OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

93

RESOLUCIÓN 139/2017, de 29 de diciembre, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración suscrito con el Ayuntamiento de Zarautz, sobre promoción de alojamientos dotacionales en el ámbito área 10.2 OR Salberdin, del término municipal de Zarautz.

Habiéndose suscrito por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco el Convenio referenciado, y a los efectos de darle la publicidad debida,

RESUELVO:

Artículo único.– Publicar en el Boletín Oficial del País Vasco el texto del Convenio de colaboración suscrito el Ayuntamiento de Zarautz, sobre promoción de alojamientos dotacionales en el ámbito área 10.2 OR Salberdin, del término municipal de Zarautz, que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de diciembre de 2017.

El Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento,
JUAN ANTONIO ARIETA-ARAUNABEÑA IBARZABAL.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 139/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

En Zarautz, a 21 de diciembre de 2017.

REUNIDOS

De una parte, Sr. D. Ignacio Maria Arriola López, Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco,

Y de la otra, el Xabier Txurruka Fernandez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zarautz.

COMPARECEN:

El primero, en calidad de Consejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y en representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2017.

Y el segundo, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zarautz, en representación del mismo, autorizado para este acto por el acuerdo del pleno de dicha corporación local reunido con fecha 27 de julio de 2017.

Ambos comparecientes se reconocen capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio de Colaboración, y a tal efecto

EXPONEN:

Primero.– El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de las citadas competencias, con fecha 24 de septiembre de 2008 se suscribe por parte del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Ayuntamiento de Zarautz, un Convenio de Colaboración para posibilitar la ejecución de una promoción de vivienda protegida en dicho municipio, en los ámbitos denominados Area 12.3 Kortazar y Area 10.2 Salberdin.

La cláusula Séptima de dicho Convenio de Colaboración contempla, en relación con el ámbito Area 10.2 OR Salberdin, que el Ayuntamiento de Zarautz y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, atendiendo a su importancia estratégica, se comprometen a entablar conversaciones relativas a la negociación del oportuno Convenio de Cooperación de desarrollo de este Convenio de Colaboración en el que se determine, entre otras cuestiones, las promociones que se realicen y el título y precio en su caso de transmisión de los inmuebles municipales, así como su forma de pago, u otra participación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y los plazos a que se compromete cada administración para sus respectivas actuaciones.

Por su parte, la cláusula Octava del Convenio de Colaboración recoge el compromiso de la autoridad local de acelerar en la medida de lo posible la obtención de la parcela municipal con destino equipamental derivada de la gestión urbanística del área para realizar una promoción de alojamientos dotacionales en alquiler temporal sobre la misma.

En relación con esta parcela, el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco se comprometió a analizar dicha parcela así como a realizar una propuesta de diseño, construcción y gestión de los aludidos alojamientos.

Finalmente, se señala que si ambas Administraciones entendiesen posible y conveniente la promoción de dichos alojamientos, el Ayuntamiento de Zarautz se compromete a entregar la aludida parcela mediante la adopción del oportuno acuerdo de cesión gratuita y el entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a su ejecución, tras tramitar su aceptación por el Consejo de Gobierno.

Segundo.– La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, señala en su artículo 2 los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, entre otros, los siguientes:

1.– Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración General del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

2.– Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

3.– Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.

4.– Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

5.– Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

6.– Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

7.– Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.

8.– Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

9.– Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.

10.– El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Esto sólo puede garantizarse mediante un responsable y eficaz control público del suelo, que se debe complementar con una acción decidida de adquisición y gestión de suelo público. Es por ello por lo que los poderes públicos, en este caso el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Zarautz deben, y están incluso, obligados a intervenir conjuntamente, para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de las necesarias viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales con objeto de constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso que impida la especulación.

Asimismo, para confirmar y ratificar la actuación conjunta y coordinada que corresponde a ambos entes públicos, en los aspectos referidos en el apartado anterior, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de un lado, y las Entidades Locales, de otro, deben en sus relaciones recíprocas prestarse, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz cumplimiento de sus tareas.

