

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

### 4423

*RESOLUCIÓN 84/2022, de 5 de octubre, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Lekeitio para la promoción de vivienda de protección social en Ámbito AR2.3 Karabia, de Lekeitio.*

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 con el Ayuntamiento de Lekeitio para la promoción de vivienda de protección social en Ámbito AR2.3 Karabia, de Lekeitio, que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de octubre de 2022.

El Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento,  
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

viernes 14 de octubre de 2022

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 84/2022, DE 5 DE OCTUBRE, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONVENIO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO Y EL AYUNTAMIENTO DE LEKEITIO PARA POSIBILITAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL EN ÁREA AR-2.3 PLAN ESPECIAL PE-02 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN KARABIA - ANTERIOR UARC21, MODIFICADA), EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEKEITIO

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de septiembre de 2022.

REUNIDOS:

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

Y de la otra, el Sr. D. Koldo Goitia Markuerkiaga, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lekeitio.

COMPARECEN:

El primero, en calidad de Consejero del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes 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 28 de junio de 2022.

Y el segundo, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lekeitio, en representación del mismo, autorizado para este acto por el acuerdo del pleno de dicha corporación local reunido con fecha 19 de mayo de 2022.

Ambos comparecientes se reconocen capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio, 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 de 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, 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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Lekeitio 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 social 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, 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.– El Plan Director de Vivienda 2021-2023 contempla un diagnóstico en el que se señala que en 2020 el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes cuenta con patrimonio de suelo para edificar 4.000 viviendas de nueva promoción en alquiler y alojamientos dotacionales.

En concreto, la misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en tres (3) Ejes y diez (10) Estrategias que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, resultando que el primer Eje se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

Una de las líneas de actuación de este primer Eje se centra en el fomento de la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler asequible así como al impulso para la promoción de alojamientos dotacionales, en los tres años de vigencia del Plan Director. Asimismo, con el objetivo de ampliar el parque de alquiler, el documento contempla que el Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas sociales en régimen de alquiler.

El Eje 2 se centra en el fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque de los edificios y viviendas, mejorando la accesibilidad y eficiencia energética del parque actual de vivienda, para lo cual se pretende incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios, facilitar la gestión integrada de la rehabilitación y favorecer los programas de regeneración urbana.

Cuarto.– El Plan General de Ordenación Urbana de Lekeitio (en adelante PGOU) se aprueba definitivamente el 12 de noviembre de 2020 y se publica en el Boletín Oficial de Bizkaia el 20 de noviembre de 2020.

El PGOU revisa las determinaciones de la ordenación prevista en las NNSS anteriores para el ámbito UARc-21, y como consecuencia de que en el modelo de ordenación municipal actual no se contemplan el vial de enlace entre la variante y el entorno de Eguzki Begira, ni el ámbito UARc-20, se redelimita el citado ámbito UARc-20 y pasa a denominarse Karabia. Así, en el nuevo ámbito denominado Karabia, se elimina el vial de enlace y se ajusta al norte para conectar con San Antolín, se fija un número levemente superior de viviendas, todas ellas protegidas (60 unidades), y se ajustan las edificabilidades, tanto sobre rasante, como bajo rasante, y se incorpora uso terciario.

En ese sentido, el PGOU define los ámbitos de desarrollo en el suelo urbano, cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante Plan Especial, entre los que se encuentra el ámbito de Karabia que nos ocupa, denominado en el PGOU como ámbito Plan Especial PE-02 (Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARC-21, modificada).

El diseño pormenorizado del citado ámbito se remite al Plan Especial que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local.

La edificación intentará configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado. Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales. El viario se adaptará al existente en San Antolín y entorno de Telefónica, desarrollando una nueva conexión con la carretera a Gernika. Se pretende que se dispongan zonas de juegos infantiles o de adultos.

Conforme a lo anterior, y sobre la base de que el PGOU determina que los ámbitos de suelo urbano remitidos al Plan Especial conforman cada uno de ellos un Área, en el PGOU se define el área del ámbito en cuestión como Área AR-2.3 Plan Especial P-02 (Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARc21, modificada).

La superficie del Área de referencia es de 6.393,65 m<sup>2</sup>, su edificabilidad sobre rasante de 6.350 m<sup>2</sup> construidos y bajo rasante de 2.400 m<sup>2</sup> construidos; 6.050 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial y 300 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Para su ejecución se deberán formular y aprobar los documentos de Plan Especial de Ordenación Urbana, PAU, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

Quinto.– La Administración General de la Comunidad Autónoma, 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 encaminadas a garantizar una vivienda digna a su ciudadanía.

