

En Vitoria-Gasteiz, a de mil novecientos noventa y nueve.

- REUNIDOS -

Y de otra, D. JOSÉ ANGEL CUERDA MONTOYA, mayor de edad.

- INTERVIENEN -

en su propio nombre y derecho.

D. JOSÉ ANGEL CUERDA MONTOYA, interviene en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ, en la representación que por Ley ostenta de dicha Corporación.

- EXPONEN -

PRIMERO.-

Que los Sres. son propietarios de la siguiente finca:

“Una heredad rústica,

TÍTULO.-

REFERENCIA CATASTRAL:

INSCRIPCIÓN:

CARGAS

SEGUNDO.-

Parte de dicha finca ha sido objeto de reclasificación urbanística para su destino para uso de equipamiento del Pabellón Araba en Vitoria-Gasteiz, habiéndose producido la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz por Decreto Foral 103 de 1 de diciembre de 1998.

TERCERO.-

El AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ está interesado en la adquisición de parte de dicha finca, a fin de realizar los aparcamientos del Pabellón Araba y los accesos al mismo.

CUARTO.-

Que con la finalidad de anticipar todas las operaciones de adquisición del suelo preciso para la ejecución de los aparcamientos del pabellón Araba y sus accesos sin esperar hasta la adquisición de la propiedad a través del procedimiento expropiatorio, las partes han decidido la adquisición de la propiedad de los terrenos cuya calificación de equipamiento ha sido aprobada definitivamente.

QUINTO.-

Que para el pago de la contraprestación debida por la adquisición de los terrenos, se ha acordado la compensación del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos con calificación de equipamiento colectivo con aprovechamiento en el Sector 13, Salburua, en curso de recalificación urbanística zona este de la ciudad.

A tal fin, se ha acordado celebrar el presente convenio con arreglo a las siguientes:

- ESTIPULACIONES -

I.- Los Sres. previa su segregación de la finca descrita en el expositivo primero, ceden al AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ los terrenos de la finca de su propiedad incluidos dentro del suelo urbano, correspondientes a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para ampliación del Pabellón Araba, con una superficie de

A fin de identificar la finca, se acompaña plano de situación y linderos del objeto de la transmisión.

II.- La finca propiedad de los Sres. se entrega, en este acto, transmittiéndose la propiedad de la finca, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y al corriente de tributos que graven la finca.

III.- La escritura pública será otorgada en el plazo máximo de un mes desde la solicitud formulada en tal sentido por el AYUNTAMIENTO VITORIA-GASTEIZ.

A solicitud de los expropiados o de sus causahabientes, se procederá a cumplir las exigencias establecidas en el art. 44 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de julio para permitir la inscripción en el Registro de la Propiedad del aprovechamiento urbanístico como finca hipotecaria. Todos los gastos de otorgamiento de la escritura serán sufragados por el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ.

IV.- Como contraprestación alzada a la entrega de la finca, el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ entregará a los Sres. o sus causahabientes terrenos edificables susceptibles de localizar un aprovechamiento edificatorio del uso residencial, con los anejos de metros cuadrados de aparcamiento obligatorios y trasteros, calculado sobre la base de la propuesta de convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste, en Salburua y Zabalgana, esto es, 19,08 viviendas /hectárea de las que el 25 por 100 corresponde a viviendas de protección oficial, el 60 por 100 a viviendas colectivas libres y el 15 por 100 a viviendas unifamiliares libres, así como el derecho a materializar 12 metros

cuadrados construidos de aprovechamiento comercial, por cada una de las viviendas que se construyan.

Ascendiendo a 39.111,10 m² la superficie de los terrenos de la finca reclasificados como suelo urbano, el aprovechamiento que les corresponde será de 74,624 viviendas, distribuidas en las siguientes tipologías y edificabilidades:

- 18,656 viviendas colectivas de V.P.O., con una superficie construida media de 105 m² por vivienda y del más alto de los segmentos fijados en la normativa sobre viviendas de protección oficial de régimen general, contenida hoy en el Decreto del Gobierno Vasco 213/96, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda, o la normativa que en su caso lo sustituya.

