



DURANG
Udala • Ayuntamiento
Bulego Tekniko
Oficina Técnica

**CONVENIO REGULADOR DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DEL
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "EGUSKITZAGOIENA".-**

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Durango, siendo el día 15 de febrero de 2.010

REUNIDOS

De una parte, **Doña Aitziber Irigoras Alberdi**, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Durango, asistido por mí, **Ramón Sorarrain Tolosa**, Secretario General de la Corporación, que doy fe del acto.

Y, de otra, **D. Mikel** [REDACTED] mayor de edad, empresario, provisto de D. N. de I. número [REDACTED] con domicilio en la Alda. de Rekalde, nº 27, 5º, de Bilbao, actuando en nombre de la sociedad mercantil **UMPRO 2.000, S.L.**, con NIF B 95194304, en su calidad de Consejero Delegado, con las facultades atribuidas en la Escritura de Cese y Nombramiento de Miembros del Consejo de Administración, otorgada ante el Notario de Bilbao, D. Antonio Ledesma García, el día 2 de marzo de 2.006 (nº 836 de su protocolo).- Manifiesta que **UMPRO 2.000, S.L.** ha quedado subrogada en los derechos y obligaciones adquiridos por **VUSA, S.L.** en relación con el Sector de Eguzkitzagoiena.

Se reconocen mutua y recíproca capacidad para la suscripción de este Convenio y

MANIFIESTAN

Primero.- UMPRO 2.000, S.L. tiene pactada la adquisición de terrenos, que representan, aproximadamente, el 70% del Sector de referencia.



Segundo.- Realizados los primeros trabajos de redacción del Plan Parcial, se apreció que la ordenación definida en las Normas Subsidiarias planteaba serios problemas de índole medioambiental, constructiva y económica.-

Por tal motivo, en diciembre de 2.005, se presentó al Ayuntamiento una alternativa a la ordenación prevista, redactada por el Arquitecto, D. Iskander [REDACTED] alternativa previa que fue completada con nuevo estudio presentado en el Ayuntamiento el 10 de febrero de 2.006.-

Tercero.- Las NN.SS. vigentes plantean una ordenación de baja densidad (5 viv/Ha), cuyo desarrollo podría dar lugar a la construcción de 105 viviendas uni o bifamiliares, de alto nivel y, aproximadamente, 240 metros cuadrados cada una.

Cuarto.- Tal y como se hacía ver en los estudios presentados por el Arquitecto Sr. [REDACTED], la orografía del Sector hacía muy difícil compaginar una ordenación coherente del mismo con el respeto de las Normas Técnicas de Accesibilidad establecidas en el Decreto 68/2.000. Este condicionante obligaría a plantear una ordenación basada en una vialidad en forma de "eses", conformando plataformas edificables, con diferencia de cotas de 16 metros. La intensidad del viario solo permitiría la obtención de 52 parcelas, de entre 900 y 1.000 metros cuadrados, concentrando en ellas la totalidad de la oferta a base, exclusivamente, de edificios bifamiliares.- Tal ordenación no sería, realmente, la prevista en las NN.SS., que, con una densidad de 5 viv/ha, había de producir el resultado de parcelas de aproximadamente dos mil metros cuadrados.

El plano de la sección del monte con la implantación teórica de las viviendas previstas, es suficientemente expresivo del gran impacto que derivaría de la inevitable construcción de muros, escolleras, etc., resultado que, ha de insistirse, choca con el considerábamos objetivo de las NN.SS. y, mucho más, con los actuales criterios urbanísticos de sostenibilidad y ocupación racional del suelo.- Estos criterios están siendo recogidos en los Plantes Territoriales que están tramitándose y, significativamente, en la Ley del Suelo aprobada recientemente por el Parlamento Vasco, en la que se establecen edificabilidades mínimas superiores a las establecidas en el planeamiento vigente. La Ley no ha entrado aún en vigor, pero parece lógico que sus principios sirvan de criterio informador de las modificaciones de planeamiento que se planteen en el momento actual.



