



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ Y KUTXABANK SA, PARA LA TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE PGOU DE VITORIA-GASTEIZ EN RELACIÓN AL SOLAR UBICADO EN LA CALLE DATO Nº 11 DE VITORIA-GASTEIZ, ASÍ COMO PARA FIJAR LA PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LA PLUSVALÍA GENERADA POR DICHA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA

En Vitoria-Gasteiz, a veintitrés de octubre de dos mil diecisiete

REUNIDOS

De una parte, D. **GORKA URTARAN AGUIRRE**, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Y de otra, **JOSE-ALBERTO BARRENA LLORENTE**, mayor de edad, provista de Documento Nacional de Identidad número 22710962A, con domicilio a los presentes efectos en Bilbao, Gran Vía Diego López de Haro, 30-32.

INTERVIENEN

El primero, D. **GORKA URTARAN AGUIRRE**, en nombre y representación legal del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ**, representación que le está conferida en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1985, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

El segundo, **JOSE-ALBERTO BARRENA LLORENTE**, en nombre y representación del Banco denominado **KUTXABANK SA** domiciliado en Bilbao, Gran Vía Diego López de Haro, 30-32, provisto de C.I.F. A-95653077. Lo hace en su calidad de Director General Corporativo del mismo, con facultades bastantes para este acto según resulta de la escritura pública nº 2012/8 el día 3 de enero de 2012 por el Notario de Bilbao, D. VICENTE-MARIA DEL ARENAL OTERO. De ahora en adelante, **KUTXABANK**.

EXPONEN

I.- **KUTXABANK** es propietaria del edificio sito en la calle Dato nº 11 de Vitoria-Gasteiz, correspondiente a la finca Registral nº 61967, del Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz, Tomo 2146, Libro 797, Folio 138, y con referencia catastral número Polígono 60, Parcela urbana nº 888.

II.- La citada parcela se encuentra clasificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz como suelo urbano y calificada pormenorizadamente como equipamiento administrativo, pudiendo destinarse a los fines previstos para tales usos en el artículo 5.03.24.9 del mismo, y el resto de usos compatibles conforme a dicho Plan General. La calificación pormenorizada del solar deviene de su anterior uso, ya desaparecido, de equipamiento administrativo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

III.- El **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ** tiene entre sus objetivos mantener el protagonismo del centro urbano de la ciudad como un espacio para ser disfrutado por toda la ciudadanía, patrimonio tanto de los residentes en el mismo como de los visitantes de todos los



rincones de la ciudad, y debe procederse a la evaluación de cualquier propuesta que se realice, en términos de "ciudad" urbanísticamente hablando, al objeto de rehabilitar los edificios vacantes existentes, dotando de homogeneidad y continuidad a la estructura urbana y a las construcciones, y más aún en zonas como la que nos ocupa, en el centro del casco urbano y en las que resulta de aplicación la Ordenanza OR-2. La recuperación de este edificio en desuso recalificándolo a residencial es una de las acciones previstas en el Masterplan Centro que promueve el Ayuntamiento para rehabilitar, regenerar y reactivar el centro de Vitoria-Gasteiz.

IV.- Que por parte de KUTXABANK, en cuanto propietaria del edificio, se ha solicitado al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ conocer el parecer municipal y, en su caso, las condiciones que se fijarían, respecto de la posibilidad de promover una modificación del planeamiento actual vigente, de forma que su actual adscripción al uso de equipamiento administrativo se mute al de residencial colectivo con aplicación de la Ordenanza Reguladora OR-2, por entender esta la más procedente y acorde con el entorno en que se ubica la parcela.

V.- La parcela sita en la calle Dato nº 11 de esta ciudad tiene una superficie de 546,98 metros cuadrados y la misma contiene un edificio vacante, encontrándose clasificada como suelo urbano y calificada como equipamiento administrativo. Se trata de una parcela incluida en el ámbito de la Ordenanza Reguladora OR-2, entre medianeras, y siendo edificable por alineación a vial al que da frente.

VI.- Con fecha 30 de marzo de 2017 se emite informe por la Jefatura del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento Municipal de Urbanismo en el que se analiza la posibilidad de proceder a la modificación de la calificación urbanística pormenorizada de la parcela, desde su actual uso de equipamiento administrativo al de residencial, y aplicando a la misma la Ordenanza Reguladora OR-2: Primer Ensanche Siglo XIX.

VII.- Este informe técnico se hace eco de determinadas circunstancias como que la imagen de un edificio tan céntrico, sin más dinamismo que el que pueda aportar el funcionamiento ocasional de la Sala Luis de Ajuria, de forma que el resto de la planta baja permanezca sin actividad, al igual que las plantas de pisos, produce un vacío urbano en una zona nuclear de la ciudad, sin que pueda tenerse la calificación actual como aliciente de cara a su reapertura, ya que no se trata de un uso flexible para dar cabida a iniciativas de estímulo. Mantener la calificación pormenorizada actual no es conveniente ni para el vecindario ni para los visitantes, y desde el punto de vista del paisaje y escena urbana, cualquier propuesta que suponga un acicate dinamizador, supondría también una aportación positiva en cuanto al refuerzo de la actividad urbana ligada al uso residencial en esta zona: comercio de proximidad, servicios, actividad urbana en general, etc.