- 44,774 viviendas colectivas libres, con una superficie construida media de 115 m² por vivienda.

- 11,194 viviendas unifamiliares libres, con una superficie construida de 150 m².

Además, les corresponderá el derecho a materializar 895,48 m² construidos de uso terciario.

La aplicación de los diferentes usos con sus cuantías asignadas según se ha expuesto anteriormente dan un resultado en un aprovechamiento total de m²c, resultantes de multiplicar la superficie afectada por la edificabilidad de 0,24756 m²c/m² finca.

El aprovechamiento que debe entregar el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ se concretará en una o varias parcelas edificables y se localizarán, en principio, en el sector 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz objeto de modificación en curso al momento de la firma del presente contrato, sector 8 del nuevo Plan General en elaboración. Las viviendas en régimen libre no tendrán limitaciones del precio de venta, y las V.P.O. no tendrán otras limitaciones de precio de venta que las fijadas en la normativa de las viviendas de protección oficial de régimen general, contenidas hoy en el Decreto del Gobierno Vasco 213/96, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda, o la normativa que en su caso lo sustituya.

El terreno donde se localice el aprovechamiento lucrativo será entregado por el Ayuntamiento sin otras cargas que las de cinco cuartas partes de los gastos de la urbanización que correspondan al cociente de dividir los gastos de urbanización del Sector, más la fracción que a dicho sector se le impute de los costes de ejecución de los sistemas generales de las ampliaciones Este y Oeste de la ciudad, entre el número de viviendas que definitivamente procedan a favor de los Sres. y el abono de la suma de SEISCIENTAS VEINTICINCO MIL PESETAS (625.000.-PTAS) por vivienda para equipamiento comunitario. En ningún caso los gastos de urbanización y equipamiento superarán la suma de DOS MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS (2.500.000.-PTAS) por vivienda adjudicada.

V.- La determinación concreta de la parcela o parcelas a adjudicar por el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ a los expropiados de

entre las que le sean adjudicadas en el Sector 13 serán las correspondientes a las tipologías que permitan materializar los aprovechamientos reconocidos.

El emplazamiento concreto de las parcelas se señalará en el correspondiente proyecto de equidistribución, que se realizará utilizando los criterios legales y las reglas de buena práctica de este tipo de proyectos y en que los propietarios de las fincas afectadas por la modificación de Plan General para la construcción de accesos y aparcamientos del Pabellón Araba, que hayan convenido el abono de la expropiación mediante la adjudicación de derechos urbanísticos en el Sector 13, tendrán preferencia para elegir las parcelas resultantes sobre cualquier otro propietario que deba materializar sus derechos en el Sector 13, procedente de terrenos situados fuera de dicho ámbito, aunque unos y otros deberán respetar la prioridad de los propietarios particulares con propiedades en el Sector 13.

VI.- Los terrenos que corresponden a la obligación asumida por el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ se producirá mediante adjudicación en el Proyecto de Equidistribución a favor de los Sres. o sus causahabientes.

VII.- Como contraprestación a la preferencia en la adjudicación de aprovechamientos, los Sres.....renuncian a percibir la indemnización

establecida en el art. 204 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

VIII.- Si no existieran aprovechamientos suficientes para dar cumplimiento a todos los aprovechamientos que corresponden a los Sres.

, en el proyecto de equidistribución, se entregará aquellos que fuera posible en el Sector 13, pudiendo elegir los Sres. entre la adjudicación de aprovechamientos correspondientes a otros usos o tipologías en el mismo Sector debidamente ponderados por los coeficientes de uso y tipología, o la reserva de aprovechamientos correspondientes a los mismos usos pero situados en otros ámbitos o sectores de la zona Este de crecimiento de la ciudad.

