



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

[www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)

# **CONVENIO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA**

PARA

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU  
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-  
GASTEIZ,

Y

LA CREACIÓN Y DESARROLLO DE UN  
NUEVO ÁMBITO DENOMINADO  
"POLÍGONO 32 SUR – EQUIPAMIENTOS"



En la ciudad de Vitoria-Gasteiz, a cinco de octubre de 2010.

### REUNIDOS

De una parte: El **EXCMO. SR. D. PATXI LAZCOZ BAIGORRI**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud del cargo que ostenta, y con domicilio a efectos de notificaciones en Vitoria-Gasteiz, Plaza de España nº 1.

De otra: **D.ª DOMINICA FERNÁNDEZ DE BETOÑO LANDA**, mayor de edad, casada en régimen de gananciales, con domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Florida, nº 2-5º A, y DNI número 16.172.473-T;

De otra: **D.ª MARÍA VIRGINIA GALLO FERNÁNDEZ**, mayor de edad, célibe, religiosa, con domicilio en Donostia-San Sebastián, Villa María-Milagrosa, Paseo de Aiete nº 26, y DNI número 13.671.694-B;

De otra: **D. MIGUEL JAVIER BECERRIL PÉREZ-ROMANO**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, calle Templo, nº 2, y DNI número 2.192.724-L;

De otra: **D.ª PURIFICACIÓN GOTI ORDEÑANA**, mayor de edad, célibe, religiosa profesa, con domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Pedro de Asúa nº 10 bajo y DNI número 10.279.050-M;

De otra: **D.ª MARÍA EULALIA HERRERA BARRIGÓN**, mayor de edad, célibe, religiosa profesa, con domicilio en Vitoria-Gasteiz, Camino de Santa Teresa nº 2, y DNI número 12.145.691-N;

Y, de otra: **D. FERNANDO GONZALO-BILBAO FERNÁNDEZ**, mayor de edad, célibe, Vicario General de la Diócesis de Vitoria, con domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Vicente Goicoechea nº 7, y DNI número 16.198.111-Q.

### INTERVIENEN

**D. PATXI LAZCOZ BAIGORRI**, en nombre y representación del **Excmo. AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ**, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), Plaza de España s/n (Casa Consistorial), y con N.I.F. P0106800F. Actúa en ejercicio de su cargo, asistido por la Titular del Órgano de Apoyo de la Junta de Gobierno Local, **D.ª MARÍA VICTORIA IDOIA MARTÍNEZ PEÑALBA**, expresamente facultado para este acto, y en virtud de acuerdo de aprobación inicial adoptado en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de julio de 2010, y elevado a definitivo mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área, de fecha 15 de septiembre del mismo año.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

**D.<sup>a</sup> DOMINICA FERNÁNDEZ DE BETOÑO LANDA**, en su propio nombre y derecho, así como en nombre y representación de su esposo **D. MANUEL ZUFIAUR MARTÍNEZ DE ALBÉNIZ**, mayor de edad, vecino de Vitoria-Gasteiz, con domicilio en calle Florida, nº 2-5º A, y provisto de DNI número 16.122.672-V. Actúa en virtud de poder otorgado a su favor en escritura pública autorizada por el Notario de Vitoria, D. Alfredo Pérez Ávila, el día 7 de julio de 1987, con el número 1.416 de su protocolo, el cual manifiesta encontrarse vigente.

**D.<sup>a</sup> MARÍA VIRGINIA GALLO FERNÁNDEZ**, en nombre y representación de la **COMPAÑÍA HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAÚL**, con domicilio en la calle de Bac, nº 140, París (Francia), teniendo la **PROVINCIA DE SAN SEBASTIÁN** su sede en San Sebastián, Paseo de Ayete 26, Villa María Milagrosa, y con NIF R2000005E. Figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1639-h-SE/B, en la Sección Especial del Registro de Entidades Religiosas. Actúa en virtud de escritura pública de sustitución de poder otorgado a su favor por "Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl", autorizada por el Notario de Pamplona, D. Aquiles Paternotte Suárez, el día 29 de octubre de 2003, con el número 2.256 de su protocolo.

**D. MIGUEL JAVIER BECERRIL PÉREZ-ROMANO**, en nombre y representación de la **IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS, EN ESPAÑA**, de nacionalidad española, domiciliada en Madrid, Calle Templo Nº 2; con CIF Q2800159B. Constituida por tiempo indefinido y existente de conformidad con lo establecido en la Ley 44/1967, de 28 de Junio, sobre ejercicio del derecho civil a la libertad en materia religiosa, y en la Orden Ministerial de 5 de Abril de 1968, que figura inscrita en el Registro de Asociaciones Confesionales no católicas del Ministerio de Justicia, con el número 72, según resulta de un comunicado de dicho Registro, de fecha 25 de octubre de 1968; y según comunicación del Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia e Interior, de fecha 24 de Abril de 1995, el nuevo número de Registro asignado a esta Entidad es el 019-SG. Dicha entidad religiosa goza de personalidad jurídica, conforme a lo establecido en el artículo quinto y la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica 7/80 de 5 de Julio. Y se rige actualmente por los vigentes Estatutos aprobados con fecha 1 de junio de 2006 y elevados a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don José Gómez de la Serna Nadal, el 3 de julio de 2006 con el número 1924 de su protocolo e inscritos en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia. Dichos estatutos fueron modificados en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don Alfredo Barrau Moreno, de 2 de junio de 2008, con el número 1629 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia. Actúa en virtud de escritura de poder, otorgado por la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, en España, autorizado ante el Notario de Madrid, D. Alfredo Barrau Moreno, el día 3 de julio de 2009, con el número 1.684 de su protocolo.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

**D.<sup>a</sup> PURIFICACIÓN GOTI ORDEÑANA**, en nombre y representación de la Congregación "**CARMELITAS MISIONERAS**", teniendo la provincia de dicha Congregación denominada "**MATER CARMELI**" de Europa, su sede en Madrid, Avenida de la Moncloa, nº 12; con NIF R2801733C. Figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1326-d-SE/B, en la Sección Especial del Registro de Entidades Religiosas. La provincia Religiosa "**MATER CARMELI, DE EUROPA**" comprende territorios de las Comunidades Autónomas relacionados en el Oficio de fecha 24 de julio de 2009 expedido por la Dirección General de Relaciones con las Confesiones, Subdirección General del Registro y Relaciones Institucionales de la Secretaria de Estado de Justicia, entre los que se encuentra la **COMUNIDAD MATER CARMELI**, con domicilio en Pedro de Asúa 10, de Vitoria (Álava). Actúa en virtud de escritura pública de sustitución de poder otorgado a su favor por "Congregación Religiosa Carmelitas Misioneras", autorizada por el Notario de Madrid, D. Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día 22 de septiembre de 2009, con el número 5.466 de su protocolo.