Tercero.– Por el Ayuntamiento de Zarautz, el día 13 de febrero de 2008, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana que clasifica el área de Salberdin como suelo urbano no consolidado y como un área de actuación integrada cuya ordenación pormenorizada debía ser establecida por un plan especial de ordenación urbana.

De esta manera el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz pretende conseguir reconvertir los dos grandes ámbitos industriales de Salberdin y Hegoalde enclavados en el centro geográfico urbano de Zarautz, y completar la trama urbana residencial de manera que mejore la continuidad estructural urbana.

Como objetivos y criterios urbanístico generales para el área de Salberdin el Plan General propone lo siguiente:

– El cambio de calificación del área, que pasa a tener la calificación global de residencial de tipología de vivienda colectiva y alta densidad.

– El soterramiento del trazado de ferrocarril a su paso por el área.

– Obtención de terrenos para la creación de un gran parque urbano representativo, y un gran equipamiento socio cultural (centro de artes escénicas).

– Construir un número significativo de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial para dar respuesta a la gran demanda existente en el municipio, garantizando la viabilidad económica de la unidad de ejecución y el traslado de las actividades económicas existentes en el ámbito.

– Recuperar el cauce y márgenes del curso de agua procedente de la regata Igerain.

Con fecha 27 de abril de 2011 se aprueba definitivamente por el Ayuntamiento de Zarautz el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 10-2 OR Salberdin.

Conforme a lo contemplado en el Plan Especial se ceden al Ayuntamiento las siguientes parcelas: Parcela AD, Parcela SG1, Parcela SG2, Parcela SG3, Parcela SL1, Parcela SL2, Parcela SL3, Parcela SL4, Parcela SL5, viales rodadura y aparcamientos, areas peatonales y carril bici.

La Parcela AD tiene una superficie total de 1.500 m² con una calificación pormenorizada de alojamientos dotacionales y un uso característico de vivienda. El perfil de edificación en la parcela es el siguiente: 2S+PB+6/2S+PB+8.

Las Parcelas AD y R7 disponen de un sótano común, y en este sentido, el documento contempla que es necesario que la ejecución de dicho sótano sea conjunta, de modo que cuando se ejecute la urbanización, se ejecute tambien la urbanización de la plaza que se crea.

Cuarto.– La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece en sus artículos 17 y 81 que el planeamiento podrá calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, establece en su artículo 24.1 que los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita en el supuesto de incluirse o adscribirse a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a estas. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por la ley y su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de alojamientos dotacionales.

Con fecha 10 de marzo de 2017, en la Comisión de Seguimiento contemplada en el Convenio de Colaboración suscrito el 24 de septiembre de 2008, el Ayuntamiento de Zarautz informa, en relación con la gestión del Área de Salberdin, que los proyectos de reparcelación y de urbanización se encuentran en trámite, y que en virtud del primero se adjudicará, entre otras, al Ayuntamiento la parcela AD (Alojamientos Dotacionales).

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda muestra su disposición a construir los alojamientos dotacionales en la parcela AD, previa su cesión gratuita a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y ello teniendo en cuenta que dicho órgano, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, precisa suelo para la construcción de alojamientos dotacionales en aquellos municipios, entre ellos Zarautz, en los que existen necesidades acreditadas de vivienda, con destino a aquellas familias, con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda.

En este sentido, el Ayuntamiento de Zarautz cederá al Departamento la parcela destinada a la realización de una promoción de alojamientos dotacionales y, por su parte, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco asumirá la construcción de los citados alojamientos dotacionales.

Quinto.– La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda regula el Patrimonio Público de Suelo, y determina que el mismo estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

En orden a alcanzar dichos fines, se prevé la cesión gratuita a favor de la Administración General de la Comunidad Autonoma del País Vasco por parte del Ayuntamiento de Zarautz de la Parcela AD del Área 10-2 OR Salberdin de Zarautz.

Considerando que la normativa vigente en materia de vivienda no prevé supuestos o procedimientos de adquisición gratuita de bienes que integren el citado Patrimonio Público del Suelo, se dará cumplimiento a lo dispuesto a tal efecto en el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi.

