



## CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE SPRILUR, S.A Y EL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

En Vitoria-Gasteiz, a 22 de Marzo de 2011

### COMPARECEN

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 representa.

De otra, **D. JOSÉ MANUEL ITURRATE ANDÉCHAGA**, mayor de edad, con D.N.I. nº 14.859.118-Z y domicilio a efectos del presente convenio en Bilbao, Alameda de Urquijo, 36 – 3º (CP 48011), actuando en su calidad de Director General en representación de SPRILUR, S.A.

### ACTÚAN

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, **DÑA. MARÍA VICTORIA IDOIA MARTÍNEZ PEÑALBA**, expresamente facultado para este acto, en virtud de acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de Marzo de 2011, cuya certificación se adjunta como anexo nº 1.

El Sr. D. José Manuel Iturrate Andéchaga, en representación de **SPRILUR, S.A.** y facultado para este acto por poder notarial otorgado ante el Notario del Colegio de Bilbao, D. José Ignacio Uranga, en fecha 16 de febrero de 2010 y número de protocolo 391, copia del cual se adjunta como anexo nº 2.



Ambas partes se reconocen la representación que dicen ostentar, se comprometen a no impugnarla y

## MANIFIESTAN

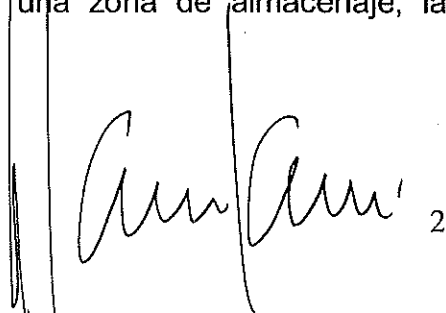
**Primero.-** Que SPRILUR S.A. es un ente instrumental público, en cuanto a su naturaleza, creación, órganos de gobierno y administración y cumplimiento de los principios reguladores de la Hacienda Pública, e igualmente sometido al Derecho privado, con personalidad jurídica propia y adscrito al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco.

Entre sus funciones se encuentra la localización, desarrollo, promoción, gestión y urbanización de distintos suelos con el objeto de poder destinarlos a actividades económicas desde la iniciativa pública.


**Segundo.-** El planeamiento urbanístico y la legislación sectorial vigentes han establecido, dentro del término municipal de Vitoria-Gasteiz, que los terrenos existentes entre la margen izquierda del río Zayas y las actuales instalaciones del aeropuerto de Vitoria (Foronda) sean destinados al desarrollo de un importante ámbito de Actividades Económicas.

Así se encuentra clasificado y calificado expresamente en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz que distingue dos zonas: una –la denominada I y IIa del anexo nº 3- vinculada al Plan Director del Aeropuerto (Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001) y el Plan Especial que lo desarrolla (aprobado definitivamente el 28 de julio de 2006, BOTHA nº 123 de 25 de octubre), y otra –denominada IIb en el anexo nº 3- ajena a tal adscripción jurídica aeroportuaria pero funcionalmente muy relacionada con el área anterior (clasificada como suelo urbanizable no sectorizado de actividades económicas, *suelo urbanizable sin determinaciones, Reserva de Suelo para Actividades Económicas, Patrimonios Públicos del Suelo*).

Además, en dicha zona IIb del anexo nº 3, el Plan Territorial Parcial de Álava Central recoge la ubicación de una Plataforma logístico-productiva que incorporaría un centro logístico, un área de desarrollo de actividades vinculadas a la aeronáutica, una zona de almacenaje, la



2





extensión del área de fraccionamiento de carga, un parque de actividades y un área de servicios. Finalmente, el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales incluye como propuesta específica un *"Parque de servicios a las empresas y actividades innovadoras en torno al aeropuerto de Foronda"*.

