERRI), con domicilio en el P°. Jose María Arizmendiarrieta, n° 5 de Arrasate (Gipuzkoa), C.P. 25500, constituida en fecha 30 de noviembre de 2011, mediante escritura otorgada ante el Notario de Arrasate, D. Antonio Román de la Cuesta Gáldiz, bajo el n° 889 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Gípuzkoa, al tomo 2535, folio 15, sección 8ª, inscripción 3ª, Hoja SS-34014 y subsanada ante el Notario de Arrasate, D. José Luís Amérigo García bajo el nº 883 de su protocolo, inscrita en el mismo Registro Mercantil de Gipuzkoa, al tomo 2535, folio 150, inscripción 3ª, hoja SS-34014, con NIF: B-75057281, actuando en su calidad de representante del administrador único, "Mondragón Sustrai Gestión de Activos, S.A.", nombrado en la misma escritura de constitución de la sociedad antes citada.



Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

D. Fidel Alonso Domínguez, en nombre y representación de la Agrupación de Interés Económico formada por "EVE ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, S.L.P." -"HORWATH PLM AUDITORES, S.L.P." - "CONSULTORES SAYMA, S.A." (EVEAC-CROWE HORWATH-SAYMA, S.A. Agrupación de Interés Económico), con domicilio a estos efectos en Avda Libertad n° 10, 6ª, 20004 San Sebastián (Gipuzkoa) y con C.I.F. n° V75100487, inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al Tomo 2623, Folio 128 y Hoja SS-35874, en su condición de Administrador Concursal de la entidad "FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP.", en virtud de Credencial, Auto de 19/11/13 de declaración de concurso de acreedores de FAGOR y Auto de 18/03/14 de apertura de la fase de liquidación de FAGOR dictados por el Juzgado de lo Mercantil n° 1 de San Sebastián en los Autos de Concurso Ordinario n° 1009/2013-F.

Da Ane Alkorta Gurrutxaga, en nombre y representación de "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.", con domicilio social en C/ Velázquez n° 34 esquina C/ Goya n° 35 (28001 Madrid) y con C.I.F. n° A28000727, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 137, Folio 183 y Hoja M-2715, en su condición Administrador Concursal de FAGOR, en virtud de Credencial, Auto de 19/11/13 de declaración de concurso de acreedores de FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP y Auto de 18/03/14 de apertura de la fase de liquidación de FAGOR dictados por el Juzgado de lo Mercantil n° 1 de San Sebastián en los Autos de Concurso Ordinario nº 1009/2013-F.

En adelante, "EVEAC-CROWE HORWATH-SAYMA, S.A." Agrupación de Interés Económico y "BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A." conjuntamente, la "Administración Concursal".

Las partes, se reconocen mutua capacidad legal para suscribir el presente convenio urbanístico, en base a los siguientes:

ANTECEDENTES:

Primero: Por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa se aprobó con carácter definitivo en sesión celebrada con fecha de 8 de abril de 2003 el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

Dentro de dicho planeamiento urbanístico general se contempló la creación del ámbito de suelo urbano no consolidado "A.E. 60 FAGOR SAN ANDRÉS", siendo su uso principal el de actividad económica (uso pormenorizado industrial implantación única previsto en el art. 47 del citado PGOU), siendo sus aprovechamientos de 72.914 m²(s) para uso industrial de implantación única y 42.571 m²(s) para espacio libre privado. Los espacios libres y zonas verdes se cuantificaron en 5.257 m²(p). El sistema de actuación previsto era el de compensación.

Segundo: En desarrollo del ámbito, en fecha 2 de diciembre de 2010 se aprobó definitivamente el Plan Especial del A.E. 60 FAGOR SAN ANDRÉS (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 93, de 18 de mayo de

2



Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

2011), promovido por "FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP" y el resto de propietarios del ámbito, y redactado por "LKS INGENIERÍA, S.COOP.".

Se contemplaron las Parcelas Industriales P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5, así como el Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes EL-ZV, el Sistema Local de Red Viaria RV y el Sistema General hidráulico (cauce fluvial).

Para el desarrollo del ámbito se dividió en dos Unidades de Ejecución; UE 1 y UE 2.

La Unidad de Ejecución UE-1 está formada por las parcelas P-1, P-2 y P-3. La Unidad de Ejecución. UE-2 está formada por las parcelas P-4 y P-5.

La normativa urbanística del Plan Especial de Ordenación Urbana reguló las fichas urbanísticas de cada parcela:

A) Por lo que respecta a la parcela P-4 se estableció su superficie en 65.066,42 m², incluyéndose en la Unidad de ejecución: UE-2. Esta parcela se encuentra a su vez subdividida en dos subparcelas; La parcela más pequeña de las dos, tiene una superficie de 599,95 m² y alberga parte de las instalaciones (depósitos de isobutano) que dan servicio a la edificación situada en la otra parte de la parcela P-4. La parcela de mayor dimensión, con una superficie de 64.466,47 m², estaba ocupada por las instalaciones de la empresa "FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP."

La parcela de mayor dimensión, linda por el norte con las parcelas P-1 y P-3; por el sur con la parcela P-5; por el este con las parcelas P-1 y P-3 y el vial público de cesión y por el oeste con el río Deba, zonas verdes y espacios libres y parte de la carretera GI-2620.

La parcela más pequeña, por su parte, linda al norte con la parcela P-5; por el sur con el vial público de cesión; por el este con el vial público de cesión y por el oeste con el río Deba.

El total de aprovechamiento asignado asciende a 40.948,41 m², el aprovechamiento materializado es de 37.567,44 m², por lo que restaba por materializar un total de 3.380,97 m².

Se estableció como condición de parcela mínima que la P-4 sería indivisible, no permitiéndose ni lotizaciones ni el establecimiento del régimen de propiedad horizontal. Para posibilitar la subdivisión se condicionó a la preceptiva tramitación primero de una modificación de la ficha del Plan Especial al objeto de cambiar el uso principal de la parcela y de un Estudio de Detalle en el que se definiera la parcelación propuesta, caso de ser preciso.

Las cargas urbanísticas que gravan la parcela P-4 son las reflejadas en el Convenio suscrito el 16 de octubre de 2002 entre el Ayuntamiento de Arrasate y la comunidad de Propietarios "FAGOR SAN ANDRÉS" y actualizado el 27 de marzo de 2007. Con la realización de la fase 1 (bidegorri) derivada del citado Convenio, la parcela P-4 cumplirá con parte de las cargas urbanísticas que le corresponden, por lo que en la actualidad queda aún pendiente de ejecutar:

AFR

Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL

PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

- Realizar una cesión anticipada del suelo y de la obra correspondiente al bidegorri, redactando y tramitando para ello el oportuno Proyecto de Segregación.
- Adecuación del vial trasero y acera, cambio de tubería de pluviales (el resto que no se ha realizado en la fase 1) y el alumbrado del vial trasero.
- Remate de obras junto a la GI-2620. Estas obras se dividirán en dos zonas. La primera mejorara la parte que queda entre la zona de estancia y el puente de Muxibar (se colocará algo de mobiliario urbano) y la segunda abarcará desde la rotonda de Takolo hasta la zona de estancia donde se realizarán pequeñas mejoras de lo ya existente.
- Diseño, preparación y construcción del aparcamiento de camiones. Este aparcamiento se situará junto al bidegorri en la zona traserá del polígono.
- B) Por su parte, por lo que respecta a la Parcela P-5 la ficha urbanística del Plan Especial de Ordenación Urbana clasifica y califica la misma como suelo urbano con uso de actividad económica, industrial mixta, siendo su superficie de 9.469,32 m², y actualmente está ocupada por las instalaciones de la empresa "FAGOR HOMETECH, S.COOP.".

La parcela linda por el norte con la parcela P-4; por el sur con la parcela P-4 y con el río Deba y con parte de zonas libres y espacios verdes; por el este la parcela P-4 y con el río Deba y por el oeste con espacios libres y zonas verdes y con el río Deba.

El total de aprovechamiento asignado a la parcela es de 10.248,00 m², no restando aprovechamiento que materializar. Se permiten tanto lotizaciones como el establecimiento en régimen de propiedad horizontal.

La parcela P-5 se desarrollará dentro de la Unidad de Ejecución 2, debiendo tenerse en cuenta que las cargas urbanísticas que gravaban la parcela P-5 hasta la redacción del PEOU en base a lo dispuesto en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la comunidad de Propietarios "FAGOR SAN ANDRÉS" en marzo de 2007 se han cumplido en su totalidad, primero con la participación en la realización de la fase 1 (bidegorri) derivada del citado Convenio, y luego con el pago de la cuantía fijada como consecuencia del cambio de uso principal de la parcela.

Tercero: En fecha 22 de marzo de 2016 el Pleno del Ayuntamiento de Arrasate procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (PGOU) y publicado en el BOG de nº 102, de 31 de marzo de 2016.

A A Day



Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL **PGOU**

Fecha de Inicio: 03/11/2016

Dicho documento incluye el área denominada A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRÉS, disponiéndose en la ficha de ámbito que "Este PGOU incorpora el plan especial del ámbito AE 60.- FAGOR SAN ANDRES, aprobado con carácter definitivo el 7 de abril de 2011 por el Pleno Municipal.".

Cuarto: En el año 2016 "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." promovió la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del AE 39.- FAGOR SAN ANDRÉS.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de julio de 2016 se procedió a la aprobación definitiva de la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito.

El objeto de dicha modificación del Plan Especial es la ampliación de la parcela P-1, propiedad de FAGOR ARRASATE, S.COOP., incluyendo en ella los edificios que dicha empresa quiere adquirir y la parcela asociada a los mismos que se detraen de la parcela P-4, a la que se le resta la superficie. De esta forma se posibilita proceder a la posterior segregación de este ámbito de la parcela P-4, a la que actualmente pertenece.

Quinto: El Ayuntamiento de Arrasate y "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L.", a la vista de las circunstancias que afectan a la posible implantación de empresas interesadas en la parcela P-4 de la Unidad de Ejecución U.E.-2, consideran procedente abrir un periodo de reflexión a fin de analizar las alternativas posibles para una mejor ordenación y una eventual subdivisión de la parcela P-4, permitiendo asimismo la ampliación de usos posibles, de forma que permita su comercialización y puesta en el mercado. Todo ello pasaría indefectiblemente por una modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, la cual podría traer consigo una revisión más o menos profunda de las determinaciones del mismo y una nueva estrategia para la culminación de la ejecución urbanística del ámbito, así como un nuevo enfoque para el cumplimiento de las cargas de urbanización pendientes.

De este periodo de reflexión podrá derivarse en su caso la oportunidad de acometer cambios en la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución U.E.2 y acomodar así el Plan Especial de Ordenación Urbana a las nuevas necesidades. Un simple ejercicio cuyo fin fuese establecer un calendario factible, y no solo voluntarista, para culminar dicho período de reflexión, nos llevaría a la siguiente concreción de hitos temporales medibles:

- Finalización del periodo preliminar de la reflexión global en el plazo de 3 meses desde la firma del presente convenio.
- Presentación del documento de Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.E. 39.-FAGOR SAN ANDRÉS para su posterior aprobación, que se llevaría a cabo dentro del plazo de 3 meses a contar desde la fecha de finalización del periodo de reflexión. Su aprobación definitiva se produciría en el plazo de 9 meses desde su presentación.
- La presentación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-2 del ámbito A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRÉS se produciría dentro del plazo de 2 meses a

Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

contar desde la fecha de aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana. En dicho documento se establecerían los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, así como los plazos para la realización de las obras de urbanización. La aprobación definitiva se producirá en el plazo de 5 meses desde su presentación.

La presentación del Convenio de gestión del ámbito previsto en el artículo 160 de la Ley 2/20006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se produciría a los 2 meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-2 del ámbito A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRÉS. La aprobación del Convenio y su firma se produciría en el plazo de 4 meses desde su presentación.

Sexto: Paralelamente el Ayuntamiento de Arrasatè y "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." consideran necesario garantizar que las posibles actuaciones de implantación de empresas en el ámbito que cumplan con la normativa urbanística actualmente en vigor no se vean truncadas, de forma que se vea satisfecha la finalidad última del urbanismo de satisfacción del interés general mediante implantación de actividades económicas:

Séptimo: Reseñado lo precedente, las partes concurrentes a la suscripción del presente Convenio, manifiestan el deseo mutuo de colaborar conjuntamente en el desarrollo del ámbito A.E. 39 FAGOR SAN ANDRES, y más concretamente en el de la parcela P-4, garantizándose de una parte el desarrollo de la Unidad de Ejecución U.E. 2 en la que se encuentra ubicada la parcela P-4 (junto con la P-5), así como garantizando la asunción de las cargas de urbanización que les corresponden, y que se encuentran aún pendientes, y cuya ejecución interesa tanto al Ayuntamiento de Arrasate como a los propietarios, garantizándose que sean los propietarios de la unidad quienes acometan las mismas o, en su caso, sea el Ayuntamiento quien, pasados unos plazos prudenciales, pueda ejecutarlas de forma subsidiaria.

Con el objetivo señalado, las partes pactan el presente Convenio, con arreglo a las cláúsulas que seguidamente se proceden a señalar,

CLAÚSULAS:

Primera: Los propietarios de la parcela P-4, enclavada en la Unidad de Ejecución 2 del ámbito A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRÉS llevarán a cabo, con la necesaria diligencia, cuantas actuaciones procedan y correspondan para desarrollar las determinaciones contempladas en el planeamiento general del municipio de Arrasate, así como en el planeamiento de desarrollo actualmente en vigor.

A & SW



Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

Por su parte el Ayuntamiento de Arrasate se compromete a tramitar con la mayor celeridad y diligencia los documentos que los propietarios de la parcela P-4 le presenten a tal fin.

Segunda: "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." y el Ayuntamiento de Arrasate se comprometen a iniciar un periodo de reflexión respecto de las necesidades de la parcela P-4 de la Unidad de Ejecución U.E. 2 del A.E. 39.- FAGOR SAN ANDRÉS.

El mencionado proceso desembocará, necesariamente, en alguna de las dos alternativas que se señalan a continuación:

- En la suscripción del oportuno Convenio, según lo previsto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- 2) En la ejecución y financiación de las cargas de urbanización provisionalmente calculadas en el convenio urbanístico suscrito en marzo de 2007; en la parte que respectivamente les corresponda a "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." y "FAGOR ELECTRODIMÉSTICOS, S.COOP."., en función de los aprovechamientos existentes en la Unidad de Ejecución UE-2 del ámbito A.E.39.- FAGOR SAN ANDRÉS.

Tercera: Durante el tiempo que dure el periodo de reflexión, e incluso durante la tramitación de los documentos de planeamiento pormenorizado a que, en su caso, diera lugar dicho periodo, sólo se permitirá la implantación, modificación y/o ampliación de las actividades que sean acordes con el planeamiento actualmente en vigor.

Cuarta: Como consecuencia de la situación transitoria en que se encuentra la U.E. 2 del A.E. 39.-FAGOR SAN ANDRÉS, y en tanto en cuando no se despejen completamente las dudas respecto de la adecuación a la posible nueva ordenación de las cargas de urbanización contempladas en el presente momento y se desarrollen los instrumentos oportunos, razones de eficacia y de economía hacen procedente que se posponga la ejecución de la carga de urbanización contemplada en el Convenio suscrito el 16 de octubre de 2002 entre el Ayuntamiento de Arrasate y la comunidad de Propietarios "FAGOR SAN ANDRÉS" y actualizado el 27 de marzo de 2007, dado que la urbanización actualmente aprobada puede quedar afectada y devenir inútil.

Quinta: En el supuesto de que se opte por la alternativa 1) señalada en la cláusula Segunda del presente Convenio, y al objeto de garantizar el necesario desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-2 y respetar así los principios generales del urbanismo, "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." y "FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP.", se comprometen a presentar el Convenio previsto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, antes del 1 de septiembre de 2019.

7

Asunto: CONVENIO PARA LA GESTION Y EL DESARROLLO DE LA PARCELA P-4 DEL AMBITO A.E.39-FAGOR SAN ANDRES DEL

PGOU

Fecha de Inicio: 03/11/2016

Con carácter previo habrán de tramitarse y aprobarse los instrumentos urbanísticos necesarios, incluidos los preceptivos informes sectoriales precisos para ello. Si a lo largo del proceso se producen retrasos relevantes (no subsanables con los tiempos de holgura contemplados en el presente Convenio), este plazo de presentación del Convenio previsto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo podrá ser ampliado. Para ello será indispensable que los citados retrasos relevantes sean imputables a las Administraciones con competencias sectoriales con incidencia territorial que los han de emitir.

Sexta:La aprobación y posterior suscripción del Convenio previsto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo dejará sin efecto el presente Convenio, así como el suscrito el 16 de octubre de 2002 entre el Ayuntamiento de Arrasate y la comunidad de Propietarios "FAGOR SAN ANDRÉS" y posteriormente actualizado el 27 de marzo de 2007.

Séptima: En caso de que en la fecha indicada no se haya procedido a la presentación del citado Convenio, es decir, se haya optado por la alternativa 2), el Ayuntamiento de Arrasate estará en condiciones de reclamar el abono en metálico de las cargas de urbanización provisionalmente calculadas en el convenio urbanístico suscrito en marzo de 2007 a "EKIMEN BERRI KUDEAKETA, S.L." y "FAGOR ELECTRODOMÉSTICOS, S.COOP.", en la parte que respectivamente les corresponda en función de los aprovechamientos existentes en la Unidad de Ejecución UE-2 del ámbito A.E.39.-FAGOR SAN ANDRES.

Una vez hecho efectivo el citado cobro en metálico, deberá procederse a la ejecución de las obras allí contempladas de forma subsidiaria, y al consiguiente levantamiento de la carga urbanística.

Octava: El presente Convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, y el seguimiento y control del cumplimiento de lo convenido corresponderá al Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad con lo convenido, las partes concurrentes firmarán el presente Convenio, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Administración Concursal

JR Electrodomésticos, S. Coop.

Ane Allort

FIDEL ALONIO

EKIMEN BERRI KUDEAKETA S.L.U.

ARRAGATERO UDALA A such asserto de Moionecon