En el artículo 38 del Decreto Legislativo 2/2007 de 6 de noviembre se determina que la aceptación para la adquisición de bienes a título gratuito le corresponde al departamento al que le corresponde su titularidad, previa autorización del Consejo de Gobierno, cuando, entre otros extremos, la adquisición conlleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto y siempre que concurran, como en el presente caso, razones de interés público apreciadas por el órgano competente para aceptar la disposición gratuita.

Asimismo, se ha de recordar que el apartado 2 del artículo 29 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, establece las pautas para la promoción de los alojamientos dotacionales por parte del Departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda:

La promoción de alojamientos dotacionales por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda requerirá la entrega de las parcelas destinadas a este fin por el respectivo Ayuntamiento. La entrega de parcelas destinadas a alojamientos dotacionales deberá formalizarse bien a través del acuerdo de reparcelación, previa aceptación del Departamento competente en materia de Vivienda, bien mediante la suscripción del oportuno convenio y posterior acuerdo respectivo de cesión por parte del Ayuntamiento y de aceptación por parte del Gobierno Vasco, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que le sea de aplicación.

Para la adecuada instrumentación de los respectivos intereses, compromisos y aportaciones, ambas partes proceden a formalizar el presente Convenio de Colaboración, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.– El objeto del presente Convenio de Colaboración es posibilitar la promoción de alojamientos dotacionales, en el Área 10-2 OR Salberdin, en el término municipal de Zarautz.

Segunda.– El Ayuntamiento de Zarautz y el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda convienen en destinar la Parcela AD del Área 10-2 OR Salberdin a la promoción de alojamientos dotacionales, por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a ceder la mencionada parcela, libre de cargas, mediante la adopción del oportuno acuerdo de cesión gratuita.

La operación patrimonial estipulada en el presente Convenio se debe entender condicionada a la obtención de la correspondiente autorización del Consejo de Gobierno de acuerdo con lo señalado en el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a tramitar la oportuna aceptación por el Consejo de Gobierno de dicha cesión.

La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco aceptará la titularidad de la parcela únicamente cuando se disponga de la resolución emitida por el órgano ambiental en el marco de sus competencias en materia de prevención y corrección de la contaminación del suelo que habilite la implantación del uso residencial de vivienda que la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, atribuye a los alojamientos dotacionales.

La operación patrimonial relativa a la cesión gratuita del bien prevista en la presente cláusula se formalizará en escritura pública en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo del Consejo de Gobierno aceptando la cesión gratuita.

Tras la adquisición por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda de la titularidad de la parcela, éste procederá a la ejecución de alojamientos dotacionales en la misma.

Tercera.– El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, se compromete a la contratación y ejecución total de las obras de edificación y de urbanización vinculada de los alojamientos dotacionales contemplados en el presente Convenio. Dichos compromisos incluyen la redacción a su cargo de los correspondientes proyectos técnicos.

El diseño y composición de la edificación deberá garantizar la unidad compositiva con los edificios colindantes, en especial, en relación con el edificio que se construirá en la parcela R7. A tales efectos, se deberán consensuar con el Ayuntamiento cuestiones como el diseño de fachada, los sistemas de cubierta, la cornisa, la posición de forjados, los ritmos de huecos, los materiales, etc.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a finalizar las obras de edificación y urbanización vinculada a los alojamientos dotacionales en el plazo de 4 años, a contar desde la formalización de la cesión gratuita en escritura pública. En todo caso, por causas debidamente justificadas, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente la prórroga de dicho plazo por un periodo adicional que en ningun caso podrá superar el plazo de vigencia del Convenio.

La totalidad de los compromisos asumidos por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco en el presente Convenio de Colaboración, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Cuarta.– El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco asumirá, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, los gastos derivados de la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de la operación patrimonial consistente en la adquisición mediante cesión gratuita de la Parcela AD del Área 10-2 OR Salberdin de Zarautz.

