

## II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

### AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,

VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

#### **Aprobación inicial de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la representación de Urteim, SLU. para la recalificación de un espacio libre en suelo urbano situado en el polígono industrial de Jundiz mediante la modificación puntual del plan parcial del antiguo sector número 6, hoy MOA 2/22 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 15 de diciembre de 2023 se acordó:

1. Aprobar inicialmente el convenio entre este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la representación de Urteim, SLU. para la tramitación de una modificación puntual del plan parcial del antiguo sector número 6, hoy mantenimiento de la ordenación del ámbito MOA 2/22 del vigente PGOU con objeto de modificar la calificación de parte de la parcela 52 del polígono 54 de su actual estado de espacio libre a industrial, a la vez que se establece sobre la misma una servidumbre de paso de energía eléctrica, todo ello con arreglo a las estipulaciones que se hacen constar en el documento de convenio que obra en el expediente.

2. Proceder a la apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá el contenido íntegro del convenio en el BOTHA en el que se podrán presentar alegaciones.

#### **TEXTO DEL CONVENIO**

Convenio urbanístico para la recalificación de un espacio libre en suelo urbano situado en el polígono industrial de Jundiz, mediante la modificación puntual del plan parcial del antiguo sector número 6, hoy MOA 2/22 del vigente PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz.

En la ciudad de Vitoria-Gasteiz, a .....

#### **REUNIDOS**

De una parte, M. E. G., Alcaldesa-Presidenta del excelentísimo ayuntamiento de esta ciudad, y cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud del cargo que representa, asistida del titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, en funciones.

Y, de otra, F. S. L., mayor de edad, casado, vecino de Vitoria-Gasteiz, con domicilio a efectos del presente convenio en la calle General Álava número 20 – 3 de Vitoria-Gasteiz.

#### **INTERVIENEN**

Los dos primeros en nombre y representación del excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Y, el segundo, en nombre y representación de la compañía mercantil Urteim, SLU., domiciliada en Vitoria-Gasteiz, calle General Álava número 20, 3, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el que fue notario de Madrid, José Aristónico García Sánchez el día 1 de abril de 1993, que tiene asignado el CIF número B80585938. Adaptados sus estatutos

a la nueva legislación mercantil, en escritura autorizada el 22 de mayo de 1998 por el notario de Vitoria, Alfredo Pérez Ávila, que se inscribió en el Registro Mercantil de Álava al tomo 733 del archivo, folio 166 vuelto, hoja VI-4830, inscripción 5. Acredita su representación con su designación como apoderado de la sociedad, mediante poder general concedido a su favor por el administrador único de la sociedad mediante escritura autorizada por el notario de Vitoria, Fernando Ramos Alcázar, el día 26 de enero de 2023, con el número 134 de su protocolo, el cual declara encontrarse vigente y ostentando como una de las facultades, entre otras, b) Adquirir, gravar y enajenar, por cualquier título, toda clase de bienes e inmuebles; ....

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, a cuyos efectos

#### EXPONEN

Primero. Que el 15 de junio de 1979 se otorgó una escritura pública autorizada por el notario de Vitoria Eduardo de Arana Abreu en cuya virtud la Caja de Ahorros y Monte Piedad de la ciudad de Vitoria, actuando como fiduciaria del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, vendió a la sociedad Ajuria, SA. una parcela destinada a uso industrial sita en el polígono industrial de Jundiz, resultante de la división de la finca 89.756 del Registro de la Propiedad número 3, identificada actualmente como parcela 52 del polígono 54, cuya descripción era la siguiente:

Urbana. Parcela E-8, destinada a uso industrial. Terreno solar, sito en el polígono industrial de Jundiz, Ayuntamiento de Vitoria, de una superficie de cincuenta y un mil cuatrocientos veinticinco metros según título, hoy, según reciente medición, después de realizada la urbanización que afecta a dicha parcela, tiene una superficie de cuarenta y dos mil doscientos veinte metros cuadrados. Linda, norte con parcela E-7, en un frente aproximado de doscientos metros y propiedad de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de la Ciudad de Vitoria; sur y este, en un frente aproximado de cuatrocientos metros, con la calle denominada letra E; y al oeste, en un frente aproximado de doscientos metros, con terrenos de Terrain, SA.

