

**Fiskalizazio Txostena**

**Informe de Fiscalización**

**Vitoria-Gasteizko udalak 2000 eta  
2003 urteen bitartean izenpetutako  
hirigintzako hitzarmenak**

**Convenios Urbanísticos suscritos  
por el Ayuntamiento de Vitoria-  
Gasteiz entre los años 2000 y 2003**



Herri-Kontuen  
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco  
de Cuentas Públicas



## AURKIBIDEA/ÍNDICE

SARRERA.....	3
ONDORIOAK.....	5
INTRODUCCIÓN.....	8
CONCLUSIÓN.....	10
ANEXOS.....	13
A.1 CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	13
A.1.1 CONVENIO URBANÍSTICO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA Y ZABALGANA.....	13
A.1.2 CONVENIO PARA LA ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EXCEDENTARIOS DEL POLÍGONO L-14 EN LAS PARCELAS 13-3 Y 13-5 DEL SECTOR 8ª-3 DE LAKUA Y LA ENAJENACIÓN DEL RESIDUAL LOCALIZADO EN DICHAS PARCELAS.....	18
A.1.3 CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CON LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE ARMENTIA.....	18
A.1.4 CONVENIO CON EL OBISPADO DE LA DIÓCESIS DE VITORIA.....	20
A.1.5 CONVENIO RELATIVO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8, AMPLIACIÓN DE FAGOR, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	21
A.1.6 CONVENIO PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA OCUPADA POR EL GARAJE MODERNO, S.A. EN LA AVENIDA DE SANTIAGO, 47.....	22
A.1.7 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE ABETXUKO COMPRENDIDA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES DEL CRISTO Y DE LA RIBERA DE ABETXUKO Y SU CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL.....	23
A.1.8 CONVENIO PARA LA OCUPACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR “EL BULEVAR SUR” INCLUIDOS EN EL SECTOR 19 DE ARECHAVALETA- GARDELEGUI.....	24
A.1.9 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA SUROESTE DE ABETXUKO DELIMITADA POR LA CARRETERA A-3601 C/POZOALDEA Y EL PARQUE URBANO DEL RIO ZADORRA Y SU CALIFICACIÓN COMO RESIDENCIAL.....	25
A.1.10 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL SITA ENTRE LA AVENIDA DE OLÁRIZU Y LA CALLE HERACLIO FOURNIER Y SU CALIFICACIÓN COMO RESIDENCIAL.....	26
A.1.11 CONVENIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PASARELA PEATONAL DE ACCESO AL CENTRO COMERCIAL EL BOULEVARD DE VITORIA- GASTEIZ SOBRE LA CALLE ZARAMAGA.....	27
ALEGACIONES.....	29



## SARRERA

Herri-Kontuen Euskal Epaitegiak (HKEE) Eusko Legebiltzarraren Ekonomia, Ogasun, eta Aurrekontuen Batzordeak hala eskatuta, Lan Programan Vitoria-Gasteizko udalak 2000 eta 2003 urteen bitartean izenpetutako hirigintzako hitzarmenen fiskalizazio lana barne hartu du.

Vitoria-Gasteizko Udalaren Hirigintza Sailean 2000-2003ko aldian guztira izapidetu den hitzarmen kopurua 34koa da. Fiskalizazioaren muina Udalak epe horretan izenpetu dituen hirigintzako hitzarmen nagusiak aztertzea izan da; hautaketa egiteko gogoan hartu da planeamenduan, hiriaren ekipamenduetan eta hirigintzako aprobetxamenduen lagapenean izan duten eragina. Irizpide hauek buru hartuta, honako hirigintzako jarduera hauek bereizi ditugu:

- Hiria eki eta mendebalderantz Salburuan eta Zabalganan hedatzeko hitzarmena.
- Lakuako 8A-3 Sektoreko 13.3 eta 13.5 lursailetako L-14 Poligonoaren soberako aprobetxamenduak esleitzeko eta lursailetan dauden hondarrak besterentzeko hitzarmena.
- Armentiaiko Administrazio Batzordearekin jabetzen lagapenari buruzko administrazio arteko hitzarmena (baseliza aurreko etxea-Zabalganan finkak eta Armentia herrian urbanizazio eta hobekuntza lanak).
- Vitoria-Gasteizko Udalaren eta Gasteizko Elizbarrutiko Gotzaitegiaren arteko hitzarmena (Katedral Berriaren lurrazpiko aparkalekua).
- Fagor Electrodomésticos S.Coop. eta Vitoria-Gasteizko udalaren arteko hirigintzako hitzarmena, Fagor handitzeko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 8 zk.ko Exekuzio Atalari buruzkoa.
- Vitoria-Gasteizko Udalaren eta Eroski S. Coop.en arteko hitzarmena, El Garaje Moderno, SAK okupatutako lursailaren kalifikazioa aldatzeko.
- El Cristo eta Ribera kaleen arteko ertzean dagoen Abetxukoko egungo industrigunea antolatzeko eta etxebizitzetarako kalifikazioa emateko hitzarmena.
- "Hego Boulevard"ak eraginpean dituen lursailak okupatzeko hitzarmena, Aretxabaleta-Gardelegi 19. Sektorean barne hartutakoak.
- Pozoaldea A-3601 errepideak eta Zadorra ibaiaren hiri parkeak mugatzen duten Abetxukoko hego-mendebaldeko gunea antolatzeko eta etxebizitzetarako kalifikazioa emateko hitzarmena.
- Olarizu Hiribidearen eta Heraclio Fournier kalearen artean dagoen egungo industri gunea antolatzeko eta etxebizitzetarako kalifikazioa emateko hitzarmena.
- Vitoria-Gasteizko Boulevard Merkataritza Zentrora iristeko, Zaramaga kalearen gainetik oinezkoen pasabidea eraikitzeko hitzarmena.