A ello ha de añadirse el desproporcionado coste de ejecución de la urbanización y, a más largo plazo, el de su mantenimiento.-

Todo lo cual conduce a la conclusión de que la gestión del Sector, con base en los parámetros del planeamiento vigente, resulta absolutamente inviable.

CUARTO.- Debido a lo anteriormente expuesto, se ha realizado una nueva propuesta de ordenación, en la que, en primer lugar se enfatiza la importancia del sistema de espacios libres de la zona alta del Sector; su ubicación viene determinada por criterios paisajísticos y de conservación de su estado actual; su magnitud hace ver que excede las necesidades propias del Sector, lo que aconseja su calificación como Sistema General adscrito al Sector; éste, en consecuencia, verá reducida su superficie a 119.001 metros cuadrados.

En cuanto a la ordenación urbanística del nuevo Sector y de conformidad con los criterios expresados en el apartado anterior, se incrementa la edificabilidad prevista en las Normas Subsidiarias, que pasa a ser de 0,3 m²/m² (adecuada a las exigencias de la nueva Ley) y se incrementa asimismo la densidad de viviendas, que pasa a ser de 21 por hectárea; debido a ello, el número máximo de viviendas pasa a ser de 250, con la consiguiente y razonable reducción de la superficie de cada una (de 242 a 140 m²/vivienda); dicho incremento incluye la reserva y cesión al Ayuntamiento de dos parcelas aptas para la construcción de 30 Viviendas tasadas municipales.-

El cambio afectaría también a la tipología y ubicación de las edificaciones, que pasarían a articularse en grupos de 10 viviendas, de similar altura a la prevista actualmente. Se ubicarían en las zonas inferiores del Sector, envolviendo una zona comunitaria privada; la zona alta del Sector, como se ha indicado, quedará calificada como sistema General de Espacios Libres, con una extensión aproximada de nueve hectáreas.-

Evidentemente, la propuesta no solo aporta racionalidad económica a la ejecución del Sector, sino que es mucho más acorde con los criterios que vienen informando los planes de ordenación territorial e, incluso, la nueva Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma, cuyo índice mínimo de edificabilidad se vería incumplido de desarrollarse, sin más, las NN.SS. vigentes.- Por otro lado, la reducción de la superficie de las viviendas, acerca mucho más el producto resultante a las necesidades de la población..



Finalmente, la propuesta resuelve eficazmente la necesidad de espacios libres, concentrados en la zona alta de la ladera y al servicio de la generalidad del municipio; de tal forma se permitirá la práctica conservación de su estado natural, con evidente mejora del paisaje resultante y de la proporción resultante entre suelos públicos y privados.-

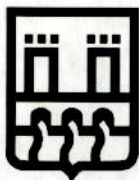
QUINTO.- La propuesta, tal y como se ha definido anteriormente, precisa de la tramitación y aprobación de una Modificación Puntual de las NN.SS vigentes.-

Por otro lado, es evidente que, junto a la resolución de los obstáculos económicos de la ordenación vigente, dicha propuesta aporta a los terrenos del Sector una importante plusvalía de la que la Comunidad debe ser participe por encima, incluso, de las exigencias estrictamente legales.

Los servicios técnicos municipales y la Comisión Informativa de Urbanismo, han ido definiendo el contenido y alcance de las obligaciones extraordinarias de los propietarios del Sector, lo que se ha plasmado en lo siguiente:

- Creación y cesión gratuita al Ayuntamiento de dos parcelas aptas para la construcción de dos edificios, de 15 viviendas cada uno, destinados a Viviendas tasadas municipales.-
- Financiación de un Rocódromo al aire libre, en parte de los terrenos de cesión obligatoria para uso deportivo.-
- Cesión gratuita, mediante su adscripción al Sector, del sistema General de Espacios Libres y Creación y Equipamiento, en dicha zona, de un Parque-Mirador dotado de elementos de Ocio, Juegos Infantiles, etc.-
- Creación y ejecución de un itinerario peatonal de acceso al parque-mirador y segregado de red viaria rodada.