**D.<sup>a</sup> MARÍA EULALIA HERRERA BARRIGÓN**, en nombre y representación, en su condición de Superiora, de la "**COMUNIDAD DE MONJAS DESCALZAS DE LA ORDEN DE LA BEATÍSIMA VIRGEN MARÍA DEL MONTE CARMELO**", más conocida por Carmelitas Descalzas del Monasterio de San José, de Vitoria-Gasteiz, que tiene su sede en Vitoria-Gasteiz, camino de Santa Teresa nº 2. Justifica su nombramiento y ejercicio del actual cargo, con certificación expedida por el Secretario General del Obispado de Vitoria, D. Juan Manuel Ochoa de Aspuru.

**D. FERNANDO GONZALO-BILBAO FERNÁNDEZ**, en nombre y representación de **OBISPADO DE VITORIA**, en su calidad de Vicario General de la Diócesis, y de **SEMINARIO DIOCESANO DE VITORIA**, acreditando su nombramiento y facultades para la suscripción de este convenio, mediante certificación expedida el 9 de junio de 2010 por el Secretario General del Obispado de Vitoria, D. Juan Manuel Ochoa de Aspuru, y certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos canónicos para las operaciones que pretenden llevarse a cabo con la firma del presente convenio, así como del hecho de encontrarse facultado para el mismo, expedida con fecha 1 de octubre de 2010 por el mismo Secretario General del Obispado de Vitoria.

## EXPONEN

**I. D. MANUEL ZUFIAUR MARTÍNEZ DE ALBÉNIZ** y su esposa, **D.<sup>a</sup> DOMINICA FERNÁNDEZ DE BETOÑO LANDA**, son propietarios de las siguientes fincas:



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

- 1) Descripción: **HEREDAD** en el término de San Martín, de una superficie de ciento cincuenta metros setenta y tres decímetros cuadrados (150,73 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, en vértice o picón, con camino de Santa Teresa o camino de San Martín a Armentia; al Sur, con finca de esta misma propiedad; al Este, con calle Pedro de Asúa; y, al Oeste, con camino de Santa Teresa o camino de San Martín a Armentia.

Referencia catastral: 1322-80-7.

Inscripción: No se encuentra inscrita en el Registro.

Título: Les pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa a los esposos D. Francisco Landa Díaz de Sarralde y D.<sup>a</sup> Emilia Fernández de Retana Landa, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Francisco de Paula Caplin Brabo, el día 27 de enero de 1971.

(Finca señalada como 1A en el Anexo I)

- 2) Descripción: **HEREDAD** en el término de San Martín, de una superficie de mil setenta y cuatro metros setenta y dos decímetros cuadrados (1.074,72 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con finca de D. Manuel Zufiaur; al Sur, con propiedad de la Compañía de las Hijas de la Caridad; al Este, con calle Pedro de Asúa; y, al Oeste, con camino de Santa Teresa o camino de San Martín a Armentia

Referencia catastral: 1322-80-1.

Inscripción: No se encuentra inscrita en el Registro.

Título: Les pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa a los esposos D. Francisco Landa Díaz de Sarralde y D.<sup>a</sup> Emilia Fernández de Retana Landa, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Francisco de Paula Caplin Brabo, el día 27 de enero de 1971.

(Finca señalada como 2A en el Anexo I)

**La COMPAÑÍA DE LAS HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAÚL** es propietaria de la siguiente finca:

Descripción: **TERRENO** solar en jurisdicción de Vitoria, y su término de Bustinzuri, hoy calle Pedro de Asúa, señalado con el número trece, que mide una extensión superficial de seis mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (6.258 m<sup>2</sup>) [*¿hoy según reciente medición 8.744,72 m<sup>2</sup>?*], y linda: Norte, con Obispado de Vitoria; Sur, con señores Armentia (hoy Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días en España); Este, con calle Pedro de Asúa; y Oeste, con camino del Seminario (hoy Camino de Santa Teresa).

Sobre dicho terreno se ha construido un **EDIFICIO** destinado a residencia de la Compañía de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl, sito en esta ciudad de Vitoria, y su calle Pedro de Asúa número 4, sobre una parcela de 6.258 m<sup>2</sup>, correspondiendo al edificio propiamente dicho 767 m<sup>2</sup>, y el resto al terreno que lo circunda. Está compuesto de planta de



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

[www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)

semisótano, planta baja, plantas primera y segunda, y planta de entrecubiertas.

La planta de semisótano está destinada fundamentalmente a instalaciones y servicios, como cocina, lavandería, plancha, garaje, almacenes y cuartos de instalaciones, ocupando una superficie de 762,18 m<sup>2</sup>, de los cuales 173,50 m<sup>2</sup> son de porches. Esta planta se comunica interiormente con la planta baja a través de una escalera de servicio y exteriormente mediante otras dos escaleras laterales, existiendo también un acceso rodado e independiente desde el cierre exterior de la calle Pedro de Asúa, hasta los porches situados en zona oeste del sótano.

La planta baja está destinada a dotaciones comunitarias como capilla, salón, comedor, sala de estar y despachos, ocupando una superficie construida de 766,01 m<sup>2</sup>, en la que se incluye un porche de 33,07 m<sup>2</sup>, teniendo el acceso principal el edificio a través de esta planta.

La planta primera consta de veinte dormitorios con sus baños incorporados, de despacho médico, baño geriátrico, pequeño comedor con su oficio correspondiente, salón central, sala de estar y cuarto de limpieza, ocupando una superficie de 766,72 m<sup>2</sup> construidos, incluida una terraza de 2,07 m<sup>2</sup>.

La segunda planta consta de veintitrés dormitorios con baño compartido a través de pequeños vestíbulos, así como de otro pequeño comedor con su oficio correspondiente, salón central y cuarto de limpieza. Está dotada de una galería y ocupa una superficie construida de 766,72 m<sup>2</sup>, de los cuales 188,05 m<sup>2</sup> corresponden a la galería.