VIII.- El cambio de calificación pormenorizada implica un incremento del aprovechamiento urbanístico ponderado que queda analizado de forma extensa en el Informe de Valoración emitido con fecha 28 de marzo de 2017 por los servicios técnicos del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo en el que se concluye que la valoración del incremento del aprovechamiento urbanístico que se produciría en la parcela de referencia catastral polígono 60, parcela 888, ubicada en el número 11 de la calle Dato de Vitoria-Gasteiz, una vez que la propiedad del edificio materialice la modificación puntual del Plan General aludida, otorgaría a la Administración el derecho a la participación en un 15 por ciento de las plusvalías, cantidad que ascendería a novecientos setenta y seis mil novecientos sesenta y cuatro euros con cincuenta y seis céntimos (976.964,56 euros).

Con estos antecedentes las partes han acordado suscribir un convenio con arreglo a las siguientes:



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- KUTXABANK se compromete a la redacción del Proyecto de la modificación del planeamiento consistente en una modificación puntual de la calificación pormenorizada atribuida por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz a la parcela descrita en el Expositivo I del presente convenio, por la que se modifique la actual calificación de la misma como equipamiento administrativo pasando la misma a residencial, e incluyendo la misma en la Ordenanza Reguladora OR-2: Primer Ensanche Siglo XIX.

Dicho Proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana se formalizará, con carácter mínimo, en similares documentos que los previstos para el Plan General, si bien referidos exclusivamente al ámbito de la modificación, y todo ello, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.7 del informe emitido con fecha 30 de Marzo de 2017 por la Jefatura del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo al que se ha hecho referencia en el Expositivo VI anterior.

Por su parte, el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ, una vez analizada la propuesta de modificación puntual presentada por KUTXABANK, procederá a elevar la misma, a través de la Concejala Delegada del Departamento de Urbanismo, ante la Junta de Gobierno Local para la tramitación de dicho proyecto y para la subsiguiente tramitación de la modificación del Plan General, comprometiéndose el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ a impulsar y tramitar la misma, elevando el expediente a la Comisión Informativa de Urbanismo para, en su caso, su posterior aprobación por el Pleno.

La modificación puntual que es objeto del presente convenio afecta a determinaciones de la ordenación urbanística estructural del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, por lo que, en consecuencia, la misma debe llevarse a efecto en el modo previsto por el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y concordantes.

Este Convenio no garantiza que las previsiones de ordenación que figuran en él lleguen a convertirse en normas jurídicas. En el caso de que la modificación de planeamiento no llegue finalmente a ser aprobada, por la irracionalidad, inadecuación o ilicitud de la ordenación pactada, incluso cuando el Ayuntamiento debió percibirlo o constatarlo al comprometerse, éste deberá resolver separándose de lo pactado sin incurrir en ningún tipo de responsabilidad.

SEGUNDA.- KUTXABANK, o su causahabiente, se compromete, en caso de que la modificación de planeamiento que es objeto del presente convenio sea finalmente aprobada, al abono de la cantidad referida en el Exponendo VIII de este Convenio, en concepto de participación en las plusvalías del incremento de edificabilidad ponderada; señalando que el abono de esta cantidad se producirá con ocasión del otorgamiento de la licencia de edificación sobre la parcela para materializar la edificabilidad atribuida por la modificación de planeamiento, con carácter simultáneo a su otorgamiento.

En el plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de la modificación de planeamiento, se deberá solicitar al Ayuntamiento licencia de obras sobre la parcela para materializar la edificabilidad atribuida por la misma. En caso contrario, la valoración de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, podrá ser actualizada a la fecha de solicitud de la referida licencia de obras.



TERCERA.- Corresponderá a KUTXABANK abonar y hacerse cargo de todos los gastos correspondientes a la publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que es objeto del presente convenio, así como de los gastos correspondientes a la publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de este convenio.

Dichos gastos serán satisfechos por KUTXABANK al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ en el momento en que se produzcan y sea requerido para ello por parte de éste último, mediante la remisión del correspondiente justificante de los mismos.

CUARTA.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de sus respectivas obligaciones, supondrá la resolución del presente convenio, sin perjuicio de que con carácter previo a la misma, la parte cumplidora deberá requerir a la otra parte para su cumplimiento, concediéndole un plazo mínimo de 30 días para ello.

QUINTA.- El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, correspondiendo el conocimiento de las cuestiones derivadas del mismo al conocimiento de los Juzgados y Tribunales del Orden Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad firman las partes el presente documento en lugar y fecha dichos.

D. Gorka Urtaran Agirre

ALCALDE EXCMO. AYTO. VITORIA-GASTEIZ

D. Jose-Alberto Barrena Llorente

DIRECTOR GENERAL CORPORATIVO KUTXABANK SA

Convenio entre este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la representación de KUTXABANK, S.A. respecto al solar ubicado en la calle Dato nº 11 de Vitoria-Gasteiz.

Firmado con fecha 23 de octubre de 2017 por D. Gorka Urtaran Agirre, en representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y D. José Alberto Barrera Llorente, en representación de KUTXABANK, S.A.