



Asunto: **CONVENIO DE CONCERTACIÓN DE AMILLAGA Y MODIFICACIÓN PARCIAL DE CONVENIO DE 19-5-2005**

DEBAURPI, S.L., PROTEISA 2002, S.L., Constr. SUKIA, S.A. y Ayuntamiento

Resultando que en fecha 3 de diciembre de 2010, D. Bautista PICABEA BALEZTENA y D. Gorka ARANEGUI ZUBIAURRE, en representación de DEBAURPI, S.L. y PROTEISA 2002, S.L., respectivamente, formularon ante el Ayuntamiento nuevo Convenio de Concertación del ámbito "AMILLAGA" de Deba, en sustitución del presentado en enero de 2010, para su tramitación y aprobación.

Resultando que en fecha 20 de diciembre de 2010, Dña. Aitziber SUQUIA IRASTORZA, en representación de CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A., solicitó la adhesión al mencionado Convenio de Concertación del ámbito "AMILLAGA".

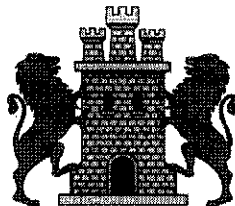
Resultando que DEBAURPI, S.L. es propietaria de las parcelas 6, 9, 10, 11 y 12, de 7.529,36 m², del nuevo parcelario corregido y que representa el 33,35% de cuota de terrenos; y que PROTEISA 2002, S.L. es propietaria de las parcelas 2 y 14 de 1494,45 m² del nuevo parcelario corregido, que representa el 6,62% de cuota de terrenos.

Resultando que el AYUNTAMIENTO DE DEBA es propietario de las parcelas 3-A), 7, 8 y 17 del nuevo parcelario corregido, que representa el 11,17% de cuota de terrenos.

Resultando que, además, tras su adhesión al Convenio de Concertación, mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2010, también se debe incluir la parcela 3 B), de 994,83 m², propiedad de CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A.; Representa el 4,41% de cuota de terrenos en el ámbito "AMILLAGA".

Resultando que las parcelas que figuran en el Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora A.U. 06 "AMILLAGA" no coinciden con las del nuevo parcelario corregido, siendo éstas las correctas. Por ello, la relación de parcelas del documento de determinación Coeficientes Amillaga, de fecha 29 de noviembre de 2010, en el que figuran los siguiente Derechos Aportados, se incorpora al expediente:

Parcela	Propietario	Superficie
1	Sortegi / Aramberri	1.098,00
2	Proteisa 2002 S.L.	1.329,12
3-A	Ayuntamiento Deba	275,30
3-B	Sukia S.A.	994,83
4	Natividad Txurruka	933,40
5	José Martínez	396,87
6	Debaurpi S.L.	438,66



7	Ayuntamiento Deba	1.584,82
8	Ayuntamiento Deba	225,00
9	Deburpi S.L.	4.322,00
10	Deburpi S.L.	90
11	Deburpi S.L.	150,87
12	Deburpi S.L.	2.527,83
13	Errebal Berri S.L.	4.221,60
14	Proteisa 2002 S.L.	165,33
17*	Ayuntamiento Deba	435,65
		19.189,28
15	Regata	533,90
16	Viales	1.771,81

(*) NOTA: Nuevos terrenos patrimoniales

Resultando que se han advertido determinadas incorrecciones en el Convenio de Concertación, que deben ser subsanadas de la siguiente manera:

1.- En la estipulación PRIMERA D., segundo párrafo: Se debe suprimir la última frase que menciona la colaboración que el Ayuntamiento debe prestar para la ocupación de los terrenos afectados por la consolidación de la ladera, porque a la vista del último informe geotécnico redactado por IKERLUR, de fecha 30 de octubre de 2010, se concluye que en relación con AMILLAGA no cabe establecer imputación en la obra de estabilidad de la ladera, pues no habría afección a la misma.

2.- En la estipulación TERCERA, apartado 5: Se debe añadir que la desocupación del cementerio se efectuará en dos fases:

- En la primera fase se acometerán las obras de desocupación en la zona afectada por los trabajos de urbanización más inmediatos, relacionados con el vial de acceso a la urbanización.
- En una segunda fase, que se realizará con posterioridad, se ejecutarán el resto de trabajos de desocupación.

Considerando que el 9 de octubre de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora del A.U. 06 AMILLAGA, redactado por D. Patxi Gastaminza Santa Coloma, ESTUDIO URGARI, S.L., de fecha marzo de 2006, aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía de 18 de marzo de 2009. Con fecha 29 de abril de 2010 se acordó por el Ayuntamiento la resolución de los recursos de reposición contra el PAU, con estimación de los mismos.