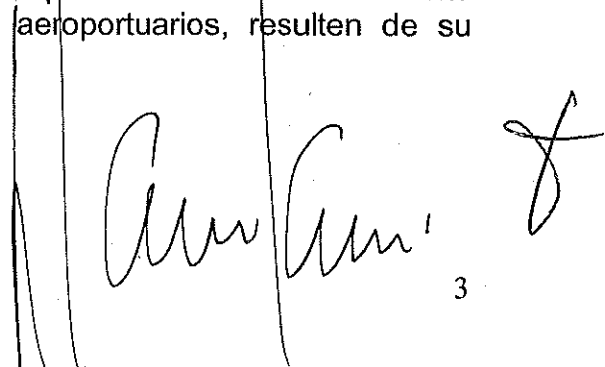
**Tercero.-** Que SPRILUR S.A. pretende suscribir convenios con otras administraciones o entidades públicas competentes de forma que se posibilite, incluso mediante la redefinición del actual ámbito aeroportuario, la creación de un Parque Empresarial —denominado VIAP— para consolidar la actividad que se desarrolla actualmente en el aeropuerto, aprovechando la especialización en carga del mismo para la captación de actividades industriales y logísticas vinculadas al sector aeronáutico.

Dicho ámbito de actividades económicas, el citado VIAP, y que comprende las zonas IIa y IIb del anexo nº 3, contaría con una superficie aproximada de cuarenta y ocho (48) hectáreas de superficie bruta.

**Cuarto.-** Que es interés de las partes colaborar asimismo en la generación del señalado Parque Empresarial VIAP, de capital importancia por el relanzamiento que puede suponer dicho Parque para el Aeropuerto de Foronda, así como para generar un tejido empresarial de alto valor añadido para el Municipio, el Territorio Histórico y la propia Comunidad Autónoma.

Dentro del respeto a la legalidad vigente y a la urbanística en particular, los comparecientes están de acuerdo en articular los procedimientos que de manera más rápida y efectiva permitan poner a disposición de los operadores interesados, suelos en los que puedan desarrollar sus proyectos con un horizonte temporal lo más inmediato posible.

**Quinto.-** Con el fin de posibilitar esa inmediatez en la respuesta ante operadores demandantes de suelo en los que poder desarrollar sus proyectos y en garantía también de la viabilidad económica y comercial del Parque Empresarial VIAP, SPRILUR ha previsto incluso la posibilidad de acudir al desarrollo y gestión de suelos que aún incluidos en el ámbito del Plan Director y del Plan Especial aeroportuarios, resulten de su titularidad privada.



3



En virtud de cuanto antecede, los comparecientes en la representación que ostentan acuerdan celebrar el presente

## CONVENIO URBANISTICO

conforme a las siguientes,

### ESTIPULACIONES

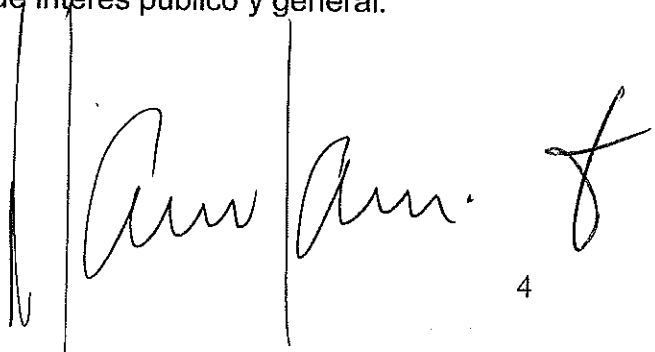
**Primera.-** El presente convenio tiene naturaleza urbanística de los regulados en la Disposición Adicional Séptima de la Ley del Parlamento Vasco nº 2/2006 de 30 de Junio.

De entre los regulados en la meritada Disposición Adicional Séptima, el presente convenio versa tanto sobre ordenación urbanística como sobre ejecución urbanística.

**Segunda.-** Es objeto del presente Convenio la regulación de la relación entre el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ y SPRILUR S.A., para el pleno desarrollo y gestión urbanística del ámbito denominado "VIAP", siendo el destino de la calificación y actuación sobre los terrenos la implantación de actividades económicas de fomento o interés público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y más en concreto, actividades industriales y logísticas vinculadas al sector aeronáutico.

Los datos, previsiones y determinaciones de la citada actuación a que se refiera el presente convenio, operan a nivel indicativo y son susceptibles de modificación si así lo aconsejara el mejor uso o destino urbanístico o la propia viabilidad económica de la operación.

Atendiendo a la identidad y naturaleza de los comparecientes y al propio objeto del convenio y uso previsto para los suelos afectados, a los efectos de su interpretación y aplicación, la actuación que con el mismo se pretende materializar se declara de interés público y general.





