

Fiskalizazio Txostena

Informe de Fiscalización

**Agurain, Astigarraga, Bakio, Barrika, Getxo
eta Oiartzungo Hirigintza Hitzarmenak**

**Convenios Urbanísticos de Agurain,
Astigarraga, Bakio, Barrika, Getxo y Oiartzun**

2005-2009





AURKIBIDEA / ÍNDICE

0. LABURTZAPENAK	5
I. SARRERA	6
II. 2005-2009 ALDIAN APLIKAGARRI IZAN DEN ARAUDIA.....	8
III. AZTERTUTAKO UDALAK ETA HITZARMENAK	9
IV. ONDORIO OROKORRAK.....	12
V. AGURAINGO UDALA	15
VI. ASTIGARRAGAKO UDALA	21
VII. BAKIOKO UDALA.....	29
VIII. BARRIKAKO UDALA	37
IX. GETXOKO UDALA.....	40
X. OIARTZUNGO UDALA.....	46
ALEGAZIOAK	59
0. ABREVIATURAS	77
I. INTRODUCCIÓN.....	78
II. NORMATIVA APLICABLE EN EL PERIODO 2005-2009	80
III. AYUNTAMIENTOS Y CONVENIOS REVISADOS	81
IV. CONCLUSIONES GENERALES	84
V. AYUNTAMIENTO DE AGURAIN.....	87
VI. AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA.....	93
VII. AYUNTAMIENTO DE BAKIO	101
VIII. AYUNTAMIENTO DE BARRIKA.....	109
IX. AYUNTAMIENTO DE GETXO	112
X. AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN.....	118
ALEGACIONES	131

Vitoria-Gasteiz, 2011ko abenduaren 1a

Vitoria-Gasteiz, a 1 de diciembre de 2011





0. LABURTZAPENAK

HEA: hirigintzako esku-hartzeko alorra

BAO: Bizkaiko Aldizkari Ofiziala

GAO: Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

ALHAO: Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala

EAE: Euskal Autonomia Erkidegoa

XG: xedapen gehigarria

AFA: Arabako Foru Aldundia

BFA: Bizkaiko Foru Aldundia

GFA: Gipuzkoako Foru Aldundia

XI: xedapen iragankorra

TEak: toki erakundeak

EIOZ: Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga

BEZa: Balio Erantsiaren gaineko Zerga

TGB: Tokiko Gobernu Batzarra

SPKL: Sektore Publikoko Kontratuen Legea

m2(e): metro karratu eraikiak edo metro karratu eraikigarriak

FA: foru araua

ASak: arau subsidiarioak

HJP: hirigintza jarduneko programa

BEPB: barne eraberrikuntzako plan berezia

HAPO: Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

LUO: lurzorua udal ondarea

LED: Legegintzako Errege Dekretua

BLH: bitokitarako lur urbanizagarria

APKLTB: Administrazio Publikoen Kontratuen Legearen testu bategina

EAEJAN: Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusia

JU: jardun unitatea

HJU: hirigintzako jardun unitatea

PME: prezio mugatuko etxebizitzak

BAOE: babes ofizialeko etxebizitzak

PTE: prezio tasatuko etxebizitzak

LOB: lurzorua ordainaraztearen balioa

I. SARRERA

Herri Kontuen Euskal Epaitegiak, Eusko Legebiltzarreko Ekonomia, Ogasun eta Aurrekontuen Batzordeak hala eskatuta, Laneko Planean sartu du Agurain, Astigarraga, Bakio, Barrika, Getxo eta Oiartzungo udalek 2005-2009 aldian sinatutako hirigintza hitzarmenen fiskalizazioa gauzatzea.

Hirigintza hitzarmenak partikularrek hirigintza jardueraren garapenean duten parte-hartzearen adierazpena dira. Hirigintza hitzarmenetan, hirigintza arloan administrazio publikoen eta/edo hirigintzako interesen edo eskubideen titular diren eta hirigintzako jarduera jakin batek era batera edo bestera eragiten dien pertsona fisiko edo juridikoen artean egiten diren borondate adostasunaren adierazpenak dira.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, onartu arte, ez estatuko hirigintza legedian ez Euskal Autonomia Erkidegokoan ez zegoen mota horretako hitzarmenak egiteko berariazko prozedurarik. Baldintza bakarrak honako hauek ziren: interes orokorrerako onuragarri izan behar ziren, nahitaez; ez zuten Antolamendu Juridikoaren aurka egin behar; eta administrazio egokiaren printzipioak bete behar zituzten.

2/2006 Legeko 7. xedapen gehigarrian arautu dira mota horretako hitzarmenak. Xedapen horren arabera:

1. Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki entitatek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza jarduera modurik onenean eta eraginkorrean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe.
2. Aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza hitzarmenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezketasun, gardentasun eta publizitate printzipioei jarraitu beharko zaie.
3. Hirigintza hitzarmenak era honetakoak izan daitezke, beren xedearen arabera:
 - a) Hirigintza antolamenduari buruzko hitzarmenak: indarrean den plangintzan zer aldaketa eta nolako edukiarekin egin daitezkeen zehaztea izango dute xede.
 - b) Hirigintza egikaritzeko hitzarmenak: hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak izango dituzte xede.

Lan honetan, 2005-2009 aldirako goian adierazitako udalen ohiko hirigintza jarduerari buruzko informazioa eskuratu dugu, honako hauen gaineko ondorioak ateratzeko:

- Ea aipatutako udalek sinatutako hitzarmenek legeak eta haietan ezarritako prozedurak bete dituzten.
- Ea hitzarmenetan behar bezala arrazoitu den haietan jasotako jarduerak interes orokorrekoak direla.
- Ea ezarritako kontraprestazioak legezkoak diren, eta ea dagokien moduan eta epean bete diren.



- Ea eragiketak behar bezala erregistratu diren, bai kontabilitatean, bai Lurzoruaren Udal Ondarearen eta Hitzarmenen berariazko Erregistroetan.
- Gainera, honako hauek egiaztatu ditugu: udal hirigintzako araudia, eta araudi hori 2/2006 Legeari egokituta izatea; Hirigintzako Hitzarmenen Administrazioako Erregistroa eta Artxiboa izatea eta behar bezala kudeatzea; lurzoruaren udal ondarea; eta Udal Plangintzako Aholku Batzordea.

Hitzarmen ugaritan aurkitu diren hutsak IV. Ondorio orokorrak atalean aurkeztu dira, bai eta hirigintzako araudiaren eta Hitzarmenen, Lurzoruaren Udal Ondarearen eta Udal Plangintzako Aholku Batzordearen Administrazioako Erregistroaren eta Artxiboaren egoera ere. Jarraian, V. ataletik X.era bitartean, udal bakoitzeko azaldu dira, lehenbizi, aztertutako hitzarmenetan ikusitako huts komunak; eta, ondoren, hitzarmenak deskribatu dira, eta hitzarmen bakoitzean aurkitutako berariazko hutsak azaldu dira.

II. 2005-2009 ALDIAN APLIKAGARRI IZAN DEN ARAUDIA

Hona hemen aplikagarri izan den araudia, nagusiki:

- 1346/1976 Errege Dekretua, apirilaren 9koa, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onestekoa.
- 3288/1978 Errege Dekretua, abuztuaren 25ekoa, Hirigintza Kudeatzeko Araudia onestekoa.
- Erregeren 16/1981 Lege Dekretua, urriaren 16koa, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak egokitzeari buruzkoa.
- Legegintzako 781/1986 Errege Dekretua, apirilaren 18koa, Toki Jaurbideari buruzko Indarreko Lege Xedapenen Testu Bategina onartzekoa.
- Legegintzako 1/1992 Errege Dekretua, ekainaren 26koa, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onestekoa.
- 3/1997 Legea, apirilaren 25ekoa, Hirigintza Egintzek sortutako Plusbalioetan Euskal Autonomia Erkidegoaren parte-hartzea zehaztekoa.
- 6/1998 Legea, apirilaren 13koa, Lurzoruaren Araubideari eta Balioztatzeari buruzkoa.
- 20/1998 Legea, ekainaren 29koa, Lurzoru Ondare Publikoena.
- ECO/805/2003 Agindua, 2003ko martxoaren 27koa, ondasun higiezinak eta zenbait finantza helburutarako eskubide jakin batzuk balioztatzeako arauak buruzkoa.
- Legegintzako 2/2004 Errege Dekretua, martxoaren 5ekoa, Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen Testu Bategina onartzekoa.
- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Premiazko Neurriei buruzkoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzekoa.
- Legegintzako 2/2008 Errege Dekretua, ekainaren 20koa, Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onartzekoa.



III. AZTERTUTAKO UDALAK ETA HITZARMENAK

Gure lanaren xede izan diren udalek 58 hirigintza hitzarmen sinatu dituzte aztertutako aldian, eta horietatik 43 hitzarmen aztertu ditugu.

UDALA	Biztanle kop. 2009-12-31n	Hirigintza Hitzarmenak	
		Sinatuak	Aztertuak
Agurain.....	4.867	5	5
Astigarraga	4.709	16	7
Bakio.....	2.470	5	5
Barrika	1.487	4	4
Getxo.....	80.277	5	5
Oiartzun.....	9.947	23	17
GUZTIRA		58	43

Hona hemen aztertu ditugun hirigintza hitzarmenak:

UDALA/HITZARMENA	Mota	Sinatze data	Egoera	Atala
Agurain				
1. Ekialdea-1 eremuko hirigintza aprobetxamendua saltzeko hitzarmena.....	Egikaritzea	2009.04.22	Egikaritzen	V.1.2
2. Larrua ontzeko lantegiari dagokion eremu etenean dagoen BEPBko lursail batera, beste bi lursailen hirigintza eragina eramateko hitzarmena (1).....	Egikaritzea	2005.09.14	Egikarituta	V.1.3
3. BLH-0 S.0 sektorea (Zadorra) kudeatzeko eta egikaritzeko hitzarmena	Egikaritzea	N/A	Egikaritzen	V.1.4
4. Eras de San Juan E (D6) HJU kudeatzeko eta egikaritzeko hitzarmena.....	Egikaritzea	2007.06.26	Egikaritzen	V.1.5
5. Kudeaketaren ardura emateko hitzarmena LUR LAUTADA XXI, SArekin, LITUTXIPI 6 BEPB gara dadin.	Egikaritzea	2006.07.28	Egikaritzen	V.1.6
Astigarraga				
6. ERG-6 eta ERG-13 hirigintzako jardun unitateak garatzeko hitzarmena. (1).....	Egikaritzea	2006.07.19	Egikarituta	VI.1.2
7. GALTZAUR-MURGIERROTA 6 hirigintzako jardun unitatea hitzarmen batzarraren sistemaz egikaritzeko hitzarmena	Egikaritzea	2006.12.28	Egikaritzen	VI.1.3
8. GARTZIATEGI BERRI etxearen jabetza kendu zitzaienei ostatu emateko hitzarmena.....	Egikaritzea	2007.09.20	Egikaritzen	VI.1.4
9. Udalaren jabetzako lursail bat trukatzeko hitzarmena.	Egikaritzea	2007.04.11	Egikarituta	VI.1.5
10. Nekanenea – Donostia Ibilbidea, 21 Hirigintza Hitzarmena.	Egikaritzea	2007.05.22	Egikarituta	VI.1.6
11. ERGOBIA IBILBIDEA 9 hirigintzako esku-hartzeko alorra egikaritzeko hitzarmena.	Egikaritzea	2010.02.01	Egikaritzen	VI.1.7
12. ERGOBIA IBILBIDEA 9 hirigintzako esku-hartzeko alorra hitzarmen batzarraren sistemaz garatzeko hirigintza hitzarmena	Egikaritzea	2009.02.17	Egikaritzen	VI.1.8



UDALA/HITZARMENA	Mota	Sinatze data	Egoera	Atala
Bakio				
13. SR.2 BAKEA bizitokitarako eremua garatzeko hitzarmena (1)	Antolamendua	2005.06.28	Egikarituta	VII.1.2
14. BDA-02 jardun unitatea garatzeko hitzarmena (1)	Antolamendua	2005.06.28	Egikarituta	VII.1.3
15. BDB jardun unitatea garatzeko hitzarmena. (1).....	Antolamendua	2005.06.28	Egikarituta	VII.1.4
16. SR.3 ERRETERIA bizitokitarako eremu urbanizagarria garatzeko hitzarmena (1).....	Egikaritzea	2006.08.02	Egikaritzen	VII.1.5
17. SR.6 ELEXALDE bizitokitarako eremu urbanizagarria garatzeko hitzarmena (1).....	Egikaritzea	2006.09.18	Egikaritzen	VII.1.6
Barrika				
18. Lurzorua doan lagatzeko hitzarmena, eremu horretan G – ARTEPETA eremura sartzeko bidea egin dadin (1).....	Antolamendua	2006.04.28	Egikaritzen	VIII.1.2
19. Hitzarmena Bizkailur kide bakarreko sozietate anonimoarekin, tokiko babeseko 89 etxebizitza eraikitzeke.	Egikaritzea	N/A	Egikaritzen	VIII.1.3
20. Hitzarmena partikularrekin, biribilgune bat egiteko beharrezko lurzorua doan laga dezaten	Egikaritzea	2009.12.16	Egikaritzen	VIII.1.4
21. Hitzarmena enpresa batekin, biribilgune bat egiteko beharrezko lurzorua doan laga dezan.....	Egikaritzea	2009.11.20	Egikaritzen	VIII.1.5
Getxo				
22. ITURRIBARRI II 24.2 JUaren hitzarmen batzarraren bidezko kudeatzea arautzen duen hitzarmena	Egikaritzea	2008.12.03	Egikaritzen	IX.1.2
23. Hitz. batz. bidezko sist. hitzarmena, SARRIKOBASO 31.1 JU.	Egikaritzea	2008.12.02	Egikaritzen	IX.1.3
24. ARRIGUNAGA alorreko 29.1 JU urbanizatzeari buruzko hitzarmena. (1).....	Egikaritzea	2005.07.01	Egikarituta	IX.1.4
25. Hitzarmena, ORMAZA BEHEKOA 42.2 JUko Lankidetzako Administrazio Elkartearekin. (1)	Egikaritzea	2005.01.26	Egikarituta	IX.1.5
26. Getxoko Santa Eugenia kaleko 14. eta 16. zenbakietan udalerriko HAPOko zehaztapenak egikaritzeko hitzarmena. (1).....	Egikaritzea	2007.03.02	Egikarituta	IX.1.6
Oiartzun				
27. 1. hitzarmena, GURUTZEko biribilgunea garatzeko	Egikaritzea	2007.02.12	Egikarituta	X.1.2
28. 2. hitzarmena, GURUTZEko biribilgunea garatzeko	Egikaritzea	2007.02.12	Egikarituta	"
29. 3. hitzarmena, GURUTZEko biribilgunea garatzeko	Egikaritzea	2007.02.12	Egikarituta	"
30. 4. hitzarmena, GURUTZEko biribilgunea garatzeko	Egikaritzea	2007.05.31	Egikarituta	"
31. LANBARREN LAN-3 handitzearen eremuari loturiko hitzarmena	Antolamendua	2007.03.30	Eten. eta ordez.	X.1.3
32. LANBARREN LAN-3 handitzearen eremuari loturiko hitzarmena	Antolamendua	2009.07.03	Egikaritzen	X.1.3
33. ITURRIOTZeko 28.1 alorra kudeatzeko hitzarmena.....	Egikaritzea	2007.01.18	Egikarituta	X.1.4
34. ARRAGUA 1A eta 1B eremuari buruzko hitzarmena, Eusko Jaurlearitzarekin	Antolamendua	2006.10.04	Eten. eta ordez.	X.1.5
35. ARRAGUA 1A eta 1B eremuari buruzko hitzarmena, enpresa batekin. (1).....	Antolamendua	2005.06.10	Ordeztua	"
36. ARRAGUA 1A eta 1B eremuari buruzko hitzarmena, enpresa batekin.	Egikaritzea	2007.02.08	Eten. eta ordez.	"
37. ARRAGUA 1A eta 1B eremuari buruzko hitzarmena, Eusko Jaurl. ..	Antolamen.	2009.02.20	Egikaritzen	"



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

UDALA/HITZARMENA	Mota	Sinatze data	Egoera	Atala
38. ARRAGUA 1A eta 1B eremuari buruzko hitzarmena, enpresa batekin.....	Antolamendua	2009.06.16	Egikaritzen	"
39. ITURRIOTZ auzoko 22.1 alorra kudeatzeko hitzarmena (1)	Egikaritzea	2006.02.10	Ordeztua	X.1.6
40. ITURRIOTZ auzoko 22.1 alorra kudeatzeko hitzarmena	Egikaritzea	2007.01.16	Egikaritzen	"
41. UGALDETXO auzoan egin beharreko jardunak egiteko hitzarmena	Egikaritzea	2007.03.30	Enteda	X.1.7
42. ERROTA LEGOR ZAR 33.2 alorra egikaritzeko hitzarmena	Egikaritzea	2007.03.13	Egikarituta	X.1.8
43. ELIZALDEko 1. alorreko B jardun unitateari buruzko hitzarmena (1)	Egikaritzea	2005.05.11	Egikarituta	X.1.9

(1) 2/2006 Legearen aurretiko oinarrizko legediaren mendeko hitzarmenak.



IV. ONDORIO OROKORRAK

Hirigintza Araudia

2/2006 Legeko 2. xedapen iragankorrek, 1. atalean, agintzen du plan orokor eta arau subsidiario guztiak Lege horretan jasotako zehaztapenetara egokitu behar direla, zortzi urteko epean, gehienez ere.

Lan hau egin den egunean, Agurain eta Astigarragako Udalek Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2/2006 Legea egokituta eta behin betiko onartuta dute. Gainerako udalak beren arau subsidiarioak edo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egokitzen ari dira.

Lurzoruaren Udal Ondarea

2/2006 Legeko 111., 112. eta 113. artikuluetan xedatutakoaren arabera, EAEko udal guztiek nahitaez eratu, mantendu eta kudeatu behar dute Lurzoruaren Udal Ondarea, era independentean eta gainerako ondaretik bereizita. Lurzoruaren Udal Ondarean ondare horri dagozkion ondasunak eta baliabideak identifikatu behar dira. Ondasun eta baliabide horiek Lege horretako 115. artikuluan adierazitako erabileretarako baino ezin dira baliatu; honako erabilera hauetarako, besteak beste: nolabaiteko babes ofizialeko araubideren baten pean dauden etxebizitzak eraikitzeko, andeatutako eremuetan hornidura publikoak eraikitzeko edo birgaitzeko, interes publikoko jardueretarako lurzoria eskuratzeko, ondare historikoa edo udalaren ekipamendu kolektiboa birgaitzeko, eta abarretarako.

- Getxoko Udalak modu independentean kudeatzen du Lurzoruaren Udal Ondarea, baina ondare horri dagozkion ondasunak sartu baino ez ditu egin, ez ditu balioztatu. Agurain, Bakio eta Barrikako Udalek ez dute Lurzoruaren Udal Ondarea eratu. Horren ondorioz, hiru udal hauetan ezin izan dugu egiaztatu aztertutako hirigintza hitzarmenetan eskuratutako ondasunak eta baliabideak 2/2006 Legeko 115. artikuluan adierazitako erabileretara bideratu diren ala ez.
- Oiartzun eta Astigarragako Udalek Lurzoruaren Udal Ondarea eratuta dute, eta behar bezala mantentzen eta kudeatzen dute.

Hitzarmenen Administrazioako Erregistroa eta Artxiboa

2/2006 Legeko 7. xedapen gehigarriko 9. atalean ezarritakoaren arabera, EAEko udal guztiek nahitaez izan behar dute hitzarmenen administrazioako erregistroa eta artxiboa (Hitzarmenen Erregistroa, aurrerantzean). Erregistro horretan hitzarmenaren behin betiko testuaren eta, kasuan kasu, hitzarmenarekin batera doazen dokumentuen ale oso bat gordeko da.

- Agurain, Bakio eta Barrikako Udalek ez dute Hitzarmenen Erregistrorik.
- Astigarraga, Getxo eta Oiartzungo Udalek badute Hitzarmenen Erregistroa, eta hitzarmen bakoitzaren behin betiko testuaren eta hitzarmenarekin batera doazen dokumentuen ale oso bat gordetzen dute bertan. Dena den, Oiartzungo Udalean, lan hau



egin dugun egunean, bertan behera utzi diren 4 hitzarmen (2/2006 Legea indarrean sartu eta gero sinatu zirenak) ez dira jaso Hitzarmenen Erregistroan.

Udal Plangintzako Aholku Batzordea

2/2006 Legeko 109. artikuluan xedatutakoaren arabera, 7.000 biztanle baino gehiagoko udaletan nahitaez izan behar da Udal Plangintzako Aholku Batzordea. Biztanle kopuru hori gainditzen duten bi udaletan -Getxoko Udalean eta Oiartzungoan- badute aipatutako Aholku Batzordea. Astigarraga eta Barrikako Udalek, egin beharrik izan ez arren, Udal Plangintzako Aholku Batzordea sortu zuten, baina batzorde horrek ez du bilerarik egin sortu zenetik, ez udal batean ez bestean.

Aztertutako hitzarmenei buruzko ondorio orokorrak

Aztertutako aldian, 2/2006 Legea indarrean sartu aurretik eta gero sinatutako hitzarmenak daude (Lege hori 2006ko irailean sartu zen indarrean), eta ateratako ondorioak 2005-2009 aldian aplikagarri den Araudiaren II. atalean zehaztutako arauetan jasotako aginduen betetzeari buruzkoak dira.

Udal bakoitzaren ohiko jarduerari buruz ateratako ondorioak gero zehaztuko ditugu. Hori alde batera utzita, zenbait ondorio orokor nabarmendu daitezke. Ondorio horiek neurri, biztanle kopuru, jarduera ekonomiko, hirigintza arloko antolaketa egitura eta bestelako alderdi oso desberdinak dituzten udalen zeharkako azterketaren emaitza dira, eta hitzarmen askotan ikusi ditugu. Hona hemen:

1. Hirigintzako jarduera guztiak interes orokorrera bideratuta izan behar dira. Eta, zehazki, 2/2006 Legeko 4.2.b) artikuluan honako hau eskatzen da: «hirigintzako funtzio publikoaren xedeen interes eta behar publiko zein pribatuen haztapen arrazoitua egin behar da, bai eta Lege honen arabera bete behar dituen printzipioena ere». Hortaz, udalek justifikatu behar dute hitzarmenak onuragarri izango direla erkidegoaren interesetarako. Aztertutako 43 hitzarmenetatik 19tan ez da egin justifikazio hori. Beste 11 hitzarmenetan justifikazio hori ez da beharrezkoa, 2/2006 Legeko 160.2 artikulua hitzarmen batzarraren sistemaren bidezko garapenerako hitzarmena egitea nahitaezkoa dela ezartzen baitu. Gainerako udalek bete dute legezko agindu hori, dela hitzarmeneko jardueretatik bertatik ondoriozta daitekeelako (6 kasutan); dela zioen azalpenetan jaso delako jarduerak betetzen dituzten beharrek interes orokorra estaltzen dutela (2 kasutan); edo behar bezala justifikatu dutelako (5 kasutan).
2. 2/2006 Legeko 7. xedapen gehigarriak 8. atalean xedatutakoaren arabera, hitzarmenen eduki osoa lurralde historikoaren aldizkari ofizialean argitaratu behar da nahitaez, eta hitzarmenak jendaurrean jarri behar dira, 20 eguneko epean gutxienez, alegazioak egin ditzaten. Betebehar hori aipatutako Legea indarrean sartu eta gero onartutako hitzarmenetan bete da, salbu Getxoko Udalean. Udal horretan, 2/2006 Legea oinarri hartuta onartu ziren bi hitzarmen argitaratu zirenean soilik hitzarmena onartzeko erabakia argitaratu zen, eta hitzarmenaren testua ez.



Oiartzungo Udalean hitzarmen guztiak argitaratu dira, baina 6 kasutan ez zen argitaratu hitzarmenen eranskinen bat.

3. Aztertutako 14 hitzarmenetan hirigintza aprobetxamenduaren lagapena aprobetxamenduaren monetarizazioaz ordeztu da, eta hitzarmen horietatik 10etan ez da aukeraketa hori justifikatu. Aukeraketa hori salbuespenezkoa da 20/1998 Legeko 4.2.b artikuluan, lehenbizi, eta 2/2006 Legeko 27.5 artikuluan, gero. Beraz, hirigintza aprobetxamenduari dagokion lursail urbanizagarria jasotzea ezinezkoa dela edo komenigarri ez dela justifikatu beharko litzateke.
4. Aztertutako hitzarmenetatik 22tan, zerbitzu teknikoek egindako adituen balioztatzeak ez dira behar bezala justifikatu edo ez dute oinarri nahikorik. Gainera, legez onargarri den hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren balioztatzea Birpartzelazio Proiektuan egindakoa da, eta hori ez dator beti bat hitzarmena sinatzen den unean egiten denarekin. Beraz, udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduaren lagapena aprobetxamenduaren monetarizazioaz ordezkatu den 12 hitzarmenetan, hitzarmenetako klausuletan aipatu beharko litzateke lagapen horren balioztatzea Birpartzelazio Proiektuan egingo denari lotuta legokeela.
5. 13 hitzarmenetan kontratazio publikoaren araudia urratu dela ikusi da: 5 hitzarmenetan, hirigintza aprobetxamenduak zuzenean sustatzaileak egin beharreko obretan gauzatu direlako; 3 hitzarmenetan, udalek ez dietelako Hitzarmen Batzarrei eskatu urbanizatze obrak egiteko kontratazio publikoetarako printzipioak bete ditzatela; 4 hitzarmenetan, udalaren beraren esleipen zuzenak izan direlako; eta hitzarmen batean, udalak bere gain hartu dituelako sustatzaileak egindako obrak, hitzarmena sinatu aurretik (APKLTBko 11. artikulua eta SPKLko 1. artikulua).
6. 2/2006 Legearen 160. artikuluan xedatutakoaren arabera (hitzarmen batzarraren sistemaren bitartez egikaritzeko hitzarmenak zuzentzen ditu), hirigintza kargen %7ren abalak aurkeztu behar dira, nahitaez. 8 hitzarmenetan batez ere bi alderdiri loturiko hutsak aurkitu dira: aurkezteko epea ez betetzeari loturiko hutsak, abala hitzarmena sinatzen denean aurkeztu behar baita; edo zenbatekoari loturikoak, hirigintza kargen guztizkoa kontuan hartuta eratu behar baitira abalak, ez soilik Birpartzelazio Proiektuko urbanizatze gastuen zenbatekoaren gainean (izan ere, hirigintza kargen barruan bestelako gastuak ere sartzen dira, berriz ostatu emateek, kalte-ordainketek, proiektuak idazteak eta bestelakoek eragindakoak) (2/2006 Legeko 147.1 artikulua).



V. AGURAINGO UDALA

Aguraingo Udalak 4.867 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikuluaekin bat, ez du berezko gaitasunik plan orokorrak eta haien aldaketak onartzeko; eskumen hori Arabako Foru Aldundiari dagokio.

Aguraingo Udalaren Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioak 1995eko irailaren 15eko 25/1995 Foru Aginduaren bitartez onartu ziren behin betiko, eta indarrean izan dira 2011ko martxoaren 28ko 148/2011 Foru Agindu bidez Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren zati bat behin betiko onartu arte.

Udalak zuzenean edo %100 udalarena den LUR LAUTADA XXI kide bakarreko sozietate anonimoaren bitartez kudeatzen du hirigintza. Hona hemen hirigintza arloan duen antolaketa egitura:

- Alkatea
- Hirigintzako Informazioko Udal Batzordea
- Aguraingo Koadrilako zerbitzu teknikoak (aparejadore bat eta arkitekto bat, lanaldi partzialean).

V.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

V.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Aztertutako hitzarmenetan ez da egin hitzarmenak interes orokorrerako onuragarri izango direla justifikatzen duen arrazoiketa dokumentaturik, salbu eremua hitzarmen batzarraren sistemaren bidez kudeatzeko egin ziren bi hitzarmenetan (ikus V.1.4 eta 5 atalak), 2/2006 Legeko 160.2 artikulua hala egitera behartzen baitu.

V.1.2 EKIALDEA-1 EREMUKO HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA SALTZEKO HITZARMENA

Hitzarmen horrek aztertutako aldia baino lehenagoko beste hitzarmen batean du jatorria. Lehenagoko hitzarmen hori 2004ko maiatzaren 27an sinatu zuten alkateak eta HARRESI PARKEA, SA sozietatearen legezko ordezkariak. Sozietate misto horren %51, %100 udalaren jabetzakoa den LUR LAUTADA XXI, SAU sozietatearena da, eta Ekialdea-1 eremuko hirigintza kudeaketa egiteko sortu zen. Hitzarmen horren xedea zen aipatutako enpresari eremuko hirigintza aprobetxamenduaren %10 saltzea (1.106 mila euroan balioztatua), eremu horretatik kanpo urbanizatzeko obra batzuk kontratatzearen eta ordaintzearen truke. Horiek Udalak zehaztu behar zituen, 2005eko ekitaldia amaitu aurretik, beste hitzarmen bat sinatzearen bidez.

Bigarren hitzarmen horren zirriborroa 2006ko abenduaren 27ko Udalbatzan onartu zen. Hitzarmen horretan, hasiera batean, HARRESI PARKEA, SA sozietateak kontratatu beharreko hiru obra zehaztu ziren, eta obra horien aurrekontua aprobetxamenduaren balioztatzea baino handiagoa zen. Baina sozietateak obra horien ordainketa lehenengo



hitzarmenean zehaztutako zenbatekora mugatu zuen, eta Udalaren eskuk utzi zituen gainerako ordainketak. Hitzarmen hori ez zen sinatu, azkenean.

2008ko apirilaren 1ean, LUR LAUTADA XXI, SAUK HARRESI PARKEA, SA sozietatean zuen %51ko partaidetza ordura arte sozietate horretan bere bazkide zenari saldu zion, 1.410 mila euroan. Hortaz, eremuko hirigintza kudeaketaren ardura zuen enpresa %100 pribatu izatera pasatu zen.

2009ko martxoaren 25ean, Aguraingo Udaleko Udaltzako HARRESI PARKEA, SA sozietatearekin beste kontratu bat (hirugarrena) sinatzea onartu zuen, 2004an sinatutako hitzarmenean (lehena) adostutako hirigintza aprobetxamendua jasotzeko modua zehaztu zedin.

Hirugarren hitzarmenean, enpresak betebehartzat hartu zuen Aguraingo kirolguneko obrako (LUR LAUTADA XXI kide bakarreko sozietate anonimoari eskatutako obra) azken ziurtagiriak ordaintzea, aprobetxamenduaren zenbatekora arte. Enpresak ordainketa Udalak eskatzen zionean egin behar zuen, 2009ko urtarrilaren 1etik 2011ko martxoaren 31ra bitartean. Beraz, azken egun hori iritsitakoan kontraprestazioaren zenbateko osoa ordaindu behar zuen. Berme gisa, enpresak banku abala eman behar zion Aguraingo Udalari, adostutako zenbatekoarena eta iraupen eperik gabea. Bermea 2009ko irailaren 25ean aurkeztu zuen, baina soilik 953 mila eurorena, alegia, ordaindu beharreko ziurtagiriaren zenbatekoa, BEZik gabe.

Hitzarmen horiek egin diren denbora aldian, Ekialdea-1 eremuan bi hirigintza aldaketa egin dira: lehena 2005-2009 aldian onartu zen, eta eraiki beharreko etxebizitzaren kopurua gehitu zen, baina ez zen eremuko eraikigarritasun gordina aldatu; eta, bigarren hirigintza aldaketa, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berrian sartu zen, eta metro karratu eraikigarrien kopurua eta eraiki beharreko etxebizitzaren kopurua gehitu ziren. Hona hemen hirigintzako magnitudeen aldaketa:

	Etxebizitza kopurua eta m2 eraikigarriak							
	Egoera		Aldaketako gehikuntza		Egoera		Egoera	
	1. hitzarmena		3.04.2007		3. hitzarmena		HAPO	
Erabilera mota	m2	kop.	m2	kop.	m2	kop.	m2	kop.
	Etx.	Eraikig.	Etx.	Eraikig.	Etx.	Eraikig.	Etx.	Eraikig.
BAOE.....	211	24.265	35	-	246	24.265	303	30.843
PTE (BAOEen prezioa + %30) ..	42	5.250	-	-	42	5.250	128	14.578
PME (BAOEen prezioa + %50) .	96	12.000	18	-	114	12.000	91	13.195
PME (BAOEen prez. + %100)...	70	8.750	-	-	70	8.750	43	5.375
Hirugar. Sektor. (merkataritza).	-	6.330	-	-	-	6.330	-	6.330
GUZTIRA	419	56.595	53	-	472	56.595	565	70.321

Lan hau egin den egunean, hitzarmeneko kontraprestazioa ez dago gauzaturik; ez da Aguraingo kirolguneko obraren ziurtagiriak ordaintzearen bitartez gauzatu.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:



1. Hirigintza aprobetxamenduaren salmentarako erabilitako balioztatzea, 2004ko maiatzean egin, ez dago behar beste justifikatuta; zehazki, ez dira behar beste justifikatu erabili diren koefizienteak. Gainera, balioztatze hori bizitokitarako erabilerako 50.265 m²-ko eraikigarritasunaren gainean egin zen (419 etxebizitzari eta hirugarren sektoreko merkataritza erabilerarako 6.330 m²-ko azalerari zegokiona), baina Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotako eremuaren egoeran 63.990 m² eraikigarri bereizi ziren, 565 etxebizitzari eta merkataritza erabilerarako 6.330 m²-ko azalerari zegozkionak. Beraz, Ekialdea-1 eremuko hirigintza garapenerako Aguraingo Udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduaren balioztatze berria egin beharko litzateke.
2. Aurkeztutako abala obren ziurtagirien zenbatekoari dagokio, BEZik gabe, baina BEZa ere kontraprestazioaren zati da. Zehazki, 953 mila euroren abala aurkeztu zen, eta ez hitzarmenaren prezioa den 1.106 mila euroena. Gainera, abal horren eragina eremuko eraikigarritasunaren eta bertan eraiki beharreko etxebizitzaren gehikuntza baldintzen pean dago. Gehikuntza horiek ez zirenez hitzarmenean jaso, Aguraingo Udalak, 2010eko abuztuaren 6an, aurreko abala alda zezala edo beste abal bat baldintzarik gabe aurkez zezala eskatu zion enpresari. 2011ko ekainaren 6an, abala egikaritu da eta %10era bitarteko zenbatekoa ordaintzeko eskatu.

V.1.3 LARRUA ONTZEKO LANTEGIARI DAGOKION EREMU ETENEN BEPB-KO LURSAIL BATERA BI LURSAILEN HIRIGINTZA ERAGINA ERAMATEKO HITZARMENA

2002ko maiatzaren 16an, Gobernu Batzordeak behin betiko onartu zuen Aguraingo larrua ontzeko lantegiari dagokion eremu eteneko Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziko Birpartzelazio Proiektua. Proiektu horretan lursailak esleitu ziren, bakoitza zegozkion hirigintza eraginen zergekin, hirigintza kargak ordaintzeko. Birpartzelazio Proiektu horri epai bidez aurka egin zitzaion, ez zirelako hirigintza kargen barruan sartu Aguraingo larrua ontzeko lantegiaren lekualdatzeari loturiko gastuak. Ebazpenaren zain dago, lan hau egin den egunean. Gasteizko Administrazioarekiko Auzietako 1. zenbakiko Epaitegiak emandako ebazpenean, proiektua ez zela gelditu behar adierazi zuen. Beraz, eremuaren jabeetako batek obra lizentzia eskatu zuen, bere lursail etako bitan 20 etxebizitza eraikitzeko. Lizentzia hori 2002ko abenduaren 4an eman zitzaion, eta lursail horiei zegokien zatia urbanizatu zuen. Eta, horrez gain, abal bidez erantzun behar zion eremuko gainerako urbanizatze gastuen zati bati, jabe izanik hala egitea baitzegokion. Abala ez zen jarri, abalaren beraren balio aldia eta hirigintza orokorra egiteko data ez zirelako behar bezala zehaztu.

Eremua urbanizatzeko obren gauzatzea eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen idazketa eragin zuen enpresaren lekualdatzea zalantzan zeudenez, 2005eko irailaren 8an Aguraingo Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak hitzarmen bat egitea onartu zuen. Hitzarmen horren bitartez, enpresari eraikitako etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia ematea erabaki zen. Etorkizunean gainerako eremuan egin beharreko hirigintza obrak gauzatuko zirela bermatzeko, enpresak egiteke zegoen hirigintza eragina (eraikitako bi lursailen zegokiena) bere jabetzako beste lursail batera lekualdatzeko ardura hartu zuen. Beraz, azken lursail



horrek aipatutako hiru lursailei zegozkien hirigintza gastuak hartu zituen; 258 mila euro, hain zuzen.

Lan hau egin den egunean, eraikitako 20 etxebizitzaren lehen erabilerako lizentzia emanda dago, eta hitzarmenetik eratorritako Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa Jabetza Erregistroan erregistratuta dago.

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.

V.1.4 ZADORRA BLH-0 S0 EREMUA KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO HITZARMENA

2007ko apirilaren 12an, lurzoruaren jabe gehienek proposatuta, Aguraingo Udalak behin betiko onartu zuen Aguraingo Zadorra BLH-0 S0 eremuan hitzarmen batzarraren sistemaren bidez hirigintza garatzeko eta egikaritzeko hitzarmena. Hitzarmen horren bitartez, jabeek honako betebeharrak hartu zituzten beren gain:

- Hitzarmen Batzarra osatzea, 2/2006 Legeko 161. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Birpartzelazio Proiektua egitea, Hitzarmen Batzarra eratzen denetik hilabeteko epean.
- Eremu hori garatzen duen Plan Partzialaren eta Arau Subsidiarioen arabera, nahitaez eta doan laga behar diren lursail guztiak lagatzea, Urbanizatze Proiektuan eta Birpartzelazio Proiektuan erabakitako ezaugarriekin eta zehaztasunarekin.
- Eremuaren batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %10 Aguraingo Udalarari doan lagatzea. Lursail eraikigarrian gauzatuko litzateke, baina lagapenaren zati bat edo osoa monetarizatzeko aukera legoke.
- Eremuko hirigintza karga guztiak beren gain hartzea; eta Arau Subsidiarioetan eta hirigintzako legedian unitateari egotzitako urbanizatze obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatzea.
- Hitzarmen Batzarra eratzean, hirigintza kargen zenbatekoaren %7ko abala ematea.

Lan hau egin den egunean, Hitzarmen Batzarra eratuta dago, eta Hirigintza Jarduneko Programa onartuta dago, baina Birpartzelazio Proiektua ez da aurkeztu oraindik.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. Hitzarmenean erabakitakoaren arabera, Hitzarmen Batzarra eskritura publiko bidez eratu eta gero, sinatu duten jabeek Eremuko Birpartzelazio Proiektua egiteko betebeharrak hartzen dute, Batzarra eratzen denetik hilabeteko epean gehienez ere. Hitzarmen Batzarraren eskriturak 2007ko uztailaren 17an egin ziren, eta lan hau egin den egunean, Birpartzelazio Proiektua ez da aurkeztu, oraindik.
2. Ez da hirigintza kargen %7ko abala aurkeztu, hitzarmenean hartutako betebeharren berme gisa (89 mila euro), nahiz eta 2/2006 Legeak 160.6 artikuluan abala nahitaez aurkeztu behar dela agindu.



V.1.5 ERAS DE SAN JUAN E (D6) HJU KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO HITZARMENA

2007ko irailaren 5ean, Tokiko Gobernu Batzarrak behin betiko onartu zuen Eras de San Juan HJU-E (D6) hirigintzako jardun unitateko lurzorua %85en jabe den enpresarekin egindako hitzarmena, eremuan hitzarmen batzarraren sistemaz hirigintza garapena egiteko eta urbanizatzeko. Horretarako, enpresak honako betebeharrak hartu zituen bere gain:

- Hitzarmen Batzarra osatzea, 2/2006 Legeko 161. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Birpartzelazio Proiektua egitea, jardueraren etekinak eta kargak berdinbanatzeko; eta aterako diren lursailak Xehetasunezko Azterketaren arabera eratzeta. Hilabeteko epea ezarri zen horretarako, Hitzarmen Batzarra eratu eta handik aurrera.
- Nahitaez eta doan laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea, Legean eta garapen plangintzan ezarritako baldintzetan.
- Eremuko hirigintza karga guztiak beren gain hartzea; eta Legean eta garapen plangintzan unitateari egotzitako urbanizatze obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatzeta.
- Kalkulatutako hirigintza kargen zenbatekoaren %7ren abala ematea.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. Hitzarmen Batzarra eskritura publiko bidez eratu zen 2007ko azaroaren 16an, hiru hil eta erdiko atzerapenarekin, nahiz eta 2/2006 Legearen 161.1 artikuluan hilabeteko epea ezarri batzar hori eratzeko. Horrez gain, Hitzarmen Batzarra ez da erregistratu Arabako Foru Aldundiaren mendeko Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan, 2/2006 Legearen 162.1 artikuluan erregistratze hori betebehartzat ezarri den arren.
2. Ez da Birpartzelazio Proiektua aurkeztu, eta, beraz, ez da bete horretarako ezarritako epea (hilabeteko epea, Hitzarmen Batzarra eratzen denetik).
3. Lan hau egin den egunean, oraindik ez da aurkeztu hirigintza kargen %7ren abala. Abal hori hitzarmena sinatu zenean aurkeztu behar zen, 2/2006 Legeak 160.6 artikuluan xedatu bezala.

V.1.6 KUDEAKETAREN ARDURA EMATEKO HITZARMENA LUR LAUTADA XXI KIDE BAKARREKO SOZIETATE ANONIMOAREKIN, LITUTXIPI 6 BEPB GARA DADIN

2006ko uztailaren 28an, Udaltzako LUR LAUTADA XXI udal enpresaren legezko ordezkariarekin hitzarmen bat egitea onartu zuen. Hitzarmen horren bidez, «Litutxipi» 6 eremuko Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziko hirigintza garapenaren kudeaketaren ardura eman zen.

Ardura-emate horren barruan honako hauek sartu ziren: batetik, Arau Subsidiarioetako «Litutxipi» 6 eremuko Barne Eraberrikuntzako Plan Berezian eta hori garatzen duen

urbanizatzeko proiektuan jasotakoa egikaritzeko beharrezko izango diren jarduera guztiak kudeatzea, urbanizatzeko obra guztiak egin eta Udalak jaso arte; eta, bestetik, lursailen jabeek obra horiek ordaintzea. Eta, zehazki:

- Proiektua, urbanizatzeko obrak eta obren zuzendaritza eta ikuskapena kontratatzea, APKLTBren arabera.
- Jabeei ezarri beharreko hirigintza kuotak prestatzea eta kobratzea, eta haien jarraipena egitea, guztiz ordaindu arte.
- Birpartzelazio Proiektuaren behin betiko likidazio kontua egitea.
- Zerbitzu horiek egiteagatik ordainsariak eta gastuak ordaintzea.
- Kudeaketaren ardura-ematea behar bezala gauzatu eta burutu dadin beharrezko izango den beste edozein jarduera.

Urbanizatzeko obrak kontratatzeko espedientea aztertu dugu, eta honako hau ikusi dugu:

1. Urbanizatzeko Proiektua eta obren zuzendaritza eta ikuskapena zuzenean kontratatu dira. Horrenbestez, ez da bete hitzarmenean agindutakoa eta kontratuei buruzko oinarriko legedian xedatutakoa, legedi horrek Administrazioa behartzen baitu obrak publizitatearen, lehiaren, berdintasunaren eta bereizkeriarik ezaren printzipioak betetzeko (APKLTBko 11.1 artikulua).
2. Ezin izan ditugu egiaztatu hirigintza kargen likidazioaren kontutik ateratako diru kopuruen frogagiriak.



VI. ASTIGARRAGAKO UDALA

Astigarragako Udalak 4.709 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikuluekin bat, ez du berezko gaitasunik plan orokorrak eta haien aldaketak onartzeko; eskumen hori Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

Astigarragako Udalaren Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioak 2000ko otsailaren 28an onartu zituen behin betiko Diputatuen Kontseiluak, eta indarrean izan dira 2008ko martxoaren 11n Diputatuen Kontseiluak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra zenbait baldintzarekin behin betiko onartu zuen arte. Hain zuzen, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra ez zen onartu hirigintzako esku-hartzeko alor jakin batzuetarako, baina alor horien kalifikazioak eta sailkapenak aldatu egin ziren gero, eta Diputatuen Kontseiluak 2009ko urriaren 20an onartu zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategina.