La planta de entrecubiertas consta de veintitrés dormitorios con baño compartido a través de pequeños vestíbulos, así como también de otro comedor con su oficio correspondiente, salón y cuarto de limpieza, estando dotada de otra terraza. Dicha planta ocupa una superficie de 557,60 m<sup>2</sup>, de los cuales 21,06 m<sup>2</sup> corresponden a la terraza.

La cimentación de dicha edificación se ha realizado a base de muro principal de hormigón armado en fachadas y zapatas aisladas de hormigón armado en el resto. Su estructura está formada por pórticos rígidos de vigas y pilares de hormigón armado y estructura metálica en cubierta y galería a base de pilares y viguetas. Los forjados son de vigueta semi-resistente unidireccional y bovedilla de hormigón.

Los cierres exteriores en fachada de planta baja y primera, así como de parte del sótano, son de bloque de hormigón visto de 15 cms. De aislante rígido, cámara de aire y tabicón lucido de yeso al interior y los cierres de planta segunda y entrecubierta son de media asta raseado con mortero de cemento y pintado por el exterior con el mismo tratamiento que el resto de plantas por el interior. La cubierta está construida a cuatro aguas con teja árabe en color rojo sobre capa de compresión con mallazo y tablero celatyp.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

La carpintería exterior es de poliuretano en color blanco con alma de perfiles de aluminio y la interior de madera de roble barnizada. Los antepechos de galería de planta segunda y terraza de entrecubiertas están realizados con bloque de hormigón armado macizo. Las distribuciones interiores son de ladrillo cerámico, lucidas de yeso y acabadas con plástico picado excepto los baños, cocinas que se han alicatado hasta el techo. Los suelos son de terrazo pulido y abrillantado y plaqueta de gres.

El edificio cuenta con los servicios de instalación eléctrica, agua con grupo de presión, antena de televisión y portero automático y dispone de calefacción, agua caliente y de dos aparatos elevadores y otros de tipo montacamillas, estando dotado de medidas contra incendios y de instalación de alumbrado de emergencia y señalización.

Referencia catastral: 2505-80-2.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 3907, Libro 282, Folio 126, Finca 11.954.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de agrupación de cuatro fincas, en escritura pública de agrupación y declaración de obra nueva, otorgada ante el Notario de Vitoria, D. Francisco Sans Uranga, el día 7 de febrero de 1990, con el número 317 de su protocolo.

(Finca señalada como 3A en el Anexo I)

La **IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DÍAS, EN ESPAÑA** es propietaria de la siguiente finca:

Descripción: **HEREDAD** en jurisdicción de Vitoria, en término de BUSTINZURI o BUSTOIZURI, que mide cinco mil metros cuadrados (hoy, según reciente medición, cinco mil doscientos setenta y cinco metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, 5.275,55 m<sup>2</sup>), y linda: al Norte, Sres. Armentia (hoy, Hermanas Hijas de la Caridad); Sur, Hermanas Carmelitas Misioneras; Este, calle Pedro de Asúa; y, Oeste, Camino de Santa Teresa.

Referencia catastral: 2505-80-3.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 3.880, Libro 259, Folio 9, Finca 10.720.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de adquisición por compraventa a D. José Antonio y D.<sup>a</sup> Begoña Armentia González de Durana, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Francisco Sans Uranga, el día 8 de agosto de 1986, con el número 1.122 de su protocolo.

(Finca señalada como 4A en el Anexo I)

La **CONGREGACIÓN CARMELITAS MISIONERAS PROVINCIA "MATER CARMELI" DE EUROPA** es propietaria de la siguiente finca:

Descripción: **TERRENO** en jurisdicción de Vitoria y su término de "Bustinzuri o Ariznavarra".- Mide una superficie de ocho mil



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

cincuenta metros cuadrados (hoy, según reciente medición, siete mil ochocientos ochenta y siete metros ochenta y dos decímetros cuadrados, 7.887,82 m<sup>2</sup>); y linda: al Norte, con la finca de Don Luis Armentia (hoy Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, en España); Sur, Iglesia Católica y Comunidad de Monjas Descalzas de la Orden de la Beatísima Virgen María del Monte Carmelo, más conocida por Carmelitas Descalzas de Vitoria, calle Aldave; al Este, con acequia de Bustinzuri (hoy, calle Pedro de Asúa); y al Oeste, con camino de San Martín a Armentia o camino de Santa Teresa.

Sobre parte de la finca precedente se ha construido un **EDIFICIO** destinado a Casa Provincial de las Hermanas Carmelitas Misioneras, con su terreno, sito en jurisdicción de Vitoria y su término de Bustinzuri o Ariznavarra. En la actualidad se halla situada en la calle Pedro de Asua, número diez, por donde tiene la entrada principal. La zona ocupada por el edificio ocupa una superficie de 779 m<sup>2</sup> y el resto corresponde a un patio existente dentro del recinto del edificio y al terreno que lo circunda. El edificio consta de tres plantas, baja, primera y segunda.

La planta baja aloja la portería y su vivienda, la sala de calderas, garaje, sala de lavado y planchado, almacén, despensa, cocina con cámaras y oficio, dos comedores, sala de la comunidad, capilla y cinco recibidores de los cuales uno es exterior y los otros cuatro dan al patio interior. De esta planta se asciende a las plantas superiores a través de dos escaleras.

La planta primera se halla distribuida en habitaciones, un salón destinado a biblioteca y salón de actos, capilla, sala de máquinas, cuatro despachos pequeños, secretaría con su sala de espera y un despacho grande.

Y la planta segunda se halla distribuida en habitaciones a excepción en el lindero Oeste, en el que se hallan ubicados una capilla, tres salas de reuniones y una sala de conferencias.

La planta baja ocupa una superficie construida de 770 m<sup>2</sup>; la planta primera, 779 m<sup>2</sup> y la planta segunda, 696 m<sup>2</sup>.

Referencia catastral: 2505-80-4.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 3.853, Libro 236, Folio 53, Finca 9.423.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de adquisición de dos parcelas, una a D. Luis López de Armentia Olarte e Isabel González de Durana Sáez de Buruaga en escritura pública autorizada por el Notario de Vitoria, D. Francisco Sans Uranga, el día 16 de octubre de 1984, con el número 1411 de su protocolo; y otra, al Obispado de Vitoria, en escritura autorizada por el Notario de Vitoria, D. Fernando Cano Jiménez, el día 4 de diciembre de 1984, con el número 3381 de su protocolo; y posterior agrupación de las dos anteriores y declaración de obra nueva, otorgadas en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Francisco Sans Uranga, el día 9 de noviembre de 1987, con el número 1.723 de su protocolo.



