



SEGUNDA ADENDA AL CONVENIO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA Y ZABALGANA

En Vitoria-Gasteiz, a cinco de diciembre de dos mil ocho.

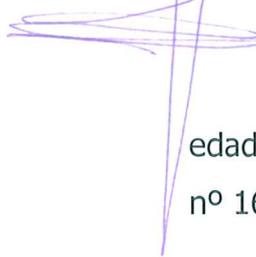
REUNIDOS



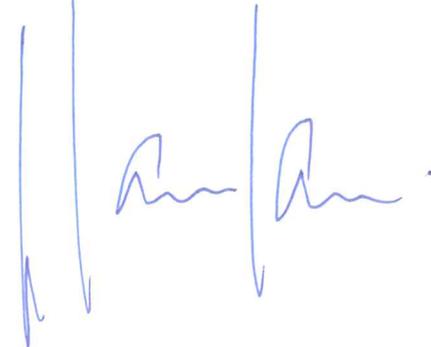
De una parte, **D. PATXI LAZCOZ BAIGORRI** Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, y cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud del cargo que representa.



Y de la otra **D. FRANCISCO JAVIER SAENZ DE VALLUERCA ORTIZ DE ZARATE**, mayor de edad, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), calle Postas nº 14, 1 y con D.N.I. nº 16.225.282, y



D. CARLOS FERNANDEZ DE NOGRARO OCHARAN, mayor de edad, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), calle El Prado nº 6 y con D.N.I. nº 16.240.813-F.

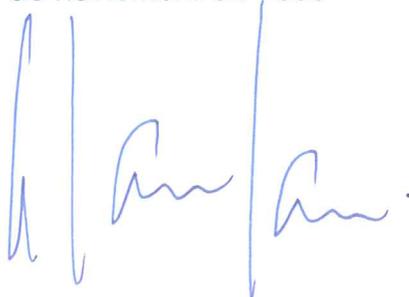


INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ**, en la representación que por Ley ostenta de dicha corporación y asistido por el Titular del Órgano de Apoyo de la Junta de Gobierno Local, facultado para este acto en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de octubre de 2008.

D. FRANCISCO JAVIER SAENZ DE VALLUERCA en nombre y representación de la **AGRUPACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL CONVENIO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA/ZABALGANA, ÁREA DE ZABALGANA**, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), calle Postas nº 18, 1º y con N.I.F. nº G-01252519, facultado para este acto en virtud de Acuerdo de el Asamblea de la Asociación de fecha 24 de noviembre de 2008.

D. CARLOS FERNANDEZ DE NOGRARO, en nombre y representación de la **AGRUPACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL CONVENIO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA/ZABALGANA, ÁREA DE SALBURUA**, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), calle Postas nº 18, 1º y con N.I.F. nº G-01273663, facultado para este acto en virtud de Acuerdo de el Asamblea de la Asociación de fecha 24 de noviembre de 2008



EXPONEN

I.- Que el desarrollo del Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste, en Salburua y Zabalgana, suscrito el 26 de enero de 2000 y su adenda de 17 de mayo de 2004 han regulado la ejecución de la urbanización y edificación en las zonas de Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz (Sectoros 1 a 15 del PGOU), habiéndose constatado que la efectividad de dicho instrumento a la vista de los buenos resultados obtenidos.

II.- Transcurridos más de ocho años de vigencia del Convenio, se ha visto que existen algunos aspectos del mismo que deben ser mejorados.

De un lado la necesidad de adecuar los plazos de urbanización y edificación a la situación actual del mercado inmobiliario, de tal manera que se pueda mantener el ritmo de urbanización en garantía del compromiso público con la vivienda de protección pública, pero revisando la exigencia de plazos en relación con la edificación no protegida que no comporte actuaciones especulativas.

Asimismo, y en materia de urbanización se concretará cuáles son los costes de sistemas generales de conexión que corresponda costear a los Sectoros de Salburua y Zabalgana.

También se establecen medidas que garanticen en mayor medida que todos los obligados costean en legal forma y plazo los gastos de urbanización que le sean imputables, actuando para evitar la morosidad.

En otro orden de cosas se ha apreciado la necesidad de introducir modificaciones en relación con la superficie media de las viviendas, así como la necesidad de elevar la débil densidad bruta mediante incrementos de edificabilidad para mejorar la calidad urbana de los Sectoros de Salburua y Zabalgana.

Por último, se establece, como exige el Convenio de 2000 la forma de reparto entre el Ayuntamiento y los particulares de ese incremento de edificabilidad.