**Tercera.-** En relación a los instrumentos de ordenación y de gestión cuya modificación y/o tramitación y/o aprobación resulta precisa para la actuación en el ámbito referido, el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ, en el marco de sus competencias se obliga a:

**a.-** Impulsar la tramitación del Plan de Sectorización de la zona IIb del anexo nº 3 en los términos previstos en los artículo 93 y 94 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de 30 de junio.

Dicho nuevo sector, conformará un ámbito de actividades económicas y con los usos y determinaciones urbanísticas que se señalan en el anexo nº 3. Dichos usos y determinaciones podrán ser modificados, previa justificación técnica y de mutuo acuerdo entre las partes firmantes, siguiendo la tramitación legalmente prevista para ello.

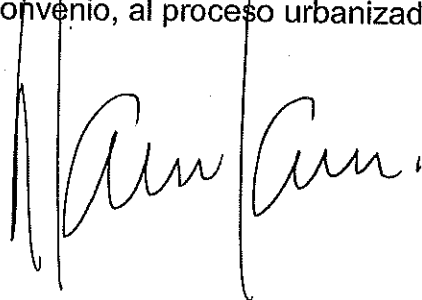
El destino de dichos suelos será, conforme al planeamiento vigente, el de actividades económicas, industriales y logísticas vinculadas al sector aeronáutico.

En cuanto al sistema de actuación, modalidades de gestión y, en su caso, designación de beneficiario de la expropiación, se estará a lo previsto en la estipulación quinta de este convenio.

**b.-** Si por la administración o ente público competente o facultado para ello, se presentaran ante el Ayuntamiento los documentos de modificación de la delimitación del Plan Director Aeroportuario y, en su caso, del Plan Especial con el fin de compatibilizarlo con el nuevo ámbito VIAP, el Ayuntamiento –según corresponda- impulsará la tramitación o la adhesión a la modificación de los mismos.

**c.-** Incorporar al planeamiento municipal, previa resolución de las administraciones competentes, sendos sistemas generales: de naturaleza hidráulica en la margen izquierda del río Zayas y viaria en la carretera de Vitoria-Gasteiz a Mendoza, conforme se describe en el anexo nº 3, adscribiendo los mismos al nuevo ámbito VIAP, así como al Plan Especial Aeroportuario vigente en cada caso.

**d.-** En general, a la inmediata práctica de los trámites administrativos necesarios para la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos precisos para la incorporación de los terrenos incluidos en los ámbitos objeto del presente convenio, al proceso urbanizador.





**e.-** La presentación para su aprobación definitiva en sede municipal, de cuantos instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión o urbanizadores sean precisos para el inicio de las obras incluso, cuando ello sea posible, de manera simultánea con el que técnicamente le preceda.

De este modo, el Ayuntamiento procederá a impulsar la tramitación del Proyecto/s de Urbanización y Estudio/s de Detalle que se le soliciten y referidos a los suelos comprendidos en la actualidad en el ámbito del Plan Director y/o Plan Especial aeroportuarios (zonas I y IIa del anexo nº 3) e independientemente de la titularidad pública o privada de los mismos.

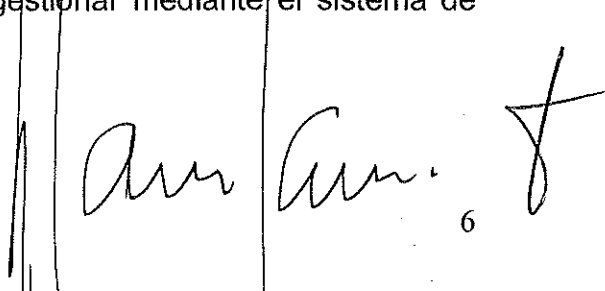
Dichos instrumentos urbanísticos tendrán el contenido y finalidad previstos en el apartado 2.2.2 y 2.2.4 de la normativa del Plan Especial Aeroportuario vigente.

**f.-** A impulsar la tramitación de los expedientes de concertación, cooperación o expropiatorios que los instrumentos de ordenación establezcan en cada caso de modo diligente y conforme al procedimiento establecido.