Azterketa honetan alde batera utzi dira desjabetza, elkarren adostasun eta materialtasun eskaseko beste batzuek eragindako hitzarmenak.



Lanaren mamia hautatutako hitzarmen bakoitza aztertzea izan da, helburua interes publikoaren mesedeko zela eta araubide juridikoa ez zuela urratzen egiaztatzeko. Eta zehazki, ondoko hauek egiaztatzea:

- Hitzarmena osotasunean eta bertan barne hartutako kontraprestazioak justifikatzea.
- Txosten juridiko eta ekonomikoak izatea.
- Hitzarmenak ez dezala Udalak bere duen planeamendu-ahalmena baldintzatu.
- Ez dadila trataera diskriminatzailerik izan enpresa kontratu egilearen alde.

Gaur egun indarrean dauden hitzarmenei dagokienez, orokorrean 2004ko abendura arteko hirigintzako jarduerak azertu dira.

Txostenaren zifrak erabakiak hartu ziren unean indarrean zegoen monetan aurkeztu ditugu eta parentesi artean eman dugu eurotarako dagokion trukea moneta unitatea pezeta zuten haietan.



## ONDORIOAK

Hirigintzako hitzarmenen azterketa mugatua dago, ezen ez Estatuko hirigintza legeriak, ez Euskal Autonomia Erkidegokoak -historiko deiturikoen artean Lurzoruaren Legea ez duen bakarra-, ez baitute hitzarmen mota hau gauzatzeko berariazko prozedurarik aurreikusten. Arautegiaren hutsarte honi gaina hartu eta gardentasun eta publizitate printzipioak bermatzeko, Vitoria-Gasteizko Udalak izenpetu diren hirigintzako hitzarmenak behin-betiko onartu aurretik informazio publikoa emateko izapidea finkatu du.

Orokorrean (fiskalizatu ditugun 11 hitzarmenetatik 9tan), administrazio espedienteetan ez da onartzeko dagoen hitzarmen bakoitzaren edukari buruzko txosten juridikorik jasotzen. Nahiz aipatutako txostenak jaulkitzea derrigorrezkoa ez izan, komenigarria izango zatekeen horiek egitea, hitzarmenak antolamendu juridikoan agindutakoari egokitzeari buruz iritzi emanez, eta hartara, horiek oniritzen dituen kide anitzeko organoaren borondatea egoki eratzen laguntzeko.

Gainera, espedienteak aztertu ditugunean, berariazko izaera duten ondoko hutsak azaleratu zaizkigu:

1. Hiria eki eta mendebalderantz Salburuan eta Zabalganan hedatzeko hirigintza hitzarmena (ikus A.1.1).
  - Hitzarmenean zehaztutako epeak urratu dira, eraikitzeako lizentzien eskabideetan atzeraldiak metatu baitira, hala nola, 17 hilabetekoa 2. eta 3. sektoreetan eta 14 hilabetekoa 8. sektorean. 2003ko azaroaren 28an, Udalaren Osokoak zigor espedienteak irekitzea erabaki zuen aipatutako atzerapenak zituzten orubeetako jabeei, hitzarmenak aurreikusten zuen zigorra egiteratzeko, hau da, atzerapen hilabete oso bakoitzeko, orubeetan gauzagarri zen aprobetxamenduaren ehuneko hirua Udalari eskualdatzeko obligazioa. Zigor honek 2. eta 3. sektoreen aprobetxamenduaren %51 egingo zukeen eta 8. sektorearen %42.
  - Zigorraren klausula ez zen eraginkorra izan, ezen Udalak norbanakoen alegazioak onartu behar izan baitzituen, zigor espedienteari hasiera emateko erabakia jakinarazi aurretik eraikitzeako lizentzia eskatzeari edo ez eskatzeari meneratua baitzegoen espedienteak. 2004ko apirilaren 2an, Tokiko Gobernu Batzordeak bideratutako espediente guztiak artxibatzeko erabakia hartu zuen.
  - Salburuako 13. Sektorearen Zatizko Plana aurkezteko hitzarmenean zehaztutako epea urratu da (2004ko abenduaren 27a), 2004ko abenduaren 31n Plan hori erredaktatzen ari baitziren.
2. Promociones Olgravi, SLri Lakuako 13-3 eta 13-5 lursailetan udalari dagokion aprobetxamenduaren zati bat eskualdatzeko hitzarmena, Lakuako L-14 poligono zaharrean gauzatu ezin ditzakeen aprobetxamenduaren 7.121,40 m<sup>3</sup>-ak konpentsatzeko, eta lursail horietan udal aprobetxamenduaren gainerakoa zuzenean besterentzeko hitzarmena.