Udalak zuzenean edo % 100 udalarena den ASTIGARRAGA LANTZEN, SA sozietatearen bitartez kudeatzen du hirigintza. Hona hemen hirigintza arloan duen antolaketa egitura:

- Alkatea
- Hirigintzako Udal Informazio Batzordea
- Zerbitzu teknikoak, honako kide hauek osatuak:
 - Hiru funtzionario: arkitekto bat, Ingurumen eta Jardueretako teknikari bat eta administrari bat.
 - Kanpoko laguntzaileak: arkitekto bat eta aholkulari juridiko bat, biak lanaldi partzialez kontratatuak.

VI.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

VI.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Eremua hitzarmen batzarraren sistemaz kudeatzeko sinatu diren bi hitzarmenetan (ikus VI.1.3 eta 8 atalak), Astigarragako Udalak ez die eskatu Hitzarmen Batzordeei APKLTBn edo SPKLn xedatutakoa bete dezatela urbanizatze obrak kontratatzeke. Horrenbestez, ez da bete 2/2006 Legeko 172.2 artikulua.
2. Astigarragako Udalak hirigintza aprobetxamenduaren lagapena aprobetxamendua monetarizatzearekin ordeztu du hiru hitzarmenetan (ikus VI.1.3, 7 eta 8 atalak). Hiru hitzarmen horietan, ez da arrazoitu edo justifikatu ordezte hori, nahiz eta justifikatu behar dela xedatzen duen, salbuespenez, 2/2006 Legeko 7. xedapen gehigarriak. Hitzarmen horietan klausula bat sartu beharko litzateke, kontraprestazioa ezin dela izan inoiz, bere garaian, dagokion Birpartzelazio Proiektuan jasoko den hirigintza aprobetxamenduaren balioztatzea baino txikiagoa adieraziko lukeena.
3. Azttertutako hitzarmenetan, salbuespenak salbu, ez da egin hitzarmenak interes orokorrekoak izango direla justifikatzen duen arrazoiketa dokumentaturik, nahiz eta 2/2006 Legeko 4.2.b artikuluan arrazoitu behar dela xedatu den. Hona hemen aipatutako salbuespenak: Ergobia Ibilbidea 9 hirigintzako esku-hartzeko alorra egikaritzeko eta



Gartziategi Berri etxearen jabetza kendu zitzaienei ostatu emateko egindako hitzarmenak (ikus VI.1.4 eta 7 atalak); eta eremua hitzarmen batzarraren sistemaz kudeatzeko egin ziren hitzarmenak (ikus VI.1.3 eta 8 atalak), halakoak egiteko betebeharra 2/2006 Legeko 160.2 artikuluan ezarri baita.

VI.1.2 ERG-6 ETA ERG-13 HIRIGINTZAKO JARDUN UNITATEAK GARATZEKO HITZARMENA

Hitzarmen hori Astigarragako Udaleko Udaltzako onartu zuen 2006ko urtarrilaren 27an, eta xede du ERG-6 eta ERG-13 hirigintzako jardun unitateen hirigintza garapena ez gelditzea (bi eremu horiek mugakide dira, Ergobia auzoan daude eta enpresa bera da bien jabe). Izan ere, ERG-13 hirigintzako jardun unitatean eraikuntza garapen arrunta egiteak berekin zekarren ERG-6 hirigintzako jardun unitatearekin batera garajeak jartzeko sotoa eraikitzea, eta, horren gainean, Udalak jabetza auzi bat zuen hasierako jabearekin (jabe horrek, gero, gaur egun eremu horien jabe den enpresari saldu zion lursaila). Auzi hori behin betiko ebatzita dago lan hau egin den egunean.

Udalak, hitzarmen horren bidez, ERG-6 hirigintzako jardun unitateko lursailean zero kotaraino eraikitzeke lizentzia emango zuela hitz eman zuen, ERG-13 hirigintzako jardun unitatearekin batera garajeak eraiki zitezten.

Enpresak 2009. eta 2010. urteen bitartean gauzatu du eraikuntza ERG-13 eremuan. 2010eko uztailaren 20an, Tokiko Gobernu Batzarrak eraikitako eraikinen lehen erabilerako lizentzia eman zuen.

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.

VI.1.3 GALTZAUER-MURGIERROTA 6 HIRIGINTZAKO JARDUN UNITATEA HITZARMEN BATZARRAREN SISTEMAZ EGIKARITZEKO HITZARMENA

Hitzarmen hori 2007ko martxoaren 30ean onartu zuen behin betiko Udaltzako, eta xede du jardun unitate horretan hirigintza gauzatea, hitzarmen batzarraren sistemaz. Hitzarmen horretan, jabeek honako betebeharrak hartu zituzten beren gain:

- Hitzarmen Batzarra osatzea, 2/2006 Legeko 161. artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Hitzarmen Batzarraren bitartez, birpartzelazioa egitea, etekinak eta kargak berdinbanatzeko.
- Nahitaez eta doan laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea, eremu horretako Arau Subsidiarioek xedatutako baldintzetan.
- Birpartzelazio Proiektuan eta Arau Subsidiarioetan jasotako unitateko zerbitzuak, azpiegiturak eta urbanizatzeko obrak egiteak eta area urbanizatzeko eragingo dituen karga guztiak beren gain hartzea, birpartzelatzeetik aterako den proportzioan eta 2/2006 Legeko 163. artikuluan xedatutako baldintzetan.
- Aprobetxamenduaren %10 lagatzea (217 mila euroan balioztatua).
- Hirigintza kargen zenbatekoaren %7ko abala formalizatzea.

Fiskalizazio aldiaren hitzarmena sinatu zuen enpresa hirigintza eta eraikuntza egiten ari da.



Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmena sinatu dutenek ez dute aurkeztu hirigintza kargen %7ren abala. Udalak eskatutako abalaren zenbatekoa (14 mila euro) ez da nahikoa, urbanizatze gastuen %7 delako, eta ez 2/2006 Legeko 160.6 artikuluan eskatzen dena. Hain zuzen ere, artikulua horrek hitzarmena sinatzen dutenak behartzen ditu hirigintza kargen %7ren abala aurkeztera, eta hirigintza kargen barruan daude proiektuaren gastuak eta kalte-ordainak (616 mila euro). Beraz, 43 mila euroren abala aurkeztu beharko litzateke.
2. Hitzarmena sinatu zuen enpresak hirigintza aprobetxamendua monetarizatzearen ordainketa atzeratzea eskatu zuen. Atzerapena Alkatetzaren 2008ko uztailaren 15eko 759/2008 Dekretu bidez onartu zen, aurrez enpresak zorraren zenbatekoaren abala aurkeztu eta gero. Dekretu horretan, likidatzeko epemuga 2008ko abenduaren 24a jarri zen, eta berandutze interesak ezarri ziren; baina soilik zorraren ordainketan berandutuz gero, ez aipatutako atzerapenagatik. Enpresak ez zuenez zorra jarritako epean ordaindu, abala diru egin zen, bi zatitan: bata 2009ko otsailaren 13an (159 mila euro), eta, bestea, 2009ko irailaren 16an (gainerako zenbatekoa). Udalak ez zituen likidatu itundutako berandutze interesak. Interes horiek eta atzeratzeagatik sartu ez zirenak, biak batera, 19 mila euro izango ziren.

VI.1.4 GARTZIATEGI BERRI ETXEAREN JABETZA KENDU ZITZAIENEI OSTATU EMATEKO HITZARMENA

Gipuzkoako Foru Aldundiak, 2005eko uztailaren 20an, desjabetzeko espedientea hasi zuen, Erreterian Urumeako autobia eta A-8 autobidea lotzen dituen tartean Donostiako Bigarren Ingurabidea Eraikitze Proiekturako. Aipatutako desjabetzeko espedienteak berekin ekarri zituen, batetik, Astigarragako Gartziategi Berri etxea eraistea, eta, bestetik, eraikin horretako etxebizitzaren jabetza kentzea.

2/2006 Legearen (2006ko ekainaren 30ekoa) 4. artikuluan xedatutako printzipioetako bat da hirigintzako jarduera orok interes publikoa izan behar duela. Horren arabera, eta pertsona guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubidea bermatze aldera, 2007ko uztailaren 24n, Udalbatzak hitzarmen horren behin betiko testua onartu zuen, jabetza kendu zitzaien biztanleei Ergobia ibilbidea 14 eremuan (9 HEA) eraikiko diren babes publikoko etxebizitzetan ostatu emateko, jabetza kendu zitzaion jabe bakoitzaren behar eta egoera pertsonal eta ekonomikoen arabera.

Lan hau egin den egunean, babes ofizialeko etxebizitzak ez dira eraiki oraindik. Sustatzaileak jakinarazi duenez, etxebizitzak egiten 2014ko urtarrila inguruan hasiko direla aurreikusi dute eta, beraz, 2015. urtean esleiri daitezke, gutxi gorabehera.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmena jendaurrean jarri zen aldian, hitzarmenean aipatu ez zen pertsona batek alegazioak egin zituen. Zehazki, desjabetzeko zen eraikineko bizilaguna zela egiaztatzen zuen, eta berriz ostatu emateko hitzarmenean sar zezatela eskatu zuen. Udaleko lege aholkulariak alegazio horren aldeko txostena egin zuen. Hirigintza Batzordeak ere



onartu zuen, eta alegazioaren onarpena berretsi zuen Udalbatzak, 2007ko uztailaren 24an. Jabe hori sartu eta gero, hitzarmenaren behin betiko testua onartu zen. Beraz, hitzarmenean ezarritakoaren arabera, 10 bizilaguni eman behar zitzaaien berriz ostatu, baina ez zen aldatu bigarren xedapena; alegia, 9 etxebizitza erreserbatu behar zirela zioen, eta ez 10 etxebizitza, alegazioa onartu eta gero egin behar zen bezala.

VI.1.5 UDALAREN JABETZAKO LURSAIL BAT TRUKATZEKO HITZARMENA

2007ko maiatzaren 21ean, Udalbatzak behin betiko onartu zuen enpresa batekin sinatutako hitzarmena, Udalaren jabetzako lursail urbanizatu bat (industrialde batean zegoena) obra batzuekin trukatzeko. Udaleko arkitekto teknikoak obrek 211 mila euroren eta 209 mila euroren balioa zutela kalkulatu zuen.

2 mila euroren aldea zegoela ikusita, erabaki zuten enpresak bere gain hartuko zituela notario eta erregistro gastuak.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Ez da behin ere aipatu truke hori egiteko beharra zegoenik, ez eta hori zenik ere interes orokorrerako modurik egokiena. Ez hitzarmenean ez trukatzeko espedientean, ez da frogatu bi eragiketa trukatzeko kontratu bakarrean jasotzea gomendatzen duten inguruabarrak daudunik. Baldintza normaletan, bi eragiketak bakoitza bere aldetik egin behar lirateke, eta kontratazio publikoa zuzentzen dituzten printzipioak betez: alde batetik, Lurzoru Ondare Publikoko lursail bat besterentzea; eta, bestetik, hiru obra kontratatzea. Gainera, ez da justifikatu enkantearen arau orokorra betetzetik salbuetsita dagoenik; hain zuzen ere, horixe da administrazio publikoen ondasun higiezinak besterentzeko modu arrunta.
2. Obra batzuen ordezkari trukatzeko erabaki izanaren ondorioz, obrak enpresari zuzenean esleitu zaizkio. Horrenbestez, ez dira bete APKLTBko 11.1 artikuluko Administrazio Publikoen kontratuarentzako ezarri dituen publikitate eta lehia printzipioak.
3. Espedientean ez da frogatu kontraprestazioak baliokideak direnik, ez baita behar bezala justifikatu egindako obren balioztatzea.

VI.1.6 NEKANENEA-DONOSTIA IBILBIDEA, 21 HIRIGINTZA HITZARMENA

Hitzarmen hori 2007ko maiatzaren 21ean onartu zuen Astigarragako Udaleko Udalbatzak. Hitzarmenean, jardun eremuaren jabeek hitz eman zuten, baldin lurak hirugarrenei emanek gero, hirugarrenek berriaz beren gain hartuko zituztela Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean «Portutxo» 5.2 hirigintzako jardun unitaterako ezarri ziren zehaztapenak mantentzeko betebeharrak.

2010eko uztailaren 20an, Tokiko Gobernu Batzarrak eraikitako 22 etxebizitzaren lehen erabilera lizentzia eman zuen, baina aurrez zegokion hirigintza hitzarmena sinatu gabe, nahiz eta nahitaez hala egin behar dela xedatzen duen 2/2006 Legeko 160.2 artikuluko, hitzarmen batzarraren sistemaz eremua garatzeko.



Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. «Portutxo» 5.2 hirigintzako jardun unitateko lursailen (han dago Nekanenea lursaila) jabeentzako, hitzarmenaren xedea generikoa eta zehaztugabea da. Alde batetik, Udalak Astigarragako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotako hirigintza zehaztapenak mantentzea betebehartzat hartu zuen (Hiri Antolamenduko Plan Orokor hura Gipuzkoako Foru Aldundiak behin betiko onartu gabe zegoen, garai hartan); eta, bestetik, jabeek hitz eman zuten, baldin lursailak hirugarrenei emanez gero, beren gain harraraziko zizkietela, berariaz, hitzarmen horretan jasotako betebeharrak, baina betebehar horiek ez ziren zehaztu.

VI.1.7 ERGOBIA IBILBIDEA 9 HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZEKO ALORRA EGIKARITZEKO HITZARMENA

Hitzarmen horrek 2006ko beste hitzarmen batean du jatorria. Hitzarmen hartan, Astigarragako Udalak Arau Subsidiarioetan 14. alorraren antolamendu xehatua sartze aldera egin beharreko aldaketa izapidetzeko betebeharra hartu zuen. 2003ko abenduan Arau Subsidiarioak berraztertze kontratua egin zen, eta orduz geroztik egiten ari ziren berrazterketaren barruan zegoen aldaketa hori. Berrazterketa hori egiten ari ziren aldirian 2/2006 Legea onartu zen, eta Arau Subsidiarioei izena aldatu zitzaien; udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra izango zen, aurrerantzean. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean alor horren antolamendu xehatua sartu da.

2006ko uztailaren 28an, Udalbatzak «Ergobia Ibilbidea» 14. alorra (Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berraztertu zenean «Ergobia Ibilbidea» 09 HEA izena jarri zitzaion) handitzea onartu zuen; zehazki, 9.047 m² gehiago ematea. Beraz, 94.200 m² -ko azalera hartu zuen. Eremu-handitze horren ondorioz, hirigintza kargak ere gehitu ziren. Beraz, aurreko hitzarmena aldatzea erabaki zen. Hain zuzen, eranskin bat sinatu zen, eta eranskin horretan 2.000 m² gehitu zitzaizkion hirugarren sektoreko erabileren aprobetxamenduari, kargen gehikuntza orekatzeko. Eranskina 2007ko maiatzaren 23an sinatu zen, 2007ko apirilaren 9an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta gero.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2008ko martxoaren 11ko Erabaki bidez onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko. Onarpen horrek hitzarmeneko zenbait alderdi aldatzea ekarri zuen, hala nola: hornidura lursailak handitzea, etxebizitza bakoitzeko garajeen ratioa murriztea, hirigintza kargak gehitzea eta babes ofizialeko etxebizitzaren lurzuaren jabetza soila lagatzea Udalari. Hitzarmenaren aldaketa hori beste eranskin batean jaso zen, eta eranskina Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 2008ko ekainaren 30ean.

Hitzarmen bakarra izan zedin, aldeei segurtasun juridikoa emango zien testu bategina idaztea erabaki zen, eta testua 2009ko ekainaren 25eko Udalbatzan onartu zen.

Hitzarmenaren xedea Udalari zegokion hirigintza aprobetxamendua monetarizatzea zen, batetik; eta 9-HEA hirigintzako esku-hartzeko alorrean hirigintza garapena egitea, bestetik. Eremu horrek garrantzi handia du udalerrirako, azpiegitura garrantzitsuak elkartzen baitira bertan, hala nola: etorkizunean egingo den Abiadura Handiko Trenaren geltokia, Urumeako

autobia eta Donostiako Bigarren Ingurabidea deritzon autobidea. Hortaz, eremu hori bertako eta lurraldeko egituraren elementu gako bihurtu da. Horregatik, Udalak baldintza zorrotzagoak jarri nahi zituen, esku-hartzea kalitate handiagokoa izan zedin.

Hitzarmena lursailaren %82,75en jabe zen enpresarekin sinatu zen. Enpresa horrek hirigintza aprobetxamenduari zegokion diru kopurua (7.933 mila euro) Udalari ordaintzeko betebeharra hartu zuen, eta beste hauek egiteko betebeharra ere:

- Udalak Kultura Etxea eraikitzeke enkargatuko dituen proiektuak ordaindu; eta Kultura Etxea eraiki, 5.000 mila euroren zenbatekoraino. Eta, zenbatekoa txikiagoa izanez gero, 5.000 mila eurorainoko aldea Udalari eman.
- Hitzarmen horretatik eratorritako beharrezko hirigintzako dokumentuak ordaindu.
- Jardun unitatea urbanizatzeko obra guztiak ordaindu (unitate horren barruan sartu zen Urumea ibaiertza, ERG-2 hirigintza jardun unitatera arte); eta pasealekua eta Donostia eta Hernani bitarteko errepidearen alboko pasealekua formalizatu. Hori guztia 9-HEA hirigintzako esku-hartzeko alorraren barruan.
- 800 etxebizitza eraiki, guztiak batera; babes ofizialeko 160 etxebizitza, prezio itunduko 104 etxebizitza libre eta 536 libre.
- «Umako» etxeko bizilagunei jardun eremutik kanpo ostatu ematearen kostua ordaindu; eta geratuko den lursail libre eta ingurua urbanizatu. Horren zenbatekoak, gehienez ere, 300 mila euro izan behar du.
- Sistema orokorretara eta tokikoetara bideratutako lursailak Udalari laga.
- 1.200 m²-ko lokal bat Udalari laga.
- Gehienez ere 2.200 mila euro eman, Urumea ibaia bideratzeko obren ondorioz Udalari dagozkion kargen zerga gisa.
- Babes ofizialeko etxebizitzak hartuko dituen lurzorua titulartasuna Udalari laga; beraz, aipatutako lursailen gaineko lurrazal eskubideak eratuko dira.

Udalak, bere aldetik, eremu horretan hirigintza gauzatzeko beharrezko izapideak bultzatzeko betebeharra hartu zuen. Eta enpresak, bestalde, plangintza gauzatzeko eta lursailetan eraikuntza egingo zuen Hitzarmen Batzarra era zedin sustatzeko betebeharra.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Umako etxea eraitsi eta bertako bizilagunei ostatu ematea zegoen erabakita. Hala ere, hitzarmen hura sinatu zuen sustatzaileak eta etxe horretako bizilagun batek alegazio bat aurkeztu zuten. Alegazioan eskatu zuten higiezinaren eraisketa atzera zedila, bizilagunei ostatu eman ahal izateko. Beraz, hitzarmeneko 7.5 xedapenean jasotako 12 hilabeteko epearen ordez 24 hilabeteko epea ezarri zen, etxea eraisteko. Alegazio hori 2009ko abenduaren 23an onetsi zuen Tokiko Gobernu Batzarrak, eta idazkariak horren berri eman zien tartean zirenei. Hala ere, 2010eko otsailaren 1ean sinatutako hitzarmenaren testu bateginean ez zen aldatu 7.5 xedapeneko bigarren paragrafoa (etxea eraisteko 12 hilabeteko epea mantendu zen), eta lehenengo eraikitze lizentzia lortzeko baldintza gisa ezarri zen hori.



2. Hitzarmenaren testu bategineko 7.4 xedapenean agindutakoaren arabera, jardun unitateko sustatzaileek batera egin behar zituzten, nahitaez, zenbait etxebizitza mota (etxebizitza libreak, babes ofizialekoak eta prezio itunduko etxebizitza libreak), eta etxebizitza horiek Hirigintza Jarduneko Programan zehaztutako jarduteko aldietan tartekatu behar zituzten. Lan hau egin den egunera arte, prezio itunduko etxebizitza libreen bloke bat egiteko lizentzia (2009ko abendua) eta etxebizitza libreen bloke bat egiteko lizentzia (2011ko urtarrila) eman dira. Eta, lehen aldian aurreikusitakoaren arabera, etxebizitza libreen beste hiru bloke eraikiko dituzte 2013. urtera arte. Horrenbestez, ez da betetzen ari aipatutako xedapenean agindutakoa.
3. Hitzarmeneko 7.1 xedapenaren arabera, alor horretako sustatzaileek beren gain hartu behar zuten Kultura Etxearen eraikuntza; kontraprestazioaren zenbatekoa (eraikuntza + proiektua) 5.000 mila euroan balioztatu zuten. Proiektuaren ardura Udalak izango zuen, eta sustatzaileak ordainduko zuen; obra, baina, sustatzaileak egin behar zuen. Xedapen horren 5. puntuan ezarritakoaren arabera, sustatzaileak plaza baten hirigintza egin behar zuen 9 HEA hirigintzako esku-hartzeko alorretik kanpo; edo, horren orde, Kale Nagusia oinezkoentzat jarri behar zuen. Horren zenbatekoa, gehienez ere, 300 mila euro izango zen. Hitzarmenean klausula horiek jartzeak obrak zuzenean esleitzen direla esan nahi du. Ez da bete Administrazio Publikoetako kontratuei buruzko oinarrizko legedia. Hain zuzen ere, legedi horrek Administrazio Publikoak behartzen ditu obrak egiterakoan publizitate, lehia, gardentasun eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betetzera (SPKLko 1. artikulua), eta hitzarmenean sustatzaileak egin beharreko azpiegituren esleipendun bihurtu dira, zuzenean.

VI.1.8 ERGOBIA IBILBIDEA 9 HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZEKO ALORRA HITZARMEN BATZARRAREN SISTEMAZ GARATZEKO HITZARMENA

Hitzarmen hori 2008ko irailaren 15eko Udalbatzan onartu zen, eta xede du alor horretan hirigintza gauzatzea, hitzarmen batzarraren sistemaz. Hitzarmen horretan, betebeharrak hauek jarri zaizkie jabeei:

1. Hitzarmen Batzarra osatzea, 2/2006 Legeko 161. artikuluan xedatutakoaren arabera.
2. Hitzarmen Batzarraren bitartez, dagokion Birpartzelazio Proiektua egitea. Proiektu horretan, jabeen eskubideak eta betebeharrak beren lursailen azalerarekiko proportzionalak izan behar dira.
3. Hirigintza eraikigarritasunaren %10 Udalari lagatzea, aurrez aztertutako 2006ko otsailaren 10eko hitzarmenean ezarritakoaren arabera (ikus VI.1.7).
4. Doan laga beharreko lurak eta ondasunak ematea, Legean eta Plangintzan ezarritako baldintzetan.
5. Merkataritza sozietateak, bai eta Batzarrera atxikiko diren gainerako jabeek ere, hirigintza kargak beren har hartu beharko dituzte, eta Batzarraren bitartez gauzatu beharko dituzte alor horri legez, plangintzan edo hitzarmenean egotzitako urbanizatze obrak eta azpiegiturak.



Udalak, bere aldetik, betebeharra hartu zuen hitzarmen batzarraren sistemaren aplikazioa eta hirigintza kudeaketarako tresnak izapidetzeko, ahalik eta eperik laburrenean etxeak eraikitzen has zitezen.

2009ko abenduaren 23an, prezio itunduko 120 etxebizitza libre eraikitzeko lizentziak eman ziren, eta 2011ko urtarrilaren 27an 84 etxebizitza libre eraikitzeko lizentziak eman ziren.

2013. urtean bukatuko da lehen aldia, eta urte horretara arte beste hiru lursailetan etxebizitza libreak eraikitzea aurreikusi da. Kultura Etxea lehen aldian egitea aurreikusi zen, baina IBAI-ONDO etxea kultura ondasun deklaratu izanaren ondorioz, Kultura Etxea hartuko duen lursaila birmoldatu behar da.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusitako hutsak, aurreko hitzarmenean aurkitutakoez gain (hartako estipulazioak onartu dira):

1. Hitzarmen Batzarrak urbanizatzeko gastuen (14.785 mila euroan zenbatetsiak) %7ren abala aurkeztu zuen; baina, 2/2006 Legeko 160.6 artikuluan xedatutakoarekin bat, hirigintza kargen guztizko zenbatekoarena izan behar zen (Birpartzelazio Proiektuaren arabera, zenbateko hori 21.973 mila euro zen).



VII. BAKIOKO UDALA

Bakioko Udalak 2.470 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikuluekin bat, ez du berezko gaitasunik plan orokorrak eta haien aldaketak onartzeko; eskumen hori Bizkaiko Foru Aldundiari dagokio.

Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioak 2001eko abenduaren 14ko 810/2001 Foru Agindu bidez onartu zituen Bizkaiko Foru Aldundiak behin betiko, eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2003ko urriaren 1ean. Zortzi urteko iraupena izango zutela aurreikusi zuten.

Udalak zuzenean kudeatzen du hirigintza. Hona hemen hirigintza arloan duen antolaketa egitura:

- Alkatea
- Hirigintzako Udal Informazio Batzordea
- Zerbitzu teknikoak, bi aparejadorek eta arkitekto batek (lanaldi partzialez kontratatua) osatuak.

VII.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

VII.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Legez Udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduaren behin betiko balioztatzea Birpartzelazio Proiektutik ondorioztatzen dena da. Beraz, hirigintza aprobetxamenduaren lagapena aprobetxamendua monetarizatzeaz ordezkatu den lau hitzarmenetan (ikus VII.1.2., 3., 5. eta 6. atalak) behin-behinekotasunaren klausula bana izan beharko litzateke, aprobetxamenduaren %10en balioa ezin delako izan Proiektu horretatik aterako dena baino txikiagoa. Gainera, aztertutako hitzarmen horietan zerbitzu teknikoek egin dituzten aprobetxamenduaren aditu balioztatzeak ez dira behar bezala justifikatu edo ez dute oinarri nahikorik.
2. Azttertutako aldian, egindako 5 hitzarmenetatik 4tan hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren ordezkari aprobetxamendua monetarizatu da, baina ez dago hori justifikatzen duen dokumenturik. 3/1997 Legearen artikuluko bakarreko 2. puntuan xedatutakoaren arabera, jabeek nahitaez laga behar diote Udalari hirigintzako irabazizko aprobetxamenduaren %10i dagokion lurzorua. Beraz, hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren ordezkari aprobetxamendua monetarizatzen denean hala egitea komenigarri dela edo normalean egiten den modua ez dela komenigarri justifikatu behar da.
3. Hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren ordezkari aprobetxamendua monetarizatu den 4 hitzarmenetatik hirutan (ikus VII.1.2., 5. eta 6. atalak), diru sarrerak sortzapenen aurreko ekitaldietan kontabilizatu dira. Beraz, beharrezko finantzaketarik izan gabe egin dira gastuak.



VII.1.2 SR.2 BAKEA BIZITOKITARAKO EREMUA GARATZEKO HITZARMENA

2005eko ekainaren 27an, Udaltzako BAKEAko SR.2 bizitokitarako eremua birpartzelatzeko hitzarmena onartu zuen (eremu hori lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu da Arau Subsidiarioetan). Hitzarmen hori Udalak eremuko ia lursail guztien (%97) jabe den enpresarekin egin zuen.

Hitzarmen horretan, Udalak Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala izapidetzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa horrek 118 etxebizitza egin ordez 306 egitea ahalbidetuko zuen:

ERAIKUNTZA TIPOLOGIA	Etxebizitza kopurua	
	ASak 2001	ALDAKETA EGITEN
Familia bakarrekoak	28	7
Atxikiak	30	6
Kolektibo libreak	60	251
Kolektibo tasatuak	-	42
GUZTIRA	118	306

Ordain gisa, enpresak 4.810 mila euro ordaindu behar zizkion Bakioko Udalari, bi alditan: 1.202 mila euro hitzarmena sinatzean; eta, gainerakoa, Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren behin betiko onarpena Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo 15 egunetan. Halaber, erabaki zuten etxebizitza tasatu bakoitzaren prezioa, gehienez ere, 228 mila euro izango zela.

Baldin Aldaketa Puntuala, azkenean, gauzatzen ez bazen, Udalak aurreratutako dirua itzuli beharko zuen. Horretarako, enpresari abala eman zion, eta enpresak bere gain hartu zituen abal horren gastuak.

Lan hau egin den egunean, hirigintza publikoa jasota dago, eta etxebizitzak eraikita daude, salbu prezio tasatuko etxebizitzak. Horiek egin behar ziren lursaila BIZKAILUR, SA sozietateari saldu zitzaion 2008ko urtarrilaren 18an, 2.928 mila euroan, BEZa barne.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. 2002ko eta 2003ko ekitaldietan (hitzarmena sinatu aurreko ekitaldiak), Udalak 393 mila euroren zenbatekoa erregistratu zuen hitzarmenetik eratorritako sarrera gisa, justifikatu gabe. Beraz, aipatutako bi ekitaldietan beharrezko finantzaketa izan gabe egin dira gastuak. Kontraprestazioagatiko sarrera 2005eko ekitaldian erregistratu behar zen, hitzarmenean ezarritako xedapenekin bat. Udalak hirigintza aprobetxamendua monetarizatu izanaren ondorioz hitzarmen horretan lortu dituen sarrerak kontabilizatu ditu, baina 3. kapituluan (sarrerak) egin du hori, 6. kapituluan egin ordez.



2. Hitzarmena sinatu zuen enpresak lau zatitan egin zuen bigarren ordainketa, atzerapenarekin: itundutako eguna baino 68, 113, 230 eta 468 eguneko atzerapenez, hurrenez hurren. Udalak atzerapenari zegokion interesa eskatu behar zion zordunari. Horri esker, Udalak 64 mila euro gehiago jasoko zituen.
3. Hitzarmena sinatu eta gero, Udalbatzak ez zuen berretsi, aipatutako dokumentuko 5. atalean hitzartutakoarekin bat. Atal horretan ezarrita dagoenez, Udalbatzak onartutako berreste erabakiaren hitzez hitzezko ziurtagiria sartu behar da hitzarmenera.

VII.1.3 BDA-02 JARDUN UNITATEA GARATZEKO HITZARMENA

2005eko ekainaren 27an, Bakioko Udaleko Udalbatzak jardun unitate horretan hirigintza gauzatzeko helburuarekin lursail guztien jabe den enpresarekin egindako hitzarmena onartu zuen. Jardun unitate hori hiri lurzoru gisa dago sailkatuta.

Hitzarmen horretan, Bakioko Udalak Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala izapidetzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa horrek 5 etxebizitza egin ordez 34 egitea ahalbidetuko zuen.

ERAIKUNTZA TIPOLOGIA	Etxebizitza kopurua	
	ASak 2001	ALDAKETA EGITEN
Familia bakarrekoak	5	1
Bi familiakoak.....	-	1
Kolektibo libreak	-	32
GUZTIRA	5	34

Bestalde, enpresak alboko lursail batean aparkaleku publiko bat egiteko obrak gauzatu behar zituen (ikus VII.1.4), legez ordaindu beharreko hirigintza aprobetxamenduaren %10en ordainketa gisa.

2009. urtean, Bakioko Udalak aparkaleku publikoaren obrak jaso zituen. Udaleko teknikariek aldeko txostena egin zuten eta, beraz, hitzarmena guztiz betetzat jo zen.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Ez dizkigute helarazi, hitzarmena sinatu zen unean, aipatutako obren tasazio balioa ezarri zuten euskarri dokumentuak. Horrenbestez, ezin dugu esan egindako trukea egokia den ala ez. Obra jaso zen unean hartu zuten kontraprestazioaren balioa ere ezin izan dute justifikatu.
2. Hitzarmenean ezarritakoaren arabera, hirigintza aprobetxamenduaren %10 beste eremu batean aparkaleku publikoa egiteko obrak gauzatzerekin ordeztuko zen. Horrek APKLTB urratzen du. Izan ere, Lege horren 11.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, administrazioak publizitate eta lehia printzipioak betez esleitu behar ditu

obrak, eta Bakioko Udalak egin beharreko azpiegituren zuzeneko esleipendun egin du sustatzailea.

3. Bakioko Udalak ez du kontabilizatu hitzarmen horretako kontraprestazio izan den eragiketa. Beraz, aurrekontuan ez da jaso ez aparkalekua eraikitzeak eragindako gastua ez lortutako diru sarrera. Eragiketa hori erregistratzeak ala ez erregistratzeak ez du eraginik aurrekontu emaitzan, ez eta diruzaintzako geldikinean ere, baina, aurrekontu gordinaren printzipioa betetze aldera, sarrera bat 6.kapituluan erregistratu behar zen, hitzarmeneko monetarizazioak eragina; eta gastu bat 6. kapituluan, obraren kostuaren zenbatekoarena.

VII.1.4 BDB JARDUN UNITATEA GARATZEKO HITZARMENA

2005eko ekainaren 27an, Bakioko Udaleko Udaltzako jardun unitate horretan hirigintza gauzatzeko helburuarekin lursail guztien jabe den enpresarekin egindako hitzarmena onartu zuen. Jardun unitate hori hiri lurzoru gisa dago sailkatuta.

Hitzarmen horretan, Bakioko Udalak Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualean izapidetzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa horrek 8 etxebizitza egin ordez 26 egitea ahalbidetuko zuen.

EIRA KUNTZA TIPOLOGIA	Etxebizitza kopurua	
	ASak 2001	ALDAKETA EGITEN
Familia bakarrekak	8	-
Kolektibo libreak	-	26
GUZTIRA	8	26

Horren ordainetan, enpresak Udalari lursail handiagoa lagatzeko betebeharra hartu zuen (1.686,62 m² gehiago), lursail horretan ekipamendu publikoa egin zedin. Hortaz, Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualean, ekipamendu publikorako lursailaren azalera 908 m² izatetik 2.594,62 m² izatera pasatu zen, eta berdeguneak eta aparkaleku publikoa egingo ziren bertan.

Udalak hirigintza aprobetxamenduaren %10 ordaintzetik salbuetsi zuen enpresa, Udalak enpresak ekipamendu publikoa egiteko laga zion lurzoruaren balioa handiagoa zela jo baitzuen, eraikigarritasuna handitzeko Aldaketa Puntualean egin eta gero Udalari zegokion aprobetxamendua baino.

2009ko ekainaren 29an, Udalak hirigintza publikoaren obrak jaso zituen, eta hitzarmena betetzat jo zuten une horretan.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Ez dizkigute helarazi hitzarmen horretako kontraprestazioak egokiak izan diren ala ez egiaztatzeko beharrezko euskarri dokumentuak, ez baita egin unitateko hirigintza aprobetxamenduaren balioztatzerik Birpartzelazio Proiektuan. Horrenbestez, ezin izan dugu zehaztu Udalak lortutako emaitza ekonomikoa.



2. Udalak ez du inbentarioan erregistratu nahitaezko lagapen gisa jasotako lursaila (hitzarmenerako 281 mila euroan balioztatua).
3. Jardun unitate horretako hirigintza aldaketa 2006ko otsailaren 22an onartu zuen behin betiko Bizkaiko Foru Aldundiak. Aldaketa horretan 1.686,62 m²-ko azaleradun aparkaleku publikoa egingo zela ezarri zen, eta guztira 1.142,23 m²-ko eremua berdeguneak egiteko utzi zen. Azalera osoan aparkaleku publikoa egin da.

VII.1.5 ERRENTERIA SR.3 BIZITOKITARAKO EREMU URBANIZAGARRIA GARATZEKO HITZARMENA

2006ko abuztuaren 3an, Udalbatzak SR.3 Erreterria bizitokitarako eremuan hirigintza garatzeko hitzarmena onartu zuen. Udalak eremuaren %80 ingururen jabe zen enpresarekin egin zuen hitzarmena, eta eremu hori lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu zen Arau Subsidiarioetan.

Hitzarmenean, Udalak Plan Partzialaren eta Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala izapidetzen jarraitzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa horrek eremuaren eraikigarritasuna gehituko zuen (guztira 424 etxebizitza, gehienez ere), honako eraikuntza tipologia honen arabera:

ERAIKUNTZA TIPOLOGIA	Etxebizitza kopurua	
	ASak 2001	ALDAKETA EGITEN
Kolektibo libreak	86	362
BAOE kolektiboak	12	18
Kolektibo tasatuak	-	44
GUZTIRA	98	424

Era berean, Udalak hitz eman zuen Birpartzelazio Proiektua gehienez ere hiru hileko epean onartuko zuela, jabetzaren ordezkari zen enpresak aurkeztuko zuen unetik.

Ordainetan, enpresak 3.000 mila euro ordaindu behar zizkion Udalari, bost epe berdinetan, eremua hiritartzeko prozesuaren garapenaren arabera. Udala eremu horretako 1.713 m²-ko lursail baten jabe zen, eta eremu horretan behe solairuko saltokiak eskuratzeko interesa zuen. Aipatutakoaz gain, Udalak legez zegozkion lursailen eta hirigintza aprobetxamenduen jabetza trukatu zion enpresari behar zituen behe solairuko saltokiekin. Lursailen balioa 180 euro/m²-tan ezarri zuten, eta behe solairuko saltokiena 1.000 euro/m²-tan, eta truketik sortuko zen aldea orekatzeko, enpresak 3.000 mila euro ordaindu behar zituen.

Bestalde, hitzarmenean, prezio tasatuko etxebizitzaren salmenta prezioak ezarri ziren: eraikuntza lizentziak emango ziren egunean babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean izango zen prezioa bider 1,7. Prezio hori kontsumo prezioen indizearen arabera aldatuko zen, etxebizitza eman arte. Udalak beretzat gorde zuen etxebizitza horien gaineko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, eta esleipendunak hautatzekoa.



Lan hau egin den egunean, behin betiko onartuta daude eremuko Plan Partziala eta Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala. Baina ez da argitaratu Plan Partzialeko hirigintza araudia, onarpenean egindako aldaketei buruz Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak egin beharreko txostena noiz jasoko zain baitaude. Horrenbestez, ez da indarrean sartu. Eremu horretako Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzeke dago, eta eremuko Urbanizatze Proiektua ez da aurkeztu Udalean.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. 2006an, Udalak 3. kapituluan kontabilizatu du (6. kapituluan kontabilizatu ordez, 235/2004 Foru Dekretuan xedatu bezala) aipatutako hitzarmenean hirigintza aprobetxamendua monetarizatzearen bidez lortutako sarrerren lehen epea: 600 mila euroren zenbatekoa. 2007ko eta 2009ko ekitaldietan, hitzarmenean ezarritako bigarren eta hirugarren epeak kontabilizatu ditu (600 mila euro, epe bakoitza), baina ez dira interesak sortu eta ez dira kobratu, epeak Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu zenean eta Jabetza Erregistroan jaso zirenean bukatu baitziren, hurrenez hurren. Lan hau egin den egunean behin betiko onartu gabe dago, eta ez da oraindik erregistratu. Ondorioz, bi ekitaldi horietan guztira 1.200 mila euroren gastuak egin dira, beharrezko finantzaketarik izan gabe.
2. Birpartzelazio Proiektua Udalak hirigintza arloan aholkularitza emateko kontraturiko enpresak idatzi zuen, Udalaren ekimenez, baina inolako prozedurarik gabe. Horrek esan nahi du proiektu hori zuzenean esleitu zela, administrazio publikoko kontratu guztiek bete behar dituzten publizitate eta lehia printzipioak bete gabe (APKLTBko 11.1 artikulua). Txosten hau egin den egunean, ez da jaso proiektu horri loturiko fakturarik ez ordainketarik; sinatutako hitzarmenean sustatzailearen erantzukizuna zen hori. Udaleko idazkariaren ziurtagiriaren arabera, proiektua idatzi zuen enpresak eremuaren kudeaketa aurreratuta zegoenean lanen faktura aurkezteko betebeharra hartu zuen.

VII.1.6 ELEXALDE SR.6 BIZITOKITARAKO EREMU URBANIZAGARRIA GARATZEKO HITZARMENA

2006ko irailaren 18an, Udalbatzak eremu horren %50en jabe zen enpresaren ordezkariarekin sinatu beharreko hitzarmena onartu zuen. Lurzoru hirtargarri gisa sailkatu zen.

Hitzarmen horretan, Udalak eremuko Plan Partzialaren eta Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala izapidetzen jarraitzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa horrek 48 etxebizitza egin ordez 126 egitea ahalbidetuko zuen, honako eraikuntza tipologia honen arabera:

ERAIKUNTZA TIPOLOGIA	Etxebizitza kopurua	
	ASak 2001	ALDAKETA EGITEN
Kolektibo libreak	32	94
BAOE kolektiboak	16	16
Kolektibo tasatuak	-	16
GUZTIRA	48	126



Era berean, Udalak hitz eman zuen Birpartzelatze Proiektua gehienez ere hiru hileko epean onartuko zuela, jabetzaren ordezkari zen enpresak aurkeztuko zuen unetik.

Udalak zegokion hirigintza aprobetxamenduaren %10 emango zion enpresari, alegia, partikularrek emandako lursailen %10, betiere enpresa eman beharreko lursailen jabe bazen edo, kasuan kasu, gainerako jabeen baimena bazuen udal aprobetxamenduaren %10 beretzat hartzeko, Berdinbanatzeko Proiektuan jasotakoaren arabera. Bestela, hitzarmen hori enpresa sinatzailearen jabetzako lurzorua proportzioaren gainean izango zen baliozko. Guztizko aprobetxamenduaren %10 1.500 mila euroan balioztatu zen, eta diru kopuru hori eremuko hirigintza garapenari loturiko bost epetan ordaindu behar zen.

Enpresak epe batzuen arabera eremuan hirigintza garapena egiteko eta hirigintza hori kudeatzeko betebeharra hartu zuen. Plan Partziala behin betiko onartu eta handik aurrera, hiru hileko epean, Birpartzelazio Proiektua idatzi behar zuen; eta, hurrengo hilabetearen barruan, Urbanizatze Proiektua. Proiektuak idaztearen eta hirigintzaren gastuak aurreratu behar zituen, eta gero, gastu horiek jabeei ordainaraziko zizkien.

Etxebizitza tasatuak enpresak eraiki behar zituen, eta etxebizitza horien prezioa eraikitzeke lizentzia eman zen unean babes ofizialeko etxebizitzek zuten gehieneko prezioa bider 1,7 izango zen.

Udalak bere gain hartu behar zuen prezio tasatuko etxebizitzaren esleipendunen hautaketa, eta berak izango zuen etxebizitza horiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea, etorkizuneko salerosketetan.

Eremu horretako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala behin betiko onartzen ez bazen, kontratua deuseztatuko zela hitzartu zuten. Hala gertatuz gero, Udalak aurreratutako lehen epeko zenbatekoa itzuli beharko zuen.

Eremu horretako Plan Partziala 2009ko otsailaren 11n sartu zen indarrean, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratzearekin. Lan hau egin den egunean, Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintza Jarduneko Programa behin betiko onartuta daude. Urbanizatze Proiektuari hasierako onarpena eman zaio, Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu da eta Uraren Euskal Agentziara (URA) bidali da, eta haren txostenaren zain daude, behin betiko onar dadin.

2009ko urriaren 1ean, enpresak eraikitzeke lizentzia eskatu zuen, prezio tasatuko 16 etxebizitzak eta babes ofizialeko 16 etxebizitzak egiteko.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmenaren arabera, enpresak 1,5 milioi euroren kontraprestazioa eman behar zuen, 300 mila euroko bost epetan. Lehen bi epeak aztertutako aldiak iraungi dira, eta Udalak hitzartutako ordainketak jaso ditu, bata 191 eguneko atzerapenarekin, eta, bestea, 636 egunekoarekin. Udalak atzerapenari zegokion interesa eskatu behar zion zordunari. Horri esker, Udalak 21 mila euro gehiago jasoko zituen.
2. Udalak hirigintza aprobetxamendua monetarizatu izanaren ondorioz hitzarmen horretan lortu dituen sarreraren lehen epea (300 mila euro) kontabilizatu du, baina 3. kapituluan (sarrerak), 6. kapituluan egin ordez. 2007ko eta 2009ko ekitaldietan, hitzarmenean ezarritako bigarren eta hirugarren epeak kontabilizatu dira, baina ez da interesik sortu, Birpartzelazio Proiektua 2009an onartu baitzen (bigarren epea),



eta 2010ean jaso zen Jabetzaren Erregistroan (hirugarren epea). Hortaz, 300 mila euroren gastuak egin dira aipatutako ekitaldi bakoitzean, beharrezko finantzaketarik izan gabe. Lan hau egin den egunean, hirugarren epea kobratzeke dago.