Con estos antecedentes, las partes

ACUERDAN

PRIMERO.- Se fijan los siguientes plazos de urbanización para los Sectores que están pendientes de contratación:

- Sector 1 – La segunda fase de la urbanización se iniciará en el año 2008.
- Sector 4 – La segunda fase de la urbanización se iniciará en el año 2008.
- Sector 12 – La segunda fase de la urbanización se licitará en el año 2008.
- Sector 13 – La segunda fase de la urbanización se licitará en el primer semestre del año 2009.
- Sector 14 – La primera fase de la urbanización se iniciará en el año 2009 y la segunda fase se iniciará en el año 2011.

El plazo de construcción para los edificios que no tengan la calificación de residencial VPO se amplía en un año respecto del fijado en el Convenio, si bien ese plazo será revisable anualmente mediante acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Convenio.

Las viviendas de VPO deberán ser edificadas en los plazos fijados en el Convenio.

Si el Ayuntamiento remite una lista de adquirentes con su compromiso de adquisición irrevocable de todas las viviendas de la promoción, podrá exigir a cualquier propietario de un solar destinado a viviendas tasadas la solicitud de licencia en el plazo de seis meses siguientes, si bien éste último podrá elegir libremente a los adquirentes.

SEGUNDO.- En relación con los sistemas generales las partes no discuten la procedencia de los ya ejecutados por las Junta de Compensación y los que se contienen en el listado adjunto, cuyo coste estimado máximo se incluye.

En el segundo semestre de 2008 se modificará el Proyecto de Adscripción para la determinación de la parte imputable a cada Sector.

TERCERO.- El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz exigirá para la concesión de licencia de obra certificación de que el propietario de la parcela se encuentra al corriente de los pagos de la urbanización en la parcela para la que se ha solicitado licencia.

Sin dicha certificación favorable no se concederá licencia, salvo que se preste garantía aceptada por la Junta de Compensación del pago de todos los gastos de urbanización previstos hasta la conclusión de la urbanización.

Para la concesión de la licencia de primera ocupación se exigirá certificación de haberse prestado a la Junta de Compensación la misma garantía establecida en el párrafo anterior.

CUARTO.- Con independencia de la exigencia prevista en el apartado anterior, las partes se comprometen en cada una de las Juntas de Concertación a exigir a aquellos propietarios que no se encuentren al corriente de las cuotas giradas de urbanización en el plazo de quince días, al pago de las cuotas adeudadas y sus intereses.

La notificación de la exigencia del pago de las cuotas de urbanización e intereses a que se refiere el apartado anterior, se realizará por un medio que permita acreditar la recepción de las mismas.

A las cantidades adeudadas se les aplicará el interés legal más tres puntos desde el vencimiento del pago de la cuota.

Al mes de la recepción de la notificación de la exigencia del pago de las cuotas adeudadas y sus intereses, se procederá a actuar en aplicación del Art. 181 del Reglamento de Gestión Urbanística.

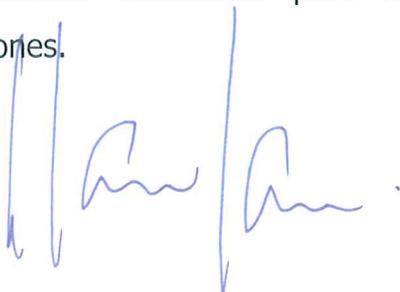
Los intereses se exigirán en todo caso a todos los propietarios que no hayan satisfecho las cuotas a su vencimiento, y sin el pago de los mismos no se entenderán pagadas totalmente las cuotas.

La Sociedad Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. adelantará, a las Juntas de Concertación si fuera necesario y solicitado por las Juntas, las cantidades adeudadas por los morosos, percibiendo sobre dichas cantidades el mismo interés que se aplica a los morosos.

QUINTO.- Se modifican las previsiones sobre el tamaño mínimo y número máximo de viviendas, que permitirán una reducción de la superficie media de las viviendas del 40 por 100 respecto a las previstas actualmente, pero con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial en cada parcela; por ello, a igual superficie edificable por parcela se autorizará un mayor número de viviendas en cada parcela, dentro del citado límite.

El planeamiento parcial fijará las condiciones de conversión del uso residencial unifamiliar libre en residencial colectivo libre sin incremento de la edificabilidad total.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tramitará las modificaciones del planeamiento necesarias para hacer posible el cumplimiento de dichas previsiones.