- Udalak zuzenean besterendu zizkion Promociones Olgravi, SLri 13-3 lursailetik 5.110,15 m<sup>3</sup>, zeinarekin sozietateak lursail horren %100eko jabetza baitzuen; halaber, 13-5 lursailean udalak zuen partaidetzaren gainerakoa besterendu zion, zeinarekin sozietateak %31ko jabetza izango baitzuen; ez dago erasota, ordea, Lurzoruaren Ondare Publikoari buruzko 20/1998 Legearen 10. artikuluan zehaztutako betekizunak batean gertatzen zirenik.
3. Armentiak Administrazio Batzordearekin administrazio arteko hitzarmena, zeinaren indarrez bi administrazioen artean jabetzak lagatzen diren eta Udalak urbanizazio eta azpiegiturak hobetzeko lanak finantzatzen dituen (ikus A.1.3.).
- Hirigintzako Planeamendu eta Kudeaketaren Baloraketarako Unitate Teknikoak egindako txostenak, 2000ko apirilaren 4koak, Udalak egindako ekarpenak 496 milioi pezetan balio-neurtu zituen (2.979 mila euro) eta Administrazio Batzordeak egindakoak, berriz, 191 milioi pezetan (1.146 mila euro). Ordea, ez zituen Armentiak Basoko lursailen usufuktuen baloraketak jaso, ez eta bide eta zapalden atxikipenarekin lotutako ondorioak ere; honenbestez, ez dezakegu kontraprestazioen artean oreka dagoelako ziurtasunik izan.
  - Etxebizitzarako eta Hiri Berrikuntzarako Udal Eragintegia, E.A.-ren bitartez 2000tik 2003ko urtealdira bitartean Armentia auzoan etxebizitzak zaharberritzeko 100 milioi pezetako (601 mila euro) dirulaguntza emateko hitzarmenean aurreikusitako epea urratu da, 2004 eta 2005eko urtealdietan exekuzioa baitago eta Txosten hau idatzi dugun datan, oraindik ordaintzeko baitaude guztira 155 mila euro.
4. Gasteizko Elizbarrutiarekin Katedral Berriko lorategien lurpean lur azpiko aparkalekua eraikitzeko hitzarmena (ikus A.1.4).
- Hitzarmenaren xede ziren azalera eta prezioa aldatu egin ziren, hurrenez hurren, hasieran aurreikusitako 4.501,75 m<sup>2</sup> eta 51 milioi pezetatik (307 mila euro), 2.665 m<sup>2</sup> eta 31 milioi pezetara (187 mila euro) aldatuz, aldaketa hori onartuko duen inongo udal erabakirik ez dagoela.
  - Bestetik, zehaztutako prezioa ordaindu gabe dago oraindik, izan ere, Udalak emandako informazioaren arabera, hitzartutako prezioaz gain, aparkalekurako oinezkoen sarbideak dauden lurzoru kontzeptuan Elizbarrutiak beste prezio bat eskatzen baitu.
  - Hitzarmenaren xede diren lursailak, udalak Gasteizko Elizbarrutiari erositakoak, ez daude Ondasunen Udal Zerrendan jasoak.
5. Industri erabilerako lursailei etxebizitzetarako hiri lur kalifikazioa emateko hitzarmena, El Cristo eta Ribera kaleen arteko ertzean dagoen Abetxukoko gunean (ikus A.1.7).
- Hitzarmenean zehaztutako epeak urratu dira, eraikitzeko lizentzien eskabide eta emakiden artean atzeraldi handiak (urtebete baino gehiago) metatu baitira; udalak hartutako konpromisoa, ordea, 2003ko martxoaren 21 baino lehenago ematekoa zen,



edota eskabidea aurkeztu eta hurrengo bi hilabeteetan, aipatutako denbora desfaseak behar hainbat justifikatu ez direla.

6. Pozoaldea a-3601 errepideak eta Zadorra ibaiaren hiri parkeak mugatzen duten Abetxukoko hego-mendebaldeko gunean dauden instalakuntza ekoizleak tokiz aldatzeko eta etxebizitzetarako kalifikazioa emateko hitzarmena.
  - Hitzarmenean zehaztutako epeak urratu dira, PERIren aurkezpenean lau hilabeteko atzeraldia metatu baita, 2004ko martxoaren 10ean egitekoa zena, 2004ko uztailaren 27an egin baitzen.
  
7. Vitoria-Gasteizko Boulevard Merkataritza Zentrora iristeko, Zaramaga kalearen gainetik oinezkoen pasabidea eraikitzeko hitzarmena (ikus A.1.11).
  - Ez da egin pasabide eta instalakuntzen baloraketa beharrezkoa eta datu hau - hitzarmenean ezarritakoaren arabera- erreferentzi puntu zen Udalaren aldeko kalteordaina finkatzeko, baldin eta norbanakoek euren gain hartu zituzten zaintza eta mantenu obligazioak beteko ez bazituzten.





## INTRODUCCIÓN

El Pleno del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas (TVCP), a petición de la Comisión de Economía, Hacienda y Presupuestos del Parlamento Vasco, ha incluido en su Programa de Trabajo la fiscalización de los convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz entre los ejercicios 2000 y 2003.