(Finca señalada como 5A en el Anexo I)

La "**COMUNIDAD DE MONJAS DESCALZAS DE LA ORDEN DE LA BEATÍSIMA VIRGEN MARÍA DEL MONTE CARMELO**", más conocida por Carmelitas Descalzas del Monasterio de San José, de Vitoria-Gasteiz es propietaria de las siguientes fincas:

- 1) Descripción: **TERRENO** sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri o Ariznavarra. Mide una superficie de cuatro mil trescientos metros cuadrados (hoy, según reciente medición, tres mil ochocientos ocho metros treinta y siete decímetros cuadrados, 3.808,37 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, de donde se segregó (hoy, Carmelitas Misioneras); al Sur, Comunidad de Carmelitas Descalzas de Vitoria, calle Aldave; al Este, con acequia de Bustinzuri (hoy, calle Pedro de Asúa); y al Oeste, Obispado, de donde se segrega.

Referencia catastral: 2505-80-5.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 2062, Libro 753, Folio 23, Finca 58.796.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa al Obispado de Vitoria, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Manuel Crespo Álvarez, el día 2 de junio de 1969, con el número 1.834 de su protocolo.

(Finca señalada como 6A en el Anexo I)

- 2) Descripción: **TERRENO** sito en jurisdicción de Ali, Ayuntamiento de Vitoria. Mide una superficie de tres mil setecientos metros cuadrados (hoy, según reciente medición, tres mil seiscientos veinticinco metros trece decímetros cuadrados, 3.625,13 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, del Obispado de Vitoria (hoy, Carmelitas Descalzas); al Sur, camino de Vitoria (hoy, calle Madre Teresa de Calcuta); al Este, con acequia de Bustinzuri (hoy, calle Pedro de Asúa); y al Oeste, Obispado, de donde se segrega.

Referencia catastral: 2505-80-14.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 2062, Libro 753, Folio 21, Finca 58.794.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa al Seminario Diocesano de Vitoria, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Manuel Crespo Álvarez, el día 2 de junio de 1969, con el número 1.833 de su protocolo.

(Finca señalada como 7A en el Anexo I)

- 3) Descripción: **TERRENO**, en el término de Bustinzuri o Ariznavarra, en jurisdicción de Vitoria. Mide una superficie de trescientos sesenta y cinco metros cuadrados (hoy, según reciente medición, trescientos veintinueve metros sesenta y tres decímetros cuadrados, 329,63 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con finca de las Carmelitas Misioneras; al Sur, con resto de finca matriz del Obispado de Vitoria; al Este, con finca de las Carmelitas



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Descalzas; y al Oeste, con camino de San Martín a Armentia (hoy, camino de Santa Teresa).

Referencia catastral: 2505-80-13.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 3.750, Libro 180, Folio 25, Finca 6.738.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa al Obispado de Vitoria, otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Fernando Cano Jiménez, el día 27 de junio de 1985, con el número 1.812 de su protocolo.

(Finca señalada como 8A en el Anexo I)

El **OBISPADO DE VITORIA** es propietario de la siguiente finca:

Descripción: **TERRENO** en el término de Bustinzuri o Ariznavarra, en jurisdicción de Vitoria, que mide mil doscientos nueve metros cuadrados (hoy, según reciente medición, ochocientos ochenta y tres metros treinta y un decímetros cuadrados, 883,31 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con finca segregada, en lo sucesivo de Carmelitas Descalzas; al Sur, con finca del Seminario Diocesano; al Este, con otra finca de las Carmelitas Descalzas; y, al Oeste, con camino de San Martín a Armentia (hoy, camino de Santa Teresa).

Referencia catastral: 2505-80-12.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 3750, Libro 180, Folio 29, Finca 6.740.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de adquisición en escritura autorizada por el Notario de Vitoria, D. Francisco de Ayala Mendoza, el día 10 de diciembre de 1927, posterior segregación de una porción de terreno en escritura autorizada por el Notario de Vitoria, D. Manuel Crespo Álvarez, el día 2 de junio de 1969, con el número 1.834 de su protocolo; otra segregación de una porción de terreno en escritura autorizada por el Notario de Vitoria, D. Fernando Cano Jiménez, el día 4 de diciembre de 1984, con el número 3.381 de su protocolo; y otra segregación en escritura pública autorizada por el mismo Notario de Vitoria, D. Fernando Cano Jiménez, el día 27 de junio de 1985, con el número 1.812 de su protocolo.

(Finca señalada como 9A en el Anexo I)

El **SEMINARIO DIOCESANO DE VITORIA** es propietario de la siguiente finca:

Descripción: **HEREDAD** en jurisdicción de Ali, Ayuntamiento de Vitoria. Mide una superficie de mil seiscientos setenta y cinco metros cuadrados (hoy, según reciente medición, mil setecientos cincuenta y seis metros treinta y cinco decímetros cuadrados, 1.756,35 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, Obispado de Vitoria; al Sur, Camino de Vitoria, de Bastiturri a Ali (hoy, calle Madre Teresa de Calcuta); al Este, con parcela segregada, en lo sucesivo de la Comunidad de Carmelitas Descalzas de Vitoria, calle Aldave; y al



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Oeste, camino de San Martín a Armentia (hoy, camino de Santa Teresa).

Referencia catastral: 2505-80-6.

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 3, Tomo 1400, Libro 321, Folio 1, Finca 22.615.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por título de compraventa en escritura autorizada por el Notario de Vitoria, D. José Manuel Lejarreta Salterain, el día 6 de julio de 1957, y posterior descripción de resto matriz como consecuencia de la escritura de segregación otorgada en escritura pública ante el Notario de Vitoria, D. Manuel Crespo Álvarez, el día 2 de junio de 1969, con el número 1.833 de su protocolo.

(Finca señalada como 10A en el Anexo I)

El **AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ** es propietario de las siguientes fincas:

1) Descripción: **TERRENO** de naturaleza urbana, sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri. Mide una superficie de mil ciento sesenta y seis metros noventa y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con propiedad del Seminario Diocesano de Vitoria y otra de Comunidad de Carmelitas Descalzas de Vitoria, calle Aldave ; al Sur, con calle Madre Teresa de Calcuta; al Este, con calle Pedro de Asúa; y al Oeste, con camino de Santa Teresa.

Referencia catastral: 2505-80-15.

Inscripción: No consta inscrita.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por posesión desde tiempo inmemorial.