Asimismo, los gastos derivados de la redacción de los correspondientes proyectos técnicos a los que se refiere la Claúsula Tercera del presente Convenio se asumirán por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Quinta.– El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a declarar único municipio interesado en la promoción de los alojamientos dotacionales a Zarautz, siendo los ciudadanos de dicho municipio sus destinatarios preferentes.

No obstante, el Ayuntamiento de Zarautz podrá proponer al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco que se excluya de dicho procedimiento de adjudicación de alojamientos aquellos que sean necesarios para atender a las personas afectadas por actuaciones urbanísticas municipales, en cuyo caso, la adjudicación se realizará de forma singular.

En el caso de resultar excedentario algún alojamiento por no ser adjudicado, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda determinará mediante Orden las personas y/o los municipios que resulten interesados.

Sexta.– La Ordenanza Fiscal Reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras aprobada por el Ayuntamiento de Zarautz para el año 2017 no contempla ningún tipo de gravamen diferente para el tipo de actuaciones que se promueven con el presente Convenio ni ningún tipo de beneficio específico para estos supuestos.

No obstante, el Apartado IV del anexo de la Ordenanza Fiscal Reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras contempla las Bonificaciones aplicables a las cuotas tributarias, y señala que solo se aplicará una bonificación por cada hecho imponible, la que resulte más favorable para el sujeto pasivo. Las bonificaciones que pudieran resultar de aplicación a la actuación contemplada en el presente convenio son las siguientes:

– Una bonificación del 95% cuando se trate de construcciones, instalaciones y obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales que justifican tal declaración.

– Una bonificación del 50% para las viviendas de protección oficial de régimen general y 35% para viviendas de régimen tasado, siempre y cuando toda la edificación residencial se destine a vivienda de protección pública y los garajes construidos sean anejos a las viviendas.

– Una bonificación del 90% cuando se trate de construcción en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar excepto en casos en que sean de obligada implantación por aplicación de la normativa técnica vigente. La aplicación de esta bonificación está condicionada a que las instalaciones de producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a aplicar a la cuota tributaria correspondiente a esta actuación la bonificación del 95% contemplada en la Ordenanza Municipal para las construcciones, instalaciones y obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales que justifican tal declaración.

Séptima:.– El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a no exigir al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en su condición de Administración Pública, la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales que le pudieran resultar exigibles por la normativa de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la gestión de los residuos o la restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda se compromete a gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación, así como a adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que puede resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma a su estado anterior.

Octava.– Ambas Administraciones Públicas entienden necesaria la constitución de una Comisión de Seguimiento del Convenio cuyo cometido sea la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse en el curso de la realización de la promoción de alojamientos dotacionales de referencia, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

Considerando que ya existe una Comisión de Seguimiento constituida al amparo del Convenio de Colaboración suscrito el 24 de septiembre de 2008, las partes acuerdan que sea la citada Comisión la que asuma también las labores de seguimiento de este nuevo Convenio.

Novena.– El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en tomo a su interpretación, aplicación, ejecución y efectos corresponderá a la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez que se haya agotado la vía prevista en la cláusula anterior.

De conformidad con el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, el presente Convenio no está sujeto a dicha Ley, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la misma Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Décima.– El plazo de vigencia del presente Convenio de Colaboración será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Undécima.– El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

No obstante, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco podrá desistir de la promoción contemplada en el presente Convenio, sin abonar la indemnización prevista en el párrafo anterior, en el supuesto de que por causas sobrevenidas como la ocupación por terceras personas de los bienes objeto de adquisición, hagan inviable la misma.

Si el edificio no fuera construido en el plazo de cuatro años o una vez construido no se mantuviera el uso de alojamiento dotacional durante los 30 años siguientes, el Ayuntamiento podrá resolver la cesión y, en consecuencia, previos los trámites correspondientes, se acordará la reversión de la parcela y, en su caso, de la edificación al Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente documento por cuatriplicado ejemplar, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

El Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

El Alcalde,
XABIER TXURRUKA FERNANDEZ.