3. Birpartzelazio eta Urbanizatze Proiektuak Udalak hirigintza arloan aholkularitza lana egiteko kontrataturiko enpresak idatzi zituen, Udalaren ekimenez, baina inolako prozedurarik gabe. Horrek esan nahi du proiektu horiek zuzenean esleitu zirela, administrazio publikoko kontratu guztiek bete behar dituzten publizitate eta lehia printzipioak bete gabe (APKLTBko 11.1 artikulua). Txosten hau egin den egunean, ez da jaso proiektu horiei loturiko fakturarik ez ordainketarik; sinatutako hitzarmenean sustatzailearen erantzukizuna ziren horiek. Udaleko idazkariaren ziurtagiriaren arabera, proiektua idatzi zuen enpresak eremuaren kudeaketa aurreratuta zegoenean lan horien fakturak aurkezteko betebeharra hartu zuen.



VIII. BARRIKAKO UDALA

Barrikako Udalak 1.487 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikularekin bat, ez du berezko gaitasunik plan orokorrak eta haien aldaketak onartzeko; eskumen hori Bizkaiko Foru Aldundiari dagokio.

Barrikako Udalaren Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioak 1990eko ekainaren 28ko Foru Aginduaren bitartez onartu zituen Bizkaiko Foru Aldundiak, behin betiko. 2010eko uztailaren 15ean, Udalbatzak behin-behinean esleitu zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2/2006 Legera egokituta egiteko eta idazteko zerbitzu kontratua.

Udalak zuzenean kudeatzen du hirigintza. Hona hemen hirigintza arloan duen antolaketa egitura:

- Alkatea
- Idazkari-kontuhartzailea
- Hirigintzako Udal Informazio Batzordea
- Zerbitzu teknikoak, aparejadore batek eta arkitekto batek (lanaldi partzialez kontratatua) osatuak.

VIII.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

VIII.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Barrikako Udalak ez ditu erregistratu hiru hitzarmenetan jasotako lursailak, ez bere inbentarioan, ez ibilgetuan (ikus VIII.1.2, 4 eta 5 atalak).

VIII.1.2 LURZORUA DOAN LAGATZEKO HITZARMENA, EREMU HORRETAN G-ARTEPETA EREMURA SARTZEKO BIDEA EGIN DADIN

2006ko maiatzaren 24an, Barrikako Udaleko Udalbatzak hirigintza hitzarmena sinatu zuen partikular batekin, G-ARTEPETA eremurako sarbidea egiteko beharrezko lurra doan laga zezan.

Hitzarmenaren xedea 129,49 m²-ko lursaila doan lagatzea zen, BI-634 foru errepidetik aipatutako eremura sartzeko bidea egiteko.

Akats baten erruz, lursail hori aipatutako eremuan aurreko eraikuntza baten eraginpean zegoela ezarri zen Arau Subsidiarioetan, eta, beraz, ez zen sartu eremu horretako Konpentsazio Proiektuan. Proiektu hori 2000ko abenduaren 5ean onartu zen.

Ordainetan, Udalak, etorkizuneko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren barruan, akatsa zuzentzeko betebeharra hartu zuen; alegia, aipatutako lursaila eremuan sartuko zuen, eta eraikigarritasuna esleituko zion, gainerako lursailei bezala. Gainera, lagatuko zatiaren eraikigarritasuna mantenduko zion jatorri lursailean.

Aipatutako betebeharra betetzea ez zegoenez soilik Udalaren esku (Bizkaiko Foru Aldundiak baitu Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartzeko eskumena), hitzarmeneko baldintza hori betetzen ez bazen, lagatuko zatiaren ordezkio diru ordaina ezarri zen



hitzarmenean bertan. Diru ordain horren zenbatekoa jakiteko, lagatako azalera eta lurzoru urbanizaezin arruntaren metro karratuaren balioa biderkatu beharko ziren.

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.

VIII.1.3 HITZARMENA BIZKAILUR KIDE BAKARREKO SOZIETATE ANONIMOAREKIN, TOKIKO BABESEKO 89 ETXEBIZITZA ERAIKITZEKO

2009ko ekainaren 9an, Barrikako Udalak onartu zuen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitara zedila Udalaren eta Bizkailur kide bakarreko foru sozietate anonimoaren artean sinatu beharreko hirigintza hitzarmena, Barrika udalerrian tokiko babeseko 89 etxebizitzaren eraikuntza sustatze aldera.

Lau hau egin den egunean, hitzarmenaren gauzatzea ez dago onartuta.

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.

VIII.1.4 HITZARMENA PARTIKULARREKIN, BIRIBILGUNE BAT EGITEKO BEHARREZKO LURZORUA DOAN LAGA DEZATEN

2009ko urriaren 9an, Udaltzabak hitzarmen bat sinatzea onartu zuen, Barrikako Udalaririk lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta dagoen 55,82 m²-ko eremua doan lagatzeko, bertan biribilgune bat eraiki zedin. Udaltzabak alkatea ahaldu zuen, hitzarmena sina zezan.

Ordainetan, lagatako lursaileko eraikuntza eskubideak lursailen jabeek dagozkie, bai gaur egun, bai etorkizunean.

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.

VIII.1.5 HITZARMENA ENPRESA BATEKIN, BIRIBILGUNE BAT EGITEKO BEHARREZKO LURZORUA DOAN LAGA DEZAN

2009ko urriaren 9an, Udaltzabak hitzarmen bat sinatzea onartu zuen, Barrikako Udalaririk 1.546,67 m²-ko lurzoru urbanizagarria doan lagatzeko, bertan biribilgune bat eraiki zedin. Udaltzabak alkatea ahaldu zuen, hitzarmena sina zezan.

Lursail horiek LEPOLA izeneko F eremuan daude, eta eremu horrek Plan Partziala du, 1996ko azaroaren 13an behin betiko onartua. Plangintza horretan eremuko eraikuntza parametroak, parametro tipologikoak eta eremuko garapenaren bideragarritasunaren eta eremuaren urbanizatzearen parametroak jaso dira.

Hitzarmenean, lursailen jabe zen enpresak uko egin zion edozein kalte ordaini edo lagatako lursailen gaineko eskubideri, salbu lagatako lursailari zegozkion eraikuntza eskubideei. Eskubide horiek enpresarenak izango dira, bai gaur egun, bai etorkizunean.

Gainera, enpresaren interesekoa zenez indarrean zen Plangintzaren Aldaketa Puntual bat aurkeztea eta izapidetzea (aldaketa horretan jasoko lirateke Barrikako Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorraren Aurrerapenean argitaratutako parametroak), Udalak bere jardun eremuan izapidetzeko betebeharra hartu zuen. Aldaketa onartuko ez balitz, hitzarmena baliogabetutzat joko litzateke.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Hitzarmen horretan ez da berariazko hutsik ikusi.



IX. GETXOKO UDALA

Getxoko Udalak 80.277 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikularekin bat, plan orokorrak eta haien aldaketak behin betiko onartzeko gaitasuna du.

2000ko urtarrilaren 18an, Bizkaiko Foru Aldundiak Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartzea erabaki zuen. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ez du iraupen mugarik deboran. Hala ere, plan horretako 1.2.1 artikularen arabera, zortzi urteko epea igarotzen denean aztertu behar da. Era berean, plana aztertu behar da baldin Getxoko udalerrian eragina izango duen goragoko mailako plangintzako dokumenturen bat onartzen bada.

2006ko irailaren 26an, Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partziala behin betiko onartu zen. 2007ko urriaren 2an, Tokiko Gobernu Batzarrak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aztertzeko espedientea hasia erabaki zuen, eta 2011ko uztailaren 26an esleitu da.

Udalak zuzenean kudeatzen du hirigintza. Hirigintzako Zinegotzigoko Zerbitzu Teknikoen Arloaren (Obrak eta Zerbitzuak) barruan dago Hirigintza eta Arkitektura atala, eta honako hauek osatzen dute:

- 2 arkitekto
- 5 arkitekto tekniko
- 2 abokatu
- 6 laguntzaile

IX.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

IX.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Atzerapen luzea izan da Tokiko Gobernu Batzarrak honako hitzarmen hauek onartu zituenetik sinatu diren arte:
 - a. ITURRIBARRI II 24.2 jardun unitatea hitzarmen batzarraren sistemaz kudeatzea arautzen duen hitzarmena: 134 egun (ikus IX.1.2 atala).
 - b. SARRIKOBASO 31.1 jardun unitatean hitzarmen batzarraren sistema ezartzeko hitzarmena: 161 egun (ikus IX.1.3 atala).
 - c. Hirigintza hitzarmena, ORMAZA BEHEKOA 42.2 jardun unitateko Lankidetzako Administrazio Elkartearekin: 246 egun (ikus IX.1.4 atala).
 - d. Getxoko Santa Eugenia kaleko 14. eta 16. zenbakietan udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko zehaztapenak egikaritzeko hitzarmena: 219 egun (ikus IX.1.5 atala).

Atzerapen horien ondorioz, zenbait kasutan, onartutako hitzarmenean jaso ziren inguruabarrak ez dira mantendu hitzarmena sinatu denean; kasu batean, bi dokumentuetako testua ez zetorren bat.



2. Betebehar ekonomikoren bat dakarten hitzarmenetatik bat ere ez du fiskalizatu Udaleko Kontu Hartzaitetzak, nahiz eta hala egin behar duela xedatzen duen 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren 214. artikulua (ikus IX.1.3 eta 6 atalak).
3. Aztertutako hitzarmenetan ez da egin hitzarmenak interes orokorrerako onuragarri izango direla justifikatzen duen arrazoiketa dokumentaturik, salbu eremua hitzarmen batzarraren sistemaz kudeatzeko egin ziren bi hitzarmenetan (ikus IX.1.2 eta 3 atalak), 2/2006 Legeko 160.2 artikulua hala egitera behartzen baitu.

IX.1.2 ITURRIBARRI II 24.2 JARDUN UNITATEA HITZARMEN BATZARRAREN SISTEMAZ KUDEATZEA ARAUTZEN DUEN HITZARMENA

2008ko uztailaren 22an, Getxoko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak ITURRIBARRI II 24.2 jardun eremuaren jabetzaren %84,4ren ordezkariekin sinatu beharreko hitzarmena - eremu hori hitzarmen batzarraren sistemaz garatzekoa- onartu zuen, 2/2006 Legeko 160 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Hitzarmen horretan, jabeek honako betebehar hauek hartu zituzten:

- Hitzarmen Batzarra eratzea, hitzarmena onartzen denetik hilabeteko epean.
- Birpartzelazio Proiektua aurkeztea, Hitzarmen Batzarra eratzen denetik sei hileko epean.
- Nahitaez eta doan laga beharreko lursail eta ondasun guztiak ematea.
- Hirigintza aprobetxamenduaren %10i dagokion lurzorua Getxoko Udalari esleitzea, eraikigarritasun haztatuaren arabera.
- Hirigintza karga guztiak beren gain hartzea.
- Hitzarmena beteko dela bermatzea, hirigintza kargen %7ren zenbatekoaren banku abala aurkeztearen bitartez, Birpartzelazio Proiektua onartu aurretik.

Udalak, bestalde, aurkeztutako dokumentuak -zuzenbidearekin bat datozenak- onartu behar lituzke, legez ezarritako epeetan. Horrez gain, hitzarmena argitaratu behar du, eta dokumentu horrek eragingo dien guztiei jakinarazi behar die. Udalak epe horiek ez beteko ez balitu, legezkotzat joko litzateke jabeek jardun sistema ez onartzea.

2009ko uztailaren 22an, Hitzarmen Batzarrak Birpartzelazio Proiektua onartu zuen, eta 2009ko irailaren 30ean argitaratu zen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean. Lan hau egin den egunean, Udalak oraindik ez dio behin betiko onarpena eman.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. 2/2006 Legean eskatzen denaren arabera, hitzarmena osorik argitaratu behar da hasierako onarpena eman eta gero, eta behin betiko onartu baino lehen. Horrez gain, 7. xedapen gehigarriko 2. atalean jasotako publizitate eta gardentasun printzipioak bete behar ditu. Hitzarmen honetan, baina, ez da hori bete, hitzarmena onartzeko erabakia baino ez baita argitaratu.
2. Ez da aurkeztu hirigintza kargen %7ko banku abala, hitzarmena beteko dela ziurtatzeko berme gisa, nahiz eta hitzarmena izenpetzean egin behar dela xedatzen duen



2/2006 Legeko 160.6 artikulua, 2008ko abenduan hain zuzen ere. Abala 2011ko maiatza eta azaroa bitartean eman da.

3. Sustatzaileek, Hirigintza Jarduneko Programa aurkeztearekin batera, 2007ko azaroan, 2/2006 Legeko 158. artikuluan agindutakoarekin bat, urbanizatzeko aurrekontuaren %1eko abala eman behar zuten. 2010eko urriaren 28an, Udalak abala eskatu zion Hitzarmen Batzarrari. Abal hau 2011ko maiatza eta azaroa bitartean eman da.

IX.1.3 HITZARMEN BATZARRAREN SISTEMA EZARTZEKO HITZARMENA, SARRIKOBASO 31.1 JARDUN UNITATERAKO

2008ko ekainaren 24an, Getxoko Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak SARRIKOBASO 31.1 jardun eremuaren jabetzaren %77,2ren ordezkariekin sinatu beharreko hitzarmena - eremu hori hitzarmen batzarraren sistemaz garatzeko- onartu zuen, 2/2006 Legeko 160 artikuluan xedatutakoaren arabera. Eremu horretan, Udalak bi lursail zituen, eraikitze eskubidearekin, desjabetze bidez eskuratuak.

Hitzarmen horretan, jabeek honako betebeharrak hartu zituzten:

- Urbanizatzeko aurrekontuaren %7ri zegozkion abalak ematea, 15 eguneko epean, hitzarmena behin betiko onartu eta gero.
- Hitzarmen Batzarra eratzea, eta Batzar horren bitartez, birpartzelazio dokumentua egitea. Ezarritako legezko prozedura betetzea, hitzarmenean adierazitako epean barruan.
- Nahitaez laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea.
- Udalaren kontrolpeko hirigintza karga guztiak, eta hirigintzaren kontratazioa, egikaritzea eta zuzendaritza beren gain hartzea.
- Urbanizatzeko obrak egikaritzea eta Udalari eskaintzea, jaso ditzan.
- Lehentasunez babes ofizialeko etxebizitzetan %10 Udalari lagatzea.
- Egoki denean, jabeek kalte ordaina ematea, 348,80 eurona m²-ko, edo 49,67 eurona m²-ko, lurzoruaren barruan hirigintza sartu den ala ez, horren arabera.

Udalak, bere aldetik, 4.173 mila euro ordainduko dizkie jabeek, unitateko aprobetxamendu eskasiaren balioztatze gisa, horren balioa askoz txikiagoa delako banaketa alorreko eredu aprobetxamenduaren balioa baino (eremuko batez besteko hirigintza eraikigarritasuna, 2/2006 Legean ezarri bezala).

Birpartzelazio Proiektuari 2010eko otsailaren 23an eman zion Hitzarmen Batzarrak hasierako onarpena. Alegazio bat egin zen, eta horrek aldaketak eragin zituen azalera batzuetan, bai eta jabeentzako kalte ordainetan ere.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. 2/2006 Legean eskatzen denaren arabera, hitzarmena osorik argitaratu behar da hasierako onarpena eman eta gero, eta behin betiko onartu baino lehen. Horrez gain, 7. xedapen gehigarriko 2. atalean jasotako publikitate eta gardentasun printzipioak bete



behar ditu. Hitzarmen honetan, baina, ez da hori bete, hitzarmena onartzeko erabakia baino ez baita argitaratu.

2. Jardun sistema hautatzeko orduan, Udalak aintzat hartu behar ditu 2/2006 Legeko 159.3 artikuluan adierazitako irizpideak. Hala ere, espedientean ez da sartu irizpide horiek aintzat hartu dituztela erakusten duen txostenik. 160. artikulua Udalari ahalbidetzen dio hitzarmen batzarraren sistema aukeratzea, baldin jabeen %50ek proposatzen badute. Dena den, Udalak Eusko Jaurlaritzarekin sinatutako hitzarmen batean eta bestelako jabetzaren dokumentu eta Hitzarmen Batzarraren agiri batzuetan adierazi zuen lursaila eskuratzeko asmoa zuela, eta asmo horiek ikusita, ez dirudi sistema hori denik egokiena. Ez zen horri buruzko txostenik egin.
3. Hitzarmenean eskatu zen %7ren abala eratu behar zela 15 eguneko epean, hitzarmena onartu eta handik aurrera, 2/2006 Legearen 6. puntuko 160. artikuluekin bat. Abal hori hitzarmena sinatu zenean aurkeztu behar zen, hitzarmena beteko dela bermatzen baitu abalak. Lan hau egin den egunean, abal hori ez da aurkeztu, oraindik.
4. Hitzarmenean betebeharrak ekonomikoak jaso ziren baina, hala ere, kontu-hartzaileak ez zuen haren fiskalizazioa egin Birpartzelazio Proiektua aurkeztu arte. Onespena 2011ko maiatzaren 24an eman zion.
5. 2008ko azaroaren 4an, hitzarmena sinatu baino hilabete lehenago, Udalak jardun unitateko lursailletako bat haren jabetza kendu zitzaion jabeari itzultzeko akta sinatu zuen. Sinatu zen hitzarmenean ez da jaso aldaketa hori. Horrenbestez, hitzarmenean ageri den Udalaren jabetza ez dator bat hitzarmena sinatu zen uneko benetako egoerarekin.
6. Hitzarmen Batzarra hitzarmena sinatu eta handik 3,5 hilera eratu zen, nahiz eta 2/2006 Legeko 161.1 artikuluan hilabeteko epea ezarri den, horretarako. Hitzarmenean ezarritakoaren arabera, Birpartzelazio Proiektuari hasierako onarpena eman behar zitzaion hiru hileko epean, Hitzarmen Batzarrera jabe berriak atxikitze epea bukatu eta handik aurrera. Onarpen hori 5,5 hileko atzerapenarekin eman zen.
7. Udalak emandako lursailak ez daude Udalaren izenean erregistratuta, eta ez dira Lurzoruaren Udal Ondarean ere sartu.

IX.1.4 ARRIGUNAGA ALORREKO 29.1 JARDUN UNITATEA URBANIZATZEARI BURUZKO HITZARMENA

2005eko ekainaren 28an, Tokiko Gobernu Batzarrak Urbanizatzeko Proiektuan sartutako obrak egikaritzeko ARRIGUNAGA alorreko 29.1 jardun eremuaren jabeekin sinatu beharreko hitzarmena onartu zuen.

Hitzarmen horretan, jabeek honako erabaki hauek hartu zituzten:

- Onartutako urbanizatzeko proiektuari dagozkion obrak egikaritzea, dela bi enpresa zehatzen bitartez, dela beren kabuz edo hirugarrenen bitartez.
- Obren zuzendari fakultatiboa nor izango den jakinaraztea Udalari, obrak hasi aurretik.

Udalak 2010eko uztailean jaso zituen urbanizatze obrak.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. Jardun unitate horretarako ezarri den jarduteko sistema lankidetzazkoa da. 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuko 162. artikulua aukera ematen du urbanizatze obrak egikaritzean jabeen administrazio elkarteekin lankidetzaz egiteko. Dena den, lankidetzaz ez da bideratu elkarte baten bidez, lurzoruaren jabe ziren enpresen bitartez baizik.
2. Hitzarmenean ez da lankidetzaz hitzarmena jaso, obrak jabeak edo hark erabakiko duenak egikaritzea dituela ezarri da. Horrenbestez, ez da bete APKLTBko 11.1 artikuluan xedatutakoa, administrazioek, obrak egiteko, publizitate eta lehia printzipioak bete behar dituztela ezarri baita artikulua horretan. Oraingo honetan, Udalak egin beharreko azpiegituren esleipendun zuzen egin du sustatzailea.
3. Ez dakigu zein egunetan hasi ziren obrak, ezin izan baitugu lortu zuinketaren egiaztaketa akta.

IX.1.5 HITZARMENA, ORMAZA BEHEKOA 42.2 JU-KO LANKIDETZAKO ADMINISTRAZIO ELKARTEAREKIN

2004ko maiatzaren 25ean, lankidetzaz sistemaz urbanizatze obrak egikaritzearren ORMAZA BEHEKOA alorreko 42.2 jardun eremuaren jabeekin sinatu beharreko hitzarmena onartu zuen Tokiko Gobernu Batzarrak.

2005eko urtarrilaren 26an izenpetu zen hitzarmena. Hitzarmen horren helburua zen jabeek sortutako Lankidetzako Administrazio Elkartearen subrogatzea, Udalaren eskuetara, urbanizatze obra hautatu, kontratatu, egikaritu eta zuzentzean. Horretarako, elkarteak Udalari aurkeztu behar zizkion kontsultatutako enpresak eta esleipenduna hautatzeari buruzko dokumentuak, kontratuarekin batera. Administrazioak aukera du, 10 eguneko epean, bere onespena emateko edo beharrezko deritzen aldaketak zehazteko.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. Hitzarmena onartu zenean, urbanizatze obrak jadanik hasiak ziren. Zuinketa egiaztatze akta 2004ko otsailaren 9koa da. Elkartearen aktan jasota dagoenez, 2004ko martxoaren 29an 106 mila euro zeuden egiaztatuta; eta 2004ko uztailean jabeetako batek adierazi zuen lehen urbanizatzea eginga zegoela dagoeneko. Jarduteko modu horrek ez du betetzen hitzarmenean zehaztutakoa. Gainera, jarduteko modu horrek berekin dakar sustatzaileak bere gain hartzea obra batzuen egikaritzea, nahiz eta obra horiek lehiaketa publikora atera beharrekoak ziren; hartara, ez zuen bete APKLTBko 11.1 artikuluan xedatutakoa.
2. Hirigintzako zinegotziak izenpetu zuen hitzarmena, nahiz eta onartzeko erabakian hori alkateak egin behar zuela zehaztuta egon.
3. Obrak kontratatu eta jasotzean izandako jardunbidea ikusita, aukeratutako kudeaketa sistema -lankidetzazkoa- ez dirudi egokiena izan denik.

IX.1.6 GETXOKO SANTA EUGENIA KALEKO 14. ETA 16. ZENBAKIETAN UDALERRIKO HAPO-KO ZEHAZTAPENAK EGIKARITZEKO HITZARMENA

2006ko ekainaren 26an, Tokiko Gobernu Batzarrak onartu zuen sustatzaile batekin hitzarmen bat izenpetzea, Santa Eugenia de Romo kaleko 14. eta 16. zenbakietako eraikinak eraistearen ondorioz sortuko ziren hirigintza jardun batzuk arautzearren.

Jardun hau egin behar zen: etxebizitzetako bi eraikin eraitsi, eta bi lursailtako batean eraikin berria eraiki, beste eraikina oinezkoentzako kaletzat utzita. Udala etxebizitza baten jabe da eraistekoa den eraikinetako batean; sustatzailea da besteen jabea.

Sustatzaileak betebeharrak hauek ditu:

- Bi eraikinak eraistea.
- Lehendik zegoen ostalaritza jarduera, eraikin berrian kokatzea.

Udalak betebeharrak hauek ditu:

- Santa Eugenia kaleko 16. zenbakiko eraikuntza eskubideak kale horretako 14. zenbakira aldatzea.
- Hirigintzako Aprobetxamenduen Transferentzien Erregistroan erregistratzea, titularrak eta kontsumitu gabeko aprobetxamendu unitateak identifikatuta.
- Eraikuntza baimena ematea, aurkeztutako dokumentuak indarrean diren arauekin bat datozela egiaztatuta eta gero.

Hitzarmen horretan honako huts hauek aurkitu dira:

1. Ez da Udalak entregatu eta jaso dituen ondasun eta eskubideen balioztapen edo tasaziorik egin, kontuan hartuta Udalak bazuela etxebizitza bat eraitsitako eraikinetako batean. Jabeen jabetza eskubidean sar daitekeen aprobetxamenduaren balioztapen bat besterik ez dago, sustatzaileek izenpetua. Balioztapen horretan, osagai nagusia, salmenta prezioa, ez dago oinarritua.
2. Udalaren jabetzako etxebizitza 2011ko urriaren 27an kendu da inbentariotik.

X. OIARTZUNGO UDALA

Oinartzungo Udalak 9.947 biztanle ditu 2009ko abenduaren 31n. Beraz, 2/2006 Legeko 91. artikularekin bat, plan orokorrak eta haien aldaketak behin betiko onartzeko gaitasuna du.

Gipuzkoako Foru Aldundiak 1991ko ekainean onartu zituen Oiartzungo Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak. Arau horiek zenbait alor etenda utzi zituzten, eta geroago onartu ziren, 1996tik 2006ra bitartean. Arau horiek berrikusteko lanak 2005ean hasi ziren, eta Udalbatzak behin betiko onartu zituen 2007ko apirilaren 19an.

Hala ere, 2007ko uztailaren 10ean, Udalbatzak aurreko erabakia baliogabetzat deklaratu zuen, eta etenda utzi zituen arau subsidiarioak. Erabaki hori, berriz, baliogabetzat deklaratu zuen EAEJANaren 2009ko ekainaren 17ko epaiak. Udalak kasazio errekurtsua aurkeztu du epai horren aurka.

2008ko otsailaren 18an, Udalbatzak behin betiko onartu zuen arau subsidiarioen berrikustea, hainbat alor etenda utzita; horiek 2009ko urriaren 28an onartu ziren behin betiko.

2008ko otsailaren 18ko erabakiari ere hainbat errekurtsu jarri zitzaizkion, EAEJANaren 2009ko urriaren 15eko epaiak eta 2010eko martxoaren 31ko epaiak baliogabetzat deklaratu zuten erabaki hura. Epai horien aurka kasazio errekurtsua aurkeztu zion Udalak Auzitegi Gorenari.

2009ko urriaren 28ko erabakiaren aurka ere errekurtsua aurkeztu zaio EAEJANari, eta gure lan hau egitean oraindik ez da epairik eman.

Udalak zuzenean kudeatzen du hirigintza, eta egitura hau du:

- Udal arkitekto bat
- Lanaldi zati bateko arkitekto laguntzaile bat.
- Bi aparejadore.
- Mendietako eta ingurumeneko teknikari bat
- 4 laguntzaile

X.1 HITZARMENEN AZTERKETA, ETA AURKITUTAKO HUTSAK

X.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTS KOMUNAK

1. Hirigintzako ekintzak sortutako plusbalioetan komunitateak duen partaidetza zenbat den zehaztearren Udalak 14 hitzarmenetan egindako balioztapenetan (ikus X.1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 eta 9 idatz zatiak), erabilitako salmenta eta eraikuntza balioak ez daude oinarrituak, aniz eta aztertutako kasu guztietan zenbatekoak aski homogeenak diren.
2. Aztertutako 17 espedienteetako batean ere ez dugu aurkitu izenpetzera zihoazen hitzarmenari buruz Udaleko Kontu Hartzaitzak txostena egin izanaren frogarik. Baina, Legegintzako 2/2004 Errege Dekretuko (Toki Ogasunak arautzeko Legearen testu bategina onartzen duena) 214. artikularekin bat, Udalari ekonomia edukia duten eskubide edo betebeharrak dakarkioten egintza oren kontu hartu behar da.



3. Izenpetutako hitzarmenetatik biren aurka (ikus X.1.5 idatz zatia) errekursoak aurkeztu dira Administrazioarekiko Auzien Donostiako Epaitegian. Epai zain daude lan hau egin dugun egunean; beraz, ez dakigu horien ebazpenak zer eragin izan ditzaketen Udalak egindako jardunen gainean.
4. Aztertutako hitzarmenetan -Eusko Jaurlaritzarekin Arragua 1A eta 1B eremuan egindako bietan izan ezik (ikus X.1.5)- ez da egin hitzarmenak interes orokorrerako onuragarri izango direla justifikatzen duen arrazoiketa dokumentaturik. Ez eta eremua hitzarmen batzarraren sistemaz kudeatzeko egin ziren bost hitzarmenetan ere (ikus X.1.3, 4, 5, 6 eta 7 atalak); baina hor beharrik ez zen, 2/2006 Legeko 160.2 artikulua hala egitera behartzen baitu.
5. Legez Udalari dagokion hirigintza aprobetxamenduaren behin betiko balioztatzea Birpartzelazio Proiektutik ondorioztatzen dena da. Beraz, hirigintza aprobetxamenduaren lagapena aprobetxamendua monetarizatzeaz ordezkatu den sei hitzarmenetan behin-behinekotasunaren klausula bana izan beharko litzateke, aprobetxamenduaren %10en balioa ezin delako izan Proiektu horretatik aterako dena baino txikiagoa.

X.1.2 GURUTZEKO BIRIBILGUNEA GARATZEKO HITZARMENAK (4)

2006ko abenduaren 4an behin-behinekoz onartutako arau subsidiarioek hirigintza antolamenduko proposamen bat egiten dute Gurutze auzorako, zirkulazio eta mugikortasun arazoei irtenbidea eman nahi diona ondorengo hauek eraikiz: biribilgune bat, auzoko hainbat tokitarako sarbideak, eta bidegorri sarea. Gainera, aparkaleku berriak eraikitzea eta aparkaleku baten titulartasuna aldatzea plazaratu da. Antolamendua ez da aldatu 2008ko arau subsidiarioak onartzearekin. Biribilgune hori eraikitzeko, lau hitzarmen izenpetu ziren lurren jabeekin.

2006ko urriaren 26an, Udalbatzak behin betiko onartu zuen Gurutzeko biribilgunea urbanizatzeako proiektua, eta 2008ko abenduaren 28an obrak esleitu zituen.

2006ko azaroan hasiera batean onartu ziren hiru hitzarmen. Egitekoa zen biribilgunearekin mugakide ziren lurren jabeekiko hitzarmenak ziren, eta 2007ko otsailaren 12an izenpetu ziren. Hala ere, laugarren jabe batekiko hitzarmena ez zen hasiera batean onartu 2007ko apirilaren 2 arte, eta ez zen 2007ko maiatzaren 31 arte izenpetu.

Hona hemen hitzarmen horietan ikusi diren huts nagusiak:

1. Lau hitzarmenetatik hirutan, jabeek Udalari lurak lagatzea jasotzen da; eta lau hitzarmenetatik bitan, Udalak jabeei lurak lagatzea. Lursail horiek ez daude balioztatuta, haien azalera zenbat den ez dago zehaztuta, eta haien jabetza ez dago justifikatuta jabetzaren erregistroko egiaztagiriz edo eskritura publikoz. Orobat, Udalaren inbentarioan ez daude jasota hartutako eta entregatutako lursailen sarrerak eta irteerak.
2. Hitzarmen horietako batean proposatzen da baserri zahar bat eraistea, haren tokian lau etxebizitza eraisteko aukera utzita. Adierazten da aurreko aprobetxamenduak



berriekin eta lurra lagatzearekin konpentsatzen direla, eta ez dago horri buruzko aditu balioztapenik.

3. Lau hitzarmen horietatik hiruren hasierako onarpenean eta argitalpenean ez dira hitzarmenen eranskinak (egin beharreko jarduna deskribatzeko planoak) agertu.

X.1.3 LANBARREN LAN-3 HANDITZEAREN EREMUARI LOTURIKO HITZARMENAK (2)

2007ko urtarrilaren 31n, Udaltzak behin betiko onartu zuen Lanbarrengo industrialdea handitzeko hitzarmena, xede hau izanik: orain kokatuta dauden hiri ingurunearekin edo udalerrian aurreikusitako hiri garapenarekin bateraezinak diren industriak lur horietara aldatzea. Hitzarmen hori zuzenean erlazionatuta dago sustatzaile berak Ugaldetxoko eremuaren garapenerako izenpetutako hitzarmenarekin (ikus X.1.7).

Jabetza oso-osoaren jabe diren enpresekin izenpetutako hitzarmen horretan, Udalak bere gain hartzen du hitzarmenak eragindako eremuari (118.100 m²) dagokionez Udalerriko arau subsidiarioak aldatzea. Eremuaren mugak, sailkapena eta kalifikazioa ezarriko dira, lur ez urbanizagarri izatetik industria erabilerako lur urbanizagarri izatera igaroko da, eta kudeaketa sistematzat hitzarmen batzarrarena ezarriko da.

Jabeek, berriz, betebeharrak hartu zituzten:

- Eremua urbanizatzea, Udalak onartutako urbanizatze proiektuari jarraituz.
- Udaldetxoren garapenari eragiten dioten lau enpresei kalte-ordainak ematea eta industriei egoitza berria ematea bere gain hartzea. Lau enpresei pabiloia eta lursaila eman beharko dizkie, une horretan dituzten eraikigarritasun eta okupazio parametro berdinekin.
- Udalari lagatzea hirigintza aprobetxamenduaren %10, eta handitzearekin mugakide diren bere jabetzako lurren 30.480 m²
- Berek ordainduta eta beren ardurapean, beharrezko hirigintza dokumentuak egitea.
- Hitzarmen Batzarra eratzea.

2008ko otsailaren 18an, Udaltzak erabaki zuen hitzarmen hori etetea, 2007an onartutako arau subsidiarioekin hori bera egin eta gero. Etete erabaki hori baliogabetzat jo zuen EAEJANaren 2009ko urriaren 15eko 642/09 epaiak. Epai horren aurkako kasazio errekurtsioa aurkeztu du Udalak.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Egoitza berria emateko eta aprobetxamendua lagatzeko betebeharrak bat ere ez dago balioztatuta, dela dirutan, dela azalera. Gainera, espedientean ez dago enpresen lekualdatze asmoari buruzko informaziorik. Enpresetako batek hitzarmenaren aurkako alegazioa aurkeztu zuen, lekualdatzea fisikoki eta ekonomikoki ezinezkoa zaiola eta.
2. Udaltzaren erabakian hitzarmena izenpetzeko 15 eguneko epea eman zen arren, izenpetzea bi hilabete atzeratu zen.



3. Hasiera batean onartutako hitzarmena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzean, eranskinetako bat eta beste eranskin baten zati bat ez ziren agertu.
4. Hitzarmenaren espedientean ez daude adierazita jabeen ordezkarietat izenpetzen duten pertsonetako baten ahalordeak.

2009ko ekainaren 30ean Udalbatzak behin betiko onartu zuen hitzarmen berria, aurrekoa ordeztu zuena. Hitzarmen horretan Udalak ezartzen du Lanbarren industrialdea 83.300 m² handituko dela, udalerrian kokaturiko enpresak lekualdatzeko soilik, baina zein enpresa diren zehaztu gabe. Era berean, bere gain hartzen du arau subsidiarioen berrikuspenean eremu hori sartzeari, industria erabilerako lur urbanizagarritzat, eta horren kudeaketa lankidetzaz sistemaz eramango dela.

Jabeek beren gain hartzen dituzte aurreko hitzarmeneko betebeharrak, urbanizatzeari, azterlanei eta eremua kudeatzeko beharrezko hirigintza dokumentuei dagokienez. Orobat, beren gain hartzen dute urbanizatzeari gauzatzea.

Udalak, aprobetxamenduaren lagapentzat, 5.000 m² eraiki jasoko ditu, gehi solairuarterkoetatik dagozkionak eta 1.500 m² eraiki erosteko aukera, metro koadroa 250 euroan ordainduta. Gainera, dohainik jasoko ditu industrialdearekin mugakide diren lursailak, sustatzaileen jabetzakoak; horien sailkapena ez da aldatuko.

Hona hemen bigarren hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Lankidetzaz sistemak, 2/2006 Legeko 173. artikuluari jarraituz, ezaugarritzat du Administrazioa arduratzen dela urbanizatzeari egikaritzeaz, eta hitzarmen honetan jabeek beren gain hartu dute urbanizatzeari obrak egikaritzea. Egikaritzea jabeek egitea, hitzarmen batzarraren sistemaren ezaugarri da. Beraz, Udalak arduratu beharko zukeen egikaritzeaz, edo jardun sistema aldatzea onartu beharko zukeen, 2/2006 Legeko 165. artikuluari jarraituz.
2. Hitzarmenean kronograma bat aipatzen da, hirigintzako dokumentuak onartzeko epeak jasotzen dituenak, eta eranskintzat agertu beharko litzateke. Dokumentu hori ez da ageri hitzarmenean, ez eta aztertutako espedientean ere.
3. Hirigintzako esku-hartzeko alorraren mugakide diren lurak (9.465 m²) kargetatik libre lagatzea, arau subsidiarioak onartu eta hiru hilabetera egin beharko zatekeen, hau da, 2010eko urtarrilean. Lan hau egin den egunean, oraindik gauzatzeke dago.
4. Hitzarmenaren espedientean ez daude adierazita jabeen ordezkarietat izenpetzen duten pertsonetako baten ahalordeak.

2010eko uztailaren 29an hasiera batean onartu zen jabeek aurkeztutako alorreko plana. Hala ere, udal arkitektoak egindako zehaztapen batzuen ondorioz, Plan Partziala behin-betiko 2011ko otsailaren 23an onetsi zen.



X.1.4 ITURRIOTZEKO 28.1 ALORRA KUDEATZEKO HITZARMENA

2006ko abenduaren 28an Udalbatzak behin betiko onartu zuen hirigintzako hitzarmena, jabetzaren %81,04rekin izenpetua. Helburutzat du 10.011 m²-ko eremua birpartzelatzea eta urbanizatzea, hor 52 etxebizitza eraikitzeko (erdiak, babes ofizialekoak). Alorra kudeatzeko, hitzarmen batzarraren sistema ezarri da.

Sustatzaileak betebeharrak hauek ditu:

- Hitzarmen Batzarra eratzea, eta hilabeteko epean Birpartzelazio Proiektua aurkeztea.
- Urbanizatze kargak beren gain hartzea, eta Udalaren alde abal bat eratzea, karga horien %7rena, hitzarmena irmoa izan dadinean.
- Nahitaez laga beharreko lursailak eta ondasunak ematea.

2009ko azaroaren 10ean Tokiko Gobernu Batzarrak alorra urbanizatzeko obrak jasotzeko akta onartu zuen.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmen Batzarra, 2007ko urtarrilaren 24an eratua, Hirigintzako Erakunde Laguntzaileen Erregistroan erregistratu zuten 2007ko azaroaren 26an. Beraz, ez zuen nortasun juridikorik izan erregistratze egun horretaraino, 3288/1978 Errege Dekretuko 26.2 artikuluan ezarrita dagoenez. Hala ere, bitarte horretan, Hitzarmen Batzarrak Birpartzelatze Proiektua aurkeztu zuen, eta proiektu hori behin betiko onartu zuen Udalak 2007ko ekainaren 12an.
2. Espedientean ez dago jasota Birpartzelatze Proiektuari buruz udal arkitektoak eginiko txostenik, eta hor jasotako balioztapena ez dator bat hitzarmenean jasotakoarekin.

X.1.5 ARRAGUA 1A ETA 1B EREMUARI BURUZKO HITZARMENAK (5)

2005eko ekainaren 9an, Udalbatzak behin betiko onartu zituen Eusko Jaurlaritzarekin eta enpresa pribatu batekin izenpetu beharreko hitzarmenak (eremuko azaleraren %78,82ren jabe baitziren azken biok). Hitzarmen horien helburu zen 12., 34. eta 68. alorrei buruzko arau subsidiarioen xedapen aldaketa onartzea. Horien araupetzea etenda geratu zen 1991n. Aldaketak guztira 91.193 m²-ko eremuari eragingo lioke, hiri lurzorutzat sailkatuta; horietatik 62.102 m² dagoeneko eraikuntzaz finkatuta zeuden. Eremuan babes ofizialeko 212 etxebizitza eraikiko lirerateke, prezio itunduko 120 etxebizitza libre, 280 etxebizitza libre, eta hirugarren sektoreko erabilerako 8.000 m² (e).

Hitzarmen horietan, Udalak betebeharrak hauek hartu zituen:

- Arau subsidiarioen aldaketa bultzatzea eta 24 hilabeteko epean onartzea.
- Obra larriko lizentziaren tasari %45eko hobaria aplikatzea prezio itunduko etxebizitza libreen lursailen gainean, eta %90eko hobaria babes ofizialeko etxebizitzenei.



- Eusko Jaurlaritzari lagatzea hirigintza aprobetxamenduaren %10, babes ofizialeko etxebizitzetara dagokiena, 714 mila euroan balioztatua.

Sustatzaileak betebeharrak hauek zituen:

- Prezio itunduko etxebizitza libreak gauzatzea, Udalak zehaztutako ezaugarriak jarraituz. Prezioak babes ofizialeko etxebizitzarenaren halako 1,7 izan behar zuten gehienez ere.
- Urbanizatzeko kargatzen balioztatu zen 8.842 mila euroren kopurutik, 7.782 mila euro ordaintzea. Gainera, bere gain hartuko zituen beste gastu batzuk, eremuaren urbanizatzeko kargatzen jotzen ez zirenak. Gastu horiek gehienez 12.534 mila euro izango ziren, eta hitzarmenean «ez dagozkion kargak» izenarekin aipatu ziren.
- Udalari, kargetatik libre, mugakide den 2.629 m²-ko lur bat lagatzea.
- Udalari lagatzea hirigintza aprobetxamenduaren %10, 3.202 mila euroan balioztatua.
- Beharrezko hirigintza dokumentu guztiak idaztea.

Eusko Jaurlaritzak, berriz, bere betebeharrak hartu zuen 1.000 mila euro ordaintzea, urbanizatzeko kargetatik, eta babes ofizialeko 212 etxebizitza eraikitzea.

Hona hemen hitzarmen horietan ikusi diren huts nagusiak:

1. Sustatzailearekin izenpetutako hitzarmenean jasota zegoen Eusko Jaurlaritzak bere jabetzako lursail batzuk Udalari laga beharko zizkiola, baina betebeharrak hori ez zen ageri Eusko Jaurlaritzarekin izenpetutako hitzarmenean.
2. Sustatzaileari dagokion aprobetxamenduaren %10 lagatzea gaizki balioztatu da, behar baino 675 mila euro gutxiagoan balioztatu baita. Beste alde batetik, Udalari laga beharreko lur mugakidea ez da balioztatu.
3. «Ez dagozkion kargak» direlakoak, sustatzaileak bere gain hartuak, kontzeptutara 3.762 mila euroan baizik ez zeuden xehatuta. Zenbateko horren kontura egin beharreko beste obra batzuk deskribatuta dauden arren, zerrenda irekita utzi da, eta, beraz, zehaztu gabe.

Sustatzaile pribatuarekin izenpetutako hitzarmena 2/2006 Legeari egokitu zitzaion beste hitzarmen baten bidez, Udalbatzak 2007ko urtarrilaren 31n onartua. Hitzarmen horrek beste bi betebeharrak ezartzen zizkion sustatzaileari.

- Hitzarmen Batzarra eratzea, hilabeteko epean.
- Urbanizatzeko kargen %7ren abala entregatzea.

Birpartzelatze Proiektua behin betiko onartu zen Udalaren Tokiko Gobernu Batzarraren 2007ko maiatzaren 22ko erabakiz. Udalbatzaren erabakiaren aurka berraztertze errekurtsoak bi aurkeztu ziren; horietako bat onetsi zuen Udalbatzak, eta horrela erabaki hura ezeztatu zen, hiri lurtzat sailkatutako lurra horretarako baldintzak betetzen ez zituela eta. Beraz, hitzarmenaren gauzatzea eten egin zen.

Hitzarmenak eten zirela eta, sustatzaileak eta Hitzarmen Batzarrak hainbat errekurtso aurkeztu zituzten EAEJANean eta Administrazioarekiko auzien Donostiako epaitegietan.

2009ko ekainaren 4an, etendakoak ordeztzen zituzten beste bi hitzarmen onartu zituen Udalbatzak. Hitzarmen berri horietan jasotako xedapen aldaketak hirigintzako esku-hartzeko alor bitan zatitzen du eremua. Alorretako bata finkatu gabeko hiri alorra da, eta bestea urbanizagarria. Guztira 79.271 m² dira, eta hor eraikiko dira babes ofizialeko 212 etxebizitza, prezio tasatuko 82 etxebizitza, 160 etxebizitza libre eta hirugarren sektoreko erabilerako 6.000 m² (e) kudeatzeko, kooperazio sistema erabiliko da.