El número de convenios tramitados en el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el período 2000-2003 asciende a un total de 34. La fiscalización se ha centrado en la revisión de los principales convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento en ese período, teniendo en cuenta para su selección su incidencia en el planeamiento, en los equipamientos de la ciudad y en la cesión de aprovechamientos urbanísticos. Atendiendo a estos criterios se han seleccionado las siguientes actuaciones urbanísticas:

- Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana.
- Convenio para la adjudicación de aprovechamientos excedentarios del Polígono L-14 de las parcelas 13.3 y 13.5 del Sector 8A-3 de Lakua y la enajenación del residual localizado en dichas parcelas.
- Convenio interadministrativo con la Junta Administrativa de Armentia sobre cesión de propiedades (casa frente a la basílica-fincas en Zabalgana y financiación de las obras de urbanización y mejora en el pueblo de Armentia).
- Convenio entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Obispado de la Diócesis de Vitoria (aparcamiento subterráneo de la Catedral Nueva).
- Convenio urbanístico entre Fagor Electrodomésticos S.Coop. y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, relativo a la Unidad de Ejecución nº 8 ampliación de Fagor, del Plan General de Ordenación Urbana.
- Convenio entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Eroski S.Coop. para cambio de calificación de la parcela ocupada por El Garaje Moderno, S.A..
- Convenio para la ordenación de la actual zona industrial de Abechuco comprendida entre la esquina de las calles El Cristo y de la Ribera y su calificación de residencial.
- Convenio para la ocupación de terrenos afectados por “el Boulevard sur” incluidos en el Sector 19 Arechabaleta-Gardelegui.
- Convenio para la ordenación de la zona suroeste de Abetxuko delimitada por la carretera A-3601 C/Pozaldea y el parque urbano del río Zadorra y su calificación como residencial.
- Convenio para la ordenación de la actual zona industrial sita entre la Avda. de Olárizu y la calle Heraclio Fournier y su calificación como residencial.
- Convenio para la construcción de una pasarela peatonal de acceso al Centro Comercial el Boulevard de Vitoria-Gasteiz, sobre la calle Zaramaga.

En esta revisión, se han excluido los convenios derivados de expropiación, mutuo acuerdo y otros de escasa materialidad.





El trabajo ha consistido en analizar cada uno de los convenios seleccionados para verificar que su finalidad atendía al interés público y que no infringía el ordenamiento jurídico. En concreto, en la comprobación de los siguientes extremos:

- Justificación del convenio en su conjunto y de las contraprestaciones incluidas en el mismo.
- Existencia de informes jurídicos y económicos.
- Que el convenio no condicione la potestad de planeamiento reservada al Ayuntamiento.
- Que no exista tratamiento discriminatorio a favor de la empresa contratante.

Para aquellos convenios que actualmente están en vigor, se han revisado en general las actuaciones urbanísticas hasta diciembre de 2004.

Las cifras del Informe se referencian a la moneda en vigor en el momento de la adopción de los acuerdos, señalándose entre paréntesis la correspondiente conversión a euros en aquellos casos en los que la unidad monetaria era la peseta.



## CONCLUSIONES

El análisis de los distintos convenios urbanísticos está condicionado por el hecho de que ni la legislación urbanística Estatal ni la de la Comunidad Autónoma de Euskadi, única de las denominadas históricas que no dispone de Ley del Suelo, contemplan un procedimiento específico para la celebración de este tipo de convenios. Para intentar salvar este vacío normativo y garantizar los principios de transparencia y publicidad, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha establecido un trámite de información pública previa a la aprobación definitiva de los distintos convenios urbanísticos suscritos.

De forma generalizada (en 9 de los 11 convenios fiscalizados), en los expedientes administrativos no constan informes jurídicos sobre el contenido de cada uno de los convenios sujetos a aprobación. Aún cuando no fuera preceptiva la emisión de los citados informes, hubiera resultado conveniente su elaboración, pronunciándose sobre el ajuste de los convenios a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico para ayudar a la adecuada formación de la voluntad del órgano colegiado que los aprueba (Pleno del Ayuntamiento).

Además, en la revisión de los expedientes se han puesto de manifiesto las siguientes deficiencias de carácter específico:

1. Convenio urbanístico para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana (ver A.1.1).
  - Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse retrasos en la solicitud de las licencias de edificación de 17 meses en los sectores 2 y 3 y de 14 meses en el sector 8. El 28 de noviembre de 2003, el Pleno del Ayuntamiento acordó incoar expedientes sancionadores a los propietarios de los solares incursos en los citados retrasos, para hacer efectiva la penalización prevista en el convenio y que consistía en la obligación de transmitir al Ayuntamiento el tres por ciento del aprovechamiento materializable en los solares, por cada mes completo de retraso. Esa penalización hubiera supuesto un 51% del aprovechamiento de los sectores 2 y 3 y un 42% del sector 8.  
  
La cláusula de penalización resultó ineficaz porque el Ayuntamiento hubo de aceptar las alegaciones de los particulares, al estar condicionado el expediente a que se solicitara o no la licencia de edificación antes de la notificación del acuerdo de inicio del expediente sancionador. El 2 de abril de 2004, la Junta de Gobierno Local acordó el sobreseimiento de la totalidad de los expedientes incoados.
  - Se ha incumplido el plazo establecido en el convenio para la presentación del Plan Parcial del Sector 13 de Salburua (27 de diciembre de 2004), puesto que a 31 de diciembre de 2004 dicho Plan se encontraba en redacción.
  