**g.-** En el supuesto de actuación por el sistema de expropiación, a declarar concurrentes, en su caso, las circunstancias excepcionales a los efectos de concesión de licencia, previstas en el artículo 182 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

**h.-** La consideración de SPRILUR S.A. como "ente instrumental" de la administración pública a los efectos de lo previsto en el articulado de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de 30 de junio y normativa que la desarrolla o complementa.

**i.-** A, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle de los suelos comprendidos en la actualidad en el Plan Director y/o Plan Especial aeroportuarios, impulsar la tramitación a instancias de SPRILUR de la modificación del planeamiento general, clasificando los suelos comprendidos en la zona IIa del anexo nº 3, como urbanos no consolidados (urbano en régimen de ámbito en la terminología del artículo 4.03.03 de la normativa del vigente PGOU) con el régimen MOA –Mantenimiento de la Ordenación de Ambito- y a gestionar mediante el sistema de

  
6



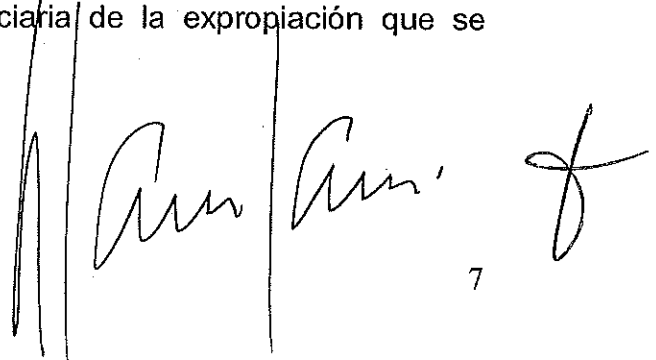
actuación en régimen de ejecución pública de expropiación en los términos de la estipulación quinta de este convenio, y con las mismas determinaciones urbanísticas que le corresponderían de haber continuado dentro del ámbito aeroportuario.

Si, una vez aprobados definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle de los suelos comprendidos en la actualidad en el Plan Director y/o Plan Especial aeroportuarios y antes de aprobarse definitivamente la modificación de planeamiento general prevista en el párrafo anterior, constara el interés de un operador para su implantación en parcelas propiedad de SPRILUR en la zona Ila del anexo nº 3, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tramitará las preceptivas licencias de obra y/o actividad, condicionado únicamente a la ejecución de las obras de urbanización correspondientes y a la obtención de la autorización prevista en el apartado 5 del artículo 2.3.3 –obras promovidas por terceros- de la normativa del Plan Especial o comunicación de innecesiedad de la misma.

**j.-** A prestar su colaboración en la elaboración y/o tramitación y/o aprobación definitiva –siempre en el marco de la legalidad aplicable- de todos aquellos procedimientos, expedientes o instrumentos urbanísticos, vigentes en la actualidad o propuestos en un futuro, que permitan cumplir con el objetivo de inmediatez en la puesta a disposición de suelos, señalado en el “manifiestan” cuarto, párrafo segundo, de este convenio.

**l.-** Para el cumplimiento de las obligaciones que en virtud de este convenio SPRILUR S.A. asume, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz le facilitará la obtención y acceso a documentación, informes y registros fiscales municipales, previa observancia de lo dispuesto en la vigente Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

**k.-** Respecto de los suelos en la actualidad incluidos en la zona IIB del anexo nº 3 y que conforme al vigente PGOU forman parte del “suelo urbanizable sin determinaciones, Reserva de Suelo para Actividades Económicas, Patrimonios Públicos del Suelo” el Ayuntamiento, iniciará el expediente administrativo necesario para la adquisición forzosa de los mismos, en cualquiera de las modalidades previstas en la Ley, y para su incorporación al patrimonio de SPRILUR, a petición de ésta, por resultar esta mercantil beneficiaria de la expropiación que se tramite.





Tal actuación se podrá realizar incluso simultáneamente con la contemplada en el apartado "a" de esta estipulación.

**I.-** A tramitar la incorporación, en la próxima revisión del planeamiento general, del parque empresarial VIAP en la configuración física del "manifiestan" tercero, como un único ámbito de actividades económicas, actividades industriales y logísticas vinculadas al sector aeroportuario.