(Finca señalada como 11A en el Anexo I)

2) Descripción: **TERRENO** de naturaleza urbana, sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri. Tiene forma de semianillo y mide una superficie de doscientos cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con propiedad de D. Manuel Zufiaur y esposa, y con otra de la Congregación de Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl; al Sur, con Congregación de Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl; al Este, con calle Pedro de Asúa; y al Oeste, con Congregación de Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl.

Referencia catastral: 2505-80-8.

Inscripción: No consta inscrita.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por posesión desde tiempo inmemorial.

(Finca señalada como 12A en el Anexo I)

3) Descripción: **TERRENO** de naturaleza urbana, sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri. Tiene una superficie de ciento cuarenta y nueve metros seis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con propiedad de Carmelitas Misioneras; al Sur,



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

con propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y calle Pedro de Asúa; al Este, con propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y calle Pedro de Asúa; y, al Oeste, con propiedad de Carmelitas Misioneras, y otra de Carmelitas Descalzas.

Referencia catastral: 2505-80-11.

Inscripción: No consta inscrita.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por posesión desde tiempo inmemorial.

(Finca señalada como 13A en el Anexo I)

- 4) Descripción: **TERRENO** de naturaleza urbana, sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri. Tiene una superficie de diez metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: al Norte y Sur, con fincas propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz; al Este, con calle Pedro de Asúa; y, al Oeste, con arroyo de Bustinzuri (hoy propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz).

Referencia catastral: 2505-80-9.

Inscripción: No consta inscrita.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por posesión desde tiempo inmemorial.

(Finca señalada como 14A en el Anexo I)

- 5) Descripción: **TERRENO** de naturaleza urbana, sito en jurisdicción de Vitoria, en término de Bustinzuri. Tiene una superficie de noventa y seis metros setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte, Sur y Oeste, con fincas propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz; y, al Este, con calle Pedro de Asúa.

Referencia catastral: 2505-80-10.

Inscripción: No consta inscrita.

Título: Le pertenece el 100% del pleno dominio por posesión desde tiempo inmemorial.

(Finca señalada como 15A en el Anexo I)

En adelante, los Propietarios.

El Anexo I citado consiste en un plano de situación de cada una de las fincas referidas en el Ámbito Urbanístico UE 3 "Polígono 32 Sur".

La situación urbanística del ámbito en el que se encuentran ubicadas las parcelas citadas, y que integran la denominada U.E. 3 "Polígono 32-Sur", es la que se indica en los expositivos a continuación.

**II.** En sesión extraordinaria del Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Álava, celebrada con fecha 16 de junio de 1.986, se dictó el Decreto Foral 1250/1986 (BOTHÁ núm. 72, de 26 de junio de 1986), cuyo punto primero de los incluidos en su parte dispositiva se transcribe a continuación:



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

*"1º.- Aprobar definitivamente el expediente de Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz promovido y tramitado por su Ayuntamiento, con las precisiones que se señalan a continuación y que por no afectar a la esencia del planeamiento se entienden introducidas en el conjunto de determinaciones del Plan, sin más trámite que su inclusión en el Documento refundido.*

*(...)"*

Por su parte, el punto 3º de dicho Decreto, preveía lo siguiente:

*"El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, una vez elaborado el texto refundido en el que se recojan las subsanaciones señaladas, con exposición al público de aquellas determinaciones en virtud de las cuales se suspende la ejecutoriedad del Plan, elevará de nuevo el expediente a esta Diputación Foral con el fin de declarar la ejecutoriedad del Plan en su totalidad y proceder a su diligenciación."*

Con posterioridad, es mediante el Decreto Foral 842/1990, del Consejo de Diputados de 29 de mayo de 1990, por el que se da por cumplido lo dispuesto en este punto tercero, dándose por aprobado definitivamente el expediente de adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. (BOTHA núm. 68, de 15 de junio de 1990).

**III.** En las previsiones del PGOU aprobado ya se consideraba, entre sus determinaciones, la creación de un ámbito de ordenación y gestión denominado "Unidad de Actuación número 3. Polígono 32-Sur", sujeto a los parámetros descritos en su correspondiente Ficha de Ámbito (págs. 233 a 238 del Tomo II, Normas Generales, del TR del PGOU de 1990) y cuyo delimitación física se describía comprendida entre la Senda junto al Seminario, la calle de Pedro de Asúa y el Camino de Ali. Debe hacerse notar que, en concepto de cesión obligatoria, se incluía, entre otras, el denominado viario local (VL-1) paralelo al linde oriental del Seminario y conocido como el Camino de Santa Teresa. El sistema de actuación previsto para el ámbito era el de Cooperación, incardinando su desarrollo en la primera etapa del planeamiento general.

**IV.** La tramitación administrativa del citado Plan General no supuso, de hecho, impedimento alguno para que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz entendiera las necesidades de la Congregación de las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl, que, representadas por Sor Carmen Campistegui Ganuza, solicitaron con fecha 3 de febrero de 1987, la preceptiva licencia municipal de obras para acometer la construcción de un edificio destinado a residencia que, hoy en día, se identifica con el número 4 de la calle de Pedro de Asúa.

Así, con fecha 29 de junio de 1987 se concedió la licencia solicitada, previa presentación de un aval por importe de 12.500.000



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

[www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)

pts, en concepto de garantía para responder de los gastos de urbanización que les correspondieran en ejecución de dicha Unidad de Ejecución.

**V.** En desarrollo de las previsiones incluidas en la Ficha de Ámbito correspondiente a la "Unidad de Actuación número 3. Polígono 32-Sur", por los servicios técnicos de la administración municipal se redacta, en noviembre de 1991, el pertinente Proyecto de Reparcelación de esta actuación urbanística.

Sin embargo, la necesidad de adaptar el contenido del proyecto al entonces vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana —Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio— supuso la imposibilidad de tramitar administrativamente el documento.

**VI.** Con fecha 19 de diciembre de 1995, la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, representada por D. Adolfo Carrero López, solicitó licencia municipal de obras para realizar la construcción de un Edificio para Sede Social en la parcela de su propiedad, incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 3, y que hoy se reconoce como número 6 de la calle de Pedro de Asúa.

La inexistencia de un proyecto reparcelatorio aprobado no supuso impedimento para la tramitación ordinaria de dicha solicitud, pues el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, atendiendo a las necesidades de la solicitante, resolvió la concesión de la licencia urbanística con fecha 28 de agosto de 1996, si bien requirió previamente el afianzamiento de la cantidad de 22.343.975 pts en concepto de garantía para responder de los gastos de urbanización que les correspondieran en dicha Unidad de Ejecución.