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 la Ley.

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.

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.

Sexto.– El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, precisa suelo para la construcción de vivienda de protección pública en aquellos municipios, entre ellos Lekeitio, en los que existen necesidades acreditadas de vivienda, con destino a aquellas familias, personas, unidades convivenciales o jóvenes con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda.

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

## CLÁUSULAS

Primera.– El objeto del presente Convenio es posibilitar la ejecución de una promoción de vivienda de protección social en el área denominada Área AR-2.3 Plan Especial PE-02 (Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARc21, modificada) definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Lekeitio.

Segunda.– El Ayuntamiento de Lekeitio y el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco convienen destinar la citada parcela a la promoción de viviendas de protección social en alquiler por parte del citado Departamento.

Tercera.– El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– Aceptar la cesión gratuita por el Ayuntamiento de Lekeitio, del 15 % de los derechos urbanísticos a obtener como consecuencia de las cesiones obligatorias en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

– Redactar el Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Expropiación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del ámbito denominado Plan Especial PE-02 (Desarrollo Residencial en Karabia anterior UARc-21, modificada).

– Tramitar el expediente de expropiación de las fincas privadas incluidas en el Área AR-2.3 Plan Especial P-02.

– Redactar el proyecto de edificación de la promoción de vivienda de protección social que se ubicará en la parcela residencial.

– Contratar y ejecutar las obras de edificación de la promoción de vivienda de protección social anterior.

– Contratar y ejecutar la obra general de urbanización del ámbito de referencia.

– Agrupar los suelos objeto de expropiación en el área AR2.3 Plan Especial P-02 definida en el PGOU y segregar la parcela residencial en la que se ubicará la promoción de vivienda de protección social.

– Ceder al Ayuntamiento de Lekeitio la finca libre de edificación del Área AR2.3 como suelo de uso y dominio público ya urbanizado.

– Gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación.

– Adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que pueda resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución a su estado anterior de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma.

– En la pertinente Orden del Consejero del Departamento competente en materia de vivienda, de adjudicación de las viviendas protegidas, se establecerán los requisitos de participación sobre la base de las reservas de cupos de vivienda recogidas en la normativa vigente y de la preferencia de los ciudadanos de Lekeitio en ser sus destinatarios con el empadronamiento que proceda.

No obstante, el Ayuntamiento de Lekeitio podrá proponer al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco que contemple en la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación hasta un máximo de 4 viviendas para realojos derivados de actuaciones urbanísticas municipales que reconozcan su derecho al mismo y aquellas destinadas a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

Los gastos derivados de las citadas actuaciones se asumirán por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

La totalidad de los compromisos asumidos por dicho Departamento 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 Lekeitio se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– Ceder con carácter gratuito a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco el 15 % de los derechos urbanísticos del ámbito AR-2.3 Karabia, denominado Plan Especial PE-02 (Desarrollo Residencial en Karabia – anterior UARc-21, modificada).

– Encargar, redactar y tramitar el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito denominado Plan Especial PE-02.

– Aprobar los documentos de planeamiento que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito citado.

– 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.

– Aplicar a la cuota tributaria correspondiente a las actuaciones de construcción de las viviendas y de urbanización contempladas en este documento, la bonificación del 95 % contemplada en la Ordenanza Municipal Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcción, Instalaciones y Obras, a favor de la construcción de viviendas de protección pública.

– No exigir al Departamento competente en materia de 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 restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

Los gastos derivados de los compromisos adquiridos en esta cláusula se asumirán por el Ayuntamiento de Lekeitio.

Quinta.– Todas las partes entienden necesaria 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 vivienda de protección pública 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 el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y dos personas que representen al Ayuntamiento de Lekeitio.

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.

Sexta.– El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno 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 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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.

Séptima.– El plazo de vigencia del presente Convenio será de cuatro años a contar desde su firma; en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto anteriormente, las partes firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un período de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

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

Novena.– 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.

En este supuesto se acordará, previa la correspondiente tramitación, la reversión de la parcela objeto de transmisión al Ayuntamiento de Lekeitio, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de abonar los costes asociados a esta operación (gastos de escrituras, registro, etc.).

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

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente convenio, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

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

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Lekeitio,  
KOLDO GOITIA MARKUERKIAGA.