2. Convenio para la transmisión a Promociones Olgravi, S.L. de parte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en las parcelas 13-3 y 13-5 de Lakua, en compensación de los 7.121,40 m<sup>3</sup> de aprovechamiento que no puede materializar en el antiguo polígono L-14 de Lakua y la enajenación directa del resto del aprovechamiento municipal en dichas parcelas (ver A.1.2)



- El Ayuntamiento enajenó directamente a Promociones Olgravi, S.L. 5.110,15 m<sup>3</sup> de la parcela 13-3, con lo que la sociedad obtenía la propiedad del 100% de dicha parcela, y el resto de la participación municipal en la parcela 13-5, con lo que obtenía la propiedad del 31% de la misma, sin que conste que concurrían los requisitos que para la enajenación directa se establecen en el artículo 10 de la Ley 20/1998 de Patrimonios Públicos de Suelo.
3. Convenio interadministrativo con la Junta Administrativa de Armentia por el que se ceden propiedades entre ambas administraciones y se financian por parte del Ayuntamiento obras de urbanización y mejora de infraestructuras (ver A.1.3)
- El informe de la Unidad Técnica de Valoraciones de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 4 de abril de 2000, valoró las aportaciones del Ayuntamiento en 496 millones de pesetas (2.979 miles de euros) y las de la Junta Administrativa en 191 millones de pesetas (1.146 miles de euros). Sin embargo, no recogía las valoraciones de los usufructos de las parcelas del Bosque de Armentia ni los efectos relacionados con la adscripción de caminos y ribazos, por lo que no podemos tener la certeza de la existencia de equilibrio entre las contraprestaciones.
  - Se ha incumplido el plazo previsto en el convenio para subvencionar con 100 millones de pesetas (601 miles de euros) la rehabilitación de viviendas en el barrio de Armentia a través de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A durante los ejercicios 2000 a 2003, ya que existe ejecución en los ejercicios 2004 y 2005 y, a fecha de este Informe, está pendiente de abonar un total de 155 miles de euros.
4. Convenio con el Obispado de Vitoria para la construcción de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo de los jardines de la Catedral Nueva (ver A.1.4)
- La superficie y el precio objeto del convenio fueron modificados pasando de la previsión inicial de 4.501,75 m<sup>2</sup> y 51 millones de pesetas (307 miles de euros) a 2.665 m<sup>2</sup> y 31 millones de pesetas (187 miles de euros), respectivamente, sin que conste acuerdo municipal alguno que aprobara la citada modificación.
  - Por otro lado, continúa sin abonarse el precio establecido, ya que, según información del Ayuntamiento, el Obispado exige además del precio acordado un precio por el suelo donde se asientan los accesos peatonales al aparcamiento.
  - Las parcelas objeto del convenio, adquiridas por el Ayuntamiento al Obispado de Vitoria, no figuran en el Inventario Municipal de Bienes.
5. Convenio para la calificación de terrenos de uso industrial como suelo urbano residencial en la zona de Abetxuko comprendida entre la esquina de las calles del Cristo y de la Ribera de Abetxuko (ver A.1.7).
- Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse retrasos significativos (más de un año) entre la solicitud y la concesión de las licencias de



edificación, cuando el compromiso adquirido por el Ayuntamiento era concederla con anterioridad al 21 de marzo de 2003 o en los dos meses siguientes a la presentación de la solicitud, sin que conste justificación suficiente de los citados desfases temporales.

6. Convenio para el traslado de instalaciones productivas de la zona suroeste de Abetxuko, delimitada por la carretera a-3601 c/ Pozoaldea y el parque urbano del río Zadorra y su calificación como residencial (ver A.1.9).
  - Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse un retraso de cuatro meses en la presentación del PERI, que se realizó el 27 de julio de 2004 cuando debía haberse presentado el 10 de marzo de 2004.
  
7. Convenio para la construcción de una pasarela peatonal de acceso al Centro Comercial el Boulevard de Vitoria-Gasteiz sobre la calle Zaramaga (ver A.1.11).
  - No existe la necesaria valoración de la pasarela y sus instalaciones, dato este que servía de referencia, según lo establecido en el convenio, para fijar la indemnización a favor del Ayuntamiento en el caso de incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento de la misma que asumieron los particulares.



## **ANEXOS**

### **A.1 CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

Los convenios urbanísticos tienen su fundamento y apoyo en el principio de libertad de pactos, previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 88 de la LRJPAC) y en el RDLEG 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (artículo 4 del TRLCAP ). Conforme a lo establecido en este último precepto, este principio encuentra sus límites en el respeto al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de la buena administración. El respeto de estos límites condiciona la discrecionalidad de la administración en su actividad convencional, y en concreto, como no podía ser de otra manera, la celebración de los denominados convenios urbanísticos.

Será por tanto del análisis individualizado de cada expediente del que se desprenderá el respeto a los principios anteriormente señalados como límites. Este análisis, no obstante, está condicionado por el hecho de que ni la legislación urbanística Estatal ni la de la Comunidad Autónoma de Euskadi, única de las denominadas históricas que no dispone de Ley del Suelo, contemplan un procedimiento específico para la celebración de los denominados convenios urbanísticos. Para intentar salvar este vacío normativo y garantizar los principios de transparencia y publicidad, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha establecido un trámite de información pública previa a la aprobación definitiva de los distintos convenios urbanísticos suscritos.

Los principales convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz entre los ejercicios 2000 y 2003 y que han sido revisados por este Tribunal han sido los siguientes.