**Cuarta.-** Por su parte, SPRILUR S.A., en relación a este convenio, se obliga a:

**a.-** Redactar y presentar ante el Ayuntamiento los documentos precisos en orden a la tramitación de los expedientes del Plan de Sectorización de la zona IIb del anexo nº 3, así como de modificación del planeamiento general municipal para la zona IIa del mismo anexo. En similares términos los correspondientes al planeamiento pormenorizado, programa de actuación urbanizadora, proyectos de gestión y equi-distribución, proyecto de urbanización y proyecto de expropiación.

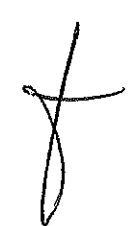
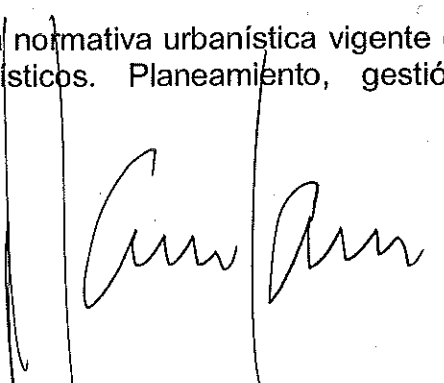
**b.-** Cumplimentar con diligencia los trámites que por el Ayuntamiento le sean requeridos.

**c.-** Cumplir la vigente normativa urbanística en cuanto a la actuación como promotores de la actuación y, en su caso, propietarios de los terrenos comprendidos dentro del ámbito.

**d.-** Cumplir la vigente normativa urbanística en cuanto a las cesiones a efectuar a favor del Ayuntamiento y a la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, mantenimiento de las mismas.

**e.-** Prestar la máxima colaboración al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, estableciendo canales de comunicación fluida y de estudio y resolución de las dudas que la aplicación del presente convenio pudieran plantear, así como transmitiendo su conocimiento, por la experiencia acumulada en años de actividad, en la tramitación y gestión de zonas industriales.

**f.-** Cumplir estrictamente con la normativa urbanística vigente en la totalidad de ámbitos urbanísticos. Planeamiento, gestión y





disciplina y en la demás normativa que, relacionada con esta, sea de obligatoria observancia.

**g.-** A elaborar y remitir al Ayuntamiento cuanta documentación administrativa y técnica se precise en orden a la correcta tramitación por este del expediente de expropiación de los suelos incluidos en la zona IIb del anexo nº 3 y que conforme al vigente PGOU forman parte del "suelo urbanizable sin determinaciones, Reserva de Suelo para Actividades Económicas, Patrimonios Públicos del Suelo", así como a asumir y realizar a su costa el resto de actuaciones que resulten precisas y derivadas de su designación como beneficiaria de la expropiación.

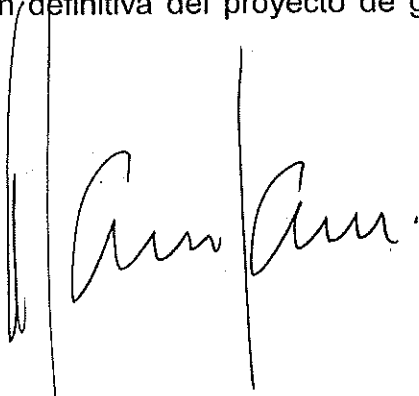

**h.-** A adquirir directamente, bien en vía amistosa, bien como beneficiarios de la expropiación que tramite el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, los suelos de las zonas IIa y IIb del anexo nº 3.

**Quinta.-** Si resultara necesario, el sistema de actuación previsto será el de expropiación mediante tasación conjunta. En el Programa de Actuación urbanizadora se determinará la modalidad de gestión de la expropiación, de entre los establecidos en el artículo 174, apartado 3 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de 30 de junio.

De igual forma, y por resultar de su objeto social, al amparo de lo establecido en el artículo 29, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, SPRILUR S.A. quedará designada como beneficiaria de la expropiación.

La modificación de dicho sistema de actuación y su sustitución por otro, así como el cambio de beneficiaria requerirá acuerdo unánime del Ayuntamiento y de SPRILUR.

**Sexta.-** En concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo establecido en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde al Ayuntamiento por cesión obligatoria y gratuita, el 15% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, que integrará el Patrimonio Municipal de Suelo con la aprobación definitiva del proyecto de gestión que se tramite.



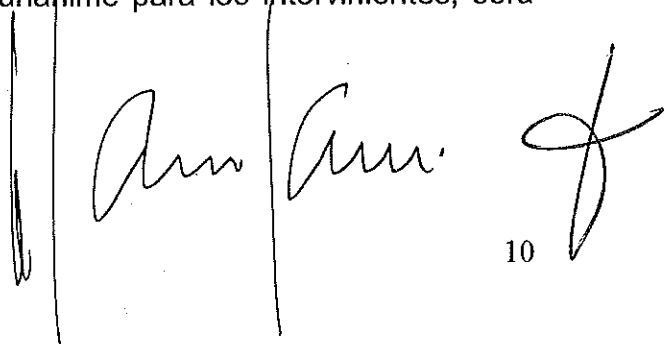
Atendiendo al sistema de actuación inicialmente previsto, a la finalidad de la actuación a que se refiere la estipulación primera, al evidente interés público y social que de la misma se deriva, a la naturaleza y composición íntegramente pública del accionariado de SPRILUR que a los efectos de este convenio actúa en cuanto ente instrumental de la Administración General de la Comunidad Autónoma, a la ausencia de finalidad especulativa o lucrativa en el resultado de las operaciones, así como a la importante repercusión tanto del precio previsto de adquisición del suelo como de los gastos de urbanización a afrontar por SPRILUR y, estando expresamente prevista en el artículo 118 apartado a) de la Ley 2/2006 la posibilidad de ceder bienes del patrimonio público de suelo cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto, ambas partes pactan y convienen que, si así se estima procedente por ambas partes, se establecerán los mecanismos oportunos para colaborar y facilitar a SPRILUR, S.A. la consecución y materialización de los fines públicos expresados.

Dichos mecanismos, si proceden y así se acuerda, requerirán de la tramitación y aprobación del expediente oportuno.

**Séptima.-** El Ayuntamiento de Vitoria procederá a autorizar las enajenaciones –en vía voluntaria o, en el seno del expediente expropiatorio, los mutuos acuerdos- que las Juntas Administrativas de Gureña y Estarraña establezcan con SPRILUR S.A., siempre que se verifique el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido para este tipo de transmisiones.

**Octava.-** El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sabe y conoce del importante esfuerzo técnico y económico que para SPRILUR supone la actuación en el ámbito referenciado en orden a conseguir la puesta a disposición de las empresas, de suelo suficiente en el que implantarse o continuar con su actividad industrial. Del mismo modo SPRILUR S.A. sabe y conoce el esfuerzo administrativo y económico que desde el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz supone el apoyo e impulso del ámbito industrial que pretende desarrollar.

**Novena.-** Aquellos extremos y contenidos del convenio cuya interpretación no resulte pacífica y unánime para los intervinientes, será



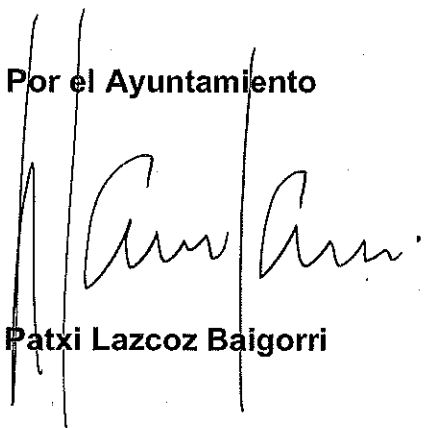


realizada atendiendo a la naturaleza y objeto del mismo y al bien e interés público que con su ejecución se pretende satisfacer.

En caso de producirse diferencias entre las partes firmantes en cuanto a la interpretación, ejecución o efectos del presente convenio se articularán los medios precisos en orden a garantizar su finalidad y objetivos, evitando demoras o dilaciones injustificadas o la paralización de las actuaciones.

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes, en la fecha y lugar señalado en el encabezamiento, por cuádruplicado ejemplar.

Por el Ayuntamiento



Patxi Lazcoz Baigorri

Por SPRILUR, S.A.



José Manuel Ifurrate Andéchaga



Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Sprilur S.A., para el pleno desarrollo y gestión urbanística del ámbito denominado "VIAP".

Firmado con fecha 22 de marzo de 2011 por D. Patxi Lazcoz Baigorri, en representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y D. José Manuel Iturrate Andéchaga, en representación SPRILUR, S.A.