OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

4601

RESOLUCIÓN 89/2022, de 21 de octubre, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación de un convenio con el Ayuntamiento de Errenteria sobre promoción de vivienda de protección social en la parcela B-2 del Sector 32-Esnabide, en el término municipal de Errenteria.

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 con el Ayuntamiento de Errenteria sobre promoción de vivienda de protección social en la parcela B-2 del Sector 32-Esnabide, en el término municipal de Errenteria, que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 21 de octubre de 2022.

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

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 89/2022, DE 21 DE OCTUBRE, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONVENIO ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES Y AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL EN EL SECTOR 32 «ESNABIDE», EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ERRENTERIA

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de octubre de 2022.

REUNIDOS:

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

Y de la otra, la Sra. Dña. Aizpea Otaegi Mitxelena, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de Errenteria.

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 7 de septiembre de 2022.

Y la segunda, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Errenteria, en representación del mismo, autorizado para este acto por el acuerdo de la Junta de Gobierno local reunido con fecha 19 de julio 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 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, 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 Errenteria 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 pública 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, 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 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 Errenteria, 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.

En este sentido, ambas Administraciones Públicas han suscrito los siguientes Acuerdos de Compromisos o Convenios en los últimos años:

– Convenio de colaboración de 20 de enero de 2005 para la promoción de vivienda mixta, de protección oficial y de vivienda social, en el Sector 39 Larzabal-Arragua.

– Convenio de colaboración de 11 de diciembre de 2008, para la promoción de alojamientos dotacionales en el Sector 36 Arramendi.

– Convenio de colaboración de 15 de diciembre de 2009, para la promoción de vivienda protegida en el ámbito UI 13/02 Gaztaño Berri.

Quinto.– El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados con fecha 3 de febrero de 2004 y publicado el 27 de julio de 2004 (BOG de 30 de septiembre).

Entre sus determinaciones se encuentra el denominado «Sector 32 Esnabide», con una superficie de 30.676 m^2, clasificado como suelo urbanizable y con calificación general de Residencial ZUT/3, que cuenta con una edificación abierta más dos pequeñas superficies calificadas como Sistema General de Comunicaciones y de Instalaciones e Infraestructuras.

El Plan Parcial del citado Sector 32-Esnabide es aprobado definitivamente el 10 de febrero de 2006, y en él se ordenan tres parcelas edificables destinadas a uso residencial comunitario (ZUR/3), identificándolas como A-1, A-2 y B-2.

Con fecha 26 de julio de 2007, se aprueba definitivamente el correspondiente Estudio de Detalle a los solos efectos de modificar la longitud de alineación de sus frentes de fachada.

Con fecha de 23 de noviembre de 2007 se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector 32-Esnabide.

Con fecha de 20 de julio de 2020 se aprueba definitivamente el nuevo Estudio de Detalle de las parcelas A-1, A-2 y B-2 del Sector 32-Esnabide, que ocupan una superficie de 4.292 m^2. Dicho Estudio se limita a reordenar las tres parcelas residenciales previstas en el Plan Parcial, tanto en sus alineaciones como en su configuración volumétrica, de tal manera que se alinean los frentes de parcela fijando uno lineal del conjunto de los edificios, mejorando aspectos de soleamiento, cuenca visual, accesibilidad a viviendas y acceso rodado al garaje.

Con fecha 21 de julio de 2020 se aprueba definitivamente la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector 32-Esnabide. Las fincas resultantes son las siguientes:

Finca de resultado A-1:

– Superficie: 1.530 m^2.

– Uso dominante: Vivienda libre (27 viviendas).

– Adjudicatario: Britac Proyectos, S.L.

Finca de resultado A-2:

– Superficie: 1.381 m^2.

– Uso dominante: Vivienda de protección oficial (27 viviendas).

– Adjudicatario: Britac Proyectos, S.L.

Finca de resultado B-2:

– Superficie: 1.381 m^2.

– Uso dominante: Vivienda de protección oficial (27 viviendas).

Adjudicatario: Ayuntamiento de Errenteria.

La ficha urbanística de la parcela B-2, según el Estudio de Detalle vigente es la siguiente:

Superficie m^2	Ocupación máxima sobre rasante	Ocupación máxima bajo rasante	Construcción máxima sobre rasante	Construcción máxima bajo rasante	Equipamiento comercial planta baja	Número máximo viviendas	Superficie servidumbre uso público	Régimen promoción
1.381	650	1.050	2.700	2.031	----------	27	351	VPO

Sexto.– 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 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.

Por ello, 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 ejecución de una promoción de vivienda de protección social en alquiler en la parcela B-2 del Sector 32-Esnabide, recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria.

Segunda.– El Ayuntamiento de Errenteria y el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco convienen en 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 de la parcela B-2 del Sector 32-Esnabide, libre de cargas.

– Aceptar la cesión gratuita del 15 % de los derechos urbanísticos de cesión obligatoria en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

– Contratar y redactar el proyecto de edificación de la parcela residencial B-2.

– Contratar y ejecutar las obras de edificación de la promoción de vivienda de protección social de dicha parcela y de la urbanización vinculada a la misma, así como la dirección facultativa.

– Gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valoración 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.

– Declarar municipio preferente en la promoción de las viviendas de protección social a Errenteria, siendo los ciudadanos de dicho municipio sus destinatarios preferentes. En todo caso, en el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública objeto del presente Convenio se deberá respetar las reservas de cupos de vivienda señaladas en la normativa de aplicación. Los cupos se determinarán con carácter provisional en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta el porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en el municipio o área funcional en que se ubica la promoción.

No obstante, el Ayuntamiento de Errenteria 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 Errenteria se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– Ceder con carácter gratuito a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la parcela B-2 del Sector 32-Esnabide.

– Ceder con carácter gratuito a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco el 15 % de los derechos urbanísticos del ámbito, de cesión obligatoria en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

– Tramitar y aprobar los documentos de planeamiento que resultasen necesarios para el desarrollo urbanístico de la parcela.

– 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 las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, que justifiquen tal declaración.

– Eximir a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco del pago de todas las tasas correspondientes al conjunto de las licencias urbanísticas municipales reguladas en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (entre las que se encuentra la licencia de apertura de los locales, garajes, almacenamiento de combustibles, salas de caldera, servicios de tratamiento y comunicación de la información, etc.) que sean necesarias para la promoción de las viviendas objeto del Convenio.

– No exigir al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes 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.

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

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 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.

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 en el apartado anterior, las partes firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo 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 el acuerdo unánime de las partes 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.

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

En caso de resolución del convenio, si la misma se produce una vez materializada la cesión gratuita de la parcela destinada a la promoción de vivienda de protección social, se acordará, previa la correspondiente tramitación, la reversión de la parcela objeto de transmisión al Ayuntamiento de Errenteria, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de abonar los costes asociados a esta operación (gastos de escrituras, registro, etc.).

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

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

La Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Errenteria,
AIZPEA OTAEGI MITXELENA.