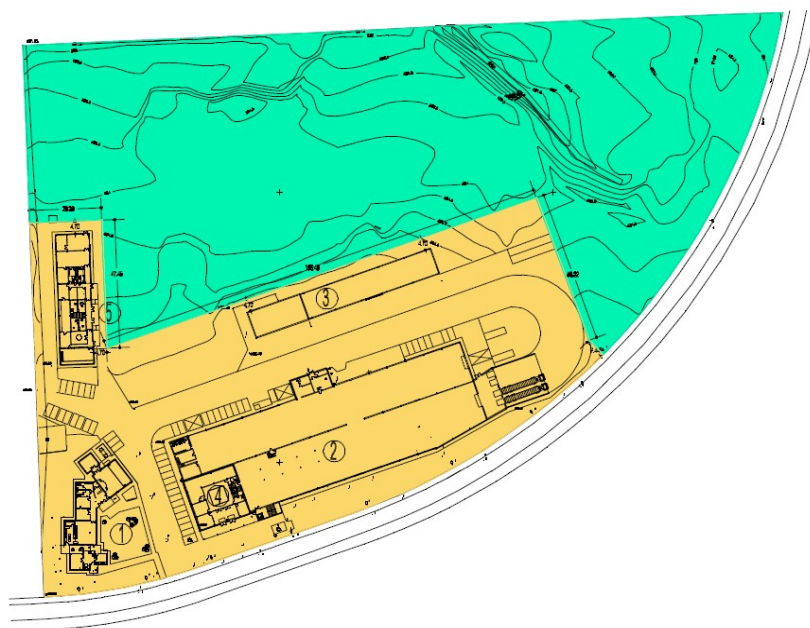
Segundo. Que el 24 de septiembre de 1986 se otorgó una escritura pública autorizada por el notario de Vitoria Francisco Sans Uranga en cuya virtud la sociedad Ajuria, SA. vendió a la sociedad Terrain SDP, SA. la parcela E-8 (parcela 52 del polígono 54), sobre la que había llevado a cabo la construcción de diversas naves, almacenes y oficinas que se inscribieron en el Registro de la Propiedad en virtud de la escritura pública autorizada por el notario de Vitoria Eduardo de Arana Abreu el 15 de junio de 1979, haciéndose constar, a los efectos del presente convenio urbanístico, lo siguiente:

Cerramiento exterior. Tipo de cerramiento: malla metálica galvanizada; soportes, postes tubulares galvanizados, dos y medio embutidos en dados de hormigón.

Toda la finca linda: al norte, con parcela E-7; en un frente aproximado de 290 metros y propiedad de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de la Ciudad de Vitoria; sur y este, en un frente aproximado de 400 metros con la calle denominada letra E; y oeste, en un frente aproximado de 200 metros con terrenos de Aceros Ugarte, SA.

Línea de conducción eléctrica de alta tensión: Esta línea a de aproximadamente 8.000 kw se abonó y también se comparte al 50 por ciento con Sagarduy; 25 por ciento Ajuria Comercial, y 25 por ciento Aceros Ugarte, libre de otros compromisos con terceros.