**VII.** En desarrollo de las determinaciones contenidas en la Ficha de Ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución número 3, por los servicios técnicos municipales se redacta, en julio de 1996, un nuevo "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 3. Polígono 32-Sur".

Sujeto dicho proyecto a trámite, fue aprobado inicialmente en octubre de 1996 y definitivamente el 20 de junio de 1997.

El ámbito de este nuevo proyecto era sustancialmente el mismo que su correlativo de 1991, con la diferencia de calificar parte del anteriormente definido VL-1 como espacio libre (EL-2), y reducir la sección total de la suma de ambos nuevos espacios (VL-1 y EL-2) respecto al único anterior VL-1, descrito en el documento de 1991, en tres metros, fijando la anchura total de la franja en 24 m en lugar de los 27 m iniciales.



**VIII.** Entendiendo afectados sus intereses, tres de los propietarios del repetido ámbito urbanístico de actuación, interpusieron, con fecha 2 de septiembre de 1997, un recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo municipal de 20 de junio de 1997 que aprobaba definitivamente el proyecto de reparcelación.

En relación con dicha demanda, la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco se pronuncia, con fecha 2 de febrero de 2001, y emite la sentencia 143/2001, cuyo fallo vino a estimar el recurso interpuesto, declarando la no conformidad a Derecho del acuerdo recurrido, anulándolo y dejándolo sin efecto.

La justificación del fallo judicial se basó, principalmente, en lo siguiente:

*"(...), la Sala, concluye que habrá que proceder a estimar el presente recurso por cuanto que, la inclusión de un vial en la unidad de actuación que carece de beneficio alguno para la misma, y que se diseña para satisfacer el interés general, impide que pueda producirse una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento respectivo de los propietarios afectados."*

**IX.** En el periodo de sustanciación y resolución de la demanda descrita en el expositivo precedente, por la Congregación Carmelita Misionera se solicitó, con fecha 26 de mayo de 1998, licencia municipal de obras a fin de construir una nueva residencia para religiosas en la parcela que hoy se identifica con el número 10 de la calle de Pedro de Asúa. Manteniendo el espíritu colaborador con las pretensiones de los propietarios del ámbito, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz resolvió la concesión, con fecha 31 de marzo de 1999, de la licencia instada, si bien requirió previamente el afianzamiento de la cantidad de 26.992.554 pts en concepto de garantía para responder de los gastos de urbanización que les correspondieran en dicha Unidad de Ejecución.

**X.** En cumplimiento del fallo judicial deducido de la sentencia 143/2001 anteriormente citada, el posterior Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente mediante Decreto Foral 135/2000, de 27 de diciembre (BOTH A núm. 8, de 19 de enero de 2001), redefinió el alcance espacial de la "Unidad de Ejecución número 3 Polígono 32-Sur Equipamientos".

Así, el viario situado al noroeste, lindante con el Seminario Diocesano y conocido por el Camino de Santa Teresa, quedaba ajeno al espacio ya redefinido como Unidad de Actuación.

**XI.** Es a partir de esta redefinición de la circunscripción de la actuación urbanística cuando, para la completa urbanización de los terrenos incluidos en el perímetro original, vienen a concurrir dos



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

sistemas de actuación claramente diferenciados. Por una parte, el sistema de cooperación, que alcanza al ámbito urbanístico en sí mismo y queda sujeto a los documentos de desarrollo pertinentes y, por otra, el sistema de expropiación, imprescindible para obtener la titularidad municipal de todos los terrenos necesarios para abordar las obras de urbanización del viario a que aludía el fallo de la Sentencia 143/2001.

**XII.** Con posterioridad, diferentes proyectos de reparcelación, uno de iniciativa municipal fechado en mayo de 2002 y otro de iniciativa particular de marzo de 2006, han intentado conciliar los intereses de las partes afectadas. Sin embargo, y principalmente por razones de índole económica, no se consiguió en ningún caso el consenso necesario para acometer la tramitación de aquellas iniciativas.

**XIII.** Consecuencia de todo lo anterior, a día de hoy la urbanización del ámbito y su entorno está aún sin completar.

Transcurridos casi veinticinco años desde la primera definición del ámbito de actuación, Vitoria-Gasteiz ha registrado un notable crecimiento, de tal forma que aquella localización inicial que podría definirse situada en "zona de borde" se ha transformado en un área de práctica centralidad. La consolidación de polígonos residenciales tan próximos como el "Sector Transitorio 1 Sector 32 Sur Residencial (Antiguo Sector 4)" y el desarrollo y consolidación de una zona de tanta relevancia como Zabalgana han abocado a esta Unidad de Ejecución y su entorno no urbanizado a representar una peculiar isla en el contexto urbano consolidado.

Por ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, atendiendo las justas demandas de la ciudadanía, se ve impelido a resolver de forma ya definitiva esta cuestión, aunando sus esfuerzos con los de los propietarios particulares a fin de remover las dificultades que, hasta la fecha, han impedido la consolidación del ámbito y su entorno.

Por su parte, los propietarios particulares entienden así mismo la necesidad de acometer las acciones oportunas tendentes a resolver de manera concluyente con las obligaciones que les alcanzan (y por ende con los beneficios), de la acción urbanística y urbanizadora que se deduce del ámbito de actuación.

**XIV.** Sin embargo, los parámetros urbanísticos básicos definidos en la actual ficha de ámbito correspondiente a "Unidad de Ejecución número 3 Polígono 32 - Sur Equipamientos" no representan, ni cuantitativa ni cualitativamente, un punto de partida idóneo para resolver las dificultades de gestión que se han venido sucediendo en el transcurso del tiempo. Para ello, y con el firme propósito de poder satisfacer el objeto del presente Convenio, todas las partes que lo suscriben entienden procedente acometer la modificación del planeamiento general, y consecuentemente el de desarrollo, a fin de articular nuevas medidas más capaces de propiciar una solución.