Hitzarmen horietan, Udalak betebeharrak hartu ditu:

- Arau subsidiarioak onartzea, hitzarmena behin betiko onartzen denetik hilabeteko epean.
- Egikaritzeko behar diren kudeaketa eta antolamendu tresnak onartzea, lau hilabeteko epean.
- Babes ofizialeko etxebizitzetarako dagokien Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergari hobari hauek aplikatzea: 4/2003 Foru Arauko (toki zergen sistema eraberritzeko araua) 5. artikuluko a), d) eta e) idatz zatietan xedatutako hobariak.
- Eusko Jaurlaritzari dohainik lagatzea babes ofizialeko 212 etxebizitzak eraikiko diren lursailak dagokien nahitaezko lagapenaren %15.

Sustatzaileak betebeharrak hartu ditu:

- Urbanizatzeko kostuak bere gain hartzea, 14.001 mila euroraino. Kopuru horretatik 6.341 mila euro kenduko dira, dagoeneko egindakotzat jotzen baitira.
- Hirigintzako dokumentuak egiten laguntzea, 60 mila euro aurreratuta, eta arau subsidiarioak onartutakoan beste 100 mila euro emanda.
- Udalaren kontra aurkeztuta zituen errekursoei uko egitea, eta Hitzarmen Batzarra biltzeko deialdia egitea, batzar horrek aurkeztuta dituen uko egin diezazkion.
- Komunitateak plusbalioetan parte har dezan, eraikigarritasun haztatuaren %15 lagatzea. 3.802 mila euroan balioztatzen da hori, eta 1.867 mila euro esku dirutan emanez eta bi lursail eraikigarri emanez gauzatuko da: merkataritzako erabilerako 2.500 m² (e)-ko lursail bat eta bulegoetarako 1.000 m² (e)-ko lursail bat. Edo, hori ezinezkoa baldin bada, lokal eraikiak emanez: guztira, merkataritza erabilerako 2.770,8 m² (e) eta bulegoetarako 1.000 m² (e).

Eusko Jaurlaritzak bere gain hartzen ditu betebeharrak hauek:

- Udalari 1.219 mila euroren diru laguntza ematea, Arragua Iparra berriz urbanizatzeko (auzoaren zati bat urbanizatuta dago eta 179 etxebizitza ditu eraikiak Espainiako Etxebizitza Institutuak; 2007ko arau subsidiarioetan eremuaren barruan sartuta zeuden alor finkatutzat, eta 2009ko urrian behin betiko onartutako arau subsidiarioetan jardun eremutik at utzi dira).
- Babes ofizialeko 212 etxebizitzetarako, alokatzeko gizarte etxebizitza gisa erreserbatutako dira 48; eta Udalari esleituko zaizkio 4, gizarte beharretarako.

Birpartzelatze Proiektua behin betiko onartu zen 2010eko martxoaren 9an. Urbanizatze Proiektua 2010eko ekainaren 7an onartu zuen Udalak. Eta lehiaketa publikorako deialdia egin zen ekainaren 17an; 2010eko abenduaren 31n ebatzi gabe zegoen.

Bai sustatzailearekin izenpetutako hitzarmenaren aurka, bai Eusko Jaurlaritzarekin izenpetutakoaren aurka, errekurtsioa aurkeztu zen Administrazioarekiko Auzien Donostiako 3. Epaitegian. Lan hau burutu den egunean, ez da horri buruzko epairik eman.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. %15aren lagatzea egiteko eman beharreko lokalen eta lursailen balioztapenean, ikusi da balioztapena ez dela homogenea hirigintzako aprobetxamenduaren zenbatespenarekin. Eman beharreko lursailen balioztapenean ez da kontuan hartu bere eraikin motaren lurzorua ordainaraztearen balioa. Lokalen balioztapena, berriz, salmenta prezioaren arabera egin da, eta ez kostuaren arabera. Hirigintza jardunak sortzen dituen gainbalioetan komunitateak behar duen parte hartzearen zenbatespena da auzitan jarri den alderdietako bat, aurkeztu diren eta lan hau burututako egunean epaia jasotzeke duten errekurtsioetan.

Lursail oso bat ematea ezinezkoa izanik, Birpartzelatze Proiektuak adierazten duen arren hitzarmenean aipatutako lokal eraikiak emango direla, Jabetzaren Erregistroan erregistratu dira ondorioz ateratako lursailetak bitan Udalak dituen partaidetzak, bi arloetako hirigintza aprobetxamenduaren %15en baliokide direnak.

X.1.6 ITURRIOTZ AUZOKO 22.1 ALORRA KUDEATZEKO HITZARMENAK (2)

2006ko urtarrilaren 26an, Udalbatzak behin betiko onartu zuen Iturriotz auzoko 22.1 alorraren %76ren jabeekin egindako hitzarmena, bertan hirigintza gara dadin, 2004an onartutako Arau Subsidiarioen arabera. Hona hemen alor horren hirigintza ezaugarriak:

- 7.364 m²-ko azalera; azalera horretatik 4.009 m²-ko eremuak aprobetxamendua sortzen du, eta bertan dago Udalaren jabetzako 511 m²-ko eremua.
- Guztira 27 etxebizitza hartuko lituzketen 3 bloke eraikitzeak aukera, eta 3.800 m² (e)-ko lurzoru eraikigarria. Gainera, 905,5 m² (e)-ko garajeetarako azalera eta 611,5 m² (e)-ko merkataritza azalera sartu dira.
- Kudeaketa sistema: lankidetza

Hitzarmenean adierazi da Arau Subsidiarioetan ezarritako kudeaketa sistemaren ordezkopentsazio sistema ezarriko dela.

Hitzarmen horretan, Udalak honako konpromiso hauek hartu zituen:

- 300 m²-ko azalera ematea, biribildune bat eraikitzeak eta zenbait alorren arteko espaloia bukatzeak.
- Aparkalekuak egiteko sestrapeko azalera eraikia handitzeak baimena ematea.
- Urbanizatze kargetan lankidetzan aritzea, alorraren barruan dagoen 511 m²-ko lursailaren jabe izategatik.

Sustatzaileak betebeharrak izango ditu:

- 385 m²-ko azalera lagatzea, biribilgune baten egikaritzea hobeto egin dadin, eta zenbait alorren arteko espaloiak buka daitezzen.
- Alorrean hirigintza egikaritzea (bi biribilguneren eraikuntza sartu da hirigintza horretan). Udalak enkargatutako proiektuaren arabera, hirigintza horren kostua 637 mila euro litzateke.
- Udalak izapidetu beharreko Arau Subsidiarioen aldaketaren eta proiektuen kostuak bere gain hartzea.
- 60 m² (e)-ko azalera duen lokal bat ematea, zuzkidura elementu gisa.
- Udalari 291 mila euroren zenbatekoa ordaintzea, eraikitzeko lizentzia ematen den unean jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren %10en lagapenaren balio gisa.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera, sustatzaileak eman beharreko lokalak 240 m² (e)-ko azalera izan behar zuen.
2. Hitzarmenean ez da justifikatu zergatik ordeztu den lurzoruan aprobetxamendua lagatzeko obligazioa aprobetxamenduaren monetarizazioaren balioaz.

2006ko abenduaren 4an, beste hitzarmen bat behin betiko onartu zen, sustatzaileak eskatuta, aurreko hitzarmena 2/2006 Legea egokitu zedin. Beste hiru jabe ere atxiki ziren hitzarmenera, eta honako betebeharrak ere ezarri ziren:

- Hitzarmen Batzarra eratzea.
- Birpartzelazio Proiektua eta kargak eta irabaziak berdinbanatzeko proiektua egitea.
- Urbanizatzeko kargen %7ren abala ematea, hitzarmena sinatu eta gero.

Hitzarmen Batzarra 2007ko otsailaren 15ean eratu zen, eta alorrean aprobetxamendua zuten jabe guztiak sartu ziren, gero.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmena berandu sinatu zen; ez zen Udalbatzak ezarritako 15 eguneko epean sinatu, 43 eguneko atzerapenarekin baizik.
2. Hitzarmena hasierako onarpena eman eta gero argitaratu zen, eta baina ez ziren argitaratu hitzarmenean aipatutako eranskinak. Eranskin horietan aurreko hitzarmena eta planoak jaso ziren.
3. Emandako abala arkitektoaren balioztatzean aintzat hartutako urbanizatzeko kargen arabera eman behar zena baino 75 mila euro gutxiago da.
4. Jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren %10en lagapenaren balioztatzea, izan behar zena baino 23 mila euro gutxiago da, lurzorua ordainaraztearen balioetik egoitza berria emateko entregatu beharreko etxebizitza baten eta saltoki baten azalerratik 200 m² (e) kendu direlako. Hori urbanizatzeko karga



gisa sartu behar da, 2/2006 Legeko 147. artikuluan xedatutakoari jarraituz. Udal arkitektoaren txostenean ez da sartu emandako gainerako lursailen balioztatzea.

5. 2008ko maiatzaren 12an, Hitzarmen Batzarrak Birpartzelazio Proiektua onartu zuen, hitzarmenean ezarritako epetik urtebete baino gehiago atzeratuta. Aipatutako proiektuan askotariko eraikuntza moten homogeneizazio koefizienteak kalkulatu dira. Kalkulu horretako salmenta eta eraikuntza prezioak erabiliz, aprobetxamenduaren %10en lagapenaren balioztatzea hitzarmenean itundutakoa baino 218 mila euro gehiago litzateke.
6. Biribilgunea jabeetako batek egin du, 2/2006 Legeak 172.2 artikuluan eskatzen dituen publikitate eta lehia printzipioak bete gabe. Lan hau egin den egunean, Udalak oraindik ez du obra jaso.

X.1.7 UGALDETXO AUZOAN EGIN BEHARREKO JARDUERAK EGITEKO HITZARMENA

2007ko urtarrilaren 31n, Udalbatzak hitzarmen bat onartu zuen, hirigintza aprobetxamendua monetarizatzeko. Hitzarmena bertan araututako alorren azaleraren %9ren jabe zen sustatzailearekin egin zen. Hitzarmenaren xedea Ugaldetxo auzoa urbanizatzea eta bertan hirigintza kudeaketa eta garapena egitea zen. Auzo horretan 650 etxebizitza eraikitzea aurreikusi zuten. Etxebizitza horietatik 255 babes ofizialekoak izan behar ziren, beste 255 libreak eta gainerako 140 etxebizitzak tasatuak. Horrez gain, merkataritzako lokaletarako 6.400 m² (e)-ko azalera ere sartu zen. Hitzarmenean, lau enpresaren lekualdaketa ere sartu zen (ikus X.1.3); enpresa horietatik hiru ez daude aipatutako eremuan.

2008ko otsailaren 18an, Udalbatzak bertan behera utzi zuen hitzarmena, eta ez da haren orde besterik sinatu.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmenaren testuan, hirigintza eraikigarritasunaren parametroak aipatu dira - m² (e)-ak, merkataritzako lokaletan eta komunitate ekipamenduetan-, eta parametro horiek ez datoz bat hitzarmenaren eranskin gisa jaso diren hirigintza fitxekin. Beraz, hirigintza antolamenduko alor horretarako aurreikusitako irabazizko erabileren eta hornikuntzarako erabileren arteko oreka hautsi da.
2. Udalbatzak 15 eguneko epea ezarri zuen hitzarmena sina zedin, eta handik bi hilera sinatu zen.
3. Jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren lagapena 4.788 mila euroan zenbatetsi da. Zenbateko horretatik 3.000 mila euro Birpartzelazio Proiektuan ezarriko den eran ordainduko dira, eta, gainerakoa, arkitektoaren txostenean balioztatu ez diren zenbait hornikuntzarako lokal ematearen bidez.
4. Hitzarmena argitaratu eta gero aldaketak egin dira behin betiko sinatutako hitzarmenean (lekualdatu beharreko enpresen lursailei buruzko zehaztapenak, eta



hornikuntzarako bi lursail kendu dira), eta aldaketa horiek ez daude arrazoituta espedientean.

5. Hitzarmenean aipatutako eranskinetako bi ez dira Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu.
6. Hitzarmena sinatu dutenetako baten ahalordeak ez dira jaso.
7. Hitzarmenean sustatzailearen jabetzakotzat ageri den lursail baten azalera (16.174 m²) ez da behar bezala frogatu.

X.1.8 ERROTA LEGOR ZAR 33.2 ALORRA EGIKARITZEKO HITZARMENA

2007ko martxoaren 1ean, Udalbatzak behin betiko onartu zuen «Errota Legor Zar» 33.2 alorra ituntze sistemaren bidez egikaritzeko hitzarmena, jendaurrean jartzeko epea igaro eta gero. Hitzarmena alorraren azaleraren %98,5en jabeekin sinatu zen, eta alorra urbanizatzea zuen xede. Alor horretan 6.000 m² inguruko oinplanoa duen industria pabilioia eraikitzea zegoen aurreikusita araudian.

Sustatzaileak honako konpromiso hauek hartu zituen bere gain:

- Hitzarmen Batzarra eratzea, Birpartzelazio Proiektua aurkeztea eta urbanizatzeko karga guztiak bere gain hartzea.
- Irabazizkoa ez den aprobetxamenduaren %10en lagapena gauzatzea, dirutan, Udalaren alde. Balioa, aldeek adostu behar zuten.
- Urbanizatzeko kargen %7ren abala formalizatzea.

Urbanizatzeko obrak 2008ko azaroaren 11n jaso ziren.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmen Batzarra 2007ko martxoaren 16an eratu zen, eta 2007ko azaroaren 12an inskribatu zen Hirigintzako Erakunde Laguntzaileen Gipuzkoako Erregistroan. Une horretan nortasun juridikoa hartu zuen, 3288/1978 Errege Dekretuko 26.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz. Hala ere, Hitzarmen Batzardeak Birpartzelazio Proiektua aurkeztu eta Udalak onartu egin zuen ekainaren 12an, baina orduan Hitzarmen Batzardeak ez zuen jarduteko gaitasun juridikorik.
2. Jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren %10en lagapena -513 mila euro- Birpartzelazio Proiektua onartu eta gero, 234 eguneko atzerapenarekin, ordaindu zen, eta ez ziren eskatu horri zegozkion interesak (interes horiei esker 13,6 mila euroren sarrerak lortuko ziren).
3. Ez da egin zegokion Hirigintza Jarduneko Programa, eta hori 2/2006 Legea indarrean sartu aurretik behin betiko onartutako antolamendu xehatua egin dela adieraziz justifikatu da, 3.2. xedapen iragankorrari jarraituz. Dena den, Xehetasun Azterketari hasierako onarpena baino ez zitzaion eman, 2005ean haren hasierako onarpenaren kontra alegazio bat aurkeztu eta gero gelditu baitzen, banaketa alorraren mugaketa onartzea falta zelako. Birpartzelazio Proiektuan 1996ko Arau Subsidiarioak aipatu dira, eta ez 2007ko apirileko aldaketa.

4. Ez da jaso urbanizatze obrak -155 mila euro- publikoki lizitatu direnik, kontratazio publikorako araudiaren arabera.

X.1.9 HITZARMENA, ELIZALDEKO 1 ALORREKO B JARDUN UNITATEA DELA ETA

2005eko apirilaren 28an, Udalbatzak unitate horretako lursailen jabearekin hitzarmena egitea onartu zuen.

Hitzarmenaren xedea 15 etxebizitza eta 1.058 m² (e)-ko garaie eremua eraikitzea zen, batetik, eta jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren eta dagozkion horniduren %10 Udalari lagatzea, bestetik. Jardun unitate horretako kudeaketa sistema konpentsazio sistema zen.

Hona hemen hitzarmen horretan ikusi diren huts nagusiak:

1. Hitzarmenean, indarrean diren Arau Subsidiarioetan jasotako eraikigarritasuna baino handiagoa jaso da, 223 m² handiagoa, hain zuzen. Erabileren eta hegalen kalkuluaren interpretazio batean oinarritu da hori, eta espedientean ez da justifikatu.
2. Hitzarmenean ez da justifikatu jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren ordez aprobetxamendua monetarizatzea egokia dela.
3. Udalak 110 mila euro -jabeen jabetza eskubidean sar ez daitekeen hirigintza aprobetxamenduaren lagapenaren ordez aprobetxamendua monetarizatzeari zegokion zenbatekoa- ordaintzeko epea atzeratzea onartu zion sustatzaileari, baina ez zizkion horri zegokion interesak eskatu. Interesen zenbatekoa 2,5 mila euro izango zen.
4. Lagapenaren balioztatzeak Udal arkitektoaren txosten bat du oinarri (txosten horrek ez du datarik). Txostenean, urbanizatze kargak kendu dira lurzorua ordainaraztearen baliotik eta, hortaz, ez da bete 3/1997 Legeak, 1997ko apirilaren 25ekoak, xedatutakoa (lege horren bitartez, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza zehazten du). Horrez gain, balioztatzean erabilitako azalerei 100 m² erabilgarriko azalera kendu zaie. Ondorioz, lagapenari zegokion balioa baino txikiagoa ezarri zaio; 95 mila euro inguru gutxiago, hain zuzen.





ALEGAZIOAK, AGURAIN, ASTIGARRAGA, BAKIO, BARRIKA, GETXO ETA OIARTZUNGO HIRIGINTZAKO HITZARMENEN TXOSTENARI BURUZ HERRI-KONTUEN EUSKAL EPAITEGIAK MAMITUTAKO TXOSTENAREN ONDORIOEI JARRITAKOAK. 2005-2009

AGURAINGO UDALA

Aurreko alkateak egindako alegazioak:

V.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENEK BATEAN DITUZTEN HUTSAK

Auditatutako hirigintzako hiru hitzarmenek ororen intereseko direla egiaztatuko duen agiri bidezko arrazonamendurik ez izateari dagokionez, esan behar da larru-zurraketaren fabrikari dagokion eremu eteneko Barne Eraberritzeko Plan Berezian dagoen hirugarren sail bati bi lursailen hirigintzako atxikimendua dela-eta, hitzarmen horren interesa, espedientean jasoa dagoen legez, urbanizazio lana faseka egiteko zailtasunean datzala.

Lur Lautada XXI, SArekin PERI-6 LITUTXIPI garatzeko kudeaketa ardurak emateko hitzarmenari dagokionez, esan behar da Lur Lautada %100ean Udalaren enpresa instrumentala dela eta honenbestez, interes publikoa justifikatzeko beharrik ez dagoela irizten zaio; eremuaren garapenak berak aldi berean egin zituen urbanizazio lanak eta industri instalakuntzen zabalkuntza.

V.1.2 EKIALDEA-1 SEKTOREAREN HIRIGINTZAKO APROBETXAMENDUAREN SALMENTARAKO HITZARMENA

Udalak 2006ko abenduaren 27ko Osoko bilkuran onetsitako hitzarmenaren zirriborroa sinatua ez egoteari dagokionez, esan behar da hori horrela dela jendaurrean azaldu zen aldian hainbat alegazio jaso eta partzialki onartu zirelako 2007ko apirilaren 3an egindako osokoaren ohiz kanpoko bilkuran; honenbestez, dagokion hitzarmena aipatutako saioan onetsi ondoren izenpetu zen.

1.- Hirigintzako aprobetxamenduaren %10eko balorazioari dagokionez, balorazioa Udal Arkitekto Teknikoak egin zuen eta HARRESI PARKEA, SArekin hitzartutako lehenengo hitzarmenean barne hartu zen; eta horri dagokio Ekialdea-1 Sektorearen Partzelazio eta normalizazio proiektua, balio hori ontzat ematen duela.

Bestalde.

a.- Ekialdea 1 sektoreak, Aguraingo hiri-plangintzako Arau Subsidiarioetan desjabetzea zuen aurreikusita jarduketa-sistema bezala. Horren arabera, behin desjabetzearen prezio zuzena ordaindu eta gero, hirigintzako aprobetxamenduaren %100 Udalaren esku geratzen da. Logikoa denez, desjabetzeari dagokion prezio zuzena finkatzerakoan hirigintza-aprobetxamenduaren %85 hartu behar da kontuan (lehenago %90) ordaintzeko orduan, gainerako %15a (lehenago %10a) Udalari baitagokio legez.

b.- Ekialdea 1 sektorearen kasuan, Udalak, desjabetzerakoan, LUR LAUTADA XXI, SA sozietatea izendatu zuen desjabetzearen onuradun eta honek, ondoren, lehiaketa publikoa



deitu zuen HARRESI PARKEA, SA sozietatea osatzeko bazkidea aukeratzeko. LUR LAUTADA XXI, SA sozietateak lehiaketa horretan zituen betebeharren artean, desjabetzearen eskubideak HARRESI PARKEA, SA sozietateari lagatzea zegoen, aukeratutako bazkideak gauzatu zituzan eskubideok. Gainera, legez zegokion %10aren ekarpena egin behar zion HARRESI PARKEA, SA sozietateari, beti ere kontuan harturik LUR LAUTADA XXI, SA sozietatea zela HARRESI PARKEA, SA sozietatearen kapitalaren %51ren jabea, bazkidea gainontzeko %49aren jabe zen bitartean, eta, beraz, bakoitzaren prestazio eta ekarpenak bakoitzaren partaidetza-ehunekoaren arabera behar zuten izan.

c.- Ondorioz, HARRESI PARKEA, SA sozietateak ez zuen Udalari inongo aprobetxamendurik lagatzeko betebeharririk, titulu batetik edo bestetik haren jabe baitzen %100ean. Logika hutsean, beraz, lagapen-betebeharririk egon ezean, ezin da dirutzeko betebeharririk egon.

d.- Guzti hori gora behera, bere garaian LUR LAUTADA XXI, SA sozietateak deitutako lehiaketaren deialdian eta esleipenean jaso zen esleipendunaren betebeharririk gisa HARRESI PARKEA, SA sozietateak Udalari ordainduko ziola aprobetxamenduaren %10ari zegokion diru-zenbatekoa, izendapen-eragin hutserako, ez baitzegoen horren legezko betebeharririk. Izan ere, esleipendunari jarritako betebeharririk hori ez zegokion legeak ezartzen duen hirigintza-araubidearen hariko hirigintza-plangintzako gainbalioetan gizartearen partaidetzari dagokion betebeharraren esparruari, baizik eta lehiaketaren hariko betebeharra zen, ituntzeko askatasunaren printzipioaren babesean sortua.

2.- Eraikigarritasuna areagotzetik eratorritako hirigintzako aprobetxamenduaren balorazioari dagokionez, zehazki eratan balorazio hori hirigintzako lizentzia eskuratu aurretik egin behar da.

V.1.4 SAUR-0 ZADORRA HEGO MENDEBALDEKO SEKTOREA KUDEATU ETA EXEKUKATZEKO HITZARMENA

1.- Gaurko datan eremuaren jabeek ez dute birpartzelazio proiektua aurkeztu; hala eta guztiz ere, hainbat bilera egin dira jabeetako bakoitzak ekarritako azalera zenbatekoa den argitzeko.

2.- Hirigintza zamen %7ko abala ez da aurkeztu, nahiz Udalak eskatua duen.

V.1.5 SAN JUANGO BARATZEAK UAU-E (D6) JARDUERA UNITATEA KUDEATU ETA EGIKARITZEKO HITZARMENA

2.- Eremuaren jabeek ez dute birpartzelazio proiektua aurkeztu; litekeena da egungo egoera ekonomikoak esparruaren garapena bertan behera utzi izana.

3.- Hirigintza zamen %7ko abala ez da aurkeztu, nahiz Udalak eskatua duen.



V.1.6 LUR LAUTADA XXI SAU-REKIN KUDEAKETA ARDURAK EMATEKO HITZARMENA, PERI-6 LITUTXIPIREN GARAPENERAKO

1.- Gai honi buruz, testuingurua azaldu beharra dago lehendabizi, bi ikuspegi kontuan hartuz:

- Alde batetik, Litutxipi izeneko gunearen kokapena eta ordura arteko gunen horren tramitazioa. Hiriaren hegoaldean dagoen esparru bat zen, hutsik zegoena eta hiriaren hegoaldeko industria-lurren eraztuna, N-1 errepide nagusiaren aurrealdean, osatzeko geratzen zen azken “uhartea” izanik.

Ildo horretatik, betidanik izan du Udalak gunen hori betetzeko asmoa, aspaldidanik kalifikatuta egon dena hirigintza-araubidean.

Horretarako, gunen hori hirigintza-sistema publikoak erabiliz garatzeko ahalegina egin zen lehenik, hala nola desjabetzea, baina lurren jabeak aurka agertu ziren, auzitara eraman ere egin zutelarik.

Egoera horren aurrean, eta aspaldi onartuta zegoen Barne Eraberritzeko Plan Berezi bat izanik, sistema aldatzeko tramitazioari ekin zitzaion, lankidetzaren sistema onartuz, eta horren babesean Birpartzelazio-proiektu egokia lantzeari. Azken hau epai-bidean errekurritu egin zen eta berretsita geratu zen, are apelazio-mailan ere.

- Eta, beste alde batetik, urbanizazio-prozesua abian jartzeko zegoen premia larria hartu behar da kontuan, garai hartan zegoen eskariari aurre egiteko, bai orduan zeuden ekoiztegi-lantegiak handitzeko, bai ekoiztegi-lantegi berriak ezartzeko. Gaur egun eta gagozkion ondorioetarako garrantzirik gabekoak diren arrazoiengatik, aipatu eremua antolatzeko eta urbanizatzeko saioek porrot egin zuten behin eta berriz eta kudeaketa-gomendioa garatzen ari zen unean enpresa berriak kokatzeko eta ekoiztegiak ugaltzeko eskaria garrantzitsua gertatzen zen eta interes handikoa Aguraingo herrian enplegua bultzatze aldera. Begi bistakoa da, gainera, enpresa-handitze eta enpresa berriak kokatze hori berehalakoan erantzun beharrekoak zirela eta, gainerago, garapen hori hirigintza-lan eta instalazio egokiekin batera egin beharra zegoela; eta hala egin zen azken batean. Beharrezkoa zen, gainera, hirigintza-lanak eta proiektuen gauzatze materiala aldi berean egitea, ez bakarrik zenbait ekonomiarengan izan zezakeen eraginagatik, kontuan hartu beharrekoa izanik ere, baizik eta aurreikusitako ekonomia-jarduera sustatzeko industria-eremua garatzeko ardura zuen sozietate publikoak inbertsio- eta ezarpen-epaei erantzun ahal izan ziezaien.

LUR LAUTADA XXI, SA sozietateri kudeaketa-gomendioa emana zegoenez, sozietate honek kontratatu zuen bai urbanizazio-proiektua, bai lanen zuzendaritza, Barne Eraberritzeko Plan Berezia idatzi zuen eta eremu horren plangintzan hasiera-hasieratik parte hartu zuen teknikariarekin. Horretaz, eta jarduketara aurrera eramateko zegoen presaren arabera, aukerarik onena zela iritzi zitzaion, lanaren zati handi bat aurreratua baitzeukan.

Kontratazio horretarako kontuan hartu beharrekoa da, gainera, LUR LAUTADA XXI, SA hirigintza-arloko Udalaren sozietate publikoak egin zuela. Kapital publikoko merkataritza-sozietate izanik, kontratazio hori egin zen garaian indarrean zegoen araubidearen arabera ez



zegoen herri-erakundeen kontratugintzari buruzko esparru subjektiboaren barruan (Sektore Publikoaren Kontratuei buruzko 30/2007 Legean sartu zen lehen aldiz) eta bere jarduera aurreko kontratazio-araubidearen (2000 urteko Kontratu Legearen testu bategina) 6. Xedapen Gehigarriak aurreikusitakoak arautzen zuela eta bere jarduerak publizitate- eta lehia-printzipio orokorrek mugatzen zutela soilik. Horiek guztiak kontuan, horiengatik salbuetsi zen gagozkion kasuan haien erabilera, aurreko paragrafoetan azaldutako premia- eta komenigarritasun-arrazoiak zirela eta.



ASTIGARRAGAKO UDALA

VI.1.3 KONTZERTAZIO SISTEMAREN BITARTEZ 6. HIRIGINTZA EGIKARITZAPENEN UNITATEA (GALTZUR-MURGIERROTA) EGIKARITZEKO HITZARMENA

1. hutsunea: Hitzarmena sinatu dutenek ez dute aurkeztu urbanizazio-kargen %7aren abala, eta urbanizazio-gastuei dagokienez aurkezturiko %7 ez da nahikoa.

ALEGAZIOA: Aurkezturiko abala bat dator Birpartzelazio Proiektua baino lehen sinaturiko Hirigintza Hitzarmenean xedaturikoarekin, eta bertan zehazten da urbanizazio-kargen zenbatekoa.

VI.1.7 9. HIRIGINTZA ESKU-HARTZE AREA (ERGOBIA IBILBIDEA) EGIKARITZEKO HITZARMENA

1. hutsunea: Umako Etxea eraisteko finkaturiko epea areagotzeko aurreikuspena (12 hilabete izatetik, 24 hilabete izatera aldatuz) Hirigintza Hitzarmenaren Testu Bateginean ez txertatu izana.

ALEGAZIOA: Hain zuzen, Hirigintza Hitzarmenaren Testu Bategina ez zen egokitu 2009ko abenduaren 23an eginiko Tokiko Gobernu Batzordeak harturiko erabakira; horrela, erabaki horri jarraiki, Umako Etxea eraisteko finkaturiko epea areagotzea baimendu zen, 24 hilabete izatera aldatuz, jada finakoak diren testuak bateratzeko gehiegizko lana ekarriko bailuke arestian adierazirikoak.

Umako Etxea eraisteko gehieneko epea finkatu izana ez da hartzen Hirigintza Hitzarmenaren ezinbesteko edo egiturazko edukitzat, eta horren froga gisa, eraiste-lizentzia emateko izapidetzea Gobernu Batzordeak horri dagokionez onetsiriko aurreikuspena (beste epe bat aurreikusten zuen Gobernu Batzordeak) alde batera utzita gauzatzen ari da gaur egun.

2. hutsunea: Etxebizitza-tipologia desberdinak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak, Hitzarturiko Preziokoak eta Etxebizitza Libreak) eraikitze prozesuan aldiberekotasuna finkatzen da Hirigintza Hitzarmenean.

ALEGAZIOA: Gaurko egunez, Hitzarturiko Prezioko etxebizitzetarako eraikina eraiki da, Etxebizitza Libreen bloke bat eraikitze-prozesuan dago, eta Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraikitze lizentzia oraingoz ez da eskatu.

Babes Ofizialeko etxebizitzak eraikitze, urbanizazio-lanak egin behar dira, eta lan horien egikaritzea geroagoko faseetarako programatuta dago, betiere esparruan isolaturik eta sakabanaturik egongo lirakeen eraikinak saiheste aldera.

3. hutsunea: Sustatzaileak Kultura Etxea eta Kale Nagusiaren urbanizazioa egikaritzeko aurreikuspena zuzeneko esleipena da.

ALEGAZIOA: Kultura Etxearen egikaritzea eta Kale Nagusiaren urbanizazioa esparruko jabe gehiengodunak "hirigintza-karga gisa" bere gain harturiko betebeharrak dira, eta horretaz

gain, “areako egikaritze-unitatearen berezko urbanizazio-obra guztiak ordaintzeko eta egikaritzeko” betebeharra ere hartzen du bere gain (7.3).

Obra horien egikaritzea, egia esan, Kontzertazio Batzordearen eskumena dira, eta publizitate- eta lehiatze-printzipioak aplikatuko dira.

Horrenbestez, Udalak ez du “zuzeneko esleipenik” egingo, nolahi ere, organo kontratatzailea Kontzertazio Batzordea izango delako, eta ez Udala. Izan ere, Udalak ez du aurreikusten horretarako aurrekontu-partidarik esleitzea edo gaitzea.

Alabaina, Kultura Etxearen diseinua –horretarako Ideien Lehiaketaren Oinarrietan onetsia– hautatzea Udalaren kontratazio-esparruan dago.

VI.1.8 9. HIRIGINTZA ESKU-HARTZE AREA (ERGOBIA IBILBIDEA) KONTZERTAZIO SISTEMAREN BITARTEZ GARATZEKO HITZARMENA

1. hutsunea: 2/2006 Legearen 160.6 artikuluari jarraiki gordailututako Abala, 1.034.971 eurokoa, ez da Birpartzelazio Proiektuan zenbaturiko urbanizazio-kargen %7, guztira 21.973 mila euro.

ALEGAZIOA: Kontzertazio Hitzarmena behin betiko onetsi (2008ko abendua) eta sinatu (2009ko otsaila) zen egunetan, Birpartzelazio Proiektua ez zegoen onetsita, ez hasiera batean ezta behin betiko ere. Kontzertazio Hitzarmena onetsi eta sinatu zen egunetan, esparruko urbanizazio-kargen aurreikuspena 14.785 mila euroko zenbatekora iristen zen.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ASTIGARRAGAKO UDALETXEKO ALKATE LEHENDAKARI JAUNA

- 1º.- Kontu Epaitegiak topatutako defizientziak orokorrean edukin legalari dagozkionak dira.
- 2º.- Gobernu eraigileen aldetik hartutako akordioei dagokienez aplikatu zitekeen legezkoatasunari jarraitzen zieten, txosten teknikoek esandakoan azaltzen den bezala.
- 3º.- Irizpena eman zuten batzorde informatiboek une oro izan zuten kontratatutako pertsonalaren laguntza eskatzen zen lege aholkularitzarako, dagozkion egitarauak ondo erakusten duten bezala, ikus dadin legezkoatasun abisu ala abisu eza komenioen irizpena emateko momentuan.



BAKIOKO UDALA

VII.1.2 EGOITZAZKO SR.2-BAKEA EREMUA GARATZEKO HITZARMENA

LEHENA: txostenak ez du kontuan hartzen zeintzuk izan ziren udala hitzarmena egitera bultzatu zuten arrazoiak; izan ere, asmoa udalerraren onura bilatzea izan zen, honako helburu hauek betez:

1.- Eraikin motak handitzeko posibilitatea eskaintzea, biztanle gehiago hartzeko irtenbideak eta aukerak emanez bai diseinu aldetik bai kostu ekonomikoaren aldetik (prezioa merkeagoak), eta horrela 2005ean zegoen etxebizitza eskariari erantzuna ematea; aldi berean, eremuak bizitasuna edukitzea lortu nahi zen jarduera ekonomikoaren aldetik eta aisialdi eta gozamen eremu gisa. Aintzat hartu behar da SUR-2-Bakea eremuan eta hitzarmenaren dataren aurretik indarrean zegoen plan partzialean aurreikusitako eraikuntza dentsitatea oso txikia zela eta etxebizitza motak gehienbat bizitza bakarrekoak eta atxikiak baino ez zirela.

Gainera, antolamendu hori ez zen izan udalaren jatorrizko ideia edo burutazioa; izan ere, Bakioko arau subsidiarioen tramitazioa zela-eta, Euskal Autonomia Erkidegoko Antolamendu Batzordeak lehenago ere 2001ko ekainaren 1eko txostena egin zuen eta txosten horretan honako jasotzen da hitzez hitz:

“A la vista de los análisis de cuantificación residencial efectuados, desde la variable de consumo de suelo en el contexto de un desarrollo sostenible del núcleo urbano de Bakio, se estima necesario que se incrementen las densidades de vivienda definidas para los sectores S.R.2 BAKEA, S.R.3 ERREENTERIA, S.R.4 SOLOZARRA y S.R.6 ELEXALDE, en aras a que puedan cumplir adecuadamente su función de desarrollo urbanístico y se retrase la colmatación total del suelo adecuado para la acción urbanizadora”.

Era berean, aipatu beharra dago birdentsifikazioa hitzarmenaren datan indarrean zegoen eremu horretako plan partzialean zehaztutako lursail pribatuetan egin zela; horretarako, aurreikusitako familia bakarreko eraikinak eta eraikin atxikiak eraikin kolektiboen ordeztatu ziren, baina gune publikoei inolako kalterik eragin gabe.

2.- Hitzarmenaren garapenak 4.809.999,00 euroko diru-sarrera ekarri zion udalari eta kopuru hori askoz ere handiagoa da 1.744.029,00 eurokoa baino, hau da, urbanizazio zametatik libre dagoen aprobetxamenduaren doako lagapenaren %10ean baloratutakoa baino. Gainera, kontuan hartu behar da toki babeseko 42 etxebizitza kolektibo eraikitzeke aukera ere ezarri zela.

3.- Hitzarmenaren garapenak berekin ekarri zuen Bakea eremuan udalaren alde lurzoru publiko gehiago laga izana (7.000 m² aparkalekuetarako eta berdegunerako), aldeztatik aurreikusitakoekin alderatuta.

Gauzak horrela, adierazi behar da alderdi horiek guztiak espedientean jasota daudela, eta horrek aditzera ematen du zalantzarik gabe hitzarmenaren xede bakarra (eduki osoan garatutakoa) interes publikoa lortzea izan zela.



BIGARRENA: udalbatzak hitzarmena berretsi ez duela eta, ondokoa aipatu beharra dago: lehenik, hitzarmena 2008.06.28an izenpetu zen, betiere udalbatzak 2005.06.27an onetsitako modu berean. Agirian onespren horren berri ematen da, eta, horregatik, ez zen udalbatzak berresteko premia kontuan hartu, horretarako legezko betebeharririk ez dagoelako; eta, bigarrenik, hitzarmenaren ezarpenak arau subsidiarioetan, plan partzialean eta Bakeako lurak birzatzitzeko proiektuan txertatu ziren, eta udalbatzak horiek guztiak onetsi zituen.

VII.1.3 BDA-02 JARDUNUNEA GARATZEKO HITZARMENA

LEHENA: txostenak ez du kontuan hartzen zeintzuk izan ziren udala hitzarmena egitera bultzatu zuten arrazoiak; izan ere, asmoa udalerraren onura bilatzea izan zen eta arrazoiak honako hauek:

1.- Hitzarmena onesteko egunean, jardununeari zegozkion arau subsidiarioetan, dentsitate txikiko tipologia ezarri zen, bizitza bakarreko etxebizitzaren arabera (guztira bost etxebizitza); eraikin horiek ez zeukaten erlaziorik hiri lurzoruan zegoenarekin eta ez ziren nahikoak hirigunea modu egokian eta argian osatzea lortzeko. Hitzarmenaren garapenak askotariko etxebizitza eta azalera eraikitzeak aukera jorratu zuen eta prezio merkeagoetan.

Aldarazpen hori udalean sortutako baina alde aurretik Bizkaiko Foru Aldundiak beste sektore batzuei buruz ohartarazitako sentsibilitatea kontuan hartuz gauzatu zen; izan ere, arau subsidiarioetan neurri handi batean bizitza bakarreko eta biko etxebizitzaren tipologia ezarri zen eta, horrek egoitzazko eremuak osatzea eragin eta eremuok hirigunean kokatu arren, eremuok udalerraren garapen urbanistikoan parte ez hartzeko aukera zegoen, gune isolatuak eratuko baitziren, udalerraren gizarte bizitzarekiko inolako loturarik gabe.

2.- Hitzarmenaren aurretik, jardununean, gorago aipatu den bezala, bizitza bakarreko etxeak egiteko aukera aurreikusen zen, eta ez zegoen aurreikusita udalari lurzoru publikorik lagatzea. Horren ondoren, hitzarmena garatu bitartean, jardununearen arau subsidiarioen aldarazpen batean, udalerrari 889,40 m²-ko lurzoru zati bat urbanizaturik lagatzeko betebeharra jaso zen espazio librean eta oinezkoentzako bidearen dotazioari begira; espazio libre eta bide hori errepide nagusitik itsasertzeraino doa eta horrelaxe gauzatu zen lurak birzatzitzeko proiektuaren behin betiko onespenearekin eta urbanizazioaren burutzapenearekin.

Lagapen hori -oso garrantzitsua jardununea itsasertzaren mugakidea delako eta itsasertzaren gune horretan sarbide publikorik ez zegoelako- ez dago hitzarmenean jasota, baina bai ezartzen zen baldintza gisa, udalbatzak 2011ko ekainaren 27an agiri hori onesteko hartutako erabakian.

3.- Azkenik, hitzarmenaren garapenak diru sarrerak ekarri zizkion udalari, udal titularitateko irabazizko aprobetxamenduaren ehuneko hamarraren adjudikazioagatiko kalte-ordain gisa. Diru sarrera hori gauzatu beharrean, URBEGI S.L. enpresak bere kontura egin zituen BDB jardununeako lagapen lursaila urbanizatzeko obrak, betiere lursail hori ibilgailuen aparkaleku publiko gisa erabiltzeko.

BIGARRENA: akatsen 1. puntuari dagokionez:

UE-BDA-02 jardununearen hitzarmena izenpetu zenean, ez zegoen UE.BDB urbanizatzeko obren balorazio zehatzik, horren urbanizazio proiektua eginda ez zegoelako; hori dela eta, urbanizazio kostuen goranzko estimazioa egin zen (antzeko eremuetan izandako jarduketak erreferentziatzat hartuz); geroago, kostu horiek benetakoak zirela egiaztatu ahal izan zen, urbanizazio obren azken likidazioa egin zenean, guztira lanok 720.000 euroko kostua izan baitzuten. Bere momentuan horren berri eman zitzaion Herri Kontuen Euskal Epaitegia.

HIRUGARRENA: akatsen bigarren puntuari dagokionez:

Obren kontratazio administratiboa eraentzen duten printzipioen arabera, oharpen hori zuzena da. Alabaina, udalak horrela jardun zuen obrak azkar eta ahalik eta eperik laburrenean egiteko modurik onena zela pentsatuz, kontratistaren kontura, hori zentzurik zabalenean ulertuta; izan ere, horrela obrarik gehienetan burutzapenetako ustekabeak direla-eta sortu ohi diren desdoikuntzak saihesteko asmoa zegoen, desdoikuntzok obren kostua garestitzen baitute eta horrek udalari gainkarga ekonomikoa ekartzen baitio. Beraz, horrelaxe jardun zen, udal interesen alde egiteko asmoarekin.

VII.1.4 BDB JARDUNUNEA GARATZEKO HITZARMENA

LEHENA: txostenean aipatu ez arren, bidezko deritzogu hitzarmenaren bitartez lortutako interes publikoa aipatzeari, esate baterako:

Alde batetik, lurzoruaren azalera garrantzitsua lortzen zen, aldarazpenaren aurretiko arau subsidiarioetan ezarritakoa baino askoz ere handiagoa, betiere kanpoko aparkaleku eta aisialdi gune modura erabiltzeko; gainera, jardunune hori hirigunearen barruan dago, eremu pribilegiatuan, hondartzaren ondo-ondoan kokatzen baita. Halaber, udalari lagatako azalera jabetza pribatu osoaren %42 izan zen.

Beste alde batetik, hitzarmenaren aurreko arau subsidiarioek eraikuntza dentsitate txikia planteatzen zuten. Hitzarmenaren garapenaren bitartez, dentsitate horren gehikuntza proposatu zen, etxebizitza eskaintza handiagoa lortuz prezio merkeagoan, bai eta eremuaren araberrako etxebizitza tipologia egokiagoa ere.

BIGARRENA: 1. akatsari dagokionez:

Egia da lurrak birzatatze proiektuan ez zela lagapenaren balorazioa jasotzen, baina, halaber, egia da 2005eko ekainaren 13ko txosten bat dagoela, hori Herri Kontuen Euskal Epaitegiari eman zitzaioela eta bertan hitzarmenaren bidez gauzatutako lagapena ekonomikoki baloratzen dela.



GETXOKO UDALA

Era horretan, txosteneko epigrafeetan oinarrituta, justifikazio ezberdinak azalduko dira, Getxoko Udalari dagokionean:

I. SARRERA

Sarreran, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko VII. Xedapen Gehigarria aipatzen da, “Hirigintzako Hitzarmenen” ingurukoa, eta lehen hiru atalak jasotzen dira. Lehen atalean, hirigintzako hitzarmenak sinatzeko aukera aipatzen da, hirugarren atalak (hirigintza-antolamendua eta hirigintza-gauzatzea) zehazten duen bi modalitatetan.

Hala ere, sarreran ez dira kontuan izan hirigintzako hitzarmena, aukera izateaz gain, legezko eskaera bihurtzen denean gertatzen dira kasuak. Horixe gertatzen da itun-sistemaren kasuan, edonola ere hitzarmena sinatzea eskatzen baitu, aipatu 2/2006 Legeko 160. artikuluko bigarren atalean adierazten den moduan.

“Itun-sistemaren bidezko jarduerak hitzarmena sinatzea eskatzen du, eta, kasu horretan, lurzorua jabetzaren %50 baino gehiagok, gutxienez, ondorengo konpromisoak hartuko ditu...”.

