OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

6322

RESOLUCIÓN 167/2018, de 18 de diciembre, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Zarautz para la promoción de viviendas de protección social en Ámbito 7-Azken Portu en el 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 suscrito con el Ayuntamiento de Zarautz para la promoción de viviendas de protección social en Ámbito 7-Azken Portu en el término municipal de Zarautz que figura como anexo.

En Vitoria-Gasteiz, a 18 de diciembre de 2018.

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

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 167/2018, DE 18 DE DICIEMBRE, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA Y EL AYUNTAMIENTO DE ZARAUTZ PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL EN ÁMBITO 7-AZKEN PORTU EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARAUTZ

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de noviembre de 2018.

REUNIDOS:

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

Y de la otra, el Sr. 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 30 de julio de 2018.

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 26 de julio de 2018.

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.

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 solo 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 7-Azken Portu- como suelo urbano consolidado con una calificación global residencial y sistema general de infraestructuras y comunicaciones.

El área 7-Azken Portu tiene una superficie de 99.910 m^2. Aproximadamente, la mitad Norte de la zona comprende terrenos llanos situados entre las cotas +5,00 y 6,50, y la mitad Sur comprende terrenos en pendiente sobre una ladera orientada al Norte que va subiendo hasta alcanzar la cota +25,00 en el extremo Sur-Sudoeste.

Conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico municipal en el área predomina en este ámbito el uso residencial de tipología de vivienda colectiva.

Pese a la gran densidad del barrio, adolece de equipamientos de importancia, pudiendo únicamente citarse como tales los de carácter educativo ubicados en la parte Sur, junto a Lanpardo kalea.

El conjunto de parcelas y edificaciones de equipamiento existentes (Lanpardo kalea 1 y 3) se consolidan como equipamientos docentes.

En este conjunto de parcelas se encuentra la finca registral 22899 con una superficie de 3.250 m^2, en cuya parte sur existe un edificio en desuso.

Cuarto.– La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece en su artículo 16 que el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de esta Ley. La ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, establece en su artículo 19 que las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

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 Autónoma del País Vasco por parte del Ayuntamiento de Zarautz de parte de la finca 22899 del Ámbito 7-Azken Portu 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.

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 vivienda de protección social en alquiler en el Ámbito 7-Azken Portu, en el término municipal de Zarautz.

Segunda.– El Ayuntamiento de Zarautz y el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda convienen en destinar parte de la finca registral 22899 del Ámbito 7-Azken Portu a la promoción de vivienda de protección social en alquiler por parte del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a segregar parte de la parcela 22899, en concreto, la parte sur de la misma cuyo destino es albergar la promoción de las viviendas de protección social.

Con carácter previo a la segregación se deberá aprobar una modificación del planeamiento municipal que habilite el uso de vivienda en la parte de la parcela a segregar y en la que se pretende materializar la promoción de vivienda de protección social objeto del presente Convenio.

Una vez formalizada mediante la correspondiente escritura pública la segregación, el Ayuntamiento de Zarautz se compromete a ceder, libre de cargas, la parcela segregada, junto con el edificio situado sobre la misma, 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 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.

Tercera.– El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– Redactar los documentos técnicos necesarios para el derribo del edificio existente en la parcela objeto de cesión, en un plazo de 6 meses desde la formalización de dicha cesión.

– Redactar los documentos técnicos necesarios para la edificación y urbanización vinculada de las viviendas de protección social, en un plazo de 12 meses desde la formalización de la cesión.

– Contratar y ejecutar las obras de derribo, edificación y de urbanización vinculada de las viviendas de protección social.

– Ceder, de forma gratuita, al Ayuntamiento de Zarautz el uso del local resultante en la planta baja del edificio de las viviendas de protección social, por un periodo de 75 años, previa solicitud

de la autoridad municipal para que el mismo sea utilizado como equipamiento. En este caso, el local se cederá sin acondicionar.

El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a finalizar las obras de edificación y urbanización vinculada a las viviendas 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 ningún caso podrá superar el plazo de vigencia del Convenio.

Los gastos derivados de las citadas actuaciones se asumirán por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

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 Ayuntamiento de Zarautz se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– Redactar, tramitar y aprobar los documentos urbanísticos necesarios para una modificación del planeamiento municipal que permita la implantación del uso de vivienda en la parte de la finca 22899 del Ámbito 7-Azken Portu en el término municipal de Zarautz que será objeto de cesión. Dicha modificación contemplará, para el uso de vivienda y de forma aproximada, los siguientes parámetros:

– Superficie: 1.860 m^2.

– Edificabilidad: 2.500 m^2.

– Perfil de la edificación: PB +4 sobre rasante.

– N.º de viviendas: 25.

– Tramitar y aprobar la segregación de la finca 22899 de forma que se genere una nueva parcela de 1.860 m^2 en la zona sur de la finca, en concreto, en la zona en la que se ubica el edificio existente que va a ser destinado a la promoción de viviendas de protección social objeto del presente Convenio.

– Tramitar y otorgar las licencias municipales necesarias para acometer la ejecución de las obras en un plazo de cuatro meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte del órgano competente en materia de vivienda.

– Adoptar las medidas necesarias de seguridad y mantenimiento de la parcela y del edificio existente sobre la misma hasta que se inicien las labores de construcción de las viviendas de protección social.

Quinta.– El Ayuntamiento de Zarautz asumirá los gastos derivados de la tramitación y aprobación de los documentos urbanísticos y de la segregación de la finca registral 22899 del Ámbito 7-Azken Portu, incluidos los de la propia escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad, contemplados en la cláusula anterior.

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 parte segregada de la finca 22899 del Ámbito 7-Azken Portu, en el término municipal de Zarautz.

Sexta.– El Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco se compromete a declarar único municipio interesado en la promoción de las viviendas de protección social 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 viviendas de protección social aquellas que sean necesarias 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 excedentaria alguna vivienda por no ser adjudicada, el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda determinará mediante Orden las personas y/o los municipios del Área Funcional correspondiente que resulten interesados.

Séptima.– El Ayuntamiento de Zarautz se compromete a aplicar a la cuota tributaria correspondiente a las actuaciones de derribo del edificio existente en la parcela objeto de cesión y a la cuota relativa a las actuaciones de construcción de las viviendas de protección social, la bonificación del 95% contemplada en la Ordenanza Municipal n.º 5 a favor de las viviendas sociales y las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler.

Octava.– 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.

Novena.– 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 las viviendas de protección social en alquiler de referencia, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

La citada Comisión de Seguimiento estará formada por cuatro vocales, dos personas propuestas por cada una de las partes.

En relación con las cuestiones no planteadas en el presente Convenio, la Comisión de Seguimiento se regirá en su funcionamiento por lo dispuesto en la sección 3.ª del Capítulo II, del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Décima.– 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 acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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.

Undécima.– 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.

Duodécima.– Este convenio podrá revisarse en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes y, en su caso, modificarse por acuerdo unánime de los firmantes mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

Decimotercera.– 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.

Asimismo, son causas de resolución del presente convenio cualesquiera otras que, derivadas de su naturaleza, sean recogidas por la legislación vigente.

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 los plazos contemplados en la Cláusula Tercera de este Convenio o una vez construido no se mantuviera el uso de vivienda de protección social 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 del Ayuntamiento de Zarautz,
XABIER TXURRUKA FERNANDEZ.