**XV.** A fin de satisfacer las obligaciones derivadas de los dos sistemas de gestión concurrentes en el entorno delimitado por las calles de Pedro de Asúa, de la Madre Teresa de Calcuta y el Camino de Santa Teresa, y con el fin de remover las dificultades advertidas y posibilitar su completa urbanización y gestión en el plazo más breve posible, todas las partes intervinientes acuerdan suscribir el presente **CONVENIO MIXTO DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA**, con sujeción a las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.** Este convenio tiene por objeto:

1. Impulsar entre el Excmo. Ayuntamiento de Vitoria y los Propietarios la tramitación de una nueva ordenación urbanística para la "Unidad de Ejecución número 3 Polígono 32-Sur Equipamientos" que supondrá la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria, su desarrollo mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana, así como la posterior tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora y cuantos otros documentos resulten imprescindibles.
2. Impulsar los instrumentos necesarios para la obtención de las parcelas de resultado cuyo plano se adjunta al convenio como **Anexo II**, y cuyas características urbanísticas se describen en el documento que se cita en la cláusula Cuarta.
3. Impulsar los procedimientos para la ejecución de las obras de urbanización en el entorno de las calles de Pedro de Asúa, de la Madre Teresa de Calcuta y el Camino de Santa Teresa, cuya responsabilidad recae, por una parte en el actual ámbito urbanístico identificado como "Unidad de Ejecución número 3 Polígono 32-Sur Equipamientos" y, por otra parte, en la actuación expropiatoria municipal a desarrollar sobre el citado Camino de Santa Teresa.

**SEGUNDA.** La definición del ámbito urbanístico de actuación resulta ser esencial para la ejecución del objeto del presente Convenio.

Por ello, todas las partes que suscriben este documento entienden idónea y procedente la sustitución del ámbito espacial y los contenidos de la actual "Unidad de Ejecución número 3 Polígono 32-Sur Equipamientos", por un nuevo ámbito, más amplio y adecuado, denominado "Polígono 32-Sur Equipamientos", cuyo desarrollo se efectuará mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana, así como a través del resto de instrumentos de desarrollo y gestión que en la ficha de ámbito se especifiquen.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

**TERCERA.** A fin de posibilitar las modificaciones urbanísticas que se deducen de la cláusula precedente, y una vez suscrito por todas las partes el presente Convenio, el Ayuntamiento redactará e impulsará la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz que resulte procedente conforme a lo pactado en este Convenio y a los documentos anexos.

El Ayuntamiento se compromete a iniciar la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en un plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de firma del presente Convenio.

Como elementos sustantivos y principales del futuro "Polígono 32-Sur Equipamientos" y en lo que alcanza específicamente al contenido de la Ficha de Ámbito a desarrollar por el Plan Especial de Ordenación Urbana, expresamente se pactan los siguientes:

- La superficie del nuevo ámbito urbanístico alcanzará los 32.062,89 m<sup>2</sup> de suelo.
- La superficie calificada como equipamiento genérico será de 28.391,98 m<sup>2</sup> de suelo.
- La edificabilidad media del ámbito será de 0,686346465 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s y, consecuentemente, la edificabilidad urbanística, 22.006,26 m<sup>2</sup>t.
- La edificabilidad física de cada parcela de resultado se fijará en el Plan Especial de Ordenación Urbana, manteniéndose entre el límite inferior de 0,50 y el superior de 2,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Se preverá parcela de resultado capaz de contener los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El sistema de actuación será el de concertación.
- La iniciativa será privada.
- El plazo máximo para el inicio del desarrollo del ámbito se fija en seis meses.

**CUARTA.** En aplicación y desarrollo de la Ficha de Ámbito descrita en la cláusula precedente, y con el propósito de, por una parte, concretar definitivamente los beneficios y cargas de la actuación urbanística y, por otro, buscar la mayor agilidad en la tramitación de los documentos imprescindibles necesarios para impulsar, en el menor tiempo posible, las obras de urbanización pendientes de ejecutar, todas las partes intervinientes acuerdan sujetarse a lo previsto en la **Propuesta de Reparcelación** que se acompaña como **Anexo III**.



Respecto de esta Propuesta de Reparcelación, todos los propietarios asumen expresamente como vinculantes el conjunto de sus determinaciones, con la única excepción de la cuantía prevista como Presupuesto de las Obras de Urbanización, tanto en lo que alcanza a las obras ya ejecutadas como respecto a aquellas pendientes de ejecutar, y cuyos importes se concretarán conforme a lo previsto en la cláusula sexta, y mediante la redacción del preceptivo Proyecto de Urbanización, respectivamente.

**QUINTA.** Con el fin de buscar la mejor sintonía y coherencia de las obras de urbanización cuya responsabilidad recae en el conjunto de propietarios del nuevo ámbito urbanístico, en relación con las obras a ejecutar en el Camino de Santa Teresa por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la administración municipal redactará un proyecto de urbanización que resuelva el nexo de conexión entre el "Sector Transitorio 1 Sector 32 Sur Residencial (Antiguo Sector 4)" y la calle de Pedro de Asúa a través de dicho Camino de Santa Teresa, dando traslado de sus aspectos sustantivos a los propietarios del nuevo ámbito urbanístico para su observancia. Se adjunta, como **Anexo IV**, un plano que refleja cuál sea el nexo de conexión citado.

Así mismo, los servicios técnicos municipales facilitarán a los propietarios del nuevo ámbito los criterios de diseño y calidad a que han de responder las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el nuevo ámbito.

**SEXTA.** En relación con las obras de urbanización propias del nuevo ámbito urbanístico ya ejecutadas por cuenta del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, los propietarios de aquél vendrán obligados a compensar a la administración municipal por el gasto efectuado, conforme a su correspondiente cuota y previa acreditación documental de la cuantía total de la inversión, actualizada esta última a la fecha de suscripción del presente convenio.

El Ayuntamiento estima que los costes de urbanización del ámbito (incluyendo las obras ya ejecutadas y los gastos de gestión) tendrán un coste aproximado de 1.337.428,54 Euros (IVA excluido) y se distribuirían entre los Propietarios conforme a la Propuesta de Reparcelación que se describe en la cláusula Cuarta, y que se adjunta como **Anexo III**.

**SÉPTIMA.** A fin de conseguir la completa integración del nuevo ámbito urbanístico en la trama urbana de la ciudad, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz urbanizará el vial público que resulte comprendido entre el límite sureste de la actual parcela del Seminario Diocesano y el límite noroeste del nuevo ámbito, espacio definido en el plano que se adjunta a este Convenio como **Anexo V**.

Este vial, actualmente conocido como Camino de Santa Teresa, tendrá una sección aproximada de 16 m y afecta, por una parte,



al propio camino actual y, por otra, a los restos de fincas aportadas al ámbito que exceden del límite noroeste del mismo. Esta circunstancia exige la incoación y tramitación de un expediente expropiatorio a fin de que el Ayuntamiento obtenga el pleno dominio de este espacio para su ulterior reforma.