Hain zuzen ere, legezko eskaera hori betetze aldera, fiskalizazioaren helburu diren hitzarmen batzuk sinatu dira: “Iturribarri-II” 24.2 Egikaritze Unitatearen ingurukoa eta “Sarrikobaso” 31.1 Egikaritze Unitateari buruzkoa.

IV. ONDORIO OROKORRAK

LURZORUAREN UDAL ONDAREA: Udal Kontuhartzaitzak honako azalpenak eman ditu: “Gure kontabilitateko proiektu-moduluaren bitartez ikuskatu eta egiaztatu egiten ditugu bai aurrekontuko zuzkidurak, Udalaren Lurzoru-Ondarearen aldetik 114. artikulua esanetan egiten direnak, eta bai Udalari aintzatetsiak zaizkion eskubideak, lurzoruen nahitaezko lagapenaren monetarizatzea lurjabeek egiten dutela, horretarako erabakiak hartzen direnetan. Holako informazioa Ondare sailaren eskura jarrita dago Udalaren Lurzoru-Ondarea ustiatzeko errejistroan ondasunekin batean sar ditezten”.

AZTERTUTAKO HITZARMENEI BURUZKO ONDORIO OROKORRAK:

2.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean sartu ondoren onartutako hitzarmenen testua argitaratu da:¹

¹ 2/2006 Legearen XG 7.aren 2. eta 8. atalek aipagai duten argitaratzeak hitzarmen osoarena behar du izan eta behin-betiko onspenaren aurrekoa, eta, jakina, hitzarmena izenpetu aurrekoa; izan ere, argitaratzeak alegazio izapideari emango dio bide gutxienez 20 egunetan; izapide honek indarra galtzen du konpromisoak irmoak baldin badira eta alegazio hauetan aurkezten diren argitaratzeak hitzarmena behin-betiko onetsi eta are izenpetu ondokoak badira. Honenbestez, ez-betetzeari eusten diogu.



- “ITURRIBARRI II” 24.2 EGIKARITZE-UNITATEKO KUDEAKETA ITUNDUA ERREGULATZEN DUEN HITZARMENA: Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (9. zk.), 2009.01-15ean.
- “SARRIKOBASO” 31.1 EGIKARITZE-UNITATEKO ITUN-HITZARMENA: Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (251. zk.), 2008.12.31n.

IX.1 HITZARMENEN ETA AURKITUTAKO HUTSUNEEN ANALISIA

IX.1.1 AZTERTUTAKO HITZARMENETAKO HUTSUNE AMANKOMUNAK

Aintzat hartu dira onartu zenetik sinatzera bitarte izandako atzerapena, Udal Kontuhartzaitzak fiskalizaziorik ez egitea eta interes orokorra agirien bidez ez justifikatzea (azken hori ez da eztabaidatu “Iturribarri-II” 24.2 eta “Sarrikobaso” 31.1 Egikaritze Unitateetarako kudeaketa itunduaren hitzarmenei dagokienean).

Gai horien inguruan ondorengo esan behar da:

Azkenik sinatutako testuan atzerapenaren gainean dauden desadostasunak gertaerak errealitatera egokitzeko egindako moldaketa txikiak dira, eta ez dute dokumentuaren funtsezko edukia aldatzen (esate baterako, sinatutako agiriak onartzeko datak sartzea, akats materialak zuzentzea, “Sarrikobaso” 31.1 Egikaritze Unitaterako onartutako Hirigintza Hitzarmenaren kasuan bezala, Santa Mariako 2.056 erregistro-zenbakia duen hasierako finkari dagokionean, 1.550 tomoa, 36. Liburua, 64. Folia: Luis Sancho Oriosolo jaunari 2/30eko erabateko jabetza eman zitzaion, eta 1/30ekoa izan behar zuen erabateko jabetzak eta 1/30ekoa gozamenekoak. Horrela, azken zati horren jabetza soilu Jon Sancho Garaizar jaunari zegokion, eta Tokiko Gobernu Batzordeak 2008.10.14an hartutako 672. akordioaren bidez zuzendu zen).

“ITURRIBARRI II” 24.2 EGIKARITZE-UNITATEKO KUDEAKETA ITUNDUA ERREGULATZEN DUEN HITZARMENA: Udal Kontuhartzaitzaren fiskalizazioaren mende geratu da “ITURRIBARRI II” 24.2 EGIKARITZE-UNITATEAREN Birpartzelazio Proiektua. Betebehar ekonomikoak ageri dira, Likidazio Kontuaren behin-behineko izaera alde batera utzi gabe.

“SARRIKOBASO” 31.1 EGIKARITZE-UNITATEKO ITUN-HITZARMENA: Udal Kontuhartzaitzaren fiskalizazioaren mende geratu da “SARRIKOBASO” 31.1 EGIKARITZE-UNITATEAREN Birpartzelazio Proiektua. Betebehar ekonomikoak ageri dira, Likidazio Kontuaren behin-behineko izaera alde batera utzi gabe.

“ARRIGUNAGA” 29.1 EGIKARITZE-UNITATEAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO HITZARMENA: justifikazioa interes orokorrarekin zuzenean lotzen da, eta Hiri Antolamendurako Plan Nagusiko zehaztapenetan aurkitzen da.

GETXOKO UDALAREN ETA “ORMAZA” 42.2 EGIKARITZE-UNITATEAREN LANKIDETZAKO ADMINISTRAZIO-ELKARTEAREN ARTEKO HIRIGINTZA-HITZARMENA: justifikazioa interes orokorrarekin zuzenean lotzen da, eta Hiri Antolamendurako Plan Nagusiko zehaztapenetan aurkitzen da.



SANTA EUGENIA 14AN ETA 16AN ANTOLAMENDUKO PLAN NAGUSIKO ZEHAZTAPENAK EGITEKO HITZARMENA: justifikazioa interes orokorrarekin zuzenean lotzen da, eta Hiri Antolamendurako Plan Nagusiko zehaztapenetan aurkitzen da.

IX.1.2 "ITURRIBARRI II" 24.2 EGIKARITZE-UNITATEKO KUDEAKETA ITUNDUA ERREGULATZEN DUEN HITZARMENA

Jasotako hutsuneen inguruan:

1. Argitaratzea: ez zela argitaratu jakin eta gero, "ITURRIBARRI II" 24.2 EGIKARITZE-UNITATEKO KUDEAKETA ITUNDUA ERREGULATZEN DUEN HITZARMENA Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (9. zk.) argitaratu zen 2009.01.15ean. 2. eranskin moduan ageri da argitaratutako iragarkiaren kopia.

IX. 1.3 "SARRIKOBASO" 31.1 EGIKARITZE-UNITATERAKO ITUN-HITZARMENA:

Jasotako hutsuneen inguruan:

1. Argitaratzea: ez zela argitaratu jakin eta gero, "SARRIKOBASO" 31.1 EGIKARITZE-UNITATEKO ITUN-HITZARMENA Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (251. zk.) argitaratu zen 2008.12.31n. 4. eranskin moduan ageri da argitaratutako iragarkiaren kopia .

2. Udalak legeak aurreikusitako jarduera-sistema ezberdinen artean hautatuko du askatasun osoarekin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEKO 159.3 artikuluan adierazten den moduan, eta kontuan izango dira artikuluko horretan aipatzen diren irizpideak, plangintzaren betetze hobea lortze aldera, itun-sistemaren bitartez, lurzoruaren jabetzaren %50 baino gehiagok proposatzen duenean, 160. artikuluan ondorioztatzen denez. Ohar horiek agerian jarri izan diren akordioak hartuta, eta 5. eta 6. eranskin moduan gehitu dira.

Eta horrek ez du loturarik Udalak ateratzen den partzela hartzeko duen asmoarekin. Partzela hori definitu beharko du, berdin banatzeko dagokion espedientea egin eta gero, babestutako etxebizitza hartzeko partzela moduan, kontuan izanik asmo hori Hitzarmen baten barruan kokatzen dela, helburu oso zehatzarekin (bereziki etxebizitza publikoa sustatzera zuzendua eta "SARRIKOBASO" 31.1 EGIKARITZE-UNITATERAKO jarduera-sistemak zehazteko akordioak hartu ondoren). Eskuratze hori justifikatu egin beharko da.

3. Urbanizazio-kargen zenbatekoaren %7ko abala (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEKO 160.6 artikulua). Gai horri dagokionez, Tokiko Gobernu Batzordeak 2011.05.31n hartutako 287. akordioaren lehena tala berreskuratu da. Akordio horren kopia gehitu da 7. eranskin gisa:

"LEHENA.- Itun Batzarrak "Sarrikobaso" 31.1 Egikaritze Unitaterako adierazitakoarekin bat eginez, ulertzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEKO 160.6 artikuluan aipatzen den abala, betetzeko dagoen konpromiso gisa, "urbanizazio-karga guztiak onartzea eta urbanizazio-lanak, azpiegiturekoak eta zerbitzuetakoak, unitateari legeak emandakoak, plangintza edo hitzarmena bera bermatuko lituzkeena, berriro ere aztertu behar litzatekeela, kontuan izanik Udalak Egikaritze Unitatearen defizita artatu

behar duela Banaketa Eremuarekiko, eta urbanizazio-karga onartuta (urbanizazio-lanaren kostua, ordainsari teknikoak eta eraitsi beharreko eraikinen eta eraikuntzen eta landareen gaineko kalte-ordainak eta suntsitu beharreko obrak eta instalazioak). Era horretan, jabeen kargura bakarrik geratuko da ateratzen den sortaren %15a baino esleipen-eskubide txikiagoak dituzten atxiki gabeko jabeentzako konpentsazioa; hau da, 85.142,98 euro. Hortik aurrera abalaren zenbatekoa kalkulatu beharko da”.

Akordioa administrazio-bidean irmo izanik, interesatuei hilabete bateko epean eratzeko erreklamatuko zaie; halaber, jarduerak hasiko direla ohartaraziko zaie jarduera-sistema ordezkatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEKO 165. artikuluan ezarritakoari jarraiki. Komunikazioa (65.173/2011 irteera-erregistroa) 8. eranskin gisa sartu da.

5. Jabeek hartutako konpromisoak ez dira aldatuko itzulketa-aktaren ondorioz. Itzulketa-akta kontuan izango da berdin banatzeko proiektuan, birpartzelazioaren emaitzan eragina izateagatik.

Interesatuak interesatu berak izango dira itzulketa baino lehen eta ondoren.

6. Epeak betetzen ez badira, Administrazioak itun-sistema ordezkatu ahal izango du, prerrogatiba moduan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEKO 165. art.).

7. Jabetza-erregistroan hirigintzako egintzak errejistratzeko araudiak, uztailaren 4ko 1093/1997 errege-dekretuak onetsitakoak, 8. artikuluan xedatua daukan bezala, birzaketako proiektua behin-betirako onetsia bada arrazoia nahikoa da berez ondasun higiezina lehenengoz errejistra dadin eta haren azalera edo mugak edo edozein beste inguruabar, oker egotekotan, zuzen dakion; halaz ere, 9. artikuluko horren esanetara, berdinbanatzeko proiektuak errejistratzerakoan segidako traktua berriro hasiarazi daiteke jatorriko lursailen alderako, behinere etena izan bada, baldin eta egikaritze-unitatearen barruko lursailetakoren bat erregistratua ageri bada inoren izenean, alegia espedientean jabetza-eskubide handiagoa haren gainean duela erakutsia duenaz besteren izenean.

IX.1.4 “ARRIGUNAGA” 29.1 EGIKARITZE UNITATEAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO HITZARMENA

Jasotako hutsuneen inguruan:

1.- Egiazki, urbanizazio-obrak egiten laguntze aldera, lankidetzako administrazio-elkartea era zitekeen, eta elkarte horretan parte hartuko zuten lurzoruaren jabeak diren enpresek (Hirigintza Kudeaketaren Erregelamenduko 191. artikulua, 178-8-25eko 3288/1978 ERREGE DEKRETU bidez onartua), esku-hartzea erraztu ordez elkarte hori eratu gabe, nahiz eta tamaina eskaseko unitatea izan (enpresa horien parte-hartzea argia eta irmoa izango zen).

2.- Lankidetzaren sisteman, urbanizazio-lanak Administrazioak egiten ditu jabeen kargura, eta ez da formula hibridorik sartzen, are gehiago orain Lurzoruaren eta Hirigintzaren inguruko ekainaren 30eko 2/2006 LEGEAREKIN. Gainera, exekuzio publikoko eta pribatuko araubideen arteko bereizketa zorrotza egiten da.



3. Behin aldeko txostenak eginda, Tokiko Gobernu Batzordeak 2010.07.27ko bileran erabakiko du “Arrigunaga” 29.1 Egikaritze Unitateko urbanizazio-lanak hartzea (10. eranskina).

IX.1.5 “ORMAZA” 42.2 EGIKARITZE-UNITATERAKO LANKIDETZAKO ADMINISTRAZIO-ELKARTEAREKIN EGINDAKO HITZARMENA

Jasotako hutsuneen inguruan:

1. Promotoreak Urbanizazio-lanak egitea lizitazio publikorik gabe: “Ormaza” 42.2 Egikaritze Unitateko Lankidetzako Administrazio Elkartearen burutzeko onartu diren Estatutuen 5 atalean azaltzen denez, Elkartearen helburuen artean, honako hau aipatzen da: *“Urbanizazio proiektua idatzi eta aurkeztea, bai eta Proiektu horretan aurreikusitako obrak adjudikatu, gauzatu eta zuzentzea ere, Udalaren ardura gain hartuz, eta haren ordeztzea”*.

Berebat, kopiatu egiten da “Ormaza” 42.2 Egikaritze Unitateko Lankidetzako Administrazio Elkarterako onartutako Jardueren “B” Oinarria:

B OINARRIA. URBANIZAZIO OBRAK ETA, IZATEKOTAN, ERAIKUNTZA OBRAK KONTRATATZEKO PROZEDURA.

Urbanizazio obren adjudikazioaren kontratuarengatik udalari 10 eguneko epean entzunaldia emango zaio.

Urbanizazioa osatzeko behar diren obrak Lankidetzako Administrazio Elkarteak, aurretiaz kaudimen tekniko eta ekonomiko eta finantzazkoa duten hiru enpresariri kontsultatu eta haiekin negoziatuta, ondo justifikatuta hautatutako urbanizaziogile edo kontratista den enpresak burutuko ditu.

Obren adjudikazioaren kontratuan, eduki tipikoa osatzen duten klausulez gain, honako hauek ere jasoko dira:

a) Enpresa eraikitzaileak obrak onetsitako Urbanizazio Proiektuari estu-estuan lotuta egingo dituelako konpromisoa.

b) Enpresa horrek Udalaren ikuskapen ekintza erraztu beharko duela.

c) Kontratua etenaraztea ekar lezaketen ez-betetzeen suposamenduak, baita obren ezaugarri teknikoak ez betetzeak zein obrak egiteko epeak ez betetzeak ekar litzaketen kalte ordainak ere.

d) Elkarteak egindako obraren arabera zenbat, nola eta zein epetan ordainduko duen.

e) Udalari dagokion obren egintzaren eta instalazioen zaintzarako ahalmena.

f) Administrazioak instalazioak eraitsi edo altxatzeko eta berriro egiteko agintzeko duen ahalmena, obra edo instalazioen bat, edo zati bat, Urbanizazio Proiektuan esan bezala egin ezean, Lankidetzako Administrazio Elkartearen pentzutuan. Elkarteak, era berean, bidezkoa bada, ardura eta erantzukizun horiek kontratistari leporatu ahalko dizkio.



Bizkaiko Foru Aldundiko Udal Harreman eta Hirigintza Sailera bidaliko dira, Bizkaiko Hirigintzako Elkarte Lankideen Erregistroan sar dezaten, Jarduteko Oinarrien eta Estatutuen Proiektuen kopia baimendua.

Bizkaiko Foru Aldundiaren menpeko Udal Harreman eta Hirigintza Sailaren azaroaren 9ko 1.830/2004 zenbakidun Foru Aginduaren bidez, Bizkaiko Hirigintzako Erakunde Laguntzaileen Erregistroan Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak mugatutako 42.2-“ORMAZA” BURUTZAPENUNEKO LANKIDETZARAKO ADMINISTRAZIO ELKARTEAREN eraketa inskribatu zuten. Erregistroko datu hauek ditu:

Sekzioa; B

Erakundearen zenbakia: 45

Lehen inskripzioa

B-52 orria

Inskripzio-eguna: 04.11.09

IX.1.6 SANTA EUGENIA 14AN ETA 16AN GETXOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIKO ZEHAZTAPENAK GAUZATZEKO HITZARMENA

1. Udalaren alde onartuko dira, hasieran egindako ekarpenaren ondorioz, aprobetxamendu-unitateak, jarduerarekin gauza ezin direnak gehituko dituztenak, eta horiek sartzen dira Hirigintza Aprobetxamenduen Transferentzien Erregistroan.

Lagapen-azalerak plangintzan publiko moduan aurreikusten dira; alegia, jabetza publikora pasako dira jardueraren ondorioz, eta baloraziorik gabe.



OIARTZUNGO UDALA

Udal honetan “2005-2009ko ... eta Oiartzungo hitzarmen urbanistikoaren auditoria lanen ondorioak ” dokumentua jasoa izan delarik, emandako epean, ondoan jasoko diren ALEGAZIOAK aurkezten ditut:

- X.1.1. epigrafeari dagokionez- Hirigintza jarduketak eragindako plusbalieta komunitatearen partaidetza zehazteko erabilitako salmenta prezioa eta eraikuntza kostuaren oinarri gabeziari dagokionez.

ALEGAZIOA. Fiskalizazioaren emaitza txostenean adierazten den moduan “ aztertutako kasuetan erabilitako kopuruak erlatiboki homogeenak dira”. Merkatua eta udalerriko area eta sektore ezberdinen ezaugarri urbanistikoaren ezaugarriak hirigintza jarduketak eragindako plusbalieta komunitatearen partaidetza zehatza egiteko aukera ematen dute.

- X.1.1.2. idazpuruari dagokionez.- Hitzarmenetan kontu-hartzaitzako txosten ezari dagokionez, -Udal Ogasunen Legean oinarriturik, eduki ekonomikoa duten eskubide edota betebeharrak sortu ditzakeen akto guztien kontu-hartzearen derrigorrezkotasuna-.

ALEGAZIOA.- Txostenaren interpretazioarekin ez da bat egiten, zeren eta Udal Ogasunen Legearen 214. eta 215. artikuluen irakurketa egiten bada kontu-hartze funtzioa barne kontrolarena dela ondorioztatzen da, kontrolaren gauzatzea idatziz izatea ez da derrigorrezkoa, legeak berak espreski IDATZIZ IZATEA derrigorrezkotzat jotzen duen kasuetan ez ezik, hau da desadostasun kasuetan ez ezik. Horrek esan nahi du GAOn argitaratutako hitzarmenak izanik eta kontuhartzailea beraien jakitun egonik, barne kontrola baieztatzeko emaitzarekin egin dela, emaitza hori idatziz jasotzea derrigorrez duen legeko xedapenik ez dagoelarik.

- X.1.5. idazpuruari dagokionez.- Arraguako hitzarmena. %15eko zehaztasun arazoari dagokionez eta eraikitako lokalak ematearen itunaren legezkotasuna eta emate horren balorazioa.

ALEGAZIOA.- Legeak partzela ematea lehenesten du, administrazioari partzelaren jabetasun osoa esleitu ezin zaionean monetarizazioa baimenduz. Horregatik, gaiak hainbat interpretazio eduki ditzakeen arren, zentzu hertsia barne, zeinen bidez partzela eraikigarria edota bere ordeztu ekonomikoa soilik eman daiteke, haratago ere joan daiteke eta honakoa pentsatu:

1.- “gehien ahal duenak gutxiena ere ahal du” legeko oinarriaren baitan, partzela monetarizatu ahal bada, eraikigarria izan beharrean, eraikia ere jasotzea ahalbidetu behar da. Azken finean, espezieta ematearen modu bat da, legeak monetarizazioari lehenesten diona;

2.- monetarizatzen bada, Udalak diru hori lokalak lortzeko erabiltzea ez dio ezerk eragozten, beraz ez da luzapen bat moztea besterik eta helburua modu zuzen batean bilatzea besterik;

3.- Guzti honen amaierako klausula zera da, partzela eraikigarria, dirua edota eraikitako partzela Udal Ondare Publikoaren helburuetara bideratu behar direla; eskuratutako lokalak PMSaren helburuetarako izango dira, dirua edo partzelak izango ziren bezala.

Logika berdinak egin den baloraziora eramaten gaitu, eraikitako partzela eskuratu denean erreferentziazko balio bakarra salmentaren balioa baita (ezin zaio jabeari honakoa esan: “urbanizatutako lurra jasanarazitako balioagatik gehi eraikitze kostuagatik erosten dizut”).

Edozein kasutan, kontutan eduki behar da birpartzelatze proiektuak emaitza-eremuen portzentai baten zesioa jasotzen duela, %15eko balorazio zehatzari dagokiolarik.

- X.1.8. epigrafeari dagokionez- 2/2006 legearen indarraldiaren aurretik eremuak antolaketa xehekatua zuela oinarri hartuta, legearen D.T.3.2. jarraituz, HJP ez idaztea.

ALEGAZIOA. 1996ko arau subsidiarioen eremuak hiri zoru sailkapena eta zuzeneko jarduketa ezaugarriak zituen. Xehetasun azterketa 1976ko legearen 14. artikulua arabera Arau subsidiarioa osatuz lerrokadura eta sestra doitzeko idatzi zen.

- X.1.9. epigrafeari dagokionez- Eraikigarritasuna.

ALEGAZIOA. Araudiak sotoaren azalera beheko solairuaren okupazioarekin parekatzen zuen eta horrek arazo bat eragiten zuen.

Eraikuntza ibilgailuen sarrera bakarria zuen Iparralde Etorbidetik (eraikuntza berriaren lehenengo solairuaren kotan kokatzen den kalea), sotoko aparkaleku erabilerak sotoa, beheko solairua eta lehenengo solairuaren azalera parte handi bat okupatuko zuen arrapala eragiten zuen. Emaitza aparkaleku garestia eta plaza gutxitakoa zen.

Orubearen alboan 24 orduz irekitzen den izaera publikoko doako aparkalekua kokatzen da. Eraikuntza berriko aparkaleku azalera handitzea eta horrela aparkaleku publikoarekin bat egiteko aukera ematea erabaki zen. (1991ko arau subsidiarioetan sestra azpiko azalera ez zuen konputatzen, egungo araudi urbanistikoak ere hiri zoruko orube pribatuan aukera hori ematen du).

Lehenengo solairuan, araudiak azalera parte bat Iparralde Etorbiderako protxera bideratzea proposatzen zuen, Euskal Herria plaza osatzen duten eraikuntzak duten portxea. Iparralde Etorbidearen maldak irisgarritasun araudira egokitzen ez zen malda handiko portxea eragiten zuen. Portxea kendu eta azalera hori egoitza erabilerara bideratzea erabaki zen. Plangintzak egoitza erabilera aurreikusten zuen lehenengo solairuan, bateraezina kontsidera daiteke portxe eta egoitza erabilera solairu berean. Euskal Herria plazan Iparralde Etorbiderako portxea duen beheko solairua erabilera tertziariora bideratzen da.

Sotoko m²-en alde.

Euskeraz eta erderaz idatzitako hitzarmenetan:

Euskeraz: 1.415 m²

Gazteleraz: 1.057,92 m²

1.415 m² zen gehienezko azalera, eraikuntza eta plaza azpiko azalaren batura.

Egitasmoak aurrera egin ahala hitzarmenerako balorazioa egin zenean eta hitzarmenerako 1.057,92 m² datua erabili zen.

3 solairuetan azaltzen den 38,88 m² ko azalera hegalkinen azalerari dagokio.



0. ABREVIATURAS

AIU: Área de Intervención Urbanística

BOB: Boletín Oficial de Bizkaia

BOG: Boletín Oficial de Gipuzkoa

BOTHA: Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava

CAE: Comunidad Autónoma de Euskadi

DA: Disposición Adicional

DFA: Diputación Foral de Álava

DFB: Diputación Foral de Bizkaia

DFG: Diputación Foral de Gipuzkoa

DT: Disposición Transitoria

EELL: Entidades Locales

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

IVA: Impuesto sobre el Valor Añadido

JGL: Junta de Gobierno Local

LCSP: Ley de Contratos del Sector Público

m²t: Metros cuadrados de techo o metros cuadrados construidos o metros cuadrados de edificabilidad.

NF: Norma Foral

NNSS: Normas Subsidiarias

PAU: Programa de Actuación Urbanística

PERI: Plan Especial de Reforma Interior

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana

PMS: Patrimonio Municipal del Suelo

RDL: Real Decreto Legislativo

SAUR: Suelo Apto para Urbanizar Residencial

TRLCAP: Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas

TSJPV: Tribunal Superior de Justicia del País Vasco

UE: Unidad de Ejecución

UEU: Unidad de Ejecución Urbanística

VPL: Viviendas de Precio Limitado

VPO: Viviendas de Protección Oficial

VPT: Viviendas de Precio Tasado

VRS: Valor de Repercusión del Suelo

I. INTRODUCCIÓN

El Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, a petición de la Comisión de Economía, Hacienda y Presupuestos del Parlamento Vasco, ha incluido en el Plan de Trabajo la realización de la fiscalización de los convenios urbanísticos suscritos por los Ayuntamientos de Agurain, Astigarraga, Bakio, Barrika, Getxo y Oiartzun en el periodo 2005-2009.

Los convenios urbanísticos son una manifestación de la participación de los particulares en el desarrollo de la actividad urbanística y consisten en el acuerdo de voluntades en el ámbito del derecho urbanístico entre las administraciones públicas y/o las personas físicas o jurídicas privadas titulares de derechos o intereses urbanísticos, afectados de un modo u otro por una determinada actuación urbanística.

Hasta la aprobación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ni la legislación urbanística del Estado ni la de la Comunidad Autónoma de Euskadi disponían de un procedimiento específico para la celebración de este tipo de convenios, estando únicamente obligados a servir al interés general, a no ir en contra del Ordenamiento Jurídico y someterse a los principios de buena administración.

La Ley 2/2006, en su DA 7ª, regula la celebración de estos convenios. De acuerdo con esta Disposición:

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.
3. Los convenios urbanísticos podrán ser, en función de su objeto:
 - a) Convenios sobre ordenación urbanística: para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.
 - b) Convenios de ejecución urbanística: para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

El trabajo ha consistido en obtener información sobre la actividad convencional urbanística de los municipios indicados para el periodo 2005-2009, con el objetivo de concluir sobre:

- Si los convenios firmados por los ayuntamientos mencionados, han respetado la legalidad y sus procedimientos.
- Si las actuaciones amparadas en los convenios están adecuadamente motivadas en la salvaguarda del interés general.
- Si las contraprestaciones establecidas son legales y se han cumplido en forma y plazo.



- Si las operaciones han sido adecuadamente registradas, tanto en contabilidad como en los Registros específicos del Patrimonio Municipal del Suelo y de Convenios.
- Además hemos comprobado la situación de la normativa urbanística municipal y su adaptación a la Ley 2/2006, la existencia y llevanza del Registro y Archivo Administrativo de Convenios, del Patrimonio Municipal del Suelo y del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal.

Las deficiencias que afectan a un número significativo de convenios, junto con la situación de la normativa urbanística, del Registro y Archivo Administrativo de Convenios, del Patrimonio Municipal del Suelo y del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal se presentan en el apartado IV Conclusiones Generales. A continuación, en los apartados V a X, por cada ayuntamiento, se presentan primero las deficiencias comunes de los convenios analizados, y seguidamente una descripción de los convenios y las deficiencias específicas encontradas en cada uno de ellos.

II. NORMATIVA APLICABLE EN EL PERIODO 2005-2009

La principal normativa aplicable ha sido:

- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la Participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.



III. AYUNTAMIENTOS Y CONVENIOS REVISADOS

Los ayuntamientos objeto de nuestro trabajo, a lo largo del periodo analizado han firmado 58 convenios urbanísticos, de los que hemos revisado 43.

AYUNTAMIENTO	Habitantes a 31.12.2009	Convenios Urbanísticos	
		Firmados	Revisados
Agurain.....	4.867	5	5
Astigarraga	4.709	16	7
Bakio.....	2.470	5	5
Barrika	1.487	4	4
Getxo.....	80.277	5	5
Oiartzun.....	9.947	23	17
TOTAL		58	43

Los convenios urbanísticos revisados son:

AYUNTAMIENTO/CONVENIO	Tipo	Fecha firma	Situación	Apartado
Agurain				
1. Convenio para la venta del aprovechamiento urbanístico del Sector Este-1.....	Ejecución	22.04.2009	En ejecución	V.1.2
2. Convenio para trasladar la afectación urbanística de dos parcelas a una tercera del PERI del ámbito discontinuo correspondiente a la Fábrica de Curtidos. (1).....	Ejecución	14.09.2005	Ejecutado	V.1.3
3. Convenio para la gestión y ejecución del Sector SO SAUR-0 Zadorra.	Ejecución	N/A	En ejecución	V.1.4
4. Convenio para la gestión y ejecución de la Unidad de Actuación UAU-E (D6) Eras de San Juan.	Ejecución	26.06.2007	En ejecución	V.1.5
5. Convenio de encomienda de gestión con LUR LAUTADA XXI, SA para el desarrollo del PERI 6 LITUTXIPI.....	Ejecución	28.07.2006	En ejecución	V.1.6
Astigarraga				
6. Convenio para el desarrollo de las Unidades de Ejecución Urbanística ERG-6 y ERG-13. (1)	Ejecución	19.07.2006	Ejecutado	VI.1.2
7. Convenio para la ejecución de la Unidad de Ejecución Urbanística 6 GALTZAUR-MURGIERROTA por el sistema de concertación.....	Ejecución	28.12.2006	En ejecución	VI.1.3
8. Convenio para el realojo de los expropiados de la casa GARTZIATEGI BERRI.....	Ejecución	20.09.2007	En ejecución	VI.1.4
9. Convenio para la permuta de una parcela propiedad del Ayuntamiento.	Ejecución	11.04.2007	Ejecutado	VI.1.5
10. Convenio Urbanístico Nekanenea – Donostia Ibilbidea, 21.....	Ejecución	22.05.2007	Ejecutado	VI.1.6
11. Convenio para la ejecución del Área de Intervención Urbanística 9 ERGOBIA IBILBIDEA.	Ejecución	1.02.2010	En ejecución	VI.1.7
12. Convenio Urbanístico para desarrollo por sistema de concertación del Área de Intervención Urbanística 9 ERGOBIA IBILBIDEA.....	Ejecución	17.02.2009	En ejecución	VI.1.8



AYUNTAMIENTO/CONVENIO	Tipo	Fecha firma	Situación	Apartado
Bakio				
13. Convenio para el desarrollo del Sector Residencial SR.2 BAKEA (1) ...	Ordenación	28.06.2005	Ejecutado	VII.1.2
14. Convenio para el desarrollo de la Unidad de Ejecución BDA-02 (1) ...	Ordenación	28.06.2005	Ejecutado	VII.1.3
15. Convenio para el desarrollo de la Unidad Ejecución BDB. (1).....	Ordenación	28.06.2005	Ejecutado	VII.1.4
16. Convenio para el desarrollo del Sector Urbanizable Residencial SR.3 ERRETERIA. (1).....	Ejecución	2.08.2006	En ejecución	VII.1.5
17. Convenio para el desarrollo del Sector Urbanizable Residencial SR.6 ELEXALDE. (1).....	Ejecución	18.09.2006	En ejecución	VII.1.6
Barrika				
18. Convenio para la cesión gratuita de suelo para la construcción de un vial de acceso al Sector G – ARTEPETA (1).....	Ordenación	28.04.2006	En ejecución	VIII.1.2
19. Convenio con Bizkailur, SAU, para la construcción de 89 viviendas de protección local.	Ejecución	N/A	En ejecución	VIII.1.3
20. Convenio con particulares para la cesión gratuita del suelo necesario para la realización de una rotonda.	Ejecución	16.12.2009	En ejecución	VIII.1.4
21. Convenio con una empresa para la cesión gratuita del suelo necesario para la realización de una rotonda.	Ejecución	20.11.2009	En ejecución	VIII.1.5
Getxo				
22. Convenio regulador de la gestión concertada de la UE 24.2 ITURRIBARRI II.....	Ejecución	3.12.2008	En ejecución	IX.1.2
23. Convenio de concertación para la UE 31.1 SARRIKOBASO.....	Ejecución	2.12.2008	En ejecución	IX.1.3
24. Convenio relativo a la urbanización de la UE 29.1 del área de ARRIGUNAGA. (1).....	Ejecución	1.07.2005	Ejecutado	IX.1.4
25. Convenio con la Asociación Administrativa de Cooperación de la UE 42.2 de ORMAZA BEHEKOA. (1)	Ejecución	26.01.2005	Ejecutado	IX.1.5
26. Convenio para la ejecución de las determinaciones del PGOU de Getxo en los números 14 y 16 de la calle Santa Eugenia. (1).....	Ejecución	2.03.2007	Ejecutado	IX.1.6
Oiartzun				
27. Convenio 1 para el desarrollo de la rotonda de GURUTZE.....	Ejecución	12.02.2007	Ejecutado	X.1.2
28. Convenio 2 para el desarrollo de la rotonda de GURUTZE.....	Ejecución	12.02.2007	Ejecutado	"
29. Convenio 3 para el desarrollo de la rotonda de GURUTZE.....	Ejecución	12.02.2007	Ejecutado	"
30. Convenio 4 para el desarrollo de la rotonda de GURUTZE.....	Ejecución	31.05.2007	Ejecutado	"
31. Convenio en relación con el ámbito Ampliación de LANBARREN LAN-3.....	Ordenación	30.03.2007	Susp.y sustit.	X.1.3
32. Convenio en relación con el ámbito Ampliación de LANBARREN LAN-3.....	Ordenación	3.07.2009	En ejecución	X.1.3
33. Convenio para la gestión del Área 28.1 de ITURRIOTZ.	Ejecución	18.01.2007	Ejecutado	X.1.4
34. Convenio con el GOVA referente al ámbito de ARRAGUA 1A y 1B. (1).....	Ordenación	4.10.2006	Susp.y sustit.	X.1.5
35. Convenio con una empresa referente al ámbito de ARRAGUA 1A y 1B. (1).....	Ordenación	10.06.2005	Sustituido	"
36. Convenio con una empresa referente al ámbito de ARRAGUA 1A y 1B.	Ejecución	8.02.2007	Susp.y sustit.	"
37. Convenio con el GOVA referente al ámbito de ARRAGUA 1A y 1B...	Ordenación	20.02.2009	En ejecución	"



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

AYUNTAMIENTO/CONVENIO	Tipo	Fecha firma	Situación	Apartado
38. Convenio con una empresa referente al ámbito de ARRAGUA 1A y 1B.....	Ordenación	16.06.2009	En ejecución	"
39. Convenio para la gestión del Área 22.1 del Barrio de ITURRIOTZ. (1).	Ejecución	10.02.2006	Sustituido	X.1.6
40. Convenio para la gestión del Área 22.1 del Barrio de ITURRIOTZ.....	Ejecución	16.01.2007	En ejecución	"
41. Convenio para el desarrollo de las actuaciones en el Barrio de UGALDETZO.	Ejecución	30.03.2007	Suspendido	X.1.7
42. Convenio de ejecución del Área 33.2 ERROTA LEGOR ZAR.....	Ejecución	13.03.2007	Ejecutado	X.1.8
43. Convenio en relación con la Unidad de Ejecución B del Área 1 de ELIZALDE. (1).....	Ejecución	11.05.2005	Ejecutado	X.1.9

(1) Convenios sujetos a la legislación básica anterior a la Ley 2/2006

IV. CONCLUSIONES GENERALES

Normativa Urbanística

La DT 2ª de la Ley 2/2006, en su apartado 1, exige que todos los Planes Generales y NNSS sean adaptados a las determinaciones de esa Ley en un plazo máximo de 8 años.

A la fecha de realización del trabajo, los Ayuntamientos de Agurain y Astigarraga tienen el PGOU adaptado a la Ley 2/2006 y aprobado definitivamente. El resto de los ayuntamientos están en distintas fases de avance de la adaptación de sus NNSS o PGOU.

Patrimonio Municipal de Suelo

Los artículos 111, 112 y 113 de la Ley 2/2006, obligan a todos los ayuntamientos de la CAE a constituir, mantener y gestionar el PMS, independiente y separado del resto de su patrimonio, en el que se identifiquen los bienes y recursos pertenecientes al mismo, y que únicamente podrán destinarse a los usos marcados en el artículo 115 de la citada Ley, como son la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, rehabilitación o construcción de dotaciones públicas en zonas degradadas, adquisición de suelo para actividades de interés público, rehabilitación de patrimonio histórico o de equipamientos colectivos municipales etc...

- El Ayuntamiento de Getxo lleva de forma independiente el PMS pero sólo incluye los bienes afectos al mismo sin valorar. Los Ayuntamientos de Agurain, Bakio y Barrika no han constituido el PMS, como consecuencia de esto, en estos tres ayuntamientos no hemos podido comprobar que los bienes y recursos obtenidos en los convenios urbanísticos analizados hayan sido destinados a los usos previstos en el artículo 115 de la Ley 2/2006.
- Los Ayuntamientos de Oiartzun y Astigarraga tienen constituido el PMS que mantienen y gestionan de forma correcta.

Registro y Archivo Administrativo de Convenios

La DA 7ª de la Ley 2/2006, en su apartado 9, obliga a todos los Ayuntamientos de la CAE, a tener un registro y un archivo administrativo de convenios (en adelante Registro de Convenios) donde se guardará un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y, en su caso, la documentación anexa al mismo.

- Los Ayuntamientos de Agurain, Bakio y Barrika no tienen un Registro de Convenios.
- Los Ayuntamientos de Astigarraga, Getxo y Oiartzun mantienen un Registro de Convenios en el que se guarda un ejemplar completo del texto definitivo de cada convenio y la documentación anexa al mismo. Sin embargo, en este último, a la fecha de nuestro trabajo, los 4 convenios que han sido suspendidos, y están firmados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, no figuraban en el Registro de Convenios.

Consejo Asesor del Planeamiento Municipal

El artículo 109 de la Ley 2/2006 obliga a los ayuntamientos de más de 7.000 habitantes a tener Consejo Asesor del Planeamiento Municipal. Los dos ayuntamientos que superan el límite de población, Getxo y Oiartzun, cuentan con dicho Consejo. Los Ayuntamientos de Astigarraga y Barrika, aun no teniendo obligación, crearon el Consejo, pero en ninguno de los dos casos se ha reunido desde su creación.

Conclusiones generales sobre los convenios analizados

El periodo de análisis incluye convenios firmados antes y después de la entrada en vigor de la Ley 2/2006 en septiembre de 2006, y las conclusiones detectadas se refieren al cumplimiento de los preceptos incluidos en las diferentes normas detalladas en el apartado II de Normativa aplicable en el periodo 2005-2009.

Al margen del posterior detalle de las conclusiones encontradas en la actividad convencional de cada ayuntamiento, se pueden destacar una serie de conclusiones generales resultantes del análisis transversal de ayuntamientos tan diferentes en tamaño, población, actividad económica, estructura organizativa en materia urbanística etc., que afectan a un número significativo de convenios y que se exponen a continuación:

1. Todas las actuaciones urbanísticas deben estar orientadas a la consecución del interés general, y concretamente la Ley 2/2006, en su artículo 4.2.b), exige “una ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esta Ley deben informarla”, por ello, los ayuntamientos deberían justificar cómo los convenios van a beneficiar los intereses de la comunidad. En 19 de los 43 convenios revisados no consta esta justificación. En otros 11 convenios no es necesaria esta justificación ya que su realización viene obligada por el artículo 160.2 de la Ley 2/2006 para el desarrollo por el sistema de concertación. En el resto se ha cumplido con este mandato legal, bien porque se deduce de las propias actuaciones del convenio, en 6 casos, bien porque en sus exposiciones de motivos se recogen cómo las necesidades que satisfacen cumplen dicho interés general, en 2 casos, o bien porque se justifica correctamente, en 5 casos.
2. La DA 7ª de la Ley 2/2006, en su punto 8º, obliga a publicar en el boletín oficial del territorio el contenido íntegro de los convenios, sometiéndolos a información pública durante un plazo mínimo de 20 días para la presentación de alegaciones. Esta obligación se cumple en los convenios que han sido aprobados con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, excepto en el Ayuntamiento de Getxo en el que la publicación de los dos convenios aprobados al amparo de la Ley 2/2006 se ha visto reducida al acuerdo de aprobación, sin incluir el texto del convenio. En el Ayuntamiento de Oiartzun se publican todos los convenios, pero en 6 casos se omitió alguno de los anexos a los mismos.
3. En 10 de los 14 convenios analizados en los que se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización no se justifica esta elección. Esta

opción, en el artículo 4.2.b de la Ley 20/1998 primero y en el artículo 27.5 de la Ley 2/2006 después, es excepcional, y por lo tanto se debería justificar la imposibilidad o no conveniencia de recibir la parcela edificable correspondiente al aprovechamiento urbanístico.

4. En 22 de los convenios analizados, las valoraciones periciales realizadas por los servicios técnicos no están justificadas o soportadas adecuadamente. Además, la valoración de la cesión del aprovechamiento urbanístico legalmente admisible es la que se realiza en el Proyecto de Reparcelación, que no siempre coincide con la realizada en el momento de la firma del convenio, por lo que en 12 de los convenios, en que se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al ayuntamiento por su monetarización, sería preciso que en sus clausulados se recogiera una mención a que su valoración estaría sujeta a la resultante en el Proyecto de Reparcelación.
5. En 13 convenios se han detectado incumplimientos de la normativa de contratación pública: en 5 casos por haberse materializado los aprovechamientos urbanísticos en obras a realizar directamente por el promotor; en 3 casos por no exigir los ayuntamientos a las Juntas de Concertación el respeto de los principios de la contratación pública para la ejecución de las obras de urbanización; en 4 casos por ser adjudicaciones directas del propio ayuntamiento; y en un caso por haber asumido el ayuntamiento las obras realizadas por el promotor antes de la firma del convenio (artículos 11 del TRLCAP y 1 de la LCSP).
6. La Ley 2/2006, en su artículo 160, que rige los convenios para la ejecución por el sistema de concertación, obliga a presentar avales por el 7% de las cargas de urbanización. En 8 convenios se han encontrado deficiencias que se refieren principalmente a dos aspectos: al incumplimiento del plazo de presentación, ya que el aval ha de presentarse a la firma del convenio, o al importe, que tiene que ser sobre el total de las cargas de urbanización, no sólo sobre el importe de los gastos de urbanización del Proyecto de Reparcelación, ya que las cargas de urbanización incluyen otros gastos causados por realojos, indemnizaciones, redacción de proyectos, etc... (artículo 147.1 Ley 2/2006).

V. AYUNTAMIENTO DE AGURAIN

El Ayuntamiento de Agurain tiene una población de 4.867 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, no tiene capacidad propia para aprobar los planes generales y sus modificaciones, recayendo esta competencia en la DFA.

Las NNSS de Planeamiento del municipio de Agurain fueron aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 25/1995, de 15 de septiembre de 1995, y han estado vigentes hasta la aprobación definitiva parcial del PGOU por Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo de 2011.

El Ayuntamiento gestiona el urbanismo de forma directa o mediante la sociedad 100% municipal LUR LAUTADA XXI, SAU. La estructura organizativa propia en materia urbanística es la siguiente:

- Alcalde
- Comisión Informativa Municipal de Urbanismo
- Servicios técnicos, compuestos por un aparejador y un arquitecto, a tiempo parcial, de la Cuadrilla Salvatierra/Agurain.

V.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

V.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES A LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. Los convenios analizados carecen de un razonamiento documentado que justifique el interés general de los mismos, salvo en el caso de los 2 convenios llevados a cabo para la gestión del ámbito por el sistema de concertación, (ver apartados V.1.4 y 5) ya que su realización viene obligada por el artículo 160.2 de la Ley 2/2006.

