



Azpeitiko Udala

## **CONVENIO URBANÍSTICO REFERENTE A TERRENOS SITUADOS EN EL ÁREA “32. ANARDI” (AZPEITIA).**

En Azpeitia, a la fecha de las firmas electrónicas,

### **REUNIDOS**

De una parte, D<sup>a</sup> Nagore Alkorta Elorza, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Azpeitia. Actúa en representación de dicho Ayuntamiento, encontrándose facultado para el presente acto, en virtud del acuerdo municipal de 7 de octubre de 2025. En el Anexo 1 adjunto a este convenio se incluye documentación acreditativa de dicha condición.

De otra. D. Aitor Fernández Guergue, con DNI nº 72581257-L y domicilio, a estos efectos, en la calle Urkizu 13, 1 de 20600 Eibar (Gipuzkoa) Actúa en representación de Hierros Servando, S.L. (en adelante, la PROPIEDAD). En el Anexo 2 adjunto a este convenio se incluye documentación acreditativa de dicha representación.

Asiste, asimismo, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Olatz Eizaguirre Orbegozo, en razón de su cargo de Secretaria General de la Corporación para dar fe del acto.

Ambas partes se reconocen capacidad para la formulación y suscripción de este convenio, y, con ese fin,

### **MANIFIESTAN**

**Primero.-** El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (aprobado definitivamente mediante acuerdo municipal de 17-12-2013) delimita el ámbito “32. Anardi” y determina su régimen urbanístico de conformidad, entre otras, con las previsiones siguientes:

- 1.- Los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano y se destinan a usos predominantemente industriales, complementados con las correspondientes dotaciones públicas.
- 2.- La mayor parte de los terrenos del ámbito se incluyen en el subámbito “32.1 Danona”, en el que se prevé la elaboración de un Plan Especial para la determinación de su ordenación



## Azpeitiko Udala

pormenorizada. Ese Plan Especial podrá consolidar el desarrollo urbanístico existente (asociado a una única parcela, vinculada a una gran y única industria) o plantear la reordenación de ese desarrollo (mediante la determinación de medidas de implantación de distintas actividades, incluidas las necesarias para la ordenación de pabellones y locales diferenciados).

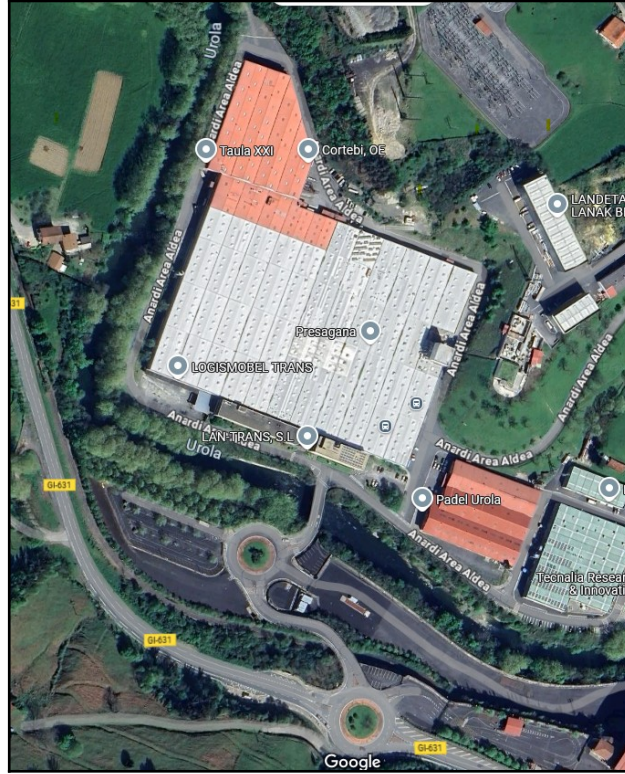
En el supuesto de plantearse la lotización de la parcela actual, se ha de proceder a la *habilitación de las dotaciones de viario y aparcamiento precisas a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad dentro del subámbito*. Además, al menos un 30% de las plazas de aparcamiento resultantes deberá situarse en suelo público o que esté afectado por servidumbre de uso público.