**OCTAVA.** En lo que alcanza al expediente expropiatorio, y con el propósito de cuantificar económicamente las indemnizaciones a percibir por los particulares afectados, se acuerda entender este nuevo viario a urbanizar como si de un ámbito urbanístico independiente se tratara, aplicando iguales criterios que los considerados para el futuro "Polígono 32-Sur Equipamientos", y en concreto, se acuerda:

- Aplicar, a las superficies objeto de expropiación, la misma edificabilidad media que la pactada para el nuevo ámbito urbanístico y que se concreta en la cifra de 0,686346465 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s, obteniendo así la edificabilidad urbanística correspondiente a dichas superficies.
- Aplicar, a la edificabilidad urbanística deducida de la operación anterior, una minoración del 15% de su cuantía por razón del principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora, obteniendo así la edificabilidad urbanística patrimonializable.
- Aplicar, a la edificabilidad urbanística patrimonializable, el valor unitario neto de 181,46 €/m<sup>2</sup>t, entendiendo que dicho precio ya recoge la detracción correspondiente a los gastos de urbanización que resultarían imputables y que, a fuer de coherencia, son los propios del nuevo Plan Especial. De esta operación se deducirá el importe individualizado de las indemnizaciones por razón de expropiación.

**NOVENA.** El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz podrá suscribir convenios bilaterales con cada propietario afectado por el expediente expropiatorio, con el fin de compensar las indemnizaciones procedentes por las expropiaciones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización del Camino de Santa Teresa, con las cantidades que cada propietario deba abonar al Ayuntamiento como consecuencia de las obras de urbanización ya ejecutadas en el nuevo ámbito que pudieran haberse soportado por la administración municipal.

**DÉCIMA.** El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, previa suscripción del presente convenio y aprobación definitiva tanto del necesario Plan Especial de Ordenación para el desarrollo del nuevo ámbito "Polígono 32-Sur Equipamientos" como del Proyecto de Reparcelación, consentirá la devolución de los avales prestados en concepto de garantía para responder de los gastos de urbanización que les hubiesen correspondido en ejecución de la antigua Unidad de Ejecución nº 3, y que se encuentren vigentes.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

**UNDÉCIMA.** El Convenio surtirá efectos entre las partes una vez sea aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, condicionada la vigencia del Convenio a la aprobación de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

**DUODÉCIMA.** El Convenio queda sujeto al régimen urbanístico de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo en el País Vasco, y por lo tanto el Convenio ha de someterse a la tramitación prevista en la ley.

**DÉCIMOTERCERA.** El Convenio tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en el Convenio, facultará a las otras partes para instar su resolución.

**DÉCIMOCUARTA.** A los efectos de notificaciones que sean precisas en virtud del Convenio, las Partes designan los siguientes domicilios, comprometiéndose a notificar por escrito cualquier modificación de los mismos en el plazo de 5 días desde la fecha de modificación:

D. MANUEL ZUFIAUR MARTÍNEZ DE ALBÉNIZ  
D.<sup>a</sup> DOMINICA FERNÁNDEZ DE BETOÑO LANDA  
Calle Herminio Madinabeitia, nº 16-18, Pab. 7  
01006 – Vitoria-Gasteiz

COMPAÑÍA HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAÚL  
Paseo de Aiete, nº 26 – Villa María Milagrosa  
20009 - Donostia-San Sebastián

IGLESIA DE JESUCRISTO DE LOS SANTOS DE LOS ÚLTIMOS DIAS, EN ESPAÑA  
Calle Templo nº 2  
28030 - Madrid

CONGREGACIÓN CARMELITAS MISIONERAS  
c/ Pedro Asúa, nº 10-bajo  
01008 – Vitoria-Gasteiz

CARMELITAS DESCALZAS DEL MONASTERIO DE SAN JOSÉ  
Camino de Santa Teresa, nº 2  
01008 – Vitoria-Gasteiz

SEMINARIO DIOCESANO y OBISPADO DE VITORIA  
c/ Vicente Goicoechea, nº 7  
01008 – Vitoria-Gasteiz

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ  
Departamento de Urbanismo-Planificación.  
C/ San Prudencio, 30 – 3º  
01005 – Vitoria-Gasteiz



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes en diez ejemplares originales, en el lugar y fecha del encabezamiento:

**D.<sup>a</sup> DOMINICA FERNÁNDEZ DE  
BETOÑO LANDA**

**D.<sup>a</sup> MARÍA VIRGINIA GALLO  
FERNÁNDEZ**

**D. MIGUEL JAVIER BECERRIL  
PÉREZ-ROMANO**

**D.<sup>a</sup> PURIFICACIÓN GOTI  
ORDEÑANA**

*M.ª Eulalia Herrera*  
**D.<sup>a</sup> MARÍA EULALIA HERRERA  
BARRIGÓN**

**D. FERNANDO GONZALO-  
BILBAO FERNÁNDEZ**

**EXCMO. SR. D. PATXI LAZCOZ  
BAIGORRI**

Asistido por la Titular del Órgano de Apoyo  
a la Junta de Gobierno Local  
**D.<sup>a</sup> M<sup>a</sup> VICTORIA IDOIA MARTÍNEZ PEÑALBA**

Convenio para la ejecución de la urbanización del Área del P.E.O.U. nº 24 “Polígono 32-Sur Equipamientos”

Firmado con fecha 5 de octubre de 2010 por D. Patxi Lazcoz Baigorri, en representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, D. Jorge y D. Luis Martín Zufiaur Fernández de Betoño, en nombre y representación de D. Manuel Zufiaur Martínez de Albéniz y de su esposa, D.<sup>a</sup> Dominica Fernández de Betoño Landa; D.<sup>a</sup> María Virginia Gallo Fernández, en nombre y representación de la Compañía Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl; D. Miguel Javier Becerril Pérez-Romano, en nombre y representación de la Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días en España; D.<sup>a</sup> Purificación Goti Ordeñana, en nombre y representación de la Congregación Carmelitas Misioneras”; D.<sup>a</sup> María Eulalia Herrera Barrigón, en nombre y representación, en su condición de Superiora, de la Comunidad De Monjas Descalzas de la Orden de la Beatísima Virgen María del Monte Carmelo; D. Fernando Gonzalo-Bilbao Fernández, en nombre y representación de Obispado de Vitoria; D. Luis María Goicoechea Buruchaga, en nombre y representación de Seminario Diocesano de Vitoria.