V.1.2 CONVENIO PARA LA VENTA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR ESTE-1

Este convenio tiene su origen en uno anterior al periodo de análisis, firmado el 27 de mayo de 2004 por el Alcalde y los representantes legales de la sociedad HARRESI PARKEA, SA, esta sociedad mixta, 51% propiedad de la sociedad 100% municipal LUR LAUTADA XXI, SAU, fue creada para la gestión urbanística del Sector Este-1. El objeto del convenio era la venta a dicha empresa del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector, valorado en 1.106 miles de euros, a cambio de la contratación y pago de unas obras de urbanización fuera de este Sector, a concretar por el Ayuntamiento mediante la firma de otro convenio antes de la finalización del ejercicio 2005.

El borrador de este segundo convenio fue aprobado por el Pleno de 27 de diciembre de 2006 en el que, en principio, se definieron tres obras a contratar por HARRESI PARKEA, SA cuyo presupuesto superaba la valoración del aprovechamiento, pero se limitaba el pago de las obras por parte de la sociedad hasta el importe fijado en el primer convenio, dejando en manos del Ayuntamiento el resto de los pagos. Este convenio no llegó a firmarse.

El 1 de abril de 2008 LUR LAUTADA XXI, SAU vendió la participación del 51% en HARRESI PARKEA, SA a su hasta entonces socio en la misma por 1.410 miles de euros, con lo que la empresa encargada de la gestión urbanística del Sector paso a ser 100% privada.

El 25 de marzo de 2009 el Pleno del Ayuntamiento aprueba suscribir un tercer convenio con HARRESI PARKEA, SA para concretar la forma de recibir el aprovechamiento urbanístico acordado en el primer convenio, firmado en 2004.

En este convenio la empresa se obliga al pago de las últimas certificaciones de la obra del Complejo Deportivo de Agurain, encomendada a LUR LAUTADA XXI, SAU, hasta el importe del aprovechamiento, que se realizará en el momento que le sea requerido por el Ayuntamiento, nunca antes del 1 de enero de 2009, ni después del 31 de marzo de 2011, de tal forma que llegada esa fecha se procederá al total abono de la contraprestación. En garantía, la empresa debía entregar al Ayuntamiento de Agurain un aval bancario por el importe total acordado y sin plazo de duración, que fue presentado el 25 de septiembre de 2009 pero solo por 953 miles de euros, que correspondía al importe sin IVA de las certificaciones a pagar.

El Sector Este-1, a lo largo del periodo de desarrollo de estos convenios, ha sufrido dos modificaciones urbanísticas: la primera de ellas, aprobada en el periodo 2005-2009, incrementa el número de viviendas a construir, pero no varía la edificabilidad bruta del Sector, y la segunda modificación urbanística, incluida en el nuevo PGOU, incrementa los metros cuadrados edificables y el número de viviendas a edificar. La variación de las magnitudes urbanísticas ha sido:

Tipo de uso	Número de viviendas y m ² de edificabilidad							
	Situación		Incremento Modificación		Situación		Situación	
	1er.Convenio		3.04.2007		3er.Convenio		PGOU	
	Núm.	m ²	Núm.	m ²	Núm.	m ²	Núm.	m ²
	Viv.	Edificab.	Viv.	Edificabil.	Viv.	Edificabil.	Viv.	Edif.
VPO.....	211	24.265	35	-	246	24.265	303	30.843
VPT (precio VPO+30%).....	42	5.250	-	-	42	5.250	128	14.578
VPL (precio VPO+50%).....	96	12.000	18	-	114	12.000	91	13.195
VPL (precio VPO+100%).....	70	8.750	-	-	70	8.750	43	5.375
Terciario Comercial.....	-	6.330	-	-	-	6.330	-	6.330
TOTAL	419	56.595	53	-	472	56.595	565	70.321

A fecha de realización del trabajo, no se ha hecho efectiva la contraprestación del convenio mediante el pago de certificaciones de las obras del Complejo Deportivo de Agurain.

En este convenio se han encontrado las siguientes deficiencias:

1. La valoración utilizada para la venta del aprovechamiento urbanístico, hecha en mayo de 2004, no está suficientemente justificada en cuanto a los coeficientes utilizados y, además esta valoración estaba hecha sobre una edificabilidad de 50.265 m² de uso residencial correspondientes a 419 viviendas y 6.330 m² de uso terciario

comercial, mientras que la situación del Sector recogida en el PGOU contempla 63.990 m² edificables correspondientes a 565 viviendas y 6.330 m² de uso comercial, por lo que debería realizarse una nueva valoración del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento por el desarrollo urbanístico del Sector Este-1 de Agurain.

2. El aval presentado corresponde al importe de las certificaciones de las obras sin incluir el IVA, que también forma parte de la contraprestación, es decir, se presenta por 953 miles de euros y no por 1.106 miles de euros que es el precio del convenio. Además, el efecto de este aval está sujeto a unas condiciones de aumento de la edificabilidad y de las viviendas a construir en el Sector, que no estaban recogidas en el convenio, por lo que el Ayuntamiento, con fecha 6 de agosto de 2010, requirió a la empresa la modificación del anterior aval o la presentación de uno nuevo sin condiciones. Con fecha 6 de junio de 2011 se ha ejecutado el aval y se ha requerido el abono del importe hasta llegar al 10%.

V.1.3 CONVENIO PARA TRASLADAR LA AFECCIÓN URBANÍSTICA DE DOS PARCELAS A UNA TERCERA DEL PERI DEL ÁMBITO DISCONTINUO CORRESPONDIENTE A LA FÁBRICA DE CURTIDOS

Con fecha 16 de mayo de 2002 la Comisión de Gobierno aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del PERI del ámbito discontinuo correspondiente a la Fábrica de Curtidos de Salvatierra-Agurain. En el mismo, se adjudicaron las fincas, gravadas con sus correspondientes afecciones urbanísticas para sufragar las cargas de urbanización. Este Proyecto de Reparcelación fue impugnado judicialmente por no haberse incluido dentro de las cargas de urbanización los gastos relativos al traslado de la Fábrica de Curtidos de Agurain, estando actualmente pendiente de resolución. El Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Vitoria-Gasteiz resolvió que el proyecto no tenía que ser paralizado, por lo que uno de los propietarios del Sector solicitó la licencia de obras para edificar 20 viviendas en dos de sus parcelas, que le fue concedida el 4 de diciembre de 2002, urbanizando la parte correspondiente a esas parcelas, y teniendo que responder mediante aval de la parte de los gastos del resto de la urbanización del Sector que como propietario le correspondía. El aval no llegó a depositarse por la indefinición del periodo de validez del mismo y de la fecha de realización de la urbanización general.

Dada la incertidumbre de la ejecución de las obras de urbanización del Sector y del traslado de la empresa que motivó la redacción del PERI, el 8 de septiembre de 2005 la JGL del Ayuntamiento aprobó la realización de un convenio mediante el cual se acordaba conceder a la empresa la licencia de primera ocupación de las viviendas edificadas. Para garantizar la ejecución de las obras de urbanización a realizar en el futuro en el resto del ámbito, la empresa se comprometía a trasladar la afección urbanística pendiente, correspondiente a las dos parcelas edificadas, a otra parcela de su propiedad, de tal manera que esta última quedaba afectada a los gastos de urbanización que correspondían al conjunto de las tres parcelas mencionadas y que ascienden a 258 miles de euros.



A la fecha de realización del trabajo, se ha concedido la licencia de primera ocupación de las 20 viviendas construidas y se ha inscrito en el Registro de la Propiedad la modificación del Proyecto de Reparcelación derivada del convenio.

No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

V.1.4 CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR S0 SAUR-0 ZADORRA

El 12 de abril de 2007, a propuesta de la mayoría de los propietarios del suelo, el Ayuntamiento aprobó definitivamente un convenio para el desarrollo urbanístico y ejecución mediante el sistema de concertación del Sector S0 SAUR-0 Zadorra de Agurain, por el que los propietarios asumieron las siguientes obligaciones:

- Constituirse en Junta de Concertación, según lo dispuesto en el art 161 de la Ley 2/2006.
- Formular el Proyecto de Reparcelación en el plazo de un mes desde la constitución de dicha Junta.
- Ceder la totalidad de los terrenos que, según las NNSS y el Plan Parcial que desarrolla dicho Sector, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, con la concreción y las características determinadas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad urbanística media del Sector, que se materializaría en parcela edificable, sin perjuicio de la posibilidad de monetarizar una parte o la totalidad de la cesión.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización del Sector, así como ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por las NNSS y la legislación urbanística
- Entregar un aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización a la constitución de la Junta de Concertación.

A la fecha de realización del trabajo, se ha constituido la Junta de Concertación y aprobado el PAU pero todavía no se ha presentado el Proyecto de Reparcelación.

En este convenio se han encontrado las siguientes deficiencias:

1. El convenio estipula que, una vez constituida la Junta de Concertación mediante escritura pública, los propietarios firmantes se comprometen a formular el Proyecto de Reparcelación del Sector en el plazo máximo de un mes desde su constitución. La Junta de Concertación se escrituró el 17 de julio de 2007, y a la fecha de realización del trabajo, no se ha presentado todavía el Proyecto de Reparcelación.
2. No se ha presentado el aval del 7% de las cargas de urbanización, obligatorio por el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, en garantía de los compromisos adquiridos en el convenio, que ascendía a 89 miles de euros.



V.1.5 CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UAU-E (D6) ERAS DE SAN JUAN

El 5 de septiembre de 2007 la JGL aprobó definitivamente el convenio con la empresa propietaria del 85% del suelo de la Unidad de Actuación UAU-E (D6) Eras de San Juan, para el desarrollo urbanístico y ejecución de dicho Sector mediante el sistema de concertación, para lo que la empresa asumió las siguientes obligaciones:

- Constituirse en Junta de Concertación, según lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 2/2006.
- Formular el Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación y conformación de las parcelas resultantes conforme al Estudio de Detalle en el plazo de un mes desde la constitución de dicha Junta.
- Aportación de terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y el Planeamiento de desarrollo.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización del Sector, así como a ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la Ley y el Planeamiento de desarrollo.
- Entregar un aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización estimadas.

En este convenio se han encontrado las siguientes deficiencias:

1. La Junta de Concertación se constituyó mediante escritura pública el 16 de noviembre de 2007 con un retraso de 3 meses y medio sobre el plazo de un mes que marca el artículo 161.1 de la Ley 2/2006, y no se ha inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la DFA, tal como establece el artículo 162.1 de la Ley 2/2006.
2. No se ha presentado el Proyecto de Reparcelación, incumpliendo el plazo de un mes desde la constitución de la Junta de Concertación.
3. A la fecha de realización del trabajo, no se ha presentado el aval por el 7% de las cargas de urbanización, que debía haberse presentado a la firma del convenio, tal y como obliga el artículo 160.6 de la Ley 2/2006.

V.1.6 CONVENIO DE ENCOMIENDA DE GESTIÓN CON LUR LAUTADA XXI, SAU PARA EL DESARROLLO DEL PERI 6 LITUTXIPI

El 28 de julio de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó la realización de un convenio con el representante legal de la empresa municipal LUR LAUTADA XXI, SAU en el que se encomienda la gestión del desarrollo urbanístico del ámbito PERI-6 "Litutxipi".

La encomienda consiste en la gestión de todas las actividades necesarias para ejecutar lo previsto en el PERI nº6 "Litutxipi" de las NNSS y en el proyecto de urbanización que lo desarrolla, hasta la completa ejecución de las obras de urbanización y su posterior recepción por el Ayuntamiento; así como el abono de las mismas por los propietarios de los terrenos, y más concretamente:



- Contratar el proyecto, las obras de urbanización y la dirección e inspección de las obras de acuerdo al TRLCAP.
- Preparar y cobrar las cuotas de urbanización a girar a los propietarios y hacer el seguimiento hasta su completo abono.
- Elaborar la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Abonar los gastos y honorarios por la prestación de estos servicios.
- Cualquier otra necesaria para la correcta ejecución y buen fin de la encomienda de gestión.

Realizada la revisión del expediente de contratación de las obras de urbanización, se ha detectado lo siguiente:

1. La contratación del Proyecto de Urbanización y la dirección e inspección de obras se ha hecho de forma directa, incumpliendo el mandato del convenio y la legislación básica de contratos que obliga a la Administración a ajustar sus obras a los principios de publicidad, concurrencia e igualdad y no discriminación (artículo 11.1 TRLCAP).
2. No se ha podido verificar la documentación justificativa de las cantidades resultantes de la cuenta de liquidación de cargas de urbanización.

VI. AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

El Ayuntamiento de Astigarraga tiene una población de 4.709 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, no tiene capacidad propia para aprobar los planes generales y sus modificaciones, recayendo esta competencia en la DFG.

Las NNSS de Planeamiento del Municipio de Astigarraga fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de 28 de febrero de 2000, y han estado vigentes hasta la aprobación definitiva con condiciones del PGOU por el Consejo de Diputados de 11 de marzo de 2008, desestimando la aprobación para determinadas Áreas de Intervención Urbanística, cuyas calificaciones y clasificaciones se modificaron posteriormente aprobándose el Texto Refundido del PGOU por el Consejo de Diputados el 20 de octubre de 2009.

El Ayuntamiento gestiona el urbanismo de forma directa o mediante la sociedad 100% municipal ASTIGARRAGA LANTZEN, SA. La estructura organizativa propia en materia urbanística es la siguiente:

- Alcalde
- Comisión Informativa Municipal de Urbanismo
- Servicios técnicos, compuestos por:
 - Tres funcionarios: un arquitecto, un técnico de Actividades y Medio Ambiente y un administrativo.
 - Apoyo externo: un arquitecto y una asesora jurídica ambos contratados a tiempo parcial.

VI.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

VI.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES A LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. En los 2 convenios firmados para la gestión del ámbito por el sistema de concertación (ver apartados VI.1.3 y 8), el Ayuntamiento no ha exigido a las Juntas de Concertación el respeto al TRLCAP o a la LCSP en la contratación de las obras de urbanización, incumpliendo el artículo 172.2 de la Ley 2/2006.
2. En los 3 convenios en los que el Ayuntamiento ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización (ver apartados VI.1.3, 7 y 8), no se indica la motivación o justificación de dicha sustitución, cuando la DA 7ª de la Ley 2/2006 la establece de manera excepcional. Estos convenios deberían llevar una cláusula que indicase que la contraprestación no puede ser nunca inferior a la valoración del aprovechamiento urbanístico que, en su momento, se desprenda del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
3. Los convenios analizados, excepto los realizados para la ejecución del AIU 9 de Ergobia Ibilbidea y para el realojo de los expropiados de Gartziategi Berri (ver apartados VI.1.4 y 7), y en los 2 casos de los convenios llevados a cabo para la gestión del ámbito por el



sistema de concertación (ver apartados VI.1.3 y 8), ya que su realización viene obligada por el artículo 160.2 la Ley 2/2006, carecen de un razonamiento documentado que justifique el interés general de los mismos, tal y como obliga el artículo 4.2.b de la Ley 2/2006.

VI.1.2 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA ERG-6 Y ERG-13

Este convenio, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de enero de 2006, tiene como objeto no paralizar el desarrollo urbanístico de las Unidades de Ejecución Urbanística ERG-6 y ERG-13, ambas colindantes, ubicadas en el Barrio de Ergobia y propiedad de la misma empresa, ya que el normal desarrollo constructivo en la UEU ERG-13 implicaba la construcción de un sótano de garajes de forma conjunta con la UEU ERG-6, en la que el Ayuntamiento mantenía un litigio de propiedad con el propietario original, que vendió la parcela a la empresa actual propietaria. Dicho litigio ha quedado definitivamente resuelto a la fecha de realización del trabajo.

El Ayuntamiento, mediante este convenio, se comprometió a conceder la licencia de construcción hasta la cota cero en la parcela de la UEU ERG-6, al objeto de que se pudiera afrontar la construcción de los garajes de forma conjunta con la UEU ERG-13.

La empresa ha desarrollado la construcción en la ERG 13 durante los años 2009 y 2010. La Junta de Gobierno Local con fecha 20 de julio de 2010, otorgó licencia de primera ocupación del edificio construido.

No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

VI.1.3 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA 6 GALTZAUR-MURGIERROTA POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN

Este convenio, que tiene como objeto la ejecución urbanística de esta Unidad de Ejecución mediante el sistema de concertación, fue aprobado definitivamente por el Pleno de 30 de marzo de 2007. En él los propietarios asumieron las siguientes obligaciones:

- Constituirse en Junta de Concertación, según lo dispuesto en el art 161 de la Ley 2/2006.
- Formular, a través de la Junta de Concertación, la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas.
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos por las NNSS de dicho ámbito.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios de la unidad recogidas en las NNSS y en el Proyecto de Reparcelación, en la proporción resultante de la reparcelación y en las condiciones del art 163 de la Ley 2/2006.
- La cesión del 10% de aprovechamiento, valorado en 217 miles de euros.
- Formalización de un aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

A la fecha de fiscalización la empresa firmante del convenio está ejecutando la urbanización y construcción.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Los firmantes del convenio no han presentado el aval del 7% de las cargas de urbanización. El importe del aval solicitado por el Ayuntamiento, 14 miles de euros, es insuficiente, puesto que responde al 7% de los gastos de urbanización, y no a lo exigido por el artículo 160.6 de la Ley 2/2006 que obliga a los firmantes del convenio a presentar un aval del 7% de las cargas de urbanización, que incluyen los gastos del proyecto y las indemnizaciones y ascienden a 616 miles de euros, por lo que el aval a prestar sería de 43 miles de euros.
2. La empresa firmante del convenio solicitó un aplazamiento del pago de la monetarización del aprovechamiento urbanístico, que le fue concedido mediante el Decreto de Alcaldía 759/2008 de 15 de julio, previa presentación del aval por el importe de la deuda. En dicho decreto se fijó como fecha límite para su liquidación el 24 de diciembre de 2008, y se fijaron intereses de demora únicamente para el caso de retraso en el pago de la deuda y no por el aplazamiento. Al no atenderse en fecha el pago de la deuda por parte de la empresa, se hizo efectivo el aval en dos partes, una el 13 de febrero de 2009 por 159 miles de euros y una segunda el 16 de septiembre de 2009 por el importe restante. El Ayuntamiento no liquidó los intereses de demora pactados que junto con los no incluidos por el aplazamiento hubieran ascendido 19 miles de euros.

VI.1.4 CONVENIO PARA EL REALOJO DE LOS EXPROPIADOS DE LA CASA GARTZIATEGI BERRI

La DFG, con fecha 20 de julio de 2005, inició un expediente expropiatorio para el Proyecto de Construcción del Segundo Cinturón de Donostia-San Sebastián en el tramo del enlace del Urumea y la autopista A-8 en Errenteria. El citado expediente expropiatorio conllevaba la demolición del edificio Gartziategi Berri, situado en el municipio de Astigarraga y la expropiación de las viviendas del citado edificio.

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, que hace referencia al principio de subordinación de toda actuación urbanística al interés público, y con objeto de garantizar el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada, el Pleno de fecha de 24 de julio de 2007 aprobó el texto definitivo de este convenio para el realojo de los vecinos expropiados en las viviendas de protección pública que se van a construir en el Área 14 (AIU 9) Ergobia Ibilbidea, de conformidad a las necesidades y circunstancias personales y económicas de cada propietario expropiado.

A fecha de realización del trabajo, las viviendas de VPO no han sido construidas, la promotora ha comunicado que prevén que su ejecución se inicie aproximadamente en enero de 2014, de modo que las viviendas se podrían adjudicar entorno al 2015.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Tras someter el convenio a información pública, se presentaron alegaciones por parte de una persona no considerada en el convenio, acreditando su calidad de vecino del inmueble afectado y solicitando su inclusión en el convenio de realojo. Dicha alegación fue informada favorablemente por la asesora legal del Ayuntamiento, aprobada por parte de la Comisión de Urbanismo y ratificada su aprobación por el Pleno de fecha de 24 de julio de 2007, aprobándose el texto definitivo del convenio con inclusión del propietario afectado, pasando a ser 10 los vecinos objeto del realojo, pero no se cambió la estipulación 2ª en la que siguen reservando 9 viviendas y no las 10 que tendrían que reservarse después de la alegación.

VI.1.5 CONVENIO PARA LA PERMUTA DE UNA PARCELA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO

El 21 de mayo de 2007, el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el convenio suscrito con una empresa para permutar una parcela urbanizada, propiedad del Ayuntamiento y sita en un polígono industrial, por unas obras, valoradas por el arquitecto técnico municipal en 211 miles de euros y en 209 miles de euros, respectivamente.

Por la diferencia de 2 miles de euros acuerdan que la empresa se haga cargo de los gastos notariales y registrales.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. No se hace ninguna referencia a la necesidad de realización de la permuta, ni que sea la forma más adecuada de satisfacer el interés general. Ni en el convenio, ni en el expediente de permuta está acreditada la concurrencia de las circunstancias que recomienden refundir en un solo contrato de permuta dos operaciones, que en condiciones normales deberían realizarse por separado y de acuerdo con los principios que rigen la contratación pública, por un lado la enajenación de una parcela del PPS, y por el otro, la contratación de 3 obras. Además no está justificada la excepción de la regla general de la subasta que constituye la forma ordinaria de enajenación de los bienes inmuebles de las administraciones públicas.
2. El acordar la permuta a cambio de unas obras supone la adjudicación directa de las obras a la empresa, incumpliendo los principios de publicidad y concurrencia que el artículo 11.1 del TRLCAP establece para los contratos de las Administraciones Públicas.
3. En el expediente no queda acreditada la equivalencia de las contraprestaciones, ya que no se justifica suficientemente la valoración de las obras realizadas.

VI.1.6 CONVENIO URBANÍSTICO NEKANENEA-DONOSTIA IBILBIDEA, 21

En este convenio, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 21 de mayo de 2007, los propietarios del ámbito de actuación asumían el compromiso de que en el caso de transmitir los terrenos a terceros, estos asumirían de forma expresa las obligaciones de mantener las

especificaciones que aparecían para la Unidad de Ejecución Urbanística UEU 5.2 “Portutxo” en el PGOU.

Con fecha 20 de julio de 2010 la JGL otorgó la licencia de primera ocupación para las 22 viviendas construidas, sin haber firmado previamente el correspondiente convenio urbanístico, obligado por el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, para el desarrollo del ámbito por el sistema de concertación.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. El objeto del convenio para los propietarios de las parcelas de la UEU 5.2 Portutxo, donde se encuentra la finca Nekanenea, es genérico e indefinido, por un lado el Ayuntamiento se obligaba a mantener las especificaciones urbanísticas que aparecían en el PGOU de Astigarraga, pendiente, entonces, de aprobación definitiva por la DFG, y, por otro, los propietarios se comprometían, en caso de transmisión de los terrenos a terceras personas, a hacerles asumir de forma expresa las obligaciones de este convenio, no quedando definidas las obligaciones a que se refiere.

VI.1.7 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 9 ERGOBIA IBILBIDEA

Este convenio tiene su origen en un convenio de 2006 en el que el Ayuntamiento se comprometía a la tramitación de una modificación de las NNSS que recogiera la ordenación pormenorizada del Área 14. Esta modificación estaba dentro de la revisión de las NNSS que se estaba llevando a cabo desde que en diciembre de 2003 se contrató su elaboración. A lo largo de la citada revisión se aprobó la Ley 2/2006, y las NNSS pasaron a denominarse PGOU del Municipio. En el PGOU se ha incluido la ordenación pormenorizada del Área.

El Pleno de la Corporación del 28 de julio de 2006, aprobó incrementar en 9.047 m² el área 14 “Ergobia Ibilbidea”, denominada en el marco de la revisión del PGOU como AIU 09 “Ergobia Ibilbidea”, de modo que pasó a tener una superficie de 94.200 m² Este aumento de extensión supuso un incremento de las cargas de urbanización, por lo que se decidió modificar el anterior convenio mediante la firma de un anexo en el que se incrementó en 2.000 m² el aprovechamiento de los usos terciarios como compensación al aumento de las cargas. Este anexo se firmó el 23 de mayo de 2007, previa publicación en el BOG el 9 de abril de 2007.

La aprobación definitiva del PGOU por Acuerdo de Consejo de Diputados de la DFG de 11 de marzo de 2008 supuso la modificación de algunos aspectos del convenio, como el incremento de parcelas dotacionales, la disminución del ratio de garajes por vivienda, el incremento de las cargas de urbanización y las cesión de la nuda propiedad del suelo de las viviendas de VPO a favor del Ayuntamiento. Esta nueva modificación del convenio se plasmó en otro Anexo que se publicó en el BOG de 30 de junio de 2008.

Con la finalidad de contar con un único convenio, se decidió redactar un texto refundido que otorgara seguridad jurídica a las partes y que fue aprobado por el Pleno de 25 de junio de 2009.

El objeto del convenio es la monetarización del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento y el desarrollo urbanístico del AIU-9 que tiene especial relevancia para el Municipio al confluir en él infraestructuras importantes, como la futura estación del Tren de Alta Velocidad, la autovía del Urumea y la autopista denominada Segundo Cinturón de Donostia-San Sebastián, convirtiendo al área en un elemento clave de la estructura local y territorial. Por ello, el Ayuntamiento quería condicionar en mayor medida la calidad de la intervención.

El convenio se firmó con la empresa propietaria del 82,75% del terreno, adquiriendo ésta los siguientes compromisos, además del pago al Ayuntamiento de la cantidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico, valorado en 7.933 miles de euros:

- Pagar los proyectos que el Ayuntamiento encargue para la construcción de la Casa de Cultura, y construirla hasta un importe de 5.000 miles de euros y, si el importe es inferior, la diferencia hasta los 5.000 miles de euros se entregará al Ayuntamiento.
- Costear cuantos documentos urbanísticos derivados del presente convenio sean necesarios.
- Costear la totalidad de las obras de urbanización de la UE incluido el borde del río Urumea hasta unirlo con la UEU ERG-2, formalizando el paseo, así como el paseo junto a la carretera de Donostia a Hernani, todo ello dentro de la AIU-9
- Construir las 800 viviendas, 160 de VPO, 104 libres de precio concertado y 536 libres, de forma simultánea.
- Costear el realojo de los moradores de la casa “Umako”, fuera del ámbito de actuación, la urbanización de la parcela libre resultante y su entorno, por un importe que no supere los 300 miles de euros.
- Ceder al Ayuntamiento las parcelas destinadas a sistemas generales y locales
- Ceder al Ayuntamiento un local de 1.200 m²
- Aportar un máximo de 2.200 miles de euros como contribución a las cargas que correspondan al Ayuntamiento por las obras del encauzamiento del Urumea.
- Ceder al Ayuntamiento la titularidad del suelo que vaya a recoger las viviendas de protección oficial, constituyéndose derechos de superficie sobre las mencionadas parcelas.

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a impulsar cuantos trámites sean necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito, y la empresa a promover la constitución de la Junta de Concertación que lleve a cabo la ejecución del planeamiento y la edificación de las parcelas.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. El promotor firmante del convenio y una vecina de la Casa “Umako”, que se derribará y se realojará a sus moradores, presentaron una alegación para retrasar el derribo del inmueble al objeto de poder realojar a los vecinos, cambiando el requisito de la estipulación 7.5 del convenio de 12 meses de plazo por un nuevo plazo de 24 meses para el derribo. Esta alegación fue estimada por la Junta de Gobierno Local de 23 de

diciembre de 2009, y comunicada por el Secretario a los implicados, pero en el texto refundido del convenio, firmado el 1 febrero de 2010, no se cambió la estipulación 7.5 párrafo segundo, que sigue manteniendo el plazo de 12 meses para el derribo, y que se establece como condicionante para la obtención de la primera licencia de edificación.

2. La Estipulación 7.4 del texto refundido del convenio obliga a los promotores de la Unidad de Ejecución a realizar los distintos tipos de viviendas (libres, VPO y libres de precio concertado) de forma simultánea intercalándose los mismos a lo largo de las fases de actuación definidas en el PAU. Hasta la fecha se han concedido licencias para un bloque de viviendas libres de precio concertado (diciembre 2009) y para otro de viviendas libres (enero 2011) y la previsión existente en la primera etapa es construir otros tres bloques de viviendas libres hasta 2013, por lo que no se está cumpliendo la citada estipulación.
3. La Estipulación 7.1 del convenio establece que los promotores del área construirán a su cargo la Casa de Cultura, valorando la contraprestación (construcción+proyecto) en 5.000 miles de euros. Del proyecto se encargará el Ayuntamiento y lo pagará el promotor, pero la obra la realizará el promotor. En esta misma estipulación, en el punto 5 establece que el promotor realizará la urbanización de una plaza fuera del AIU 9 o en su lugar la peatonalización de la Kale Nagusia por un importe que no supere los 300 miles de euros. El establecimiento de estas cláusulas en el convenio, supone la adjudicación directa de las obras. Se incumple la legislación básica de contratos de las Administraciones Públicas, que obliga a éstas a sujetar sus obras a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y no discriminación (artículo 1 LCSP), convirtiendo a los promotores en adjudicatarios directos de las infraestructuras a realizar.

VI.1.8 CONVENIO PARA EL DESARROLLO POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 9 ERGOBIA IBILBIDEA

Este convenio, aprobado por el Pleno de 15 de septiembre de 2008, tiene como objeto la ejecución urbanística del Área mediante el sistema de concertación. En este convenio figuran las siguientes estipulaciones para los propietarios:

1. Constituir la Junta de Concertación según lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 2/2006.
2. Formular, a través de la Junta de Concertación, el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en el que los derechos y deberes de los propietarios serán proporcionales a la superficie de sus terrenos.
3. Cesión al Ayuntamiento del 10% de edificabilidad urbanística de acuerdo a lo establecido en el convenio de 10 de febrero de 2006, analizado anteriormente. (Ver VI.1.7).
4. Aportar los terrenos y bienes de cesión gratuita en los términos establecidos en la Ley y el Planeamiento.



5. La sociedad mercantil, así como los demás propietarios que se adhieran a la Junta, deberán asumir las cargas de urbanización y ejecutar a través de la Junta las obras de urbanización e infraestructuras atribuidas al área por la ley, el planeamiento o el convenio.

Por su parte el Ayuntamiento se compromete a tramitar la aplicación del sistema de concertación y los instrumentos de gestión urbanística para que se pueda iniciar la construcción de las edificaciones en el plazo más breve posible.

El 23 de diciembre de 2009 se concedieron licencias para la construcción de 120 viviendas libres de precio concertado y el 27 de enero de 2011 para la construcción de 84 viviendas libres.

La previsión de ejecución hasta 2013, fin de la primera etapa, es de tres parcelas más de viviendas libres. La ejecución de la Casa de Cultura estaba prevista en la primera etapa, si bien la declaración como bien cultural de la casa IBAI-ONDO hace que se tenga que remodelar la parcela sobre la que se pretendía construir la Casa de Cultura.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio, además de las del convenio anterior cuyas estipulaciones asume, son:

1. La Junta de Concertación presentó un aval del 7% sobre el importe de los gastos de urbanización cuantificados en 14.785 miles de euros y debería haberse hecho, de acuerdo con el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, sobre el total de las cargas de urbanización que el Proyecto de Reparcelación fija en 21.973 miles de euros.

VII. AYUNTAMIENTO DE BAKIO

El Ayuntamiento de Bakio tiene una población de 2.470 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, no tiene capacidad propia para aprobar los planes generales y sus modificaciones, recayendo esta competencia en la DFB.

Las NNSS de Planeamiento Urbanístico fueron aprobadas definitivamente por la DFB mediante la Orden Foral 810/2001 de 14 de diciembre y publicadas en el BOB el 1 de octubre de 2003, siendo su duración prevista de 8 años.

El Ayuntamiento gestiona de forma directa el urbanismo. La estructura organizativa propia en materia urbanística es la siguiente:

- Alcalde
- Comisión Informativa Municipal de Urbanismo
- Servicios técnicos, compuestos por dos aparejadores y un arquitecto contratado a tiempo parcial.

VII.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

VII.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES A LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. La valoración definitiva del aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde al Ayuntamiento es la que se deduce del Proyecto de Reparcelación, por lo que los 4 convenios en los que se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización (ver apartados VII.1.2, 3, 5 y 6), deberían llevar una cláusula de provisionalidad puesto que el valor del 10% de aprovechamiento no podría ser inferior al que resulte de dicho Proyecto. Además, las valoraciones periciales del aprovechamiento realizadas por los servicios técnicos en estos convenios analizados no están justificadas o soportadas adecuadamente.
2. Durante el periodo analizado, en 4 de los 5 convenios realizados se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización sin que conste justificación alguna. La Ley 3/1997, en el punto 2 de su artículo único, establece que los propietarios deberán ceder obligatoriamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo. Por tanto, en los casos en que se sustituya la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización debería justificarse la conveniencia de ésta, o la no conveniencia de la forma general.
3. En 3 de los 4 convenios en que se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización (ver apartados VII.1.2, 5 y 6), se han contabilizado ingresos en ejercicios anteriores al devengo de los mismos, por lo que se han realizado gastos sin tener la financiación necesaria.



VII.1.2 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR RESIDENCIAL SR.2 BAKEA

El Pleno de 27 de junio de 2005 aprobó el convenio para la reparcelación del Sector SR.2 de BAKEA con la empresa propietaria de la práctica totalidad de las parcelas del Sector (97%), clasificado como suelo urbanizable en las NNSS.

En este convenio el Ayuntamiento se compromete a tramitar la Modificación Puntual de las NNSS que permita incrementar el número de viviendas de 118 a 306:

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Número de viviendas	
	NNSS 2001	MODIFICACIÓN EN CURSO
Unifamiliares	28	7
Adosadas	30	6
Colectivas libres.....	60	251
Colectivas Tasadas.....	-	42
TOTAL	118	306

Como contrapartida, la empresa pagará al Ayuntamiento 4.810 miles de euros en dos plazos; 1.202 miles de euros a la firma del convenio y el resto en los 15 días siguientes a la publicación en el BOB de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS. Asimismo, se acuerda que el precio de cada una de las viviendas tasadas no supere los 228 miles de euros.

En el caso de no llegar a buen fin la Modificación Puntual, el Ayuntamiento devolverá el dinero adelantado, para lo que prestará un aval a la empresa, quien correrá con los gastos de dicho aval.

A la fecha del trabajo la urbanización pública estaba recepcionada y las viviendas construidas, con excepción de las de precio tasado, cuya parcela fue vendida a BIZKAILUR, SA el 18 de enero de 2008 por 2.928 miles de euros, IVA incluido.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Durante los ejercicios 2002 y 2003, anteriores a la firma del convenio, el Ayuntamiento ha registrado como ingresos derivados del mismo, un importe de 393 miles de euros sin justificación soporte. Por tanto, en los dos ejercicios mencionados se han realizado gastos sin la financiación necesaria. El ingreso por la contraprestación debiera haberse registrado en 2005 de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el mismo. El Ayuntamiento ha contabilizado los ingresos obtenidos en este convenio por la monetarización del aprovechamiento urbanístico, en el capítulo 3 de ingresos en lugar de en el capítulo 6.
2. La empresa firmante del convenio hizo frente al segundo pago en cuatro partes, con unos retrasos de 68, 113, 230 y 468 días respectivamente sobre la fecha pactada. El Ayuntamiento debería haberle exigido al deudor el interés



correspondiente, lo que le hubiera supuesto un mayor ingreso de 64 miles de euros.

- Una vez firmado el convenio, éste no es ratificado por el Pleno, según lo estipulado en el apartado 5º del citado documento, que dice que se incorporará al convenio una certificación literal del acuerdo plenario de ratificación.

VII.1.3 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BDA-02

El 27 de junio de 2005 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el convenio para el desarrollo urbanístico de esta Unidad de Ejecución, clasificada como suelo urbano, con la empresa propietaria de la totalidad de las parcelas.

En el convenio el Ayuntamiento se comprometía a tramitar la Modificación Puntual de las NNSS a fin de incrementar el número de viviendas, pasando de 5 viviendas a 34.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Número de viviendas	
	NNSS 2001	MODIFICACIÓN EN CURSO
Unifamiliares	5	1
Bifamiliares.....	-	1
Colectivas libres.....	-	32
TOTAL	5	34

Por su parte, la empresa realizaría las obras de un aparcamiento público en una parcela colindante (ver VII.1.4), como pago del 10% de aprovechamiento urbanístico a que legalmente estaba obligada.

En el año 2009 el Ayuntamiento recepcionó las obras del aparcamiento público, informadas favorablemente por los técnicos municipales, dándose por cumplido el convenio en su totalidad.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

- No nos ha sido facilitada la documentación soporte que establezca el valor de tasación de las obras indicadas, en el momento de la firma del convenio, por lo que no podemos determinar la adecuación de la permuta realizada. Tampoco ha podido ser justificado el valor de la contraprestación recibida en el momento de la recepción de la obra.
- El convenio establece permutar el 10% del aprovechamiento urbanístico por la realización de las obras de un aparcamiento público en otro Sector. Esto supone el incumplimiento del TRLCAP, que en su artículo 11.1 obliga a las administraciones a adjudicar sus obras respetando los principios de publicidad y concurrencia, y en este caso el Ayuntamiento ha convertido al promotor en adjudicatario directo de las infraestructuras a realizar.



3. El Ayuntamiento no ha contabilizado la operación que ha supuesto la contraprestación de este convenio, por lo que el presupuesto no refleja ni el ingreso obtenido ni el gasto ocasionado por la construcción del aparcamiento. Aunque el registro de esta operación no afecta al Resultado Presupuestario ni al Remanente de Tesorería, en aras del principio de presupuesto bruto, se debería haber registrado un ingreso en el capítulo 6 por la monetarización del convenio y un gasto en el capítulo 6 por el mismo importe por el coste de la obra.

VII.1.4 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BDB

El 27 de junio de 2005 el Pleno aprobó el convenio para el desarrollo urbanístico de esta Unidad de Ejecución, clasificada como suelo urbano, con la empresa propietaria de la totalidad de las parcelas.

En el convenio el Ayuntamiento se comprometía a tramitar la Modificación Puntual de las NNSS a fin de incrementar el número de viviendas, pasando de 8 viviendas a 26.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Número de viviendas	
	NNSS 2001	MODIFICACIÓN EN CURSO
Unifamiliares	8	-
Colectivas libres	-	26
TOTAL	8	26

A cambio, la empresa se comprometía a incrementar la parcela a ceder al Ayuntamiento en 1.686,62 m², a fin de que se destinase a equipamientos públicos, por lo que en la Modificación Puntual de las NNSS la parcela anteriormente destinada a equipamientos públicos de 908 m², pasa a ser de 2.594,62 m² que son destinados a zonas verdes y aparcamiento público.

El Ayuntamiento le eximió del pago del 10% de aprovechamiento urbanístico al considerar que el valor del suelo cedido por la empresa para equipamientos públicos era superior al aprovechamiento que le correspondería al Ayuntamiento después de la Modificación Puntual para incrementar la edificabilidad.

El 29 de junio de 2009 el Ayuntamiento recepcionó las obras de urbanización pública, dando en ese momento el convenio por cumplido.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. No nos ha sido facilitada la documentación soporte para verificar si las contraprestaciones de este convenio han sido adecuadas, ya que no existe una valoración del aprovechamiento urbanístico de la unidad en el Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto, no se ha podido determinar el resultado económico obtenido por el Ayuntamiento.
2. El Ayuntamiento no ha registrado en el inventario la parcela recibida como cesión obligatoria, valorada para el convenio en 281 miles de euros.



3. La modificación urbanística de esta unidad de actuación, aprobada definitivamente por la DFB el 22 de febrero de 2006, establecía la realización de un aparcamiento público de 1.686,62 m² y destinaba un total de 1.142,23 m² a zonas verdes. La totalidad de la superficie se ha dedicado al aparcamiento público.

VII.1.5 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL SR.3 ERRETERIA

El 3 de agosto de 2006 el Pleno aprobó el convenio firmado para el desarrollo urbanístico del Sector SR.3 Erreterria, clasificado como suelo urbanizable en las NNSS, con la empresa propietaria de aproximadamente el 80% del Sector.

En el convenio el Ayuntamiento se comprometía a seguir tramitando la Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial que incrementaría la edificabilidad del Sector hasta un total de 424 viviendas, con la siguiente tipología de edificación:

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Número de viviendas	
	NNSS 2001	MODIFICACIÓN EN CURSO
Colectivas libres.....	86	362
Colectivas VPO.....	12	18
Colectivas Tasadas.....	-	44
TOTAL	98	424

Igualmente, el Ayuntamiento se comprometía a aprobar el Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 3 meses desde el momento en que la empresa representante de la propiedad lo presentase.

A cambio, la empresa pagaría al Ayuntamiento 3.000 miles de euros en 5 plazos iguales en función del desarrollo del proceso de urbanización del Sector. Además, el Ayuntamiento, que es propietario de un terreno de 1.713 m² en este Sector y tenía interés en adquirir bajos comerciales en el Sector, permutará con la empresa la propiedad de los terrenos y de los aprovechamientos urbanísticos que legalmente le correspondieren, por los bajos comerciales que necesite, fijando el valor de los terrenos en 180 euros/m² y los bajos comerciales en 1.000 euros/m², compensando la diferencia que surja de la permuta con los 3.000 miles de euros a pagar por la empresa.

Por otro lado, se fijaron en el convenio los precios de venta de las viviendas de precio tasado en 1,7 veces el precio vigente para las de VPO en la fecha en que se concedan las licencias de construcción, precio que se modificará con el IPC hasta la entrega de la vivienda. Sobre estas viviendas el Ayuntamiento se reserva el derecho de tanteo y retracto y la selección de los adjudicatarios.

A la fecha del trabajo se han aprobado definitivamente la Modificación Puntual de las NNSS y el Plan Parcial del Sector, pero no se ha publicado la normativa urbanística de este último por estar pendiente del informe de la Dirección de Aguas del Departamento de

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre las modificaciones introducidas en la aprobación, por lo que no ha entrado en vigor. El Proyecto de Reparcelación del Sector se encuentra pendiente de aprobación definitiva y no se ha presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización del Sector.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. El Ayuntamiento ha contabilizado en 2006 el primer plazo de los ingresos obtenidos en este convenio por la monetarización del aprovechamiento urbanístico, por un importe de 600 miles de euros, en el capítulo 3 de ingresos en lugar de en el capítulo 6, tal y como indica el DF 235/2004. En los ejercicios 2007 y 2009 ha contabilizado los plazos 2º y 3º fijados en el convenio, por importe de 600 miles de euros cada uno de ellos, pero sin haberse devengado ni cobrado, puesto que los plazos vencían a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y a su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivamente, estando a la fecha de realización del trabajo, sin aprobarse definitivamente y sin registrarse. En consecuencia, en estos dos ejercicios se han realizado gastos por un total de 1.200 miles de euros sin tener la financiación necesaria.
2. El Proyecto de Reparcelación fue redactado a iniciativa municipal sin ningún tipo de procedimiento, por la empresa contratada por el Ayuntamiento para labores de asesoramiento en temas urbanísticos. Esto supone la adjudicación de forma directa de dicho proyecto, sin respetar los principios de publicidad y concurrencia, a que deben ajustarse todos los contratos de las administraciones públicas (art. 11.1 del TRLCAP). A la fecha de este informe, no consta factura ni pago alguno por este proyecto, que en el convenio firmado era responsabilidad del promotor. Según certificación del Secretario del Ayuntamiento, la empresa redactora se comprometió a presentar la factura por el trabajo en el momento en que la gestión del Sector se encuentre en fase avanzada.

VII.1.6 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL SR.6 ELEXALDE

El 18 de setiembre de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el convenio a suscribir con el representante de la empresa propietaria del 50% de este Sector clasificado como suelo urbanizable.

En el convenio el Ayuntamiento se comprometía a seguir tramitando la Modificación Puntual de las NNSS y del Plan Parcial del Sector que permita pasar de edificar 48 viviendas a 126 con la siguiente tipología edificatoria:



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Número de viviendas	
	NNSS 2001	MODIFICACIÓN EN CURSO
Colectivas libres.....	32	94
Colectivas VPO	16	16
Colectivas Tasadas.....	-	16
TOTAL	48	126

Igualmente, el Ayuntamiento se comprometía a aprobar el Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 3 meses desde el momento en que la empresa representante de la propiedad lo presente.

El Ayuntamiento transmite a la empresa el 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, esto es el 10% de los terrenos de aportación de los particulares, siempre y cuando la empresa sea propietaria de los terrenos de aportación o, en su caso, cuente con el consentimiento del resto de los propietarios para arrogarse el 10% del aprovechamiento municipal, conforme se recoja en el Proyecto de Equidistribución. De lo contrario, este convenio será válido sobre el % del suelo que sea propietaria la empresa firmante. El 10% de aprovechamiento total es valorado en 1.500 miles de euros a pagar en 5 plazos vinculados al desarrollo urbanístico del Sector.