Considerando que el Convenio formulado además de recoger el contenido propio de los Convenios de Concertación implica la modificación parcial del Convenio Urbanístico suscrito el 19-5-2005 para adecuarlo a la normativa vigente en cuanto a cesión de aprovechamiento y precio de las viviendas tasadas.

Considerando que el artículo 160.7, en concordancia con la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establecen que las entidades locales podrán suscribir convenios con entidades públicas o privadas para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística y, que su aprobación corresponde al



ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública, para alegaciones, por plazo mínimo de veinte días.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo en el que se incluyen el documento de fecha 29 de octubre de 2010 en el que consta el nuevo parcelario, así como el documento denominado "Determinación Coeficientes Amillaga", de fecha 25 de noviembre 2010,

RESUELVO:

1º.- Aprobar inicialmente el Convenio de Concertación relativo a la unidad de ejecución UE-1 del AU 06 "AMILLAGA" de las Normas Subsidiarias de Deba – que implica la modificación parcial del Convenio Urbanístico suscrito el 19-5-2005 – con las siguientes correcciones:

1.- En la estipulación PRIMERA D., segundo párrafo: Se debe suprimir la última frase que menciona la colaboración que el Ayuntamiento debe prestar para la ocupación de los terrenos afectados por la consolidación de la ladera, porque a la vista del último informe geotécnico redactado por IKERLUR, de fecha 30 de octubre de 2010, se concluye que en relación con AMILLAGA no cabe establecer imputación en la obra de estabilidad de la ladera, pues no habría afección a la misma.

2.- En la estipulación TERCERA, apartado 5: Se debe añadir que la desocupación del cementerio se efectuará en dos fases:

- En la primera fase se acometerán las obras de desocupación en la zona afectada por los trabajos de urbanización más inmediatos, relacionados con el vial de acceso a la urbanización.
- En una segunda fase, que se realizará con posterioridad, se ejecutarán el resto de trabajos de desocupación.

2º.- Someter el expediente al trámite de información pública durante un período de veinte días, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ordenando a tal efecto su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y su exposición al público, para alegaciones, cuyo contenido es el siguiente:



CONVENIO DE CONCERTACION

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1 DEL AU "06 AMILLAGA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DEBA

ANTECEDENTES

PRIMERO.- La Diputación Foral de Gipuzkoa acordó con fecha 30-1-2007 la aprobación definitiva del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de DEBA. El Texto Refundido fue aprobado por acuerdo del Consejo de Diputados de 16-10-2007 (BOG17-12-2007).

SEGUNDO.- Que entre sus determinaciones el citado documento de Normas Subsidiarias recoge el ámbito AU "06 AMILLAGA" con clasificación de suelo urbano y calificación residencial, remitiéndose su ordenación a un Plan Especial de Ordenación Urbana.

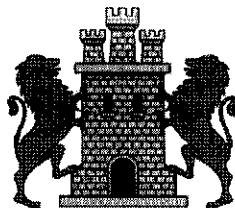
La propiedad mayoritaria del ámbito, DEBAURPI S.L. y PROTEISA 2002 S.L. ha formulado el preceptivo Plan Especial el cual ha sido aprobado definitivamente por acuerdo adoptado en sesión plenaria de 30-7-2008 (BOG 13-3-2009) con sujeción a determinadas condiciones.

El correspondiente PAU ha sido también formulado y aprobado definitivamente por Decreto de 18-3-2009 (BOG 9-10-2009) según Texto Refundido fechado en febrero de 2009.

El sistema de actuación previsto es el de Concertación delimitándose la UE-1 con una superficie de 21.494,74 m² de los que 19.189,06 m² son terrenos patrimoniales que entran en reparto.

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, es obligatoria, desde la entrada en vigor de la misma, la adaptación a la regulación que la referida Ley establece para los sistemas de actuación, por lo que el sistema de compensación previsto se entiende sustituido por el sistema de concertación. Asimismo regula que la actuación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los compromisos referidos en el artículo 160 de la Ley.

CUARTO.- Que la propiedad mayoritaria DEBAURPI S.L. y PROTEISA 2002 S.L. y Ayuntamiento suscribieron con fecha 19-5-2005 un Convenio Urbanístico recogiendo las condiciones de ejecución y gestión del PEO del AU "06 AMILLAGA"



así como la cesión del 10% de aprovechamiento, y la asunción de una serie de cargas de urbanización.