#### **A.1.1 CONVENIO URBANÍSTICO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA Y ZABALGANA**

El 7 de mayo de 1999, el Pleno del Ayuntamiento aprobó un convenio urbanístico con el objeto de regular las condiciones de urbanización y edificación de las nuevas zonas de crecimiento de la ciudad previstas en el documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana, a través de su gestión concertada con los propietarios de los terrenos finalizando así un largo proceso de negociación y respondiendo a la voluntad municipal de regular y ampliar el porcentaje de viviendas protegidas en los nuevos sectores y agilizar su ordenación y gestión, tal y como señalaba el Ayuntamiento en la propuesta de acuerdo sometida a aprobación del Pleno.

El 21 de enero de 2000, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana, a suscribir entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los propietarios de terrenos en las citadas zonas y que conllevaba la novación del convenio de 7 de mayo de 1999. Así mismo acordó incorporar las determinaciones del convenio al documento de revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz y a las



modificaciones puntuales del Plan General vigente en los sectores 13 (futuro sector 8 de Salburua) y 14 y 15 (futuros sectores 2 y 3 de Zabalgana).

Este convenio establecía las condiciones en que los particulares propietarios del suelo accedían a la liberación de la expropiación prevista en los diferentes sectores que componen el ámbito y a tal efecto señalaba los términos y proporción en que los mismos debían de vincularse a la gestión urbanística, la distribución de las obligaciones y de los beneficios y las garantías para el supuesto de incumplimiento.

Los propietarios particulares obtenían su derecho a materializar un aprovechamiento edificatorio de uso residencial, con sus anejos de metros cuadrados de aparcamiento obligatorios y trasteros de 19,08 viviendas/hectárea, de las que el 25% correspondería a protección oficial, el 60% a viviendas colectivas libres y el 15% a viviendas unifamiliares libres. También, se adjudicaba un aprovechamiento terciario de 11 metros cuadrados por vivienda.

La localización de los aprovechamientos correspondientes a cada propietario será establecida en los Proyectos de Compensación que se realicen dentro de cada sector.

Desde la fecha de aprobación definitiva del PGOU (27 de diciembre de 2000) los particulares debían presentar los Planes Parciales conforme al siguiente calendario:

- El sector 6 de Zabalgana y los sectores 9 y 10 de Salburua en 6 meses.
- El sector 5 de Zabalgana y el sector 11 de Salburua en 18 meses.
- El sector 1 de Zabalgana y el sector 12 de Salburua en 36 meses.
- El sector 4 de Zabalgana y el sector 13 de Salburua en 48 meses.
- El sector 14 de Salburua en 60 meses.
- Para los sectores 2 y 3 de Zabalgana y 7 y 8 de Salburua se establecía un régimen específico de gestión.

Respecto a los gastos de urbanización, los particulares deben costear las dos terceras partes, correspondiéndole al Ayuntamiento el resto.

Los aprovechamientos reconocidos se establecieron en atención a las siguientes superficies: 3.595.037 m<sup>2</sup> en el área de Salburua y 2.484.671 m<sup>2</sup> en la de Zabalgana.

A finales del ejercicio 2001, el Ayuntamiento inició la transmisión de los derechos y obligaciones dimanantes del convenio a la sociedad urbanística municipal de Vitoria Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., sociedad gestora del patrimonio municipal del suelo en las áreas de expansión de Salburua y Zabalgana.

El 15 de marzo de 2004, la Junta de Gobierno Local aprobó una adenda al convenio en virtud de la cual el Ayuntamiento tramitaría una modificación puntual del PGOU aumentando en 2.831 el número de viviendas de protección oficial en los distintos sectores. Teniendo en cuenta esta modificación, aprobada el 30 de julio de 2004 por el Consejo de Diputados, el número de viviendas previstas a construir es:



	INICIALES	DEFINITIVAS
<b>ZABALGANA</b>		
Sector 1 .....	1.664	2.000
Sector 2 .....	1.711	1.711
Sector 3 .....	963	963
Sector 4 .....	640	800
Sector 5 .....	2.360	2.621
Sector 6 .....	3.502	4.133
SUBTOTAL	10.840	12.228
<b>SALBURUA</b>		
Sector 7 .....	104	104
Sector 8 .....	2.614	2.614
Sector 9 .....	1.796	2.000
Sector 10 .....	600	685
Sector 11 .....	1.470	1.679
Sector 12 .....	1.603	1.935
Sector 13 .....	1.482	1.817
Sector 14 .....	1.233	1.511
SUBTOTAL	10.902	12.345
<b>TOTAL</b>	<b>21.742</b>	<b>24.573</b>

De las 24.573 viviendas a construir en Salburua y Zabalgana, un total de 18.024 se destinarán a viviendas de protección oficial, 5.209 a viviendas libres colectivas y 1.340 a viviendas libres unifamiliares.

El Ayuntamiento gestionará la construcción de las 2.831 nuevas viviendas vendiendo los solares al precio máximo legal aplicable en cada momento y destinando el producto de la venta del derecho a construir esas viviendas como sigue:

- Un 60% a reducir los costes de urbanización de los sectores en los que se construyan esas viviendas.
- Un 20% a reducir los costes de urbanización de los sectores 2 y 3 de Zabalgana y 7 y 8 de Salburua
- Un 20% para financiar el Patrimonio Municipal de Suelo.