UMPRO 2.000, S.L. ha manifestado su voluntad de asumir el conjunto de las obligaciones transcritas y ambas partes, para asegurar el eficaz cumplimiento de los objetivos señalados, han decidido plasmar el conjunto de sus obligaciones y derechos en el presente CONVENIO URBANÍSTICO, conforme a las siguientes



ESTIPULACIONES

-I-

El Ayuntamiento de Durango se compromete a formular y tramitar un Proyecto de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable "EGUSKTZAGOIENA", en cuya virtud los parámetros urbanísticos de dicho Sector serán los siguientes:

1.- Superficie del Sector:	119.001 m2.
2.- Edificabilidad:	0,30 m2/m2.-
3.- Superficie de Techo Edificable.	35.703 m2.-
4.- Densidad residencial:	21 viv/Ha.-
5.- Distribución de Viviendas:	

5.1. Viviendas Libres:	220
5.2. VTM	30

Total viviendas: 250.

6.- Tipología Edificatoria: Vivienda colectiva de baja altura.-

7.- Número de Plantas sobre rasante: S+B+2.-

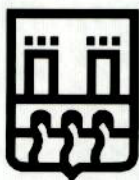
8.- Dotación de aparcamientos: 2 plazas por vivienda.-

9.- Cesión de suelo para sistemas locales: El sistema local de espacios libres se localizará en la parte más baja del Sector y contendrá una pantalla arbolada de protección en el límite del Sector con el nuevo camino de Eguzkitza.- Esta zona verde deberá quedar conectada, a través de itinerarios peatonales con el Sistema Local de Espacios Libres adscrito al Sector y con el Parque Forestal Público situado al otro lado del camino a Santikurutz.

10.- Sistema de ejecución: Compensación. El ámbito del Sector constituirá una única Unidad de Ejecución y su Proyecto de Equidistribución podrá tramitarse simultáneamente con el Plan Parcial.-

11.- Sistemas Generales adscritos:

11.1. S.G. de Comunicaciones (Camino de Santikurutz)	4.209 m2.
11.2 S.G. Espacios Libres	86.598 m2



Dichos terrenos no generan aprovechamiento urbanístico; no obstante, sus propietarios ejercitarán sus derechos en el Sector.-

Con carácter orientativo, puesto que deberán ser objeto de precisión y definición en el Proyecto de Modificación Puntual, se adjuntan a este convenio planos descriptivos de la posible distribución de los aprovechamientos indicados, así como de los terrenos de cesión gratuita derivados de la nueva ordenación.

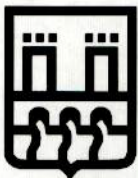
- II -

UMPRO 2.000, S.L. acepta y hace suya la anterior propuesta de ordenación, así como el cumplimiento de la totalidad de los deberes urbanísticos establecidos en la normativa vigente. Además, y específicamente, asume las siguientes obligaciones:

Primera: Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Durango, libres de cargas de urbanización, las dos parcelas destinadas a la construcción de 30 viviendas tasadas municipales (VTM) que se definen en el plano de ordenación que se adjunta a este Proyecto.- La forma en que se producirá la cesión quedará definida en el proyecto de equidistribución que, en su día, se someta a aprobación municipal.-

El Ayuntamiento queda facultado para exigir a UMPRO 2.000, S.L. que el conjunto de las obligaciones derivadas de lo establecido en el párrafo anterior y de la de cesión del 10% se unifiquen, mediante la cesión por parte de la primera de la totalidad o parte de las viviendas, construidas, con destino a VTM.

Segunda.- Financiar la construcción, en la parcela cedida para equipamiento deportivo, de un Rocódromo público al aire libre, cubierto con fibra de vidrio con soporte de hormigón, con una altura mínima de 15 y una anchura mínima de 10 metros, según proyecto redactado por facultativos especializados.- La instalación tendrá, a todos los efectos, carácter de costo de urbanización y su proyecto quedará integrado, como anexo, al Proyecto de Urbanización propiamente dicho.