A su vez, ese Plan Especial ha de calificar como *dotación pública tanto el vial de borde del río Urola en su margen izquierda como el vial de acceso a la zona alta del subámbito actualmente sometido a servidumbre de uso público*.

**Segundo.-** El mencionado Plan Especial del subámbito “32.1 Danona” no ha sido promovido y aprobado hasta la fecha. A su vez, la realidad material actual tanto de ese subámbito como del conjunto del ámbito “32. Anardi” es la reflejada en la siguiente imagen.



## Azpeitiko Udala



**Tercero.-** Hierros Servando, S.L. es propietaria de la finca registral 15660, inscrita en el Tomo 2177, Libro 333, Folio 198 del Registro de la Propiedad de Azpeitia. La descripción registral de esa finca es la siguiente:

*Rústica. Porción de terreno radicante en jurisdicción de esta villa de Azpeitia, de dieciséis mil setecientos metros cuadrados, que linda por el Norte, con el caserío Larrar-zahar; por el Este, con río Urola; por el Sur, con terrenos de Danona y por el Oeste, con la vía del ferrocarril.*

Esa finca está situada en el subámbito "32.1 Danona" y actualmente está destinada a aparcamiento, viario, zona verde, etc. Algunos de los terrenos incluidos en ella son los reflejados en el gráfico incluido en el Anexo 3 adjunto a este Convenio y mencionados en el siguiente cuadro.

Nº	DESTINO ACTUAL	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
1	Viario (rayado rojo del gráfico)	3.452
2	Aparcamiento (rayado azul del gráfico)	3.981
<b>TOTAL</b>	----	<b>7.433</b>



## Azpeitiko Udala

**Cuarto.-** El vigente PGOU de Azpeitia delimita tanto el citado ámbito “32. Anardi” como el colindante “31. Trukutxo”. La situación actual de ese entorno está caracterizada y condicionada, entre otros, por los factores siguientes:

- 1.- Se está procediendo a la elaboración, tramitación y aprobación de los documentos urbanísticos que requiere el desarrollo urbanístico del ámbito “31. Trukutxo”: Plan Parcial (AD: 11-03-2025); Programa de Actuación Urbanizadora (AD: 11-03-2025); Proyectos de Urbanización y Reparcelación (elaborados y pendientes de tramitación).

Debido a ello, se prevé que en breve se procederá a la ejecución del desarrollo urbanístico y edificatorio material de ese ámbito.

- 2.- El Plan Especial del subámbito “32.1 Danona” no ha sido promovido y aprobado hasta la fecha. En todo caso, cuenta en la realidad con el desarrollo urbanístico y edificatorio reflejado en la imagen incluida en el apartado Segundo.
- 3.- El acceso viario a esos dos ámbitos se produce desde la glorieta existente en la carretera foral GI-631. Desde esa glorieta arranca el viario que da ese tipo de servicio a los dos ámbitos. Ya en las inmediaciones del río Urola (antes de pasar a la otra margen), existe una segunda glorieta desde la que se accede tanto a los referidos ámbitos como al aparcamiento existente en su extremo Oeste.
- 4.- Gran parte de los terrenos afectados por ese acceso viario y las redes vinculadas a él son de titularidad privada.

Así, con la aprobación del Proyecto de Reparcelación de Trukutxo se procederá a la regularización de la situación jurídica de dichas redes viarias en la parte incluida en ese ámbito. Esa regularización afectará, entre otros extremos, a la glorieta existente en la carretera foral GI-631 y al acceso directo desde ella a la o las parcelas industriales de dicho ámbito. Tras la aprobación del citado Proyecto, dichas redes viarias pasarán a ser de titularidad pública.

A su vez, la situación y las perspectivas presentes y futuras en lo referente a la parte de la referida red viaria ubicada en el ámbito “32. Anardi” son distintas a la anterior. Los terrenos afectados por dicha red y reflejados en el gráfico incluido en el Anexo 3 adjunto a este Convenio (rayado rojo) son de titularidad privada (concretamente de Hierros Servando, S.L.). No se prevé la elaboración y aprobación (a corto o medio plazo) de documento urbanístico alguno que permita regularizar esa situación y formalizar la titularidad pública de dicha red viaria.