La empresa se comprometía a desarrollar y gestionar urbanísticamente el Sector en función de unos plazos. En el plazo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, redactaría el Proyecto de Reparcelación y 1 mes después el Proyecto de Urbanización. Anticiparía los gastos de la redacción de proyectos y de urbanización que luego se repercutirían entre los propietarios.

Las viviendas tasadas serán construidas por la empresa y su precio será el resultante de multiplicar por 1,7 el precio máximo de las viviendas de VPO en el momento de la concesión de la licencia de construcción, que se incrementará con el IPC hasta la entrega de las mismas.

El Ayuntamiento se encargará de la selección de los adjudicatarios de las viviendas de precio tasado, sobre las que tendrá el derecho de tanteo y retracto sobre futuras transacciones.

Se establece como condición resolutoria del contrato la no aprobación definitiva de la Modificación puntual de las NNSS del Sector, teniendo entonces el Ayuntamiento que devolver el primer plazo anticipado.

El Plan Parcial del Sector entró en vigor con su publicación en el BOB el 11 de febrero de 2009. A la fecha de realización del trabajo, el Proyecto de Reparcelación y el PAU han sido aprobados definitivamente y el Proyecto de Urbanización lo ha sido inicialmente, siendo publicado en el BOB y remitido a la Agencia Vasca del Agua URA, estando a la espera de su informe para proceder a su aprobación definitiva.

El 1 de octubre de 2009, la empresa solicitó la licencia de construcción para la edificación de las 16 viviendas de precio tasado y las 16 de VPO.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Según el convenio la empresa entregará la contraprestación de 1,5 millones de euros en 5 plazos de 300 miles de euros. Los dos primeros plazos han vencido dentro del periodo examinado y el Ayuntamiento ha recibido los pagos convenidos con unos retrasos de 191 y 636 días respectivamente. El Ayuntamiento debería haberle exigido al deudor el interés correspondiente, lo que le hubiera supuesto un mayor ingreso de 21 miles de euros.
2. El Ayuntamiento ha contabilizado el primer plazo de los ingresos obtenidos en este convenio por la monetarización del aprovechamiento urbanístico por un importe de 300 miles de euros en el capítulo 3 de ingresos, en lugar de en el capítulo 6. En los ejercicios 2007 y 2009 se han contabilizado los plazos 2º y 3º fijados en el convenio sin haberse devengado, ya que el Proyecto de Reparcelación se aprobó en 2009 (2º plazo) y se inscribió en el Registro de la Propiedad (3er. plazo) en 2010. Esto ha supuesto la realización de gastos por 300 miles de euros en cada uno de los ejercicios sin la financiación necesaria. A la fecha del trabajo el tercer plazo se encuentra pendiente de cobro.
3. Los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización fueron redactados, a iniciativa municipal sin ningún tipo de procedimiento, por la empresa contratada por el Ayuntamiento para labores de asesoramiento en temas urbanísticos. Esto supone la adjudicación de forma directa de dichos proyectos, sin respetar los principios de publicidad y concurrencia, a que deben ajustarse todos los contratos de las administraciones públicas (art. 11.1 del TRLCAP). A la fecha de este informe, no consta factura ni pago alguno por estos proyectos, que en el convenio firmado eran responsabilidad del promotor. Según certificación del Secretario del Ayuntamiento, la empresa redactora se comprometió a presentar las facturas por estos trabajos en el momento en que la gestión del Sector se encuentre en fase avanzada.

VIII. AYUNTAMIENTO DE BARRIKA

El Ayuntamiento de Barrika tiene una población de 1.487 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, no tiene capacidad propia para aprobar los planes generales y sus modificaciones, recayendo esta competencia en la DFB.

Las NNSS de Planeamiento Municipal de Barrika fueron aprobadas definitivamente por la DFB mediante Orden Foral de 28 de junio de 1990. El 15 de julio de 2010, el Pleno adjudicó de forma provisional el contrato de servicios para la elaboración y redacción del PGOU adaptado a la Ley 2/2006.

El Ayuntamiento gestiona de forma directa el urbanismo. La estructura organizativa propia en materia urbanística es la siguiente:

- Alcalde
- Secretario-Interventor
- Comisión Informativa Municipal de Urbanismo
- Servicios técnicos, compuestos por un aparejador y un arquitecto contratado a tiempo parcial.

VIII.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

VIII.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES A LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. El Ayuntamiento no ha registrado los terrenos recibidos en 3 convenios ni en su Inventario ni en su Inmovilizado (ver apartados VIII.1.2, 4 y 5).

VIII.1.2 CONVENIO PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN VIAL DE ACCESO AL SECTOR G-ARTEPETA

El 24 de mayo de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el convenio urbanístico con un particular para la cesión gratuita del suelo necesario para hacer un vial de acceso al Sector G-ARTEPETA.

El objeto del convenio es la cesión gratuita de 129,49 m², para la conexión del vial de acceso al mencionado Sector desde la carretera foral BI-634.

Esta finca estaba erróneamente considerada en el Sector por las NNSS como afecta a una construcción anterior, por lo que no se incluyó dentro del Proyecto de Compensación del Sector, aprobado el 5 de diciembre de 2000.

A cambio, el Ayuntamiento, dentro del futuro PGOU, se compromete a subsanar el error incluyendo la mencionada finca en el Sector y asignándole la edificabilidad igual que al resto de las parcelas y manteniéndole la edificabilidad de la parte cedida en la finca de la que procede.

Al no depender únicamente del Ayuntamiento la posibilidad de llevar a buen fin el compromiso señalado, ya que la competencia de aprobación del PGOU reside en la DFB,

para el caso de que no se cumpla la condición del convenio, en el mismo se establece una compensación económica sustitutoria para la porción cedida, cuyo importe será el resultado de multiplicar la superficie cedida por el valor del metro cuadrado de suelo no urbanizable común.

No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

VIII.1.3 CONVENIO CON BIZKAILUR, SAU PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 89 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN LOCAL

El Ayuntamiento aprobó el 9 de junio de 2009, la publicación en el BOB del convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento y la sociedad pública foral Bizkailur SAU, con la finalidad de promover en el municipio de Barrika la construcción de 89 viviendas de protección local.

A la fecha de realización del trabajo, no se ha aprobado la realización del convenio.

No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

VIII.1.4 CONVENIO CON PARTICULARES PARA LA CESIÓN GRATUITA DEL SUELO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE UNA ROTONDA

El Pleno de 9 de octubre de 2009 aprobó la firma de un convenio para la cesión gratuita al Ayuntamiento de Barrika de 55,82 m² de terreno, clasificado como no urbanizable, para la construcción de una rotonda, y facultó al Alcalde para su firma.

A cambio, los derechos edificatorios de la superficie cedida corresponderán, en todo momento presente o futuro, a los propietarios de los terrenos.

No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

VIII.1.5 CONVENIO CON UNA EMPRESA PARA LA CESIÓN GRATUITA DEL SUELO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE UNA ROTONDA

El Pleno de 9 de octubre de 2009 aprobó la firma de un convenio para la cesión gratuita al Ayuntamiento de Barrika de 1.546,67 m² de terreno urbanizable para la construcción de una rotonda, facultando al Alcalde para su firma.

Estos terrenos se encuentran en el Sector F denominado LEPOLA que dispone de un Plan Parcial, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1996. Este planeamiento recoge los parámetros edificatorios, tipológicos y de vialidad de desarrollo y urbanización del Sector.

En el convenio, la empresa propietaria renuncia a cualquier tipo de indemnización o derecho sobre los terrenos cedidos excepto a los derechos edificatorios que correspondan a la superficie cedida, que en todo momento presente o futuro pertenecerán a dicha empresa.

Además, siendo de interés para la empresa la presentación y tramitación de una Modificación Puntual del Planeamiento vigente, que recoja los parámetros del publicado Avance del PGOU de Barrika, el Ayuntamiento se compromete a tramitarla en su ámbito de actuación. En el caso de no aprobarse la modificación el convenio se entenderá resuelto.



No se han encontrado deficiencias específicas en este convenio.

IX. AYUNTAMIENTO DE GETXO

El Ayuntamiento de Getxo tiene una población de 80.277 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, tiene competencia para aprobar definitivamente los planes generales y sus modificaciones.

La DFB acordó aprobar, el 18 de enero de 2000, el PGOU de Getxo. El PGOU tiene una duración ilimitada en el tiempo aunque, de acuerdo con su artículo 1.2.1, en el plazo de 8 años se deberá proceder a su revisión. Igualmente, será necesaria su revisión si se aprueba un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Getxo.

El 26 de septiembre de 2006 fue aprobado definitivamente el Plan Territorial Parcial de Bilbao Metropolitano. El 2 de octubre de 2007 la JGL acordó el inicio del expediente para la revisión del PGOU, que ha sido adjudicado el 26 de julio de 2011.

El Ayuntamiento gestiona el urbanismo de forma directa. La sección de Urbanismo y Arquitectura, dentro del Área de Servicios Técnicos de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Servicios, cuenta con:

- 2 Arquitectos
- 5 Arquitectos Técnicos
- 2 Letrados
- 6 Personas de apoyo

IX.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

IX.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES EN LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. Existe un gran retraso desde la aprobación por la JGL hasta la firma de los siguientes convenios:
 - a. Convenio regulador de la gestión concertada de la UE 24.2 ITURRIBARRI II, 134 días (ver apartado IX.1.2).
 - b. Convenio de concertación para UE 31.1 SARRIKOBASO, 161 días (ver apartado IX.1.3).
 - c. Convenio urbanístico con la Asociación Administrativa de Cooperación de la UE 42.2 de ORMAZA BEHEKOA, 246 días (ver apartado IX.1.5).
 - d. Convenio para la ejecución de las determinaciones del PGOU de Getxo en los números 14 y 16 de la calle Santa Eugenia, 219 días (ver apartado IX.1.6).

Estos retrasos han dado lugar, en algún caso, a que las circunstancias contempladas en el convenio aprobado no se mantengan en el momento de la firma, y en un caso el texto de ambos documentos no coincida.

2. Ninguno de los dos convenios de los que se deriva alguna obligación económica han sido fiscalizados por la Intervención del Ayuntamiento, como obliga el artículo 214 del RDL 2/2004 (ver apartados IX.1.3 y 6).

3. Los convenios analizados carecen de un razonamiento documentado que justifique el interés general de los mismos, salvo en el caso de los 2 convenios llevados a cabo para la gestión del ámbito por el sistema de concertación (ver apartados IX.1.2 y 3), ya que su realización viene obligada por el artículo 160.2 de la Ley 2/2006.

IX.1.2 CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UE 24.2 ITURRIBARRI II

El 22 de julio de 2008 la JGL del Ayuntamiento aprobó el convenio a suscribir con los representantes del 84,4% de la propiedad de la UE 24.2 ITURRIBARRI II, para su desarrollo por el sistema de concertación, según lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 2/2006.

En este convenio los propietarios se comprometen a:

- Constituir la Junta de Concertación en el plazo de un mes desde la aprobación del convenio.
- Presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde la constitución de la Junta de Concertación.
- Aportar todos los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita.
- Adjudicar al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico, en función de la edificabilidad ponderada.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización.
- Garantizar el cumplimiento del convenio mediante la presentación de un aval bancario por importe del 7% de las cargas de urbanización, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Por su parte, el Ayuntamiento debería aprobar los documentos presentados, que se ajusten a derecho, en los plazos legalmente establecidos, publicar el convenio y notificarlo a todos los afectados. El incumplimiento de estos plazos por parte del Ayuntamiento legitimaría a los propietarios a desistir del sistema de actuación.

El 22 de julio de 2009 la Junta de Concertación aprobó el Proyecto de Reparcelación que fue publicado en el BOB de 30 de Septiembre de 2009. A la fecha de nuestro trabajo está pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

En este convenio se han detectado las siguientes deficiencias:

1. La Ley 2/2006 exige que el convenio sea publicado de forma íntegra tras su aprobación inicial, y previamente a su aprobación definitiva, salvaguardando así los principios de publicidad y transparencia, contenidos en el apartado 2 de la DA 7ª, situación que no se ha producido para este convenio, puesto que únicamente se ha publicado el acuerdo de aprobación del mismo.
2. El aval bancario del 7% de las cargas de urbanización como garantía del cumplimiento del convenio, tal y como obliga el artículo 160.6 de la Ley 2/2006 que debía aportarse a la firma del convenio, diciembre de 2008, se ha aportado entre mayo y noviembre de 2011.

3. Los promotores, junto con la presentación del PAU en noviembre de 2007, de acuerdo con el artículo 158 de la Ley 2/2006, debían haber entregado un aval del 1% del presupuesto de urbanización. El 28 de octubre de 2010 el Ayuntamiento reclamó el aval a la Junta de Concertación. Dicho aval se ha entregado entre mayo y noviembre de 2011.

IX.1.3 CONVENIO DE CONCERTACIÓN PARA LA UE 31.1 SARRIKOBASO

El 24 de junio de 2008 la JGL del Ayuntamiento aprobó el convenio a suscribir con los representantes del 77,2% de la propiedad de la UE 31.1 SARRIKOBASO, en la cual el Ayuntamiento disponía de 2 parcelas con derechos edificatorios obtenidas mediante expropiación, para su desarrollo por el sistema de concertación, según lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 2/2006.

En este convenio los propietarios se comprometen a:

- Entregar los avales correspondientes al 7% del presupuesto de urbanización en el plazo de 15 días tras la aprobación definitiva del convenio.
- Constituir la Junta de Concertación, y formular a través de la misma el documento de reparcelación. Cumplir con el procedimiento legal establecido dentro de los plazos señalados por el convenio.
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria.
- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y su contratación, ejecución y dirección bajo el control municipal.
- Ejecutar y ofrecer al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
- Materializar preferentemente en viviendas de protección oficial la cesión del 10% al Ayuntamiento.
- Indemnizar a los propietarios, cuando sea procedente, a razón de 348,80 euros/m² o 49,67 euros/m², según si el suelo incluye urbanización o no.

Por su parte, el Ayuntamiento abonará a los propietarios 4.173 miles de euros en concepto de valoración del defecto de aprovechamiento de la unidad, ya que el valor de éste es muy inferior al valor del aprovechamiento tipo del área de reparto (edificabilidad urbanística media del área, en terminología de la Ley 2/2006).

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado inicialmente por la Junta de Concertación el 23 de febrero de 2010, formulándose una alegación que produjo modificaciones en algunas superficies, así como en las indemnizaciones a los propietarios.

En este convenio se han detectado las siguientes deficiencias:

1. La Ley 2/2006 exige que el convenio sea publicado de forma íntegra tras su aprobación inicial, y previamente a su aprobación definitiva, salvaguardando así los principios de publicidad y transparencia, contenidos en el apartado 2 de la DA 7^a, situación que no se ha producido para este convenio, puesto que únicamente se ha publicado el acuerdo de aprobación del mismo.

2. En la elección del sistema de actuación, el Ayuntamiento debe considerar los criterios señalados en el artículo 159.3 de la Ley 2/2006. Sin embargo, no figura en el expediente ningún informe en el que se constate que dichos criterios han sido considerados. Aunque el artículo 160 permite al Ayuntamiento la elección del sistema de concertación cuando es a propuesta del 50% de los propietarios, las intenciones del Ayuntamiento de adquirir la parcela, manifestadas en un convenio firmado con el Gobierno Vasco y en otros documentos de la propiedad y de la Junta de Concertación, no parecen indicar que éste fuera el más idóneo, sin que mediaran informes al respecto.
3. El aval del 7%, exigido en el convenio en el plazo de 15 días a partir de la aprobación del mismo, de acuerdo con el artículo 160 punto 6 de la Ley 2/2006, debería haberse presentado a la firma de éste, ya que garantiza el cumplimiento del mismo. A la fecha de realización del trabajo, aún no se ha presentado el citado aval.
4. El convenio, a pesar de recoger obligaciones económicas, no fue fiscalizado por el interventor hasta la presentación del Proyecto de Reparcelación, dando su conformidad el 24 de mayo de 2011.
5. El 4 noviembre de 2008, un mes antes de la firma del convenio, el Ayuntamiento firmó el acta de reversión al propietario expropiado de una de las parcelas de la unidad de actuación. El convenio firmado no recoge esta modificación, por lo que la propiedad del Ayuntamiento que figura en el mismo no se corresponde con la realidad en el momento de la firma.
6. La Junta de Concertación fue constituida 3,5 meses después de la firma del convenio, cuando el artículo 161.1 de la Ley 2/2006, establece un plazo de 1 mes para ello. En el convenio se establecía la obligación de aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación en un plazo de 3 meses desde la finalización del plazo para la adhesión de nuevos propietarios a la Junta de Concertación. Esta aprobación se llevó a cabo con un retraso de 5,5 meses.
7. Las parcelas aportadas por el Ayuntamiento no figuran registradas a su nombre ni incluidas en el PMS.

IX.1.4 CONVENIO RELATIVO A LA URBANIZACIÓN DE LA UE 29.1 DEL ÁREA DE ARRIGUNAGA

El 28 de junio de 2005 la JGL aprobó el convenio a suscribir con los propietarios de la UE 29.1 del área de ARRIGUNAGA para la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Urbanización.

En este convenio los propietarios acordaron:

- Ejecutar las obras correspondientes al proyecto de urbanización aprobado bien mediante dos empresas concretas, bien por sí mismas o a través de terceros.
- Comunicar al Ayuntamiento, antes del inicio de las obras, el facultativo director de las mismas.

El Ayuntamiento recibió las obras de urbanización en julio de 2010.

En este convenio se han detectado las siguientes deficiencias:

1. El sistema de actuación definido para la UE es el de cooperación, estando permitida por el artículo 162 del RDL 1/1992 la colaboración, en la ejecución de las obras de urbanización, de asociaciones administrativas de propietarios. Sin embargo, la colaboración no se ha arbitrado a través de una asociación sino a través de las empresas propietarias del suelo.
2. El convenio recoge, no un acuerdo de colaboración, sino la ejecución de las obras por el propietario o por quien él determine. Esto supone el incumplimiento del artículo 11.1 del TRLCAP, que obliga a las administraciones a realizar sus obras respetando los principios de publicidad y concurrencia. En este caso, el Ayuntamiento ha convertido al promotor en adjudicatario directo de las infraestructuras a realizar.
3. Desconocemos la fecha de inicio de las obras, dado que no hemos podido obtener el acta de comprobación del replanteo.

IX.1.5 CONVENIO CON LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UE 42.2 DE ORMAZA BEHEKOA

El 25 de mayo de 2004 la JGL aprobó el convenio a suscribir con los propietarios de la UE 42.2 de ORMAZA BEHEKOA para la ejecución de las obras de urbanización por el sistema de cooperación.

El objeto del convenio, firmado el 26 de enero de 2005, era la subrogación de la Asociación Administrativa de Cooperación, creada por los propietarios, en la posición del Ayuntamiento, seleccionando, contratando, ejecutando y dirigiendo la obra de urbanización. Para ello, la Asociación debía presentar ante el Ayuntamiento la documentación relativa a la selección de las distintas empresas consultadas y de la adjudicataria, junto con el contrato, pudiendo la administración, en el plazo de 10 días, manifestar su consentimiento o las modificaciones que considerase necesarias.

En este convenio se han detectado las siguientes deficiencias:

1. Cuando se aprobó el convenio las obras de urbanización ya se habían iniciado. El acta de comprobación del replanteo es de 9 de febrero de 2004; según acta de la Asociación el 29 de marzo de 2004 se habían certificado 106 miles de euros; y en julio de 2004 uno de los propietarios señaló que la urbanización primaria ya había sido realizada. Esta forma de actuar, además del incumplimiento de lo estipulado en el convenio, supone asumir la ejecución por el promotor de obras que debían haberse sacado a licitación pública, incumpliendo el artículo 11.1 del TRLCAP.
2. El convenio lo firmó el Concejal de Urbanismo, cuando el acuerdo de aprobación designaba al Alcalde para ello.
3. Visto el funcionamiento en la contratación y recepción de las obras, el sistema de gestión elegido, de cooperación, parece no haber sido el más apropiado.

IX.1.6 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE GETXO EN LOS NÚMEROS 14 Y 16 DE LA CALLE SANTA EUGENIA

El 26 de junio de 2006 la JGL aprobó la suscripción de un convenio con un promotor para regular determinadas actuaciones urbanísticas que se iban a producir como consecuencia del derribo de dos edificios situados en los números 14 y 16 de la calle Santa Eugenia de Romo.

La actuación a llevar a cabo consistía en el derribo de los dos edificios de viviendas y la construcción de un nuevo edificio en una de las dos parcelas, dejando la otra como una calle peatonal. El Ayuntamiento es propietario de una vivienda en uno de los edificios a derribar, mientras que el promotor es el propietario del resto.

Las obligaciones del promotor son:

- Ejecutar el derribo de las dos edificaciones.
- Reubicar en el nuevo edificio la actividad hostelera que existía.

Las obligaciones del Ayuntamiento son:

- Traspasar los derechos edificatorios del número 16 al número 14 de la calle Santa Eugenia.
- Inscribir en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, identificando los titulares y las unidades de aprovechamiento no consumidas.
- Conceder la licencia de construcción una vez verificada la adecuación de la documentación aportada a la normativa en vigor.

En este convenio se han detectado las siguientes deficiencias:

1. No se ha realizado ninguna valoración o tasación de los bienes y derechos entregados y recibidos por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta que éste tenía una vivienda en uno de los edificios derribados. Tan sólo existe una valoración del aprovechamiento patrimonializable firmada por los promotores, donde el principal componente, el precio de venta, no está soportado.
2. La vivienda propiedad del Ayuntamiento se ha dado de baja en el inventario el 27 de octubre de 2011.

X. AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

El Ayuntamiento de Oiartzun tiene una población de 9.947 habitantes a 31 de diciembre de 2009, por lo que, de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 2/2006, tiene competencia para aprobar definitivamente los planes generales y sus modificaciones.

La DFG aprobó en junio de 1991 las NNSS de Planeamiento Municipal de Oiartzun. Dichas Normas dejaron algunas áreas en suspenso, siendo aprobadas posteriormente desde 1996 hasta 2006. La revisión de estas Normas se inició en 2005, siendo aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 19 de abril de 2007.

Sin embargo, el 10 de julio de 2007, el Pleno del Ayuntamiento declara nulo el acuerdo anterior, y deja en suspenso las NNSS. Este acuerdo fue, a su vez, declarado nulo por sentencia de 17 de junio de 2009 del TSJPV. El Ayuntamiento ha interpuesto recurso de casación contra esta sentencia.

El 18 de febrero de 2008 el Pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente la revisión de las NNSS, dejando en suspenso una serie de áreas, las cuales fueron aprobadas definitivamente el 28 de octubre de 2009.

El acuerdo de 18 de febrero de 2008 fue también objeto de diversos recursos, existiendo sentencias de 15 de octubre de 2009 y 31 de marzo de 2010 del TSJPV declarándolo nulo. Estas sentencias están recurridas en casación, por el Ayuntamiento, ante el Tribunal Supremo.

El acuerdo de 28 de octubre de 2009 también se encuentra recurrido ante el TSJPV sin que haya recaído sentencia a la fecha de nuestro trabajo.

El Ayuntamiento gestiona el urbanismo de forma directa, y cuenta con la siguiente estructura:

- 1 Arquitecto municipal
- 1 Arquitecto colaborador a tiempo parcial
- 2 Aparejadores
- 1 Técnico de montes y medio ambiente
- 4 personas de apoyo

X.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

X.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES EN LOS CONVENIOS ANALIZADOS

1. Las valoraciones efectuadas por el Ayuntamiento en 14 convenios (ver apartados X.1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 y 9) para cuantificar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística utilizan unos valores de venta y construcción que no se encuentran soportados, aunque en todos los casos analizados los importes son relativamente homogéneos.
2. En ninguno de los 17 expedientes analizados hemos encontrado constancia de informe de la Intervención del Ayuntamiento sobre el convenio que se iba a firmar, cuando de acuerdo con el artículo 214 del RDL 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido

de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, la intervención se debe extender a todo acto susceptible de producir derecho u obligaciones de contenido económico para el Ayuntamiento.

3. Dos de los convenios suscritos (ver apartado X.1.5) han sido recurridos ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, estando pendientes de sentencia a la fecha de realización de nuestro trabajo, por lo que desconocemos los posibles efectos que la resolución de los mismos pudiera tener sobre las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento.
4. Los convenios analizados, excepto los 2 realizados con el Gobierno Vasco en el ámbito de Arragua 1ª y 1B (ver X.1.5), carecen de un razonamiento documentado que justifique el interés general de los mismos; así como en los 5 convenios llevados a cabo para la gestión del ámbito por el sistema de concertación (ver apartados X.1.3, 4, 5, 6 y 8), que no sería necesario ya que su realización viene obligada por el artículo 160.2 la Ley 2/2006.
5. La valoración definitiva del aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde al Ayuntamiento es la que se deduce del Proyecto de Reparcelación, por lo que los 6 convenios en los que se ha sustituido la cesión del aprovechamiento urbanístico por su monetarización, deberían llevar una cláusula de provisionalidad puesto que el valor del 10% de aprovechamiento no podría ser inferior al que resulte de dicho Proyecto.

X.1.2 CONVENIOS (4) PARA EL DESARROLLO DE LA ROTONDA DE GURUTZE

Las NNSS aprobadas provisionalmente el 4 de diciembre de 2006, realizan una propuesta de ordenación urbanística para el barrio de Gurutze que pretende resolver los problemas de tráfico y movilidad con la construcción de una rotonda, nuevos accesos a diferentes zonas del barrio y una red de bidegorris. Además, se plantea la construcción de unos nuevos aparcamientos y el cambio de titularidad de un aparcamiento. La ordenación no ha variado con la aprobación de las NNSS de 2008. Para la construcción de esta rotonda se firmaron 4 convenios con los propietarios de los terrenos.

Con fecha 26 de octubre de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la rotonda de Gurutze, adjudicando las obras el 28 de diciembre de 2006.

En noviembre de 2006 se aprobaron inicialmente 3 convenios con particulares cuyos terrenos lindan con la futura rotonda, siendo firmados el 12 de febrero de 2007. Sin embargo, el convenio con un cuarto propietario no fue aprobado inicialmente hasta el 2 de abril de 2007 y firmado el 31 de mayo de 2007.

Las principales deficiencias detectadas en estos convenios son:

1. En 3 de los 4 convenios se recogen cesiones de terrenos de los propietarios al Ayuntamiento, y en dos de ellos, cesiones del Ayuntamiento a los propietarios. Dichas parcelas no se encuentran valoradas, ni cuantificada su extensión, ni justificada su propiedad mediante certificado del registro de la propiedad o escritura pública. No



constan tampoco las altas y bajas de las parcelas recibidas y entregadas en el Inventario del Ayuntamiento.

2. En uno de estos convenios, se propone el derribo de un antiguo caserío, dejando la posibilidad de edificar 4 viviendas en su lugar, señalándose que los aprovechamientos anteriores se compensan con los nuevos y con la cesión de terreno, sin que exista valoración pericial al respecto.
3. En la aprobación inicial y en la publicación de 3 de los 4 convenios citados se han omitido los anexos a los mismos, consistentes en los planos descriptivos de la actuación a realizar.

X.1.3 CONVENIOS (2) EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO AMPLIACIÓN DE LANBARREN LAN-3

El 31 de enero de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el convenio para la ampliación del Polígono de Lanbarren, con el objeto de trasladar a estos terrenos industrias incompatibles con el medio urbano en que actualmente están ubicadas o con el desarrollo urbano previsto del municipio. Este convenio está relacionado directamente con el firmado por el mismo promotor para el desarrollo del ámbito de Ugaldetxo (ver X.1.7).

En este convenio, que se firma con las empresas propietarias del 100% de la propiedad, el Ayuntamiento se compromete a la modificación de las NNSS del municipio en lo relativo al ámbito (118.100 m²) que afecta el convenio, estableciendo su delimitación, clasificación y calificación, pasando de ser suelo no urbanizable a urbanizable de uso industrial y estableciendo como sistema de gestión el de concertación.

Por su parte, los propietarios se comprometían a:

- Urbanizar el ámbito de acuerdo al Proyecto de Urbanización que apruebe el Ayuntamiento
- Hacerse cargo de las indemnizaciones y realojos industriales de cuatro empresas que afectan al desarrollo de Ugaldetxo, proporcionándoles pabellón y parcela en los mismos parámetros de edificabilidad y ocupación que dispusieran en ese momento.
- Ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico y 30.480 m² de terrenos de su propiedad, colindantes con la ampliación.
- Confeccionar a su costa y cargo todos los documentos urbanísticos necesarios.
- Constituir la correspondiente Junta de Concertación.

El 18 de febrero de 2008 el Pleno del Ayuntamiento acordó suspender el citado convenio, tras haber hecho lo propio con las NNSS aprobadas en 2007. Este acuerdo de suspensión fue declarado nulo por la sentencia 642/09 de 15 de octubre del TSJPV, la cual ha sido recurrida en casación por el Ayuntamiento.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Ninguna de las obligaciones de realojo y de cesión del aprovechamiento están valoradas, ni en términos económicos, ni en términos de superficie. Además, en el expediente, no existe información relativa a la intención de las empresas de trasladarse, habiendo planteado una de ellas una alegación al convenio, señalando la imposibilidad física y económica para ello.
2. Aunque en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento se concede un plazo de 15 días para la firma del convenio, esta se retrasa 2 meses.
3. En la publicación, en el BOG, del convenio inicialmente aprobado se omite un anexo y parte del otro.
4. En el expediente del convenio no constan los poderes de una de las personas que lo firman por parte de la propiedad.

El 30 de junio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente un nuevo convenio que sustituía al anterior. En este convenio el Ayuntamiento establece la ampliación del Polígono de Lanbarren en 83.300 m², para la reubicación únicamente de empresas establecidas en el municipio, pero sin determinar cuáles, y se compromete a introducir en la revisión de las NNSS este ámbito reclasificado como urbanizable de uso industrial, y cuya gestión se llevará a cabo por el sistema de cooperación.

Los propietarios asumen las mismas obligaciones del anterior convenio en cuanto a la urbanización, estudios y documentos urbanísticos necesarios para la gestión del ámbito. Así mismo, asumen la ejecución material de la urbanización.

El Ayuntamiento, en concepto de cesión del aprovechamiento, recibirá 5.000 m² construidos más los correspondientes de entreplanta y una opción de compra de 1.500 m² construidos a 250 euros el m². Además, recibirá gratuitamente las parcelas colindantes al Polígono, propiedad de los promotores, que no se van a reclasificar.

Las principales deficiencias detectadas en este segundo convenio son:

1. En el sistema de cooperación, de acuerdo con el artículo 173 de la Ley 2/2006, se caracteriza por ser la administración la encargada de la ejecución de la urbanización, y en este convenio los propietarios asumen la ejecución de las obras de urbanización. La ejecución por parte de los propietarios es propia del sistema de concertación, por lo el Ayuntamiento debería encargarse de las mismas o haber aprobado un cambio de sistema de actuación de conformidad con el artículo 165 de la Ley 2/2006.
2. En el convenio se hace referencia a un “planning” que recoge los plazos para la aprobación de los distintos documentos urbanísticos, que debería figurar como anexo. Dicho documento no figura en el convenio ni en el expediente analizado.
3. La cesión, libre de cargas, de los terrenos colindantes a la AIU (9.465 m²) debería haberse realizado a los tres meses de la aprobación de las NNSS, esto es, en enero de 2010. A la fecha de nuestro trabajo está pendiente de realizarse.
4. En el expediente del convenio no constan los poderes de una de las personas que lo firma por parte de la propiedad.

El 29 de julio de 2010 se aprobó inicialmente el Plan Parcial presentado por los propietarios pero, como consecuencia de unas puntualizaciones efectuadas por el arquitecto municipal, el Plan Parcial se aprobó definitivamente el 23 de febrero de 2011

X.1.4 CONVENIO PARA LA GESTIÓN DEL ÁREA 28.1 DE ITURRIOTZ

El 28 de diciembre de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el convenio urbanístico, que fue firmado con el 81,04% de la propiedad. Tiene por objeto ejecutar la reparcelación y efectuar la urbanización de una zona de 10.011 m² sobre la que se edificarán 52 viviendas de las que la mitad serán de protección oficial. El sistema de gestión del área es el de concertación.

Las obligaciones del promotor son las siguientes:

- Constituir la Junta de concertación y presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo de un mes.
- Asumir las cargas de urbanización y constituir un aval a favor del Ayuntamiento por el 7% de éstas, cuando el convenio sea firme.
- Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria.

La JGL aprobó el 10 de noviembre de 2009 el acta de recepción de las obras de urbanización del área.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. La Junta de Concertación, constituida el 24 de enero de 2007, fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 26 de noviembre de 2007, por lo que no tuvo personalidad jurídica hasta esa fecha, tal y como establece el artículo 26.2 del RD 3288/1978; a pesar de ello, en este intervalo de tiempo, la Junta de Concertación presentó el Proyecto de Reparcelación que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de junio de 2007.
2. En el expediente no consta ningún informe del arquitecto municipal sobre el Proyecto de Reparcelación, difiriendo la valoración establecida en el mismo de la recogida en el convenio.



X.1.5 CONVENIOS (5) REFERENTES AL ÁMBITO DE ARRAGUA 1A Y 1B

El 9 de junio de 2005 se aprobaron definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento los convenios a suscribir tanto con el Gobierno Vasco como con una empresa privada, propietarios del 78,82% de la superficie del ámbito. Estos convenios tenían como objetivo la aprobación de una Modificación Puntual de las NNSS, relativas a las áreas 12, 34 y 68, cuya regulación había quedado en suspenso en 1991, y que afectaría a un ámbito total de 91.193 m², clasificándolo como suelo urbano, de los que 62.102 m² ya estaban consolidados por la edificación. En el ámbito se edificarían 212 viviendas de VPO, 120 viviendas libres de precio convenido, 280 viviendas libres, y 8.000 m² de uso terciario.

En estos convenios el Ayuntamiento se comprometía a:

- Impulsar la modificación de las NNSS, aprobándola en el plazo de 24 meses.
- Aplicar una bonificación del 45% al tipo de licencia de obra mayor sobre las parcelas de viviendas libres de precio convenido, y del 90% a las de VPO.
- Ceder al Gobierno Vasco el 10% del aprovechamiento urbanístico valorado en 714 miles de euros correspondiente a las viviendas de VPO.

Las obligaciones del promotor eran las siguientes:

- Ejecutar las viviendas libres de precio convenido de acuerdo con las características que fije el Ayuntamiento y con un precio máximo de 1,7 veces el de las VPO.
- Abonar 7.782 miles de euros de los 8.842 miles de euros en que se estimaba la carga de urbanización. Además, se haría cargo de otros gastos, que no se consideraban cargas de urbanización del ámbito, hasta un máximo de 12.534 miles de euros, a los que el convenio denominaba cargas impropias.
- Ceder libre de cargas, al Ayuntamiento, un terreno limítrofe de 2.629 m²
- Ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico valorado en 3.202 miles de euros.
- Redactar todos los documentos urbanísticos necesarios.

El Gobierno Vasco, por su parte, se comprometía a abonar 1.000 miles de euros en concepto de cargas de urbanización, y a construir las 212 viviendas de VPO.

Las principales deficiencias detectadas en estos convenios son:

1. En el convenio firmado con el promotor se recogía la obligación del Gobierno Vasco de ceder al Ayuntamiento unas parcelas de su propiedad, mientras que esta obligación no aparecía en el firmado con el Gobierno Vasco.
2. La valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente al promotor es errónea, estando minusvalorada en 675 miles de euros. Por otro lado, el terreno limítrofe que se iba a ceder al Ayuntamiento, no se ha valorado.
3. Las denominadas cargas impropias, asumidas por el promotor, solo figuraban detalladas por conceptos en un importe de 3.762 miles de euros. Aunque se efectúa una descripción de algunas otras obras a acometer con cargo a ese importe, la relación se deja abierta y por tanto sin determinar.

El convenio con el promotor privado fue adaptado a la Ley 2/2006 mediante un nuevo convenio, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de enero de 2007. Este convenio incluía dos nuevas obligaciones al promotor.

- Constituir la Junta de Concertación en el plazo de 1 mes.
- Entregar un aval del 7% de las cargas de urbanización.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por acuerdo de la JGL del Ayuntamiento el 22 de mayo de 2007, presentándose 2 recursos de reposición al acuerdo plenario, de los cuales uno fue estimado por el Pleno del Ayuntamiento, anulando el citado acuerdo, al considerar que el suelo clasificado como urbano no cumplía las condiciones para ello, por lo que la ejecución de los convenios fue suspendida.

A raíz de la suspensión de los convenios, el promotor y la Junta de Concertación presentaron diversos recursos ante el TSJPV y ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián.

El 4 de junio de 2009, el Pleno del Ayuntamiento aprobó dos nuevos convenios que sustituían a los suspendidos. En estos convenios la Modificación Puntual que se plantea, divide el ámbito en dos AIU, una de carácter urbano no consolidado y otra urbanizable, que suman una superficie de 79.271 m² sobre las que se edificarán 212 viviendas de VPO, 82 viviendas de régimen tasado, 160 viviendas libres y 6.000 m² de uso terciario. El sistema de gestión será el de cooperación.

En estos convenios el Ayuntamiento se compromete a:

- Aprobar las NNSS en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del convenio.
- Aprobar en un plazo de 4 meses los instrumentos de gestión y ordenación necesarios para la ejecución.
- Aplicar al ICIO correspondiente a las VPO las bonificaciones del artículo 5 a), d) y e) de la NF 4/2003, de 19 de marzo, de reforma del sistema de tributación local.
- Ceder gratuitamente al Gobierno Vasco el 15% de la cesión obligatoria correspondiente a las parcelas sobre las que se van a edificar las 212 VPO.

Las obligaciones del promotor son las siguientes:

- Hacerse cargo de los costes de urbanización hasta un importe de 14.001 miles de euros, de los que se descontarán 6.341 miles de euros que se consideran ya efectuados.
- Colaborar en la redacción de los documentos urbanísticos correspondientes anticipando 60 miles de euros, y aportando otros 100 miles de euros cuando se aprueben las NNSS.
- Desistir de los recursos que tenía planteados contra el Ayuntamiento, y convocar la Junta de Concertación para que desista de los que ella tiene planteados.
- Ceder en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el 15% de la edificabilidad ponderada, que se valora en 3.802 miles de euros y que se hará efectivo

bien mediante la entrega de 1.867 miles de euros en metálico y dos parcelas edificables, una de 2.500 m²t comercial y otra de 1.000 m²t de oficinas, o en caso de que no fuera posible, mediante la entrega de locales construidos, con unas superficies de 2.770,8 m²t de uso comercial y 1.000 m²t de uso para oficinas.

El Gobierno Vasco se compromete a:

- Conceder una subvención al Ayuntamiento por importe de 1.219 miles de euros para la reurbanización de Arragua Norte (parte del barrio que se encuentra urbanizada y edificada con 179 viviendas por el Instituto Nacional de la Vivienda, que en las NNSS de 2007 se integraban dentro del ámbito como área consolidada, y en éstas, definitivamente aprobadas en octubre de 2009, se excluyen del ámbito de actuación)
- De las 212 VPO, 48 se reservarán como viviendas sociales para su alquiler, y 4 se adjudicarán al Ayuntamiento para necesidades sociales.

El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 9 de marzo de 2010, el Proyecto de Urbanización fue aprobado por el Ayuntamiento el 7 de junio de 2010, y convocado concurso público el 17 de junio, sin que al 31 de diciembre de 2010 haya sido resuelto.

Tanto el convenio firmado con el promotor como el firmado con el Gobierno Vasco están recurridos ante el Juzgado número 3 de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, sin que a la fecha de nuestro trabajo se haya emitido sentencia al respecto.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. En la valoración, tanto de las parcelas como de los locales a aportar para hacer frente a la cesión del 15%, se observa que ésta no guarda homogeneidad con la cuantificación efectuada del aprovechamiento urbanístico. La valoración de las parcelas a entregar no ha tenido en cuenta el VRS de su tipo de edificación, mientras que la de los locales se ha efectuado de acuerdo con el precio de venta y no con el de coste. La cuantificación de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística es uno de los aspectos cuestionados en los recursos interpuestos, en los que a la fecha de nuestro trabajo no ha habido sentencia.

Ante la imposibilidad de entrega de una parcela completa, aunque el Proyecto de Reparcelación señala que se entregarán los locales construidos señalados en el convenio, en el Registro de la Propiedad se han inscrito dos participaciones del Ayuntamiento en dos de las parcelas resultantes, que equivalen al 15% del aprovechamiento urbanístico de ambas áreas.

X.1.6 CONVENIOS (2) PARA LA GESTIÓN DEL ÁREA 22.1 DEL BARRIO DE ITURRIOTZ

El 26 de enero de 2006 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente un convenio con los propietarios del 76% del área 22.1 de Iturriotz con objeto de desarrollarla urbanísticamente de acuerdo con las NNSS aprobadas en 2004. Las características urbanísticas del área son las siguientes:

- Superficie de 7.364 m², de los que 4.009 m² generan aprovechamiento, y en la que se incluyen 511 m² propiedad del Ayuntamiento.
- Posibilidad de construir 3 bloques con 27 viviendas en total y una superficie edificable de 3.800 m²t. Se incluyen además 905,5 m²t de garajes y 611,5 m²t de superficie comercial.
- Sistema de gestión: Cooperación

En el convenio se indica que el sistema de gestión previsto en las NNSS será sustituido por el de compensación.

En este convenio el Ayuntamiento se comprometía a:

- Aportar 300 m² para construir una rotonda y completar la acera entre diferentes áreas.
- Autorizar la ampliación de la superficie edificada bajo rasante con destino a aparcamientos.
- Colaborar en las cargas de urbanización por ser propietario de una parcela de 511 m² que se encuentra dentro del área.

Las obligaciones del promotor son:

- Ceder 385 m² para mejorar la ejecución de una rotonda y completar aceras entre diferentes áreas.
- Ejecutar la urbanización del Área que incluye la construcción de dos rotondas, que de acuerdo con el proyecto encargado por el Ayuntamiento, asciende a 637 miles de euros.
- Asumir los costes de los proyectos y de la modificación de las NNSS a tramitar por el Ayuntamiento.
- Aportar un local de 60 m²t como elemento dotacional
- Pagar al Ayuntamiento un importe de 291 miles de euros como valor de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización en el momento de la concesión de la licencia de construcción.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. Las NNSS señalaban que el local a aportar por el promotor debería ser de 240 m²t.
2. En el convenio no está justificada la sustitución de la obligación de la cesión del aprovechamiento en suelo por su valor monetario.

El 4 de diciembre de 2006 se aprueba definitivamente un nuevo convenio, a petición del promotor, para adaptar el anterior a la Ley 2/2006, adhiriéndose otros 3 propietarios y estableciéndose además las siguientes obligaciones:

- Constituir la junta de concertación.
- Formular el Proyecto de Reparcelación y de equidistribución de cargas y beneficios.
- Prestar el aval del 7% de las cargas de urbanización tras la firma del convenio.

La Junta de Concertación se constituye el 15 de febrero de 2007, incorporándose posteriormente la totalidad de propietarios con aprovechamiento en el área.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. La firma del convenio se retrasa 43 días con respecto a los 15 fijados por el Pleno.
2. En la publicación del convenio, efectuada tras su aprobación inicial, se omitieron los anexos a que este hace referencia, en los que se incluían el convenio anterior y los planos.
3. El aval entregado es 75 miles de euros inferior al que correspondería según las cargas de urbanización tenidas en cuenta en la valoración del arquitecto.
4. La valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización se encuentra infravalorada en 23 miles de euros al descontarse del VRS 200 m²t de un piso y un comercio a entregar como realojo, lo cual de acuerdo con el artículo 147 la Ley 2/2006, se debe incluir como carga de urbanización. El informe del arquitecto municipal no incluye la valoración del resto de parcelas aportadas.
5. El Proyecto de Reparcelación se aprobó por la Junta el 12 de mayo de 2008, con más de un año de retraso respecto al plazo marcado en el convenio. En el citado proyecto se calculan los coeficientes de homogeneización de los distintos tipos de construcción. Utilizando los precios de venta y de construcción de este cálculo, la valoración de la cesión del 10% de aprovechamiento sería 218 miles de euros superior a la pactada en el convenio. No consta informe del arquitecto municipal respecto al citado Proyecto de Reparcelación.
6. La construcción de la rotonda ha sido efectuada por uno de los propietarios, sin respetar los principios de publicidad y concurrencia que exige el artículo 172.2 de la Ley 2/2006. A la fecha de realización de nuestro trabajo, está pendiente de recepción por parte del Ayuntamiento.