Tercera.- Urbanización y equipamiento de un Parque-Mirador en el sistema general de espacios libres adscrito al Sector, dotado de elementos de Ocio, Juegos Infantiles, etc., conforme al Proyecto que facilite el Ayuntamiento de Durango y que quedará integrado en el de urbanización del Sector.- Los Juegos Infantiles tendrán una superficie mínima de 300 metros cuadrados y estarán dotados de mobiliario urbano, alumbrado y fuente.

Cuarta.- Inclusión, en el Proyecto de Urbanización y consiguientemente, ejecución de un itinerario peatonal de acceso a la zona de la Estancia Mirador de la Cima, segregado de red viaria rodada, de 3 metros de anchura media y pavimentación dura.-

Quinta.- Inclusión, en el Proyecto de Urbanización, como costo específico a sufragar por los propietarios del Sector, de las obras de conexión de la totalidad de los servicios con los generales del municipio. Las obras a realizar fuera del Sector no afectarán a propiedades de particulares.- El abastecimiento de agua se resolverá mediante depósito a instalar en el sistema general de espacios libres de la zona.

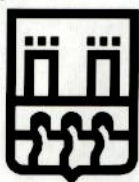
Sexta.- Las obligaciones asumidas por UMPRO 2.000, S.L. se entienden referidas a la proporción del terreno de que es titular en la Unidad, pudiendo el Ayuntamiento repercutir el costo de los costos a los demás propietarios de terrenos de la Unidad.

- III -

El Ayuntamiento de Durango se compromete asimismo, a tramitar conjuntamente con la Modificación Puntual a que se ha hecho referencia en la Estipulación I, el Proyecto de Plan Parcial del Sector, conforme a los parámetros que establezca dicha Modificación, sin perjuicio de que la aprobación definitiva de aquél quede condicionada a la de ésta.- El Ayuntamiento de Durango declina cualquier responsabilidad para el supuesto de que el Plan Parcial presentado por los promotores hubiera de ser modificado como consecuencia de alteraciones del Proyecto de Modificación Puntual de las NN.SS. en su fase de aprobación definitiva.-

- IV -

El mantenimiento de la vialidad rodada del Sector, incluyendo su alumbrado público y desde su inicio hasta su conexión con el sistema general de espacios libres, corresponderá



permanentemente a los propietarios de las parcelas privadas resultantes del proceso de equidistribución; a dichos efectos, UMPRO 2.000, S.L. se compromete a constituir Junta Administrativa de Conservación de la Urbanización y transmitir expresamente dicha obligación a los futuros adquirentes de parcelas privativas o de las viviendas que sobre ellas se lleguen a construir.-

- V -

La eficacia del presente Convenio queda condicionada a la aprobación, por la Diputación Foral de Bizkaia, de la ordenación contenida en la Estipulación I; en el supuesto de que la aprobación fuera denegada o se introdujeran en la misma variaciones sustanciales, ambas partes quedarán liberadas de los compromisos adquiridos en este Convenio.

Y conformes las partes con cuanto antecede, suscriben el presente documento, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento

La Alcaldesa

UMPRO 2.000, S.L.

El Secretario General

MANIFESTACIÓN.- Las partes manifiestan conocer el acuerdo plenario, de 24 de abril de 2.008, por la que se aprobó definitivamente de la Modificación de Planeamiento a que se refieren las Estipulaciones I y V del anterior Convenio, así como que las variaciones introducidas en dicha resolución sobre la ordenación propuesta no tienen carácter sustancial y no afectan, por tanto, a la eficacia del Convenio.-

Y, en prueba de conformidad, suscriben esta manifestación, en el mismo lugar y fecha.

El Secretario General

UMPRO 2.000, S.L.