En ese contexto, la conveniencia de formalizar, con la mayor rapidez posible, la titularidad pública de esa red viaria justifica la formulación y aprobación de un Convenio Urbanístico. Procede, asimismo, complementar el objetivo anterior con la determinación de las condiciones



## Azpeitiko Udala

reguladoras del uso del aparcamiento reflejado en ese mismo gráfico (rayado azul), así como del tratamiento de los terrenos de la finca registral 15660 en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito “32.1 Danona”.

**Quinto.-** En atención a lo expuesto en los apartados anteriores, quienes suscriben este Convenio Urbanístico acuerdan proceder a su formulación, como medida necesaria para la consecución de los objetivos expuestos, de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### **Primera.- Objeto de este Convenio Urbanístico.**

Dicho objeto es el de determinar las medidas necesarias para:

- 1.- Determinar las previsiones generales reguladoras del régimen de ejecución urbanística del conjunto de los terrenos de la finca registral 15660 incluidos en el subámbito “32.1 Danona” en el contexto del desarrollo urbanístico del subámbito.
- 2.- Ceder al Ayuntamiento de Azpeitia la titularidad de los terrenos afectados por la red viaria reflejada en el gráfico incluido en el Anexo 3 adjunto a este Convenio (rayado rojo).
- 3.- Determinar las condiciones y los compromisos adecuados reguladores del uso del aparcamiento reflejado en el gráfico incluido en el Anexo 3 adjunto a este Convenio (rayado azul).



## Azpeitiko Udala

### **Segunda.- Previsiones generales reguladoras del régimen de ejecución urbanística del conjunto de los terrenos de la finca registral 15660 incluidos en el subámbito “32.1 Danona”.**

El régimen de ejecución urbanística de los terrenos de la finca registral 15660 incluidos en el subámbito “32.1 Danona” será el que se establezca en el Plan Especial a promover en ese subámbito para la determinación de su ordenación pormenorizada, así como en los documentos a promover para ello en su desarrollo. En todo caso y en ese contexto:

- 1.- Los terrenos de la finca que dicho Plan Especial destine a dotaciones públicas (viario, aparcamiento, zona verde, etc.) se considerarán no computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística y/o ponderada y de las cargas de urbanización previstas en el subámbito. Debido a ello, el propietario de esos terrenos no será adjudicatario de derecho urbanístico ni carga de urbanización alguno.
- 2.- Los terrenos de la finca que el Plan Especial destine a usos urbanísticos lucrativos y/o que se incluyan en parcelas urbanísticas igualmente lucrativas serán computados a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística y/o ponderada y de las cargas de urbanización previstas en el subámbito. Debido a ello, el propietario de esos terrenos será adjudicatario de derechos urbanísticos y cargas de urbanización en la cuantía y/o proporción resultantes de las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

### **Tercera.- Condiciones relacionadas con la red viaria reflejada en el gráfico del Anexo 3 adjunto al Convenio.**

Dichas condiciones son las siguientes:



## Azpeitiko Udala

- 1.- Los terrenos afectados por la citada red viaria son los reflejados en el gráfico del Anexo 3 adjunto a este Convenio (rayado rojo). Todos ellos serán cedidos al Ayuntamiento de Azpeitia en pleno dominio y libres de cargas. Su superficie se estima en 3.452 m<sup>2</sup>.
- 2.- Esos terrenos forman parte de la finca registral 15660 (inscrita en el Tomo 2177, Libro 333, Folio 198 del Registro de la Propiedad de Azpeitia).

Dado que la superficie de esa finca registral es superior a la de los terrenos objeto de cesión, se procederá a la formalización de o las correspondientes segregaciones, en los términos y con el alcance que se estimen necesarios.

- 3.- La cesión será efectuada en las condiciones materiales en las que están actualmente los citados terrenos, sin que previamente deban ser objeto de obra alguna de urbanización o reurbanización, siempre que la cesión se realice en el plazo de tres (3) meses contados a partir de la suscripción de este Convenio, prorrogables por causas debidamente justificadas.

### **Cuarta.- Condiciones relacionadas con el aparcamiento reflejado en el gráfico del Anexo 3 adjunto al Convenio.**

Dichas condiciones son las siguientes:

- 1.- Los terrenos afectados por el citado aparcamiento son los reflejados en el gráfico del Anexo 3 adjunto a este Convenio (rayado azul). Su superficie se estima en 3.981 m<sup>2</sup>.
- 2.- El Plan Especial a promover en el subámbito "32.1 Danona" para la determinación de su ordenación pormenorizada determinará asimismo el régimen de ordenación de dichos terrenos. Estos se destinarán al o a los usos que se estimen adecuados y justificados en el



## Azpeitiko Udala

contexto de los objetivos y criterios de ordenación establecidos por dicho Plan, que podrán implicar su destino a aparcamiento de titularidad pública o a otros usos públicos o privados.

La previsión de destino, en su caso, de esos terrenos a aparcamiento público o a otros usos dotacionales públicos se complementará con su cesión gratuita al Ayuntamiento de Azpeitia en pleno dominio y libres de cargas, tras la aprobación del citado Plan Especial. Dicha cesión será formalizada mediante el Proyecto de Reparcelación a promover en desarrollo del Plan Especial.

- 3.- En tanto se proceda a la tramitación y aprobación definitiva del Plan Especial, los terrenos se destinarán a aparcamiento privado, al servicio de su propietario.

No obstante, podrán destinarse a aparcamiento de uso público con anterioridad al citado momento siempre que, por causas sobrevenidas y debidamente justificadas, el Ayuntamiento lo solicite. Dicho uso público podrá incidir en la totalidad y/o en parte del citado aparcamiento, en atención a la o las justificaciones que a ese respecto se planteen y a los requerimientos que resulten de ellas. En ese contexto, Hierros Servando, S.L. se compromete a autorizar el uso público del aparcamiento, en su totalidad y/o parte que se justifique. En todo caso, las condiciones de utilización del aparcamiento serán determinadas por ambas partes de común acuerdo

El uso público del aparcamiento se complementará con la previa determinación y formalización de la correspondiente servidumbre de uso público.

El mantenimiento del aparcamiento en las condiciones adecuadas para ello será a cuenta de Hierros Servando, S.L. en tanto sea de titularidad y uso privado. A su vez, dicho mantenimiento correrá a cargo del Ayuntamiento cuando su uso sea público.

### **Quinta.- Compromisos y obligaciones del Ayuntamiento de Azpeitia.**



## Azpeitiko Udala

El Ayuntamiento de Azpeitia se compromete a:

1.- En relación con los terrenos destinados a la red viaria reflejada en el gráfico del Anexo 3:

- A.- Aceptar su cesión y adquirirlos en propiedad.
- B.- Adquirirlos en sus condiciones materiales actuales, siempre que la cesión se realice en el plazo de tres (3) meses contados a partir de la suscripción de este Convenio, prorrogables por causas debidamente justificadas. En ese caso, será de su cuenta y cargo la ejecución y el abono de las obras de (re)urbanización que, en su caso, deban acometerse en ellos.
- C.- Promover y aprobar las actuaciones y/o expedientes necesarios para la segregación de dichos terrenos de los restantes de la finca registral 15660 de la que forman parte. Para ello, Hierros Servando, S.L. deberá solicitar la segregación y cesión de los terrenos dentro del plazo de tres (3) meses contados desde la suscripción de este Convenio, prorrogables por razones debidamente justificadas.
- D.- Abonar el conjunto de los costes relacionados con las actuaciones anteriores, incluidas las siguientes: la segregación mencionada en el apartado 2 de la Estipulación Tercera; emisión, en su caso, de la correspondiente escritura notarial; inscripción de la citada cesión y de la titularidad pública de los terrenos en el Registro de la Propiedad.

2.- En relación con los terrenos del aparcamiento reflejado en el gráfico del Anexo 3:

- A.- Aceptar su cesión y adquirirlos en propiedad en el supuesto de que el Plan Especial del subámbito "32.1. Danona" se apruebe y destine esos terrenos a aparcamiento y/o a otras dotaciones de titularidad pública. Dicha cesión será formalizada en el contexto del Proyecto de Reparcelación y/o documento a promover con ese fin en el citado subámbito.

Dicha cesión será efectuada en sus condiciones materiales actuales y/o las que tengan en el momento de procederse a ella.

- B.- Destinarlos a aparcamiento de uso público con anterioridad a la tramitación y aprobación del citado Plan Especial, en los términos y condiciones que, en su caso, se determinen de conformidad con lo indicado en el apartado 3 de la cláusula Cuarta.

Ese destino se complementará con la previa determinación y formalización de la servidumbre de uso público necesaria para ello. Las actuaciones que eso requiera serán promovidas, realizadas y abonadas por el Ayuntamiento



## Azpeitiko Udala

Dicha cesión de uso será efectuada en las condiciones materiales actuales de los terrenos y/o en las que tengan en el momento de procederse a ella.

En ese caso, el mantenimiento del aparcamiento en las condiciones adecuadas para ello será a cuenta y cargo del Ayuntamiento.

- 3.- Tramitar y aprobar con la mayor rapidez posible el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del ámbito "31. Trukutxo".

### **Sexta.- Compromisos y obligaciones de la PROPIEDAD.**

La PROPIEDAD se compromete a:

- 1.- Asumir que el régimen de ejecución urbanística de los terrenos de la finca registral 15660 incluidos en el subámbito "32.1 Danona" queda sujeto a las previsiones expuestas en la cláusula Segunda.
- 2.- En relación con los terrenos destinados a la red viaria reflejada en el gráfico del Anexo 3:
  - A.- Cederlos al Ayuntamiento de Azpeitia en propiedad y libres de cargas, en el estado material en el que se encuentran y sin que eso suponga carga o coste alguno para la PROPIEDAD.
  - B.- Solicitar su segregación y cesión al Ayuntamiento en el plazo de tres (3) meses contados a partir de la suscripción de este Convenio, prorrogables por razones debidamente justificadas.
- 3.- En relación con los terrenos del aparcamiento reflejado en el gráfico del Anexo 3:
  - A.- Cederlos al Ayuntamiento de Azpeitia, en propiedad y libre de cargas en el supuesto de que el Plan Especial a promover y aprobar en el subámbito "32.1. Danona" destine esos terrenos a aparcamiento público y/o a otras dotaciones públicas.

Dicha cesión será formalizada en el contexto del Proyecto de Reparcelación y/o documento a promover con ese fin en el citado subámbito, en el estado material en el que se encuentren en ese momento y sin que la PROPIEDAD deba asumir obligación alguna relacionada con su (re)urbanización.



## Azpeitiko Udala

- B.- Autorizar el uso público del aparcamiento actual con anterioridad a la tramitación y aprobación del citado Plan Especial, en los términos y condiciones que se determinen de conformidad con lo indicado en el apartado 3 de la cláusula Cuarta.

Dicha autorización incluye la correspondiente a la determinación y formalización de la servidumbre de uso público necesaria para ello.

### **Séptima.- Naturaleza, eficacia y vigencia del convenio.**

- 1.- En atención a lo establecido en la vigente Ley 2/2006, de suelo y urbanismo (apartado 3 de la Disposición Adicional Séptima), este convenio es de ejecución urbanística.
- 2.- Deberá ser tramitado y aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia, de conformidad con el procedimiento establecido en la citada Ley 2/2006, de suelo y urbanismo (Disposición Adicional Séptima).
- 3.- La aprobación definitiva de este Convenio, así como su eficacia y vigencia, están condicionadas a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del ámbito "31. Trukutxo".

### **Octava.- Extinción y/o resolución del convenio.**

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

- A.- Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en este convenio, incluida la referente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del ámbito "31. Trukutxo".
- B.- Mutuo acuerdo de las partes.
- C.- Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

### **Novena. - Formalización y Jurisdicción.**

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo. Las cuestiones litigiosas que surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa. Contra esos acuerdos municipales podrán interponerse recursos contencioso administrativos, conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.



Azpeitiko Udala



Azpeitiko Udala

ANEXOS.

- 1.- Documentación acreditativa de la intervención de D<sup>a</sup> Nagore Alkorta Elorza como Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Azpeitia.
- 2.- Documentación acreditativa de la intervención de D. Aitor Fernández Guergue., en representación de Hierros Servando, S.L.



## Azpeitiko Udala

- 3.- Delimitación de los terrenos objeto de este Convenio, destinados a red viaria y a aparcamiento, situados en el ámbito "31. Anardi".



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2025PLAN0023-HITZARMENA ERDERAZ/HITZARMENA ERDERAZ ()