Respecto al calendario aprobado en el convenio para las modificaciones del planeamiento, se mantenía el existente y se fijaban fechas concretas de aprobación definitiva y de presentación de los Planes Parciales para cada uno de los distintos sectores:

- Aprobación
  - Sector 5, el 22 de mayo de 2003.
  - Sector 6, el 2 de agosto de 2002.
  - Sectores 9 y 10, el 17 de mayo de 2002.





## - Presentación

- Sector 11, el 20 de diciembre de 2002.
- Sectores 4 y 12, el 27 de diciembre de 2003.
- Sectores 1 y 13, el 27 de diciembre de 2004.
- Sector 14, el 27 de diciembre de 2005.

El estado del planeamiento y grado de desarrollo de los diferentes sectores de Salburua y Zabalgana a 31 de diciembre de 2004 era el siguiente:

## ZABALGANA

	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sector 4	Sector 5	Sector 6
Plan Parcial.....	29.10.04	16.02.01	16.02.01	29.10.04	22.05.03	2.08.02
Proyecto de expropiación .....	10.12.04	31.10.01	31.10.01	en elaboración	10.09.04	1.07.03
Proyecto de urbanización en redacción.....	10.09.04	10.09.04	en redacción	10.09.04	23.07.03	
Constitución Junta Compens.....	-	11.07.01	11.07.01	-	31.05.04	21.05.03
Proyecto de compensación.....	-	16.01.02	16.01.02	- en elaboración		30.01.04
Obras de urbanización .....	-	2ª fase en ejec.	2ª fase en ejec.	- en ejecución		en ejecución
Obras de edificación.....	-	en ejecución	en ejecución	-	-	-

## SALBURUA

	Sector 7	Sector 8	Sector 9	Sector 10	Sector 11	Sector 12	Sector 13	Sector 14	Sector 15
Plan Parcial.....	2.05.01	22.12.00	17.05.02	17.05.02	20.12.02	29.10.04	en redacc.	en redacc.	2.05.01
Proy.expropiac. ....	31.10.01	15.05.01	1.07.03	3.03.03	12.05.04	26.11.04(*)	-	-	31.10.01
Proy.urbaniz.....	3.06.03	1.10.04	30.07.03	30.07.03	5.11.04	en redacc.	-	-	11.04.02
Cons.Jta.Compens.	18.07.01	18.07.01	20.05.03	21.02.03	17.05.04	-	-	-	-
Proy.compens. ....	8.04.02	8.04.02	11.12.03	5.12.03	22.10.04	(*)	-	-	-
Obras urban.....	2ª fase ejec.	2ª fase ejec.	en ejecuc.	en ejecuc.	en ejecuc.	-	-	-	terminadas
Obras edif.....	en ejecuc.	en ejecuc.	-	-	-	-	-	-	-
Proy.de parcelación .									en elaborac.

Sector 15: único sector donde no existe uso residencial, conformando un gran parque al sur y una zona de servicios al norte.

(\*) aprobación inicial

Como puede apreciarse en los cuadros anteriores, las obras de edificación se han iniciado en los sectores 2 y 3 de Zabalgana y 7 y 8 de Salburua. El número de viviendas con licencia de construcción concedida o en trámite a abril de 2005 es el siguiente:



	NUM.VIV.EN TRAMITE	NUM.VIV. CON LICENCIA
<b>ZABALGANA</b>		
Sector 2 .....	68	1.643
Sector 3 .....	211	577
Sector 6 .....	644	-
<b>SALBURUA</b>		
Sector 7 .....	25	22
Sector 8 .....	268	2.300
Sector 9 .....	726	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.942</b>	<b>4.542</b>

Este convenio prevé un régimen general de penalización por incumplimiento de los plazos de solicitud de licencia de edificación, que en los sectores 2, 3 y 8 se particulariza en la obligación de transmitir al Ayuntamiento el tres por ciento del aprovechamiento materializable en los solares incurso en retrasos, por cada mes completo de retraso.

El plazo previsto en el convenio para la solicitud de licencia de edificación era de cuatro meses desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación, que tuvo lugar el 16 de enero de 2002 para los sectores 2 y 3 y el 8 de abril de 2002 para el sector 8.

Debido a que el retraso acumulado en la solicitud de licencias de edificación fue de 17 meses en los sectores 2 y 3 y de 14 meses en el sector 8, el Pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de noviembre de 2003 acordó incoar expedientes sancionadores a los propietarios de solares en los sectores anteriores incurso en incumplimiento de los plazos establecidos en el convenio de Salburua y Zabalgana para solicitar las citadas licencias. El 2 de abril de 2004, la Junta de Gobierno Local acordó el sobreseimiento de la totalidad de los expedientes incoados:

- por la inaplicabilidad de la cláusula sancionadora en el caso de las solicitudes de licencia que se produjeron con anterioridad a la notificación del acuerdo por el que se iniciaba el expediente sancionador,
- y para evitar entorpecimientos a los procesos de resolución judicial de los proindivisos iniciados en el caso de los dos solares restantes (parcelas M-21N y M-29S del sector 8).