QUINTO.- Que DEBAURPI S.L. y PROTEISA 2002 S.L. son propietarios de más del 47% de los terrenos patrimoniales incluidos en la Unidad de Ejecución UE-1 del AU 06, con una superficie total estimada de 9.023,81 m², (correspondientes a las parcelas 2, 6,10,11,14,17 y 18 del PAU), respecto de los terrenos que entran en reparto, 19.189,06 m². El Ayuntamiento por su parte es titular de 2.520,77 m² patrimoniales.

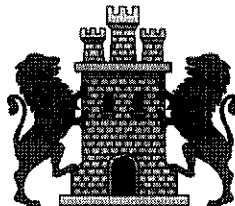
SEXTO.- Que con fecha 26 de noviembre de 2008 se aprobó la Ley 11/2008 por la que se modifica la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas incrementando la cesión del 10% al 15%. La aplicación de la citada Ley conlleva la modificación del Convenio suscrito el 19-5-2005, que no puede cumplirse en sus propios términos. Por tanto se aplicará la cesión del 15% de acuerdo con la citada Ley 11/2008 y las viviendas tasadas y sus anejos, se valoraran al precio que fija la normativa actual, manteniéndose el resto de compromisos recíprocos recogidos en el Convenio de 2005, siempre que correlativamente se apliquen los coeficientes de homogeneización pactados.

SÉPTIMO.- Que de conformidad con lo dispuesto por la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la Administración actuante podrá suscribir, convenios con personas públicas y 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. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

OCTAVO.- El Ayuntamiento de DEBA, en su condición de Administración actuante, y las mercantiles DEBAURPI S.L. y PROTEISA 2002 S.L., en su condición de propietarios, representando en conjunto más del 60% de los terrenos incluidos con derecho a aprovechamiento en la Unidad de Ejecución UE-1 del AU "06 AMILLAGA", y en su calidad de promotores de la gestión urbanística del mismo, al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a la culminación de la gestión y ejecución urbanística del ámbito, de conformidad con lo establecido en el artículo 160.2 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, suscriben el presente Convenio que se registrará de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Obligaciones de DEBAURPI S.L. y PROTEISA 2002 S.L. y del resto de propietarios que se adhieran a la Junta:



A. Constituirse en Junta de Concertación mediante escritura pública en el plazo de 1 mes desde la firma del presente Convenio, conforme a lo previsto en el Artículo 161 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Una vez constituida la Junta, ésta publicará su constitución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y lo notificará de forma fehaciente e individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, informándoles que disponen de un mes para integrarse.

Transcurrido el plazo sin que los titulares se hayan adherido a la Junta, se entenderán que renuncian a su participación en ella.

Podrán incorporarse a la Junta de Concertación las empresas urbanizadoras que deben participar junto a los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, siempre que así lo decida la Junta.

El proceso de selección deberá llevarse a cabo de acuerdo con los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública y la empresa urbanizadora deberá actuar en todo momento respetando los términos establecidos por la Junta de Concertación.

Dicha Junta tendrá carácter de Agrupación de Interés Urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico y como tal deberá ser inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Asimismo, la Junta de Concertación, tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, asumirá la ejecución del planeamiento y actuará como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución.

Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del Ayuntamiento, en todo caso. Contra los acuerdos de la Junta de Concertación podrán interponerse recurso de alzada.

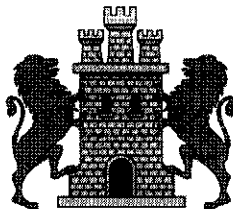
B. Formular a través de la citada Junta de Concertación, documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio y R.D. Legislativo 2/2008 de 20 de junio.

La homogeneización a efectos de la equidistribución y cesión se efectuará de acuerdo con los siguientes coeficientes, según justificación efectuada por los servicios técnicos municipales y aceptada por los propietarios suscribientes:

K Vivienda Libre: 1 (1.165 €/m²)
K Garaje Libre: 0,1217 (141,87 €/m²)
K Vivienda Tasada: 0,512 (596,94 €/m²)
K Garaje Tasado: 0,1217 (141,87 €/m²)

Dicha reparcelación tendrá, en todo caso, el carácter de reparcelación forzosa y se tramitará conforme las directrices y prerrogativas que se establecen en la Ley del Suelo, y contendrá la reparcelación de todas las fincas incluidas en ella, con independencia de si sus propietarios se han incorporado o no a la Junta de Concertación.

El plazo de presentación del Proyecto de Reparcelación será de 2 meses desde la constitución de la Junta de Concertación.



El documento expresará, como mínimo:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

C. Se obligará, asimismo, a aportar a la Reparcelación los bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y el Plan Especial, y en concreto, todas las superficies destinadas a viales y espacios libres de uso público definidas por la ordenación.

D. Los propietarios firmantes del presente Convenio, así como los demás de la Unidad de Ejecución que se adhieran a la Junta, se comprometen asumir las cargas de urbanización y ejecutar a través de la Junta de Concertación en proporción a sus cuotas, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la Unidad de Ejecución por Ley y el Planeamiento, así como por el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 19-5-2005.

En caso de que sea necesario para la ejecución de las obras o de cualquier otra actuación relacionada con la ejecución del planeamiento, la Junta de Concertación podrá solicitar al Ayuntamiento de DEBA que imponga a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones precisas. En particular dicha colaboración deberá prestarse para la ocupación de los terrenos afectados por la consolidación de la ladera.

La Junta de Concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la urbanización en los términos indicados, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

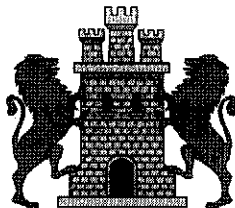
La Junta de Concertación podrá exigir de los propietarios las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el Ayuntamiento.

Asimismo deberá ceder el 15% del aprovechamiento urbanístico, libre de cargas de urbanización, calculado de acuerdo con los coeficientes reseñados.

Los propietarios firmantes se comprometen a cumplir con el resto de las obligaciones comprometidas en el citado Convenio Urbanístico, que no son modificadas por el presente Convenio.

SEGUNDA: Obligaciones

Asimismo, los propietarios proponentes y firmantes del presente Convenio, manifiestan que los compromisos asumidos con anterioridad, han sido garantizados mediante la formalización y entrega de Aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.



TERCERA: Obligaciones del Ayuntamiento de DEBA

El Ayuntamiento de DEBA se compromete a:

- 1.-Aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación de acuerdo con los coeficientes reseñados, tras su aprobación inicial por la Junta de Concertación, de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y Urbanismo.
- 2.-Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y planeamiento.
- 3.-A cumplir íntegramente con los compromisos adquiridos en el Convenio Urbanístico suscrito el 19-5-2005 entre Ayuntamiento y propiedad mayoritaria, salvedad hecha de la cesión del 10% y valoración de las viviendas tasadas, - que se sustituye por el 15% y los nuevos precios de vivienda tasada y sus anejos -, que en estos particulares extremos se entiende modificado por el presente Convenio.
- 4.- Gestionar la disponibilidad de un vertedero de tierras en el municipio, donde además de otros vertidos, se puedan depositar las tierras provenientes de "AMILLAGA".
- 5.- Gestionar la desocupación del cementerio y su traslado dado que resulta afectado por la ejecución del planeamiento.

CUARTA: Transmisión de terrenos.-

La enajenación de las parcelas no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente Convenio. El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de DEBA el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde sólo figuren los datos referidos anteriormente; así como de las cláusulas de la escritura en las que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del presente Convenio.

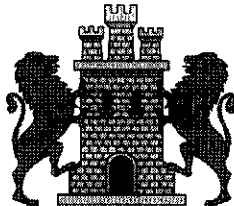
QUINTA: Procedimiento y perfeccionamiento del Convenio.

El presente Convenio quedará perfeccionado con la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa, conforme dispone el apartado 6 de la Disposición Adicional Séptima.

SEXTA: -Extinción del Convenio.

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

- Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidos en el presente documento. -Mutuo acuerdo de las partes.
- Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.



SÉPTIMA: Formalización y Jurisdicción.

Este Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En todo lo no previsto en el presente Convenio, será de expresa aplicación lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en materia de Convenios Urbanísticos.

Y para ser cumplido de buena fe, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados, que quedará inscrito en el Registro de Convenios urbanísticos de gestión de este Ayuntamiento de Deba

ANEXO

RELACIÓN DE PARCELAS:

- Propiedad de DEBAURPI, S.L.: Parcelas 6, 9, 10, 11 y 12, del nuevo parcelario;
- Propiedad de PROTEISA 2002, S.L.: Parcelas 2 y 14 del nuevo parcelario;
- Propiedad de CONSTRUCCIONES SUKIA, S.A.: Parcela 3-B) del nuevo parcelario;
- Propiedad del AYUNTAMIENTO DE DEBA: Parcelas 3-A), 7, 8 y 17 del nuevo parcelario.

Lo manda y firma el Señor Alcalde del Ayuntamiento de Deba, a 24 de diciembre de 2010, certifico

EL ALCALDE,

Ante mí
LA SECRETARIA,