X.1.7 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN EL BARRIO DE UGALDETXO

El 31 de enero de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó un convenio para la monetarización del aprovechamiento urbanístico con un promotor que contaba con el 9% de la superficie de las áreas que se regulaban en el mismo. El objeto del convenio era el desarrollo urbanístico, gestión y urbanización del barrio de Ugaldetxo, contemplando la

construcción en el mismo de 650 viviendas, de las cuales 255 serían VPO, otras 255 libres y las 140 restantes tasadas, además de 6.400 m²t de locales comerciales. Se incluye además en el convenio el traslado de 4 empresas (ver X.1.3), de las cuales 3 no se encuentran en el área.

El convenio fue suspendido por el Pleno del Ayuntamiento el 18 de febrero de 2008, sin que se haya vuelto a firmar ninguno en su lugar.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. El convenio contiene en su texto referencias a los parámetros de edificabilidad urbanística (m²t en locales comerciales y en equipamientos comunitarios) que contradicen las fichas urbanísticas adjuntadas al mismo como anexo, con lo que se rompe el equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos para esta área de ordenación urbanística.
2. El Pleno del Ayuntamiento concedió un plazo de 15 días para la firma del convenio, la cual no se produjo hasta 2 meses después.
3. La cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización se cuantifica en 4.788 miles de euros, de los que 3.000 miles de euros se abonarán según determine el Proyecto de Reparcelación y el resto mediante la entrega de una serie de locales dotacionales que no se encuentran valorados en el informe del arquitecto
4. Existen cambios entre el convenio publicado y el firmado definitivamente (determinaciones sobre las parcelas de las empresas a trasladar y eliminación de dos parcelas dotacionales) que no están motivados en el expediente.
5. Dos de los anexos mencionados en el convenio no se han publicado en el BOG.
6. No constan los poderes de uno de los firmantes del convenio.
7. La superficie de 16.174 m² que se señala en el convenio como propiedad del promotor no está adecuadamente acreditada.

X.1.8 CONVENIO DE EJECUCIÓN DEL ÁREA 33.2 ERROTA LEGOR ZAR

El 1 de marzo de 2007 el Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente, tras la correspondiente exposición al público, el convenio para la ejecución del área 33.2 “Errota Legor Zar” mediante el sistema de concertación. El convenio que fue firmado con los propietarios del 98,5% de la superficie del área, tenía como objeto la urbanización del área, en el que la normativa preveía la construcción de un pabellón industrial de aproximadamente 6.000 m² de planta.

Los compromisos asumidos por el promotor son:

- Constituir la Junta de Concertación, presentar el Proyecto de Reparcelación y asumir la totalidad de las cargas de urbanización.
- Hacer efectiva la cesión del 10% del aprovechamiento no lucrativo en metálico a favor del Ayuntamiento por el valor que se acuerde entre las partes.
- Formalizar un aval del 7% de las cargas de urbanización.

Las obras de urbanización fueron recepcionadas el 11 de noviembre de 2008.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. La Junta de Concertación se constituyó el 16 de marzo de 2007, y se inscribió en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Gipuzkoa el 12 de noviembre de 2007, momento en el que adquirió personalidad jurídica, tal y como establece el artículo 26.2 del Real Decreto 3288/1978. Sin embargo, el Ayuntamiento aprobó el Proyecto de Reparcelación, presentado por la Junta, el 12 de junio, cuando ésta no tenía aún capacidad jurídica para actuar.
2. La cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización, por importe de 513 miles de euros, se pagó con un retraso de 234 días desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, sin reclamar los intereses correspondientes que habrían supuesto un ingreso de 13,6 miles de euros.
3. No se ha elaborado el PAU correspondiente, justificándose en la existencia de ordenación pormenorizada aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de acuerdo con la D.T.3ª.2. Sin embargo, el Estudio de Detalle sólo estaba aprobado inicialmente, dado que había quedado paralizado tras la presentación de una alegación contra su aprobación inicial en 2005, debido a la falta de aprobación de la delimitación del área de reparto. El Proyecto de Reparcelación hace referencia a las NNSS de 1996 y no a la modificación de abril de 2007.
4. No consta que las obras de urbanización, por importe de 155 miles de euros, hayan sido licitadas públicamente de acuerdo con la normativa de contratación pública.

X.1.9 CONVENIO EN RELACIÓN CON LA UNIDAD DE EJECUCIÓN B DEL ÁREA 1 DE ELIZALDE

El 28 de abril de 2005 el Pleno del Ayuntamiento aprobó un convenio con el propietario de los terrenos de la unidad.

El objeto del convenio era la edificación de 15 viviendas con 1.058 m² de garaje, y la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización y de las dotaciones correspondientes. El sistema de gestión de la UE era el de compensación.

Las principales deficiencias detectadas en este convenio son:

1. El convenio recoge un incremento de edificabilidad con respecto a las NNSS vigentes de 223 m² que se fundamenta en una interpretación de los usos y del cálculo de los vuelos sin justificación en el expediente.
2. No está justificada en el convenio la sustitución de la cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización por su monetarización.
3. El Ayuntamiento concedió al promotor un aplazamiento para el pago de los 110 miles de euros, correspondientes a la monetarización por la cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de patrimonialización, sin exigir los intereses correspondientes, que hubieran supuesto 2,5 miles de euros.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

4. La valoración de la cesión se encuentra soportada en un informe del arquitecto municipal sin fecha, en la que se deduce del VRS las cargas de urbanización, incumpliendo la Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, además de reducir en 100 m²u las superficies utilizadas en la valoración. En consecuencia la cesión esta minusvalorada en aproximadamente 95 miles de euros.

ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES DEL INFORME DEL TRIBUNAL VASCO DE CUENTAS SOBRE EL INFORME DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DE AGURAIN, ASTIGARRAGA, BAKIO, BARRIKA, GETXO Y OIARTZUN. 2005-2009

AYUNTAMIENTO DE AGURAIN

Alegaciones que formula el anterior Alcalde:

V.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES A LOS CONVENIOS ANALIZADOS

En cuanto a que tres de los convenios urbanísticos auditados carecen de razonamiento documentado que justifique el interés general, hay que señalar en relación con el convenio referente a la afección urbanística de dos parcelas a una tercera del PERI del ámbito discontinuo correspondiente a la fábrica de curtidos, el interés de dicho convenio radica tal y como se desprende del expediente de la dificultad de ejecutar la urbanización por fases.

En cuanto al convenio de encomienda de gestión con Lur Lautada XXI SA para el desarrollo del PERI-6 LITUTXIPI, señalar que Lur Lautada es una empresa 100% municipal e instrumental del Ayuntamiento por lo que se considera que no es necesario justificar el interés público, y el propio desarrollo del ámbito simultaneó las obras de urbanización con la ampliación de instalaciones industriales.

V.1.2 CONVENIO PARA LA VENTA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR ESTE-1

En cuanto a que el borrador del convenio aprobado por el Ayuntamiento en pleno de 27 de diciembre de 2006 no esté firmado, es así porque el mismo, en el periodo de exposición pública se presentaron alegaciones que fueron estimadas parcialmente, en sesión extraordinaria de pleno de fecha 3 de Abril de 2007, firmándose el correspondiente convenio, tras la aprobación del mismo en la citada sesión.

1.- En cuanto a la valoración del 10% de aprovechamiento urbanística, fue realizada por la Arquitecta Técnica Municipal, valoración que fue incluida en el primer convenio suscrito con HARRESI PARKEA SA, y al que se refiere el Proyecto de Parcelación y de normalización del Sector Este-1, dando por bueno dicho valor.

Por otra parte:

a.- El Sector Este-1 tenía previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Salvatierra-Agurain como sistema de actuación el de expropiación, lo que supone que el Ayuntamiento se queda, previo abono del justiprecio expropiatorio con el 100% del aprovechamiento urbanístico existentes. Lógicamente a la hora de determinar el justiprecio expropiatorio únicamente se valora a efectos de pago el 85% (antes el 90%) del aprovechamiento urbanístico, ya que el 15 % restante (antes el 10%) por Ley ya es del Ayuntamiento.

b.- En el caso del Sector Este-1, el Ayuntamiento al expropiar nombró beneficiaria de la expropiación a LUR LAUTADA XXI, SA, la cual posteriormente convocó un concurso

público para buscar un socio con el constituir HARRESI PARKEA, SA Dentro de las obligaciones de LUR LAUTADA XXI, SA en dicho concurso se encontraba la de ceder a HARRESI PARKEA, SA los derechos de la expropiación para que estos fueran materializados por el socio que se buscaba. Además debía aportar a HARRESI PARKEA, SA el 10% que por Ley le correspondía, debiendo tenerse en cuenta que LUR LAUTADA XXI, SA tenía el 51% del capital social de HARRESI PARKEA, SA, y el socio el 49% restante, y lógicamente las prestaciones y aportaciones de cada uno de ellos, tenía que responder al porcentaje de su participación.

c.- En consecuencia HARRESI PARKEA, SA no tenía obligación de ceder aprovechamiento alguno al Ayuntamiento, al ser por diversos títulos propietario del 100% del mismo, y lógicamente, al no haber obligación de cesión, no puede existir obligación de monetizar.

d.- No obstante ello, igualmente desde la convocatoria y adjudicación del concurso en su día convocado por LUR LAUTADA XXI, SA se estableció la obligación del adjudicatario, no como obligación legal de participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento conforme a la normativa urbanística, sino obligación del concurso, al amparo del principio de libertad de pactos, de que por HARRESI PARKEA, SA se abonara al Ayuntamiento una cantidad económica equivalente al 10 % del aprovechamiento, pero sólo a efectos de denominación, ya que no existía tal obligación legal, como se ha señalado.

2.- En cuanto a lo relativo a la valoración del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad dicha valoración deberá llevarse a cabo previo en cualquier caso a la obtención de licencia urbanística.

V.1.4 CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SECTOR 50 SAUR-0 ZADORRA

1.- A fecha de hoy no se ha presentado por los propietarios del ámbito proyecto de reparcelación, si bien se han mantenido diferentes reuniones a fin de aclarar las superficies aportadas por cada uno de los propietarios.

2.- El aval del 7% de las cargas de urbanización no se ha presentado, si bien el Ayuntamiento lo tiene requerido.

V.1.5 CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACION UAU-E (D6) ERAS DE SAN JUAN

2.- No se ha presentado por los propietarios del ámbito proyecto de reparcelación, al haber paralizado posiblemente por la situación económica actual, el desarrollo del ámbito.

3.- El aval del 7% de las cargas de urbanización no se ha presentado, si bien el Ayuntamiento lo tiene requerido.

V.1.6 CONVENIO DE ENCOMIENDA DE GESTIÓN CON LUR LAUTADA XXI SAU PARA EL DESARROLLO DEL PERI-6 LITUTXIPI

1.- En relación a esta cuestión debe contextualizarse la misma en base a un doble aspecto:

- Por una parte, la propia situación de la zona denominada Litutxipi y la tramitación anterior de la misma. Se trata de un área ubicada al Sur del Municipio, que se encontraba vacante, y que era la “única isla” para cerrar el cinturón industrial situado al Sur del Municipio, en el frente de la Nacional 1.

En tal sentido, siempre ha sido una pretensión del Ayuntamiento el colmatar dicha zona, calificada desde hace muchos años en la normativa urbanística.

A tal efecto se intentó su desarrollo mediante la aplicación de sistema de ejecución urbanística públicos, como el de expropiación, encontrándose la oposición de los propietarios de los terrenos, incluso a nivel judicial.

Ante tal situación, y con un PERI redactado hace mucho tiempo, se procedió a la tramitación de un cambio de sistema, pasándose al de cooperación, y al amparo del mismo a la redacción del oportuno Proyecto de Reparcelación, el cual fue recurrido judicialmente y confirmado incluso en sede de apelación.

- Y por otra parte, debe tenerse en cuenta la urgente necesidad de puesta en marcha de un proceso urbanizador para dar respuesta a la demanda entonces existente de, por un lado, ampliación de unidades productivas existentes, y, por otro lado, de instalación de nuevas instalaciones productivas. Por razones que, a los efectos pretendidos, carecen de relevancia actual, el intento de ordenación y urbanización del ámbito citado habían fracasado en diversas ocasiones y, en el momento de desarrollo de la encomienda de gestión, la solicitud de instalación de empresas y de ampliación de actividad económica resultaba importante y de gran interés en orden al fomento del empleo en el municipio de Agurain. Es evidente, además, que esas ampliaciones y nuevas instalaciones debían ser atendidas con urgencia y, además, debía afrontarse su desarrollo acompañado de la urbanización y servicios adecuados, como, finalmente, así ocurrió. Además, se precisó de la necesaria simultaneidad de obras de urbanización de ejecución material de los nuevos proyectos, y ello no tanto por incidir en ciertas economías, que también, sino por permitir que los plazos de inversión e instalación pudieran ser atendidos desde la sociedad pública que tenía encomendado el desarrollo de un ámbito industrial para el fomento de la actividad económica prevista.

Dada la existencia de la encomienda de gestión a favor de LUR LAUTADA XXI, SA por ésta se procedió a la contratación tanto del Proyecto de Urbanización como de la Dirección de la Obra, al técnico que ya había redactado el PERI y que había participado desde el inicio en la planificación de dicha zona. En este sentido, dada la urgencia en la realización de la actuación, se consideró que era la mejor opción, por cuanto tenía adelantado gran parte del trabajo.

Para dicha contratación, además debe tenerse en cuenta que la misma fue realizada por LUR LAUTADA XXI, SA, Sociedad Pública Municipal, de índole urbanística. Dada su condición de sociedad mercantil de capital público, conforme la normativa vigente en la fecha en que se procedió a la citada contratación, la misma no estaba incluida en el ámbito subjetivo de la normativa de contratación pública (la primera vez que se incluye es en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público), rigiéndose en su actuación por lo previsto en la Disposición Adicional 6ª de la normativa de contratación anterior (Texto Refundido de la



Ley de Contratos del año 2000), y debiendo circunscribirse su actuación al respeto de los genéricos principios de publicidad y concurrencia. Es por ello, por lo que en este presente caso, se exceptuó la aplicación de los mismos, en base a la urgencia y la conveniencia señalada en los párrafos anteriores.



AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

VI.1.3 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA 6 GALTZAUR-MURGIERROTA POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN

Deficiencia: 1ª: Los firmantes del Convenio no han presentado el aval del 7% de las cargas de urbanización y el presentado por el 7% de los gastos de urbanización es insuficiente

ALEGACIÓN: El aval presentado se ajusta a lo dispuesto en el Convenio Urbanístico firmado con anterioridad al Proyecto de Reparcelación que es quien determina el importe de las cargas de urbanización.

VI.1.7 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 9 ERGOBIA IBILBIDEA

Deficiencia 1ª: No incorporación al Texto Refundido del Convenio Urbanístico de la previsión de ampliación de plazo fijado para derribo de Casa Umako pasando de 12 meses a 24 meses.

ALEGACIÓN: Efectivamente, no se adaptó el Texto Refundido del CU al acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 23 diciembre 2009 en virtud del cual se autorizó la ampliación del plazo para derribo de Casa Umako hasta 24 meses, dado que ello conllevaría un exceso en la labor refundidora de textos ya firmes.

La fijación de un plazo máximo para el derribo de Casa Umako no se considera contenido esencial o estructural del CU, tal y como lo demuestra el hecho de que en la actualidad se está tramitando el otorgamiento de la licencia de derribo al margen de la previsión aprobada por la Junta de Gobierno a este respecto que preveía un plazo diferente.

Deficiencia 2ª: En el Convenio Urbanístico se fija la simultaneidad en el proceso de construcción de las diferentes tipologías de viviendas (VPO, Precio Concertado, Libres).

ALEGACIÓN: A fecha de hoy se ha construido el edificio destinado a acoger las viviendas de Precio Concertado y se hallan en fase de construcción un bloque de viviendas Libres; sin haberse solicitado hasta el momento licencia para la construcción de VPO.

La construcción de la VPO requiere labores de urbanización cuya ejecución está programa para fases posteriores, y ello al objeto de evitar edificaciones aisladas y dispersas en el ámbito.

Deficiencia 3ª: La previsión de que el promotor ejecute la Casa de Cultura así como la urbanización de Kale Nagusia es una adjudicación directa.

ALEGACIÓN: La ejecución de la Casa de Cultura y la urbanización de Kale Nagusia son obligaciones asumidas por el propietario mayoritario del ámbito “a modo de cargas urbanísticas”; al igual que se asume la obligación de “costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización propias de la unidad de ejecución del área” (7.3).

Son obras cuya ejecución, en realidad, compete a la Junta de Concertación, sometándose a los principios de publicidad y concurrencia.



No existe, pues, “adjudicación directa” por parte del Ayuntamiento, dado que el órgano contratante será en todo caso la Junta de Concertación, nunca el Ayuntamiento. El Ayuntamiento de hecho, ni siquiera se prevé consignación o habilitación de partida presupuestaria para ello.

Sí queda en la esfera de contratación del Ayuntamiento. la selección del diseño de la Casa de Cultura, habiéndose aprobado las Bases del Concurso de Ideas a tal efecto.

VI.1.8 CONVENIO PARA EL DESARROLLO POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 9 ERGOBIA IBILBIDEA

Deficiencia 1ª: El Aval depositado al amparo del art. 160.6º Ley 2/2006, por importe de 1.034.971 euros, no representa el 7% de las cargas de urbanización cuantificadas en Proyecto Reparcelación por un total de 21.973 miles euros.

ALEGACIÓN: A la fecha de aprobación definitiva (diciembre 2008) y firma (febrero 2009) del Convenio de Concertación, no se hallaba aprobado ni inicial ni definitivamente el Proyecto de Reparcelación. A las fechas de aprobación y firma del Convenio de Concertación la previsión de cargas de urbanización del ámbito alcanzaba los 14.785 miles de euros.



Herri -Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

ALEGACIONES QUE FORMULA EL ANTERIOR ALCALDE

1º.- Las deficiencias detectadas por los auditores del Tribunal de Cuentas son, fundamentalmente, de contenido legal.

2º.- En la adopción de los acuerdos los órganos de gobierno siguieron o cumplieron con la legalidad aplicable que se hacía constar en los informes técnicos de los expedientes.

3º.- Las comisiones informativas que los dictaminaron contaron en todo momento con la asistencia del personal contratado al efecto para el asesoramiento legal preceptivo, remitiéndonos a las actas correspondientes, para documentar la existencia o no de advertencias de legalidad al dictaminar los convenios.

AYUNTAMIENTO DE BAKIO

VII.1.2 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR RESIDENCIAL SR.2 BAKEA

PRIMERO: El informe obvia las razones que motivaron al Ayuntamiento a realizar el convenio, que no fueron otras que el beneficiar al Municipio, mediante el cumplimiento de los objetivos siguientes:

1.- Ofrecer la posibilidad de ampliar la variedad edificatoria con soluciones y opciones posibles para una mayor población, tanto por su diseño, como su coste económico, al ser el precio más asequible, y así satisfacer la demanda de vivienda que existía en el año 2005, logrando, al mismo tiempo, que el Sector tuviese una vitalidad en cuanto a actividad económica y como zona de ocio y esparcimiento. Hay que tener en cuenta que la densidad edificatoria prevista en el SUR-2-Bakea y, consiguiente, Plan Parcial, vigentes a la fecha del convenio, era muy baja, con una tipología de vivienda mayoritariamente unifamiliar y adosada.

Además, dicho planteamiento no fue una ocurrencia o idea original del Ayuntamiento, sino que, anteriormente, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, con motivo de la tramitación de las NNSS de Bakio, emitió el informe de fecha 1 de junio de 2001, en donde textualmente se dice:

“A la vista de los análisis de cuantificación residencial efectuados, desde la variable de consumo de suelo en el contexto de un desarrollo sostenible del núcleo urbano de Bakio, se estima necesario que se incrementen las densidades de vivienda definidas para los sectores S.R.2 BAKEA, S.R.3 ERRENTERIA, S.R.4 SOLOZARRA y S.R.6 ELEXALDE, en aras a que puedan cumplir adecuadamente su función de desarrollo urbanístico y se retrase la colmatación total del suelo adecuado para la acción urbanizadora”.

Decir también que la redensificación se llevó a cabo en las parcelas privadas definidas en el Plan Parcial del citado sector, vigente en la fecha del convenio, mediante la sustitución de la edificación unifamiliar y adosada prevista por edificación colectiva, sin menoscabo de espacio público alguno.

2.- El desarrollo del Convenio trajo al Ayuntamiento un ingreso en metálico ascendente a 4.809.999,00 euros, muy por encima del montante de 1.744.029,00 en que se valoró, mediante informe técnico, el 10% de cesión gratuita de aprovechamiento libre de cargas de urbanización. Todo ello, además de contemplar la posibilidad de construir 42 viviendas colectivas de protección local.

3.- El desarrollo del Convenio conllevó la cesión a favor del Ayuntamiento de más suelo público (7.000 m² para aparcamiento y zona verde) en el Sector Bakea, respecto a las previstas con anterioridad.

Por lo tanto, aspectos todos estos que se recogen en el expediente, dando a entender sin lugar a dudas que el único fin del convenio -que se desarrolló en todo su contenido- fue la consecución del interés público.

SEGUNDO: Respecto a la falta de ratificación del convenio por parte del Pleno, cabe exponer lo siguiente: primero, el convenio se firmó el día 28.06.2008 en los mismos términos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento el día 27.06.2005. En dicho documento ya se hace constar la aprobación, por lo que, no se vio la necesidad de ratificarlo por el Pleno, ni existe obligación legal para ello; y, segundo, las determinaciones del convenio, posteriormente, se incorporaron a las modificaciones de NNSS, del Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de Bakea, que fueron aprobados por el Pleno.

VII.1.3 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BDA-02

PRIMERO: El informe obvia las razones que motivaron al Ayuntamiento a realizar el convenio, que no fueron otras que el beneficiar al Municipio, siendo las razones las siguientes;

1.- A la fecha de la aprobación del convenio, en las NNSS correspondientes a la Unidad, se establece una tipología edificatoria de baja densidad, distribuida en viviendas unifamiliares (en total cinco vv.) que no guardaban relación con lo existente en suelo urbano, y no resultaban suficientes para conseguir completar la trama urbana de una manera adecuada y clara. El desarrollo del convenio abrió la posibilidad de construir viviendas de tipología y superficie variada, y a precios más asequibles.

Dicha modificación se llevó a cabo teniendo en cuenta la sensibilidad surgida en el Ayuntamiento, pero anteriormente advertida por la Diputación con respecto a otros sectores, sobre la implantación en las NNSS de una tipología de vivienda en gran parte uni y bifamiliar, por cuanto podría dar lugar a la formación de zonas residenciales que, si bien, encuadrándose dentro de la trama urbana, en cambio, no formasen parte del desarrollo urbanístico del municipio, al constituir núcleos aislados, sin conexión alguna con la vida municipal.

2.- A la fecha del convenio, en la U.E, como arriba se ha señalado, se preveía la posibilidad de albergar viviendas unifamiliares, y ninguna cesión de suelo público al Ayuntamiento. Posteriormente, durante el desarrollo del convenio, en la modificación de las NNSS de la Unidad se recogió la obligación de ceder urbanizado al municipio una franja de terreno de 889,40 m² de superficie para dotación pública de espacio libre y vial peatonal, que discurre desde la carretera general hasta la costa, lo que se materializó, posteriormente, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y la ejecución de la urbanización.

La referida cesión -por otra parte, muy importante al lindar la U.E con el litoral y al no existir acceso público en esa zona del litoral-, si bien no está recogida en el convenio, sí se establecía como condición en el acuerdo aprobatorio del citado documento por el Pleno del Ayuntamiento el día 27 de junio de 2011.

3.- Finalmente, el desarrollo del convenio posibilitó la obtención de ingresos como indemnización por adjudicación del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector de titularidad municipal. En lugar de materializar dicho ingreso, URBEGI, S.L. procedió a su

propia costa a la realización de las obras de urbanización en la parcela de cesión de la Unidad de Ejecución B.D.B., para su utilización como aparcamiento público de vehículos.

SEGUNDO: En cuanto al punto 1 de las deficiencias:

A la firma del convenio de la UE-BDA-02, no había una valoración detallada de las obras de urbanización de la UE.BDB, por cuanto el proyecto de urbanización de esta última no se encontraba redactado, por lo tanto se hizo un estimación alzada de los costes de urbanización (tomando como referencia actuaciones en ámbitos similares), que posteriormente se demostraron reales por la aportación de la liquidación final de las obras de urbanización que ascendieron en su totalidad a 720.000 euros, aportado en su momento al Tribunal de Cuentas,

TERCERO: En cuanto al punto 2 de las deficiencias:

Desde los principios que rigen la contratación administrativa de obras resulta correcta esa observación. Ahora bien, el Ayuntamiento actuó concienciado que era la mejor manera de hacer las obras con celeridad y en el menor tiempo posible, a riesgo y ventura del contratista, entendido ello en el sentido más amplio, y, de ese modo, evitar los desajustes que surgen en la mayoría de las obras debido a imprevistos en la ejecución, que a la postre vienen a encarecer la obra suponiendo al Ayuntamiento un sobre coste económico. Por ello, se actuó en aras a favorecer los intereses municipales.

VII.1.4 CONVENIO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN BDB

PRIMERO: Consideramos que procede hacer constar el interés público que se logra a través del convenio, y que no hace mención el informe, como son:

De una parte, la obtención de una superficie importante de terreno, muy superior a la cesión prevista en las NNSS previa a su modificación, para destinarlo a aparcamiento al aire libre y zona de ocio, en una Unidad ubicada dentro de la trama urbana y en una zona privilegiada, por encontrarse al borde de la playa, suponiendo la superficie cedida al Ayuntamiento un 42% de la propiedad privada.

De otra, las NNSS previas al convenio, planteaban una baja densidad edificatoria. A través del desarrollo del convenio se propone un incremento de esa densidad, obteniéndose de esta manera una mayor oferta de vivienda, a un precio más asequible, y de una tipología más acorde al ámbito que nos ocupa.

SEGUNDO: Respecto a la deficiencia 1:

Es cierto que en el proyecto de reparcelación no aparece la valoración de la cesión, pero también es cierto que existe un informe de fecha 13 de junio de 2005, aportado al TVCP, en el que se valora económicamente la cesión materializada mediante el convenio.

AYUNTAMIENTO DE GETXO

Con ajuste a los epígrafes en los que se desarrolla el informe, se pasan a exponer las distintas alegaciones, en lo que se refiere al Ayuntamiento de Getxo:

I.- INTRODUCCIÓN

La introducción se refiere a la Disposición Adicional VII de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativa a los “Convenios Urbanísticos” y recoge sus tres primeros apartados, el primero apuntando la posibilidad de la suscripción de convenios urbanísticos, en las dos modalidades que especifica el apartado tercero: sobre ordenación urbanística o de ejecución urbanística.

Sin embargo, se olvida la introducción de los supuestos en los que el convenio urbanístico, lejos de ser una posibilidad, se convierte en un requerimiento legal. Tal es el caso del sistema de concertación, que requiere en todo caso la firma de un convenio, como señala el apartado segundo del Art. 160 de la citada Ley 2/2006:

“La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos...”

Precisamente, en cumplimiento de tal exigencia legal, han sido suscritos algunos de los convenios objeto de fiscalización: el relativo a la Unidad de Ejecución 24.2-“Iturribarri-II” y el relativo a la Unidad de Ejecución 31.1-“Sarrikobaso”.

IV. CONCLUSIONES GENERALES

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: Desde la Intervención Municipal se explica que “en la Contabilidad, a través del módulo de proyectos, llevamos el control, tanto de las dotaciones presupuestarias al PMS que se realizan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114, como de los derechos reconocidos a favor del Ayuntamiento por la monetarización de la cesión obligatoria de suelo que deben realizar los propietarios, cuando se adoptan resoluciones en ese sentido. Dicha información se ha puesto a disposición del departamento de Patrimonio para que lo incluya en el Registro de Explotación del PMS junto con los bienes del mismo”.

CONCLUSIONES GENERALES SOBRE LOS CONVENIOS ANALIZADOS:

2.- El texto de los convenios aprobados tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha sido publicado: ¹

- CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 24.2-“ITURRIBARRI II”: en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 9, de 15.01.09.
- CONVENIO DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO”: en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 251, de 31.12.08.

IX.1 ANÁLISIS DE LOS CONVENIOS Y DEFICIENCIAS ENCONTRADAS

IX.1.1 DEFICIENCIAS COMUNES EN LOS CONVENIOS ANALIZADOS

Se cuestiona el retraso desde la aprobación hasta la firma, la falta de fiscalización por la Intervención Municipal y la falta de justificación documentada del interés general (esto último no se cuestiona respecto de los convenios para la gestión concertada de las Unidades de Ejecución 24.2-“Iturribarri-II” y 31.1-“Sarrikobaso”)

Respecto a estas cuestiones, cabe decir:

Las divergencias en el texto finalmente firmado achacables al retraso que se apunta, responden a mínimas adaptaciones a la realidad de los hechos que no alteran el contenido sustancial del documento (por ejemplo, incorporación de las fechas de aprobación de los documentos que se firman, rectificación de errores materiales, como el relativo al Convenio Urbanístico aprobado para la Unidad de Ejecución 31.1-“Sarrikobaso”, en lo relativo a la finca inicial registral nº 2.056, de Santa María, Tomo 1.550, Libro 36, Folio 64, al haberse atribuido a D. Luis Sancho Orisolola 2/30 en pleno dominio cuando debió constar 1/30 en pleno dominio y 1/30 en usufructo, correspondiendo la nuda propiedad de esta última porción a D. Jon Sancho Garaizar, subsanado por acuerdo nº 672, adoptado por la Junta de Gobierno Local el 14.10.08, etc.)

CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 24.2-“ITURRIBARRI II”: Se somete a fiscalización de la Intervención Municipal el Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 24.2-“ITURRIBARRI II”, donde las obligaciones económicas tienen expresión, sin perjuicio del carácter provisional de la Cuenta de Liquidación.

¹ La publicación a la que hacen referencia los apartados 2º y 8º de la DA 7ª de la Ley 2/2006, ha de ser del convenio completo y previa a la aprobación definitiva y por supuesto a la firma del convenio, ya que la publicación dará paso al trámite de alegaciones durante al menos 20 días, trámite este que pierde su virtualidad si los compromisos son ya firmes, y las publicaciones que se aportan en estas alegaciones son posteriores a la aprobación definitiva e incluso a la firma del convenio. Por lo tanto mantenemos nuestra deficiencia.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

CONVENIO DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO”: Se somete a fiscalización de la Intervención Municipal el Proyecto de Reparcelación de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO”, donde las obligaciones económicas tienen expresión, sin perjuicio del carácter provisional de la Cuenta de Liquidación.

CONVENIO RELATIVO A LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 29.1-“ARRIGUNAGA”: su justificación, directamente conectada con el interés general, se encuentra en la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE GETXO Y LA ASOCIACION ADMINISTRATIVA DE COOPERACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 42.2-“ORMAZA”: su justificación, directamente conectada con el interés general, se encuentra en la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN LOS N° 14 Y 16 DE LA CALLE SANTA EUGENIA: su justificación, directamente conectada con el interés general, se encuentra en la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

IX.1.2 CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 24.2-“ITURRIBARRI-II”

Sobre las deficiencias apuntadas:

1. Publicación: Advertida la falta de publicación, el texto del CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 24.2-“ITURRIBARRI II” fue insertado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 9, de 15.01.09. Se incorpora, como anexo nº 2, copia del anuncio publicado.

IX. 1.3 CONVENIO DE CONCERTACIÓN PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO”

Sobre las deficiencias apuntadas:

1. Advertida la falta de publicación, el texto del CONVENIO DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO” fue insertado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 251, de 31.12.08. Se incorpora, como anexo nº 4, copia del anuncio publicado.

2. El Ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación legalmente previstos con plena libertad, según señala el Art. 159.3 de la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y considerando los criterios que apunta dicho artículo, dirigidos a la mejor ejecución del planeamiento, a través del sistema de concertación cuando lo proponga más del 50% de la propiedad del suelo, como se desprende del Art. 160. Tales consideraciones fueron puestas de manifiesto en las propuestas que precedieron a la adopción de los acuerdos y que se incorporan como anexos nº 5 y 6.

Y eso es independiente de la intención municipal de adquirir la parcela resultante que, tendrá que tener definida, tras el oportuno expediente de equidistribución, como parcela

receptora de vivienda protegida, habida cuenta que dicha intencionalidad se enmarca dentro de un Convenio con un objetivo muy específico (principalmente dirigido a la política de promoción de vivienda pública y posterior en el tiempo a los acuerdos para la determinación del sistema de actuación para la UNIDAD DE EJECUCIÓN 31.1-“SARRIKOBASO”) y que dicha adquisición habrá de quedar justificada.

3. Aval por el 7% de la cuantía de las cargas de urbanización (Art. 160.6 de la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo): en relación con esta cuestión, se rescata el apartado primero del acuerdo nº 287, adoptado por la Junta de Gobierno Local el 31.05.11. Se acompaña copia de tal acuerdo (anexo nº 7):

“PRIMERO.- Entender, en consonancia con lo manifestado por la Junta de Concertación para la Unidad de Ejecución 31.1-“Sarrikobaso”, que el aval al que se refiere el Art. 160.6 de la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y que vendría a garantizar, como compromiso pendiente, la “asunción de la totalidad de las cargas de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio”, debería reconsiderarse, toda vez que el Ayuntamiento ha de atender el déficit de la Unidad de Ejecución respecto del Área de Reparto con la asunción de la carga de urbanización (coste de la obra de urbanización, honorarios técnicos e indemnizaciones por edificios y construcciones a derribar y plantaciones, obras e instalaciones a destruir), quedando únicamente a cargo de los propietarios la compensación para los propietarios no adheridos con derechos de adjudicación inferiores al 15% del lote resultante, por un importe total de 85.142,98 euros, a partir de cual habría de calcularse la cuantía del aval.”

Firme en vía administrativa tal acuerdo, les es dirigida comunicación a los interesados reclamando su constitución, con otorgamiento del plazo de un mes al efecto y apercibimiento de inicio de actuaciones para la sustitución del sistema de actuación en los términos del Art. 165 de la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Dicha comunicación, que se registra de salida con el nº 65.173/2011, se incorpora como anexo nº 8.

5. Los compromisos asumidos por los propietarios no se alteran como resultado del acta de reversión, que sí se tiene en cuenta en el proyecto de equidistribución, porque sí incide en el resultado de la reparcelación.

Los interesados son los mismos antes y después de la reversión.

6. El incumplimiento de los plazos faculta a la Administración para sustituir el sistema de concertación, como prerrogativa que podrá ejercer o no (Art. 165 LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

7. En consonancia con lo prevenido en el Art. 8 del Reglamento sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de Julio, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será título suficiente para la inmatriculación de fincas y rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, admitiendo el Art. 9, a la hora de la inscripción de los proyectos de equidistribución, la posibilidad de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen, cuando alguna de las fincas

incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla.

IX. 1.4 CONVENIO RELATIVO A LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 29.1-“ARRIGUNAGA”

Sobre las deficiencias apuntadas:

1. Ciertamente, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, podía haberse constituido una asociación administrativa de cooperación, de la que habrían formado parte las empresas propietarias de suelo (Art. 191 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por REAL DECRETO 25-8-1978, núm. 3288/1978), en lugar de simplificar su intervención sin la constitución de dicha asociación, pese a que se tratara de una unidad de escasa dimensión en la que la participación de dichas empresas era clara y decidida.
2. En el sistema de cooperación las obras de urbanización las ejecuta la Administración con cargo a los propietarios, sin que quepan fórmulas híbridas, más ahora con la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y la tajante distinción entre regímenes de ejecución pública y privada.
3. Una vez emitidos los informes favorables, la Junta de Gobierno Local, en sesión de 27.07.10, acuerda la recepción de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución 29.1-“Arrigunaga” (Anexo nº 10).

IX. 1.5 CONVENIO CON LA ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 42.2-“ORMAZA”

Sobre las deficiencias apuntadas:

1. Asunción de la ejecución de la obra de urbanización por el promotor y ejecución de la misma sin licitación pública: A este respecto interesa señalar que los Estatutos para la constitución de la Asociación Administrativa de Cooperación de la Unidad de Ejecución 42.2-“Ormaza”, recogen, en su Art. 5 y entre los fines de la Asociación, el siguiente: *“Redactar y presentar el proyecto de urbanización, así como adjudicar, ejecutar y dirigir las obras previstas en dicho Proyecto, en subrogación y sustitución del Ayuntamiento”*.

Igualmente interesa transcribir la Base “B” de las de Actuación aprobadas para la Asociación Administrativa de Cooperación de la Unidad de Ejecución 42.2-“Ormaza”:

BASE B. PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y, EN SU CASO, LAS DE EDIFICACION.

Del contrato de adjudicación de las obras de urbanización, se dará audiencia al Ayuntamiento durante el plazo de 10 días.

La ejecución de las obras necesarias para completar la urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista, justificadamente elegido por Asociación Administrativa

de Cooperación, previa consulta y negociación con al menos tres empresarios con solvencia técnica y económico-financiera.

En el contrato de adjudicación de las obras, se hará constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.
- d) El modo y plazos para el abono por la Asociación de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.
- e) La facultad de vigilar la ejecución de las obras e instalaciones que corresponde al Ayuntamiento.
- f) La potestad de la Administración de ordenar la demolición o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución para el supuesto de que alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el Proyecto de Urbanización; con cargo a la Asociación Administrativa de Cooperación quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procediere.

Tanto los Estatutos y como las Bases de Actuación, se remiten al Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo dependiente de la Diputación Foral de Bizkaia, para la inscripción de la Asociación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Bizkaia.

Por Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo dependiente de la Diputación Foral de Bizkaia nº 1.830/2.004, de 9 de Noviembre, se procede a la inscripción, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Bizkaia, de la constitución de la ASOCIACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOPERACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 42.2-“ORMAZA”, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana, con los siguientes datos registrales:

Sección: B

Número de la Entidad: 45

Inscripción primera

Página B-52

Fecha de la inscripción: 09.11.04



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

IX. 1.6 CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO EN LOS N° 14 Y 16 DE LA CALLE SANTA EUGENIA

1. Lo que se reconoce a favor del Ayuntamiento, como consecuencia de su aportación inicial, son unidades de aprovechamiento, que pasan a engrosar las no materializables con la actuación, que es lo que accede al Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

Las superficies de cesión son las previstas como públicas en el planeamiento, que pasan a dominio público como consecuencia de la actuación, sin valoración consecuentemente.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Habiendo sido remitido a este Ayuntamiento que presido documento de “resultados de la fiscalización del informe de Convenios urbanísticos de ... Oiartzun, 2005-2009”, en el plazo conferido al efecto, presento las siguientes ALEGACIONES:

- En referencia al epígrafe X.1.1.- Respecto a la falta de soporte de los valores de venta y construcción utilizados para cuantificar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

ALEGACIÓN. Como se dice en el informe resultado de la fiscalización de los convenios “en todos los casos analizados los importes son relativamente homogéneos”. El conocimiento del mercado y las características urbanísticas de cada área o sector del municipio permiten una cuantificación ajustada de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- En referencia al epígrafe X.1.1.2.- Respecto de la ausencia de informe de intervención a los Convenios, que se fundaría en que la Ley reguladora de Haciendas Locales exige la intervención de todo acto susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico.

ALEGACIÓN.- No se comparte la interpretación del informe por cuanto de la lectura de los arts. 214 y 215 de la LHL se desprende que la función interventora lo es de control interno, no forzosamente por escrito, con excepción de los casos de desacuerdo en los que la ley expresamente exige reparo POR ESCRITO. Quiere ello decir que, publicados los convenios en el BOG y siendo la interventora concedora de los mismos, en la medida en la que no ha emitido reparo por escrito, el control interno se ha producido con resultado positivo, sin que en ninguna disposición legal se exija que el mismo tome forma de escrito.

- En referencia al epígrafe X.1.5.- Respecto de la cuestión de la cesión del 15 % y la legalidad de pactar la entrega de locales edificados, y de la valoración de esa entrega.

ALEGACIÓN.- La ley prioriza efectivamente la entrega de parcela, autorizando la monetarización en el caso de no poderse adjudicar parcela en plena propiedad a la administración. Por ello, aunque el tema es susceptible de varias interpretaciones, incluida la estricta, según la cual sólo se puede entregar parcela edificable o su equivalente económico, también cabe ir más allá y pensar que:

1º.- según la máxima jurídica de que “quien puede lo más puede lo menos”, si cabe monetarizar debe ser posible recibir la parcela, en vez de edificable, edificada. Al fin y al cabo es una vertiente de la entrega en especie, que la ley prioriza sobre la monetarización;

2º.- si se monetariza, nada impide al Ayuntamiento emplear ese dinero en adquirir locales, luego no se trata más que de cortar el circunloquio y buscar el objetivo de manera directa;

3º.- la cláusula de cierre de todo ello es que, parcela edificable, dinero o parcela edificada han de ser destinadas a los fines del PMS; los locales adquiridos habrán de servir a los fines del PMS, como tendría que haberlo hecho el dinero o la parcela.

Esta misma lógica sería la que llevaría a la valoración tal y como se ha realizado puesto que al adquirirse la parcela edificada el único valor de referencia es el de venta (no se puede

decir al propietario, te compro por el valor de repercusión del suelo urbanizado más el coste de construcción).

En cualquier caso, téngase en cuenta que el proyecto de reparcelación recoge la cesión de un porcentaje de las parcelas de resultado, en correspondencia estricta con la valoración del 15 %.

- En referencia al epígrafe X.1.8.- Respecto a la no redacción de PAU correspondiente, justificándose en la existencia de ordenación pormenorizada aprobada definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de acuerdo con la D.T. 3.2.

ALEGACIÓN. La norma subsidiaria municipal de 1996 clasificaba el área como suelo urbano de ejecución directa. El estudio de detalle redactado en base al art 14 de la Ley de 1976 se redactó con el objetivo de completar el señalamiento de alineaciones y rasantes con respecto a las Normas Subsidiarias.

- En referencia al epígrafe X.1.9.- Respecto a la edificabilidad.

ALEGACIÓN. En sótano la normativa definía un sótano de superficie igual a la ocupación de la edificación en planta baja. Existía un problema:

La edificación tenía un único acceso rodado desde Iparralde Etorbidea (calle que se sitúa a la cota de la planta primera del nuevo edificio), esta solución conlleva la construcción de una rampa de entrada-salida de garajes que ocupa una gran parte de las plantas primera, baja y sótano. Resultado garaje caro con pocas plazas de aparcamiento.

Junto a la parcela se encuentra el aparcamiento público-gratuito, de apertura 24 h. Se decidió permitir el acceso al nuevo garaje desde el aparcamiento público, y la ampliación de la superficie destinada a garaje. (En las normas del 91 la superficie bajo rasante no computaba, la norma actual también hace referencia a la autorización de ampliación de superficie de garajes en parcela privada de suelo urbano).

En planta primera, la normativa preveía destinar parte de la planta primera a porche de Iparralde Etorbidea, porche existente en las edificaciones que conforman Euskal Herria plaza. El desnivel existente en Iparralde Etorbidea (cambio de rasante) generaba un porche con un desnivel importante impidiendo el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Se decidió retirar la condición de ejecutar el porche y se destinó ese aprovechamiento a uso residencial. Tener en cuenta que el plan preveía el uso residencial en la planta primera, se puede considerar incompatible el uso de porche con el residencial en la misma planta. En Euskal Herria plaza la planta baja con porche a Iparralde Etorbidea se destina a usos terciarios.

Diferencia de m² de sótano.

Entre el convenio redactado en euskera y castellano,

Euskera: 1.415 m²

Castellano 1.057,92 m²

La superficie 1.415 era la máxima que se podía organizar, suma de la ocupación de la edificación y de la plaza del área.



El proyecto avanza y al realizar la valoración para el convenio el dato es 1.057,92 m² (el utilizado en la tabla de valoración)

Los 38,88 m² que aparecen en las 3 plantas, se refieren a la superficie de los vuelos.



Herri-Kontuen
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco
de Cuentas Públicas

Beato Tomás de Zumárraga, 69
01008 VITORIA-GASTEIZ
Tel. 945 016000 www.tvcp.org