IX.- Se entenderá que no es posible dar cumplimiento a la entrega de los terrenos donde se localiza el aprovechamiento que corresponde ceder a favor de los Sres. , si en el plazo de tres años desde la firma del presente contrato no hubiera sido aprobado definitivamente el proyecto de equidistribución del Sector 13. No obstante, los Sres. podrán ampliar dicho plazo por períodos sucesivos de un año.

A tal fin, una vez llegado el término de los tres años, los Sres. harán saber al AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ su propósito de entender procedente el cumplimiento por el equivalente, con arreglo a las estipulaciones que se fijan más abajo, o continuar con la vigencia del mismo por plazo de un año. La falta de notificación será considerada

como opción por la vigencia del contrato. Las prórrogas sucesivas operarán de igual forma.

X.- El valor de los aprovechamientos no materializados de V.P.O. será el correspondiente al 50% del valor de repercusión máximo que la legislación de V.P.O. permita por metro cuadrado útil, incluidos los anejos vinculados, en el momento de efectuarse la valoración; hoy en principio, la normativa contenida en el Decreto 213/96, de 30 de julio, del Gobierno Vasco, sobre medidas financieras en materia de vivienda.

A los efectos de la valoración se estará a una relación entre metro cuadrado construido y metro cuadrado útil de 1,25.

Para los usos de vivienda libre y aprovechamiento terciario, el valor de repercusión del suelo al momento de la valoración serán establecidos conforme a la aplicación analógica del procedimiento de tasación pericial contradictoria que regula la Norma Foral General Tributaria de Alava, a tal fin, cada parte entregará una valoración y si no hubiera acuerdo se designará un perito tercero.

Esta valoración deberá ser establecida por el perito tercero en el plazo de dos meses desde que sea fijada la imposibilidad de cumplir en forma específica.

En el caso de cumplimiento parcial, se valorará también el valor residual del aprovechamiento materializado para fijar el correspondiente al valor del aprovechamiento no materializado por la diferencia entre el valor residual del aprovechamiento a que se tenía derecho y el entregado.

A la cantidad resultante se le añadirá un 5 por 100 anual, desde la firma del presente contrato, como indemnización por los perjuicios derivados de la rápida ocupación que no son objeto de compensación mediante la elección de parcelas.

Una vez fijado por el perito tercero el valor del aprovechamiento, este será abonado en el plazo de un mes, devengado a partir de dicho momento de interés legal.

XI.- A los efectos de las notificaciones entre las partes, las actuaciones de los Sres. . serán entendidas con y las notificaciones al AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ serán presentadas en el Registro General.

XII.- El AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ se compromete a no suscribir acuerdo alguno que impida a los Sres. materializar los aprovechamientos urbanísticos a que tienen derecho en el Sector 13 o el resto de condiciones establecidas en este convenio.

En tal caso, así como en el supuesto de negativa injustificada a la entrega de los terrenos, el AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ deberá indemnizar a los Sres. con una cantidad adicional equivalente al 10 por 100 del valor del aprovechamiento no materializable por incumplimiento deliberado del AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ.

XIII.- Se reconoce a los Sres. la posibilidad de intervenir en calidad de interesados en todo tipo de instrumentos urbanísticos relacionados con los aprovechamientos a los que se refiere el presente contrato, acordando las partes seguir en todo momento un comportamiento que permita el cumplimiento del mismo.

XIV.- Los derechos derivados del presente contrato a favor de los Sres. serán transmisibles total o parcialmente, sin otro requisito que la puesta en conocimiento del AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ de tal hecho.

XV.- Los Sres. podrán adherirse a los convenios que el Ayuntamiento pudiera suscribir ulteriormente con otros propietarios de terrenos afectados por la ampliación del aparcamiento o los accesos del Pabellón Araba o de los nuevos sectores de las ampliaciones Este y Oeste de la ciudad (Salburua y Zabalgana) quedando, en ese caso, sin efecto este convenio.

Y en prueba de conformidad con lo señalado firman el presente documento por duplicado en el lugar y fecha arriba mencionados.