### **A.1.2 CONVENIO PARA LA ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS EXCEDENTARIOS DEL POLÍGONO L-14 EN LAS PARCELAS 13-3 Y 13-5 DEL SECTOR 8A-3 DE LAKUA Y LA ENAJENACIÓN DEL RESIDUAL LOCALIZADO EN DICHAS PARCELAS.**

El objeto del convenio firmado el 2 de marzo de 2000 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Promociones Olgravi, S.L. era posibilitar la transmisión a la citada sociedad de la participación municipal en las parcelas 13-3 y 13-5 de Lakua, en compensación de los 7.121,40 m<sup>3</sup> de aprovechamiento que no puede materializar en el antiguo polígono L-14 de Lakua.

Las contraprestaciones reconocidas en el convenio fueron:

- Por los 7.121,40 m<sup>3</sup> que no pudo materializar en L-14 de Lakua, el Ayuntamiento le reconocía derechos urbanísticos correspondientes al 58,22% de la parcela 13-3 y al 18,05% de la parcela 13-5 a Promociones Olgravi, S.L. La valoración de estos aprovechamientos ascendía a 73 millones de pesetas (438 miles de euros).
- Además, el Ayuntamiento vendía a Promociones Olgravi, S.L. los 5.110,15 m<sup>3</sup> restantes de la parcela 13-3, con lo que obtenía la propiedad del 100% de la misma, y el resto de la participación municipal en la parcela 13-5, con lo que obtenía la propiedad del 31% de la misma. En el expediente no consta justificación de la enajenación directa de los aprovechamientos a la empresa con la que se realiza el convenio.
- Por los gastos de urbanización correspondientes a los 7.121,40 m<sup>3</sup>, Promociones Olgravi, S.L. debía abonar al Ayuntamiento un total de 18 millones de pesetas (109 miles de euros), IVA incluido. Y por los 5.110,15 m<sup>3</sup> debía abonar 61 millones de pesetas (365 miles de euros), IVA incluido, como valor del suelo urbanizado. Los citados importes fueron abonados el 19 de julio de 2000.
- Promociones Olgravi, S.L. se comprometía a presentar en el plazo de 5 meses, desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública, la solicitud de licencia de edificación para la construcción de 40 viviendas, 47 garajes y anexos, sujetos todos ellos a protección pública. La licencia de edificación se solicitó el 3 de marzo de 2000 y la licencia de primera ocupación fue concedida el 17 de marzo de 2003.

### **A.1.3 CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CON LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE ARMENTIA.**

El objeto del convenio firmado el 26 de junio de 2000 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Junta Administrativa de Armentia era la cesión de propiedades entre las dos administraciones y la financiación por parte del Ayuntamiento de obras de urbanización y mejora de infraestructuras en Armentia.

El Ayuntamiento se comprometió a:

- Financiar las obras de urbanización y mejora de infraestructuras en el pueblo de Armentia, por un importe de 350 millones de pesetas (2.104 miles de euros) contratadas y



ejecutadas por la Junta Administrativa de Armentia conforme al proyecto a redactar por el Ayuntamiento. Si la liquidación de las citadas obras no alcanzara el total previsto, su diferencia se destinaría a ampliar el programa de ayudas que se cita a continuación. A la fecha del Informe, el Ayuntamiento ha financiado obras por la totalidad del importe previsto.

- Establecer un programa de ayudas a la rehabilitación de viviendas en el barrio de Armentia, dotado con 100 millones de pesetas (601 miles de euros) a razón de 25 millones de pesetas anuales (150 miles de euros) para los ejercicios 2000-2003, a tramitar desde la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. Los eventuales restos del programa se dedicarán a la mejora y embellecimiento del pueblo y su entorno. En la comprobación de la liquidación del programa de rehabilitación se ha detectado un desfase temporal, ya que existe ejecución en los ejercicios 2004 y 2005, cuando su desarrollo se circunscribía a los ejercicios 2000-2003. Además, está pendiente de abonar un total de 155 miles de euros.
- Ceder la propiedad de la casa situada frente a la Basílica de Armentia para su uso como equipamiento cultural, autorizando su inmediata ocupación. Este inmueble continúa en el Inventario Municipal de Bienes, en el epígrafe 8 “bienes y derechos revertibles”.

La Junta Administrativa, por su parte, se comprometió a:

- Entregar, autorizando su inmediata ocupación, las parcelas 23 A, B y C y 56 A y B del polígono catastral 55, así como las parcelas 1, 2, 3, 27, 28, 51 A y B y 258 del polígono 56 en la zona de Zabalgana. Las citadas parcelas figuran en el Inventario Municipal de Bienes y fueron cedidas a la sociedad Ensanche 21 Zabalgunea en virtud de acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 2000.
- Entregar, autorizando su inmediata ocupación, las parcelas 177, 178 y 181 del polígono 56 situadas en el ámbito del Bosque de Armentia. Las citadas parcelas figuran en el Inventario Municipal de Bienes.
- Reconocer la titularidad municipal de los caminos y ribazos sitos en su jurisdicción.
- Destinar el aprovechamiento urbanístico derivado de los tres apartados anteriores a la materialización del convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste, en Salburua y Zabalgana, aprobado por el Ayuntamiento el 21 de enero de 2000.
- Mantener la propiedad del resto de las parcelas del Bosque de Armentia y ceder su uso y ocupación en tanto se mantenga el bosque. El producto del aprovechamiento urbanístico de estas fincas se dedicaría a obras de mejora y embellecimiento del pueblo y sus alrededores.

El informe de la Unidad