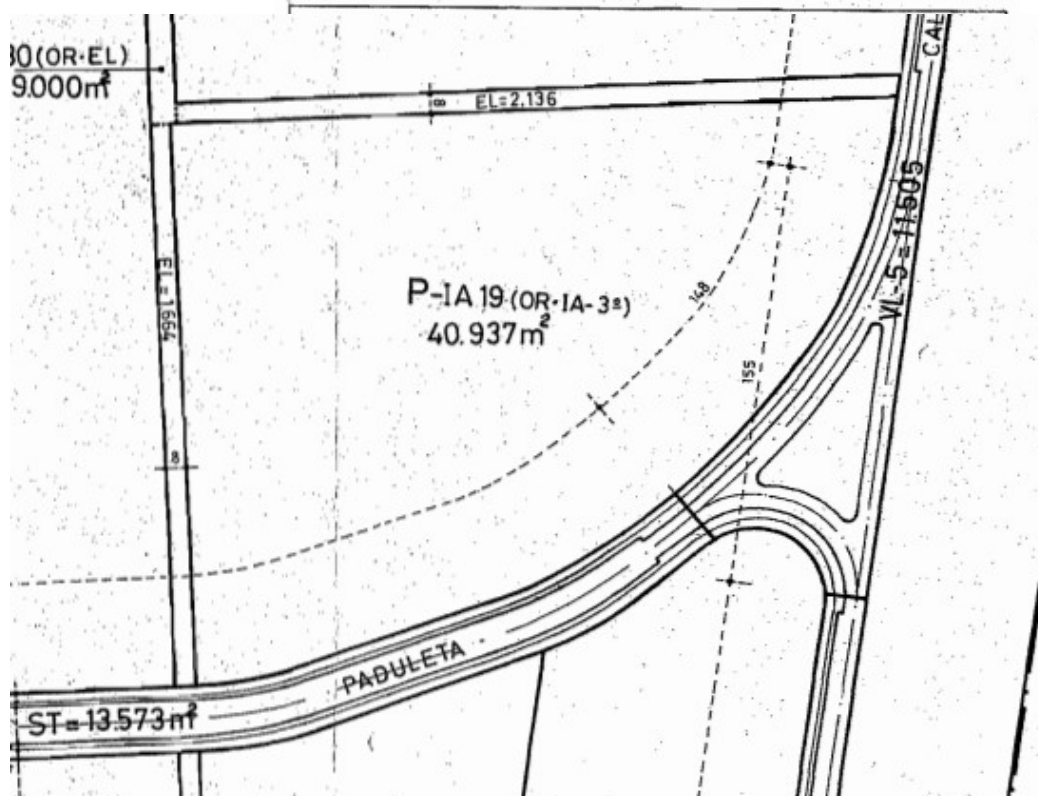
Tercero. Que Urteim, SLU. ostenta en la actualidad la condición de propietaria de pleno dominio de la parcela E-8 (parcela 52 del polígono 54) tras la disolución de Charmbond Investments Limited formalizada en escritura pública autorizada en Vitoria-Gasteiz por Alfredo Pérez Ávila con el número 1.058 de su protocolo de 26 de abril 2016. La citada sociedad disuelta la había adquirido a Nueva Terrain, SL. mediante compra venta formalizada en escritura pública en Madrid el 13 de mayo de 1997 ante la notaria Pilar López-Contreras Conde con el número 816 de su protocolo. La transmitente a su vez la adquirió de Terrain SDP, SA. por compra venta realizada el 11 de abril de 1995 otorgada mediante escritura pública ante el Notario de Madrid don José Ángel Martínez Sanchiz con el número 839 de su protocolo.



Cuarto. Que con ocasión de una actuación administrativa promovida por Urteim, SLU. relacionada con esta parcela de su propiedad, los servicios técnicos municipales han advertido que, integrando parte de la totalidad de la finca registral, en el lindero oeste existe una franja de terreno, de 8 metros de sección constante y en toda la longitud de aquel, con una superficie de 1.637 metros cuadrados, cuya calificación urbanística es la de uso de espacios libres y cuya representación gráfica es la siguiente:



Quinto. A la vista de tal circunstancia se han efectuado las investigaciones precisas en orden a conocer el momento en que tal calificación de espacios libres comprometió la parcela hoy propiedad de Urteim, SLU., habiéndose comprobado que ya desde el primer plan parcial, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en día 19 de noviembre de 1993, la ordenación del conjunto ya preveía la existencia de la indicada franja de espacio libre, como puede repararse en el gráfico siguiente tomado de dicho documento urbanístico:



AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ.		VITORIA-GASTEIZKO UDALA	
NEGOCIADO DE URBANISMO.		HIRIGINTZ EREMUA.	
PROYECTO: EGITASMOA:	PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR Nº 6	FECHA EGUNA:	MARZO 1993
SITUACION: LEKUA:	POLIGONO INDUSTRIAL DE JUNDIZ VITORIA-GASTEIZ	PLANO Nº PLANU ZEKA:	0-2s
EMPLAZAMIENTO: KOKAMENDUA:	FF.CC. MADRID-IRUN, CARRETERA N-1 MADRID-IRUN, ZUAZO DE VITORIA Y CIRCUNVALACION OESTE VITORIA-GASTEIZ	ESCALA: ESKALA:	1:2.000
PLANO PLANUA:	ORDENACION ZONIFICACION: CALIFICACION PORMENORIZADA SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS		
ARQUITECTO: EDUARDO TABUENCA DE LA PEÑA		ARKITEKTOA	

Sexto. Que de lo anterior no puede sino inferirse que la escritura pública inicial otorgada por la Caja de Ahorros y Monte Piedad de la ciudad de Vitoria en 1979 transmitió como una sola finca aquello que el planeamiento posterior vino a calificar separadamente en parcela edificable por una parte y espacio libre por otro, de forma que su dominio se ha venido ejerciendo unitariamente como finca registral que es hasta la actualidad sin límites ni menoscabo alguno.

Séptimo. Sucede que en la indicada franja existe un tendido aéreo eléctrico de alta tensión que proporciona energía, no sólo a la parcela en la que se ubica, sino también a otras empresas del polígono. Por ello, su consideración debe ser la de una infraestructura al servicio del polígono, es decir, como parte de la red primaria de la urbanización del ámbito, y así, por definición, sus suelos corresponden al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Octavo. Que con objeto de solventar la situación creada evitando perjuicios a la propietaria, pero simultáneamente en ejercicio de la facultad de defensa de los bienes municipales, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio urbanístico, por el que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz impulsará la recalificación de la superficie de la parcela calificada actualmente como espacio libre a una nueva calificación de uso productivo o industrial mediante la modificación puntual del plan parcial del antiguo sector número 6, hoy MOA 2/22 del vigente PGOU a la vez que se constituye una servidumbre de paso de energía eléctrica con el contenido que se recoge en el artículo 57 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, que será aceptada por la mercantil titular de la parcela.

Noveno. Que según el artículo 127 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz es competente para la aprobación del convenio.

Décimo. Que, considerándose suficientemente acreditados los motivos que justifican la conveniencia y oportunidad de la modificación de planeamiento propuesta y sus objetivos, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre, y Urteim, SLU, han acordado la suscripción del presente convenio con arreglo a las siguientes:

#### Estipulaciones

Primera. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se compromete a, dentro del ámbito de sus competencias, impulsar la tramitación de la modificación de la calificación urbanística que afecta a parte de la parcela 52 del polígono 54 propiedad de Urteim, SLU. y situada en suelo urbano en la calle Paduleta número 2, con objeto de recalificar dicha superficie a suelo productivo.

La parcela a recalificar responde a la siguiente descripción:

Urbana. Parcela E-8, destinada a uso industrial. Terreno solar, sito en el polígono industrial de Jundiz, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de una superficie de cincuenta y un mil cuatrocientos veinticinco metros según título, hoy, según reciente medición, después de realizada la urbanización que afecta a dicha parcela, tiene una superficie de cuarenta y dos mil doscientos veinte metros cuadrados. Linda, norte con parcela E-7, en un frente aproximado de doscientos metros y propiedad de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de la Ciudad de Vitoria; sur y este, en un frente aproximado de cuatrocientos metros, con la calle denominada letra E; y al oeste, en un frente aproximado de doscientos metros, con terrenos de Terrain, SA.