SEXTO.- Para lograr un aumento consensuado de la edificabilidad de los diversos Sectores, se alterará la ordenación estructural del Plan General.

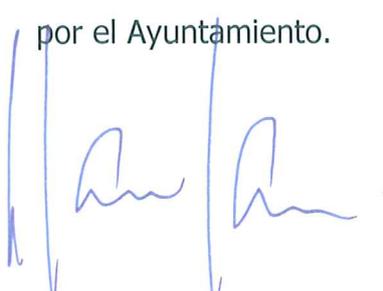
Dicha alteración se realizará de la siguiente manera:

- Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 mediante una revisión parcial de la ordenación estructural y modificación de la ordenación pormenorizada.
- Resto de sectores, mediante la modificación de la ordenación estructural y pormenorizada una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento para el establecimiento de actuaciones de dotación.

El incremento de edificabilidad se realizará en viviendas de protección oficial de régimen general, en aquello que legalmente sea exigible y el resto en viviendas de precio tasado, cuyo precio máximo será el precio base de VPO en Vitoria-Gasteiz multiplicado por 1,7.

Del incremento de la edificabilidad total ponderada se atribuirá a los propietarios un tercio, reservándose el Ayuntamiento los dos tercios restantes. Esta atribución de aprovechamientos se considera neta, esto es, considerando como ya realizado el cumplimiento de todo tipo de cesiones, deberes que corresponda efectuar a favor del Ayuntamiento y participación de sistemas generales exteriores de propiedad municipal.

En todo caso se respetarán los aprovechamientos que correspondían a cada propietario, por lo que el incremento sobre el aprovechamiento ponderado preexistente es el único susceptible de atribución a los particulares y de reserva por el Ayuntamiento.



Los gastos imputables a la ejecución y desarrollo de la presente adenda serán sufragados en proporción al incremento de edificabilidad neta atribuida a cada propietario o al Ayuntamiento.

SÉPTIMO.- El incremento de la edificabilidad ponderada que corresponda a los particulares se atribuirá por igual entre todos los propietarios urbanizadores afectados por el Convenio, en proporción a sus aportaciones en el conjunto de sectores y siempre que se encuentren al corriente del pago de los gastos de urbanización.

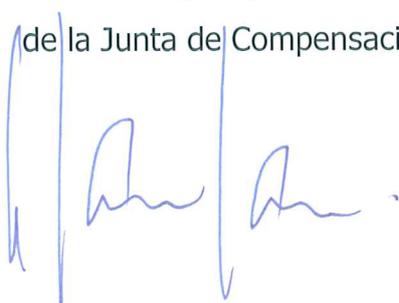
Corresponderá la obtención de estos aprovechamientos añadidos, salvo pacto en contrario, a quienes estén obligados al pago de la obra de urbanización, o a quienes hubieran satisfecho/percibido la cuenta de liquidación definitiva, en caso de que la urbanización estuviera concluida.

La atribución concreta en parcelas edificables se realizará mediante la modificación oportuna del Proyecto de Adscripción y de los Proyectos de Compensación o Reparcelación, una vez determinado el incremento de la edificabilidad que corresponde a los particulares.

En ningún caso se adjudicará ese aprovechamiento a quienes no se encuentren al corriente de las cuotas; mientras se encuentren en dicha situación se retendrá en garantía del pago de las cuotas.

Si el propietario cumple con el pago de cuotas y los intereses, recibirá los aprovechamientos que tenía retenidos la Junta.

Al propietario que diera lugar a un incumplimiento definitivo de sus obligaciones que motive la expropiación o venta forzosa de sus fincas en el ámbito de aplicación del Convenio no se le atribuirán aprovechamientos añadidos, que quedarán en beneficio del resto de los propietarios particulares de la Junta de Compensación.



DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las partes acuerdan interpretar el acuerdo quinto, primer párrafo, en el siguiente sentido:

“Se modifican la previsiones sobre el tamaño mínimo y número de viviendas, que permitirán un aumento del número máximo de viviendas del 40 por 100 respecto a las previstas actualmente para cada parcela pero con mantenimiento en todo caso del aprovechamiento residencial en cada parcela; por ello, a igual

superficie edificable por parcela se autorizará un mayor número de viviendas en cada parcela, dentro del citado límite.”

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente documento en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.



D. Patxi Lazcoz Baigorri



D. Francisco Javier Sáenz de Valluerca
Ortiz de Zárate



La Titular del Órgano de Apoyo
a la Junta de Gobierno Local, en funciones



D. Carlos Fernández de Nograro Ocharan