Segunda. Sobre la parcela objeto recalificación, Urteim, SLU. Se constituirá, a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, que aceptará, una servidumbre de paso de energía eléctrica, en los siguientes términos:

Constitución e imposición de una servidumbre de paso de energía eléctrica a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sobre la parcela 52 del polígono 54, predio sirviente, para que a través de ella se pueda acceder a la parte de la parcela recalificada, con objeto de realizar cualquier obra de reforma, mantenimiento o conservación del estado de las instalaciones que dan lugar al establecimiento de la servidumbre.



La realización de operaciones administrativas, jurídicas o de cualquier naturaleza sobre la parcela objeto del presente convenio, solo podrá llevarse a cabo tras la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad competente de la mencionada servidumbre, de manera, que independientemente del titular de la parcela, se mantenga esta vigente e indisolublemente unida al predio sirviente.

La zona del predio sirviente afectada por la servidumbre tiene forma:

Espacio de forma sensiblemente rectangular, cuya dimensión predominante es en sentido norte-sur y que cuenta con una sección constante (este-oeste) de 8 metros de anchura. Se sitúa en la línea medianera oeste de la parcela catastral 54-52 en colindancia con la parcela 54-51 y se le atribuye una superficie aproximada de 1.637 metros cuadrados.

Tercera. Ambas partes acuerdan que la servidumbre de paso de energía eléctrica adaptará su contenido a lo recogido en el artículo 158 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y así, la servidumbre de paso comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Cuarta. Mientras se mantenga la servidumbre, las limitaciones de dominio que afectan a la parcela como consecuencia de la misma serán las recogidas en el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, esto es:

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. (Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23).

En consecuencia, Urteim, SLU. o la persona física o jurídica que se subroge en su posición como titular de la parcela de referencia, en el supuesto de que se produzca la transmisión de la misma, deberá respetar y permitir el normal funcionamiento de las instalaciones que motivan la servidumbre, facilitando al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, o a la empresa distribuidora o suministradora de energía eléctrica que así lo precise, para su mantenimiento y conservación el ejercicio de la misma, poniendo a su disposición en el momento en que sea requerido para ello la totalidad de la superficie afectada, completamente despejada. Igualmente se compromete a no destinar la superficie afectada por la servidumbre sino a los fines que sean posibles atendiendo al cumplimiento de las limitaciones derivadas de la constitución de aquellas.

Quinta. El presente convenio queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente la modificación del plan parcial del antiguo sector número 6, polígono industrial de Jundiz, hoy MOA 2/22 del vigente PGOU que conlleve el cambio de calificación de parte de la parcela 52 del polígono 54, a uso productivo.

Sexta. En caso de que finalmente esta modificación no llegue a producirse, el presente convenio y sus compromisos quedarían sin efecto, no incurriendo el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en causa alguna que conlleve la obligación de indemnizar daños y/o perjuicios de ningún tipo derivados de aquellos, todo ello sin perjuicio de las acciones que, en su caso, puedan corresponder a Urteim, SLU.

Séptima. A solicitud de cualquiera de las partes intervinientes se procederá a la elevación a escritura pública del presente convenio, siendo por cuenta del solicitante los gastos necesarios para ello.

Octava. Los gastos del presente convenio se distribuirán de la siguiente manera:

– Serán por cuenta del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz los gastos que se originen como consecuencia de la modificación del plan parcial del antiguo sector número 6, polígono industrial de Jundiz, hoy MOA 2/22 del vigente PGOU, así como todos los gastos necesarios, con arreglo a la normativa vigente, derivados de la constitución de la servidumbre de paso de energía eléctrica.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, se firma por duplicado ejemplar, ante mí el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local, en funciones.

En Vitoria-Gasteiz, a 15 de diciembre de 2023

*La Alcaldesa-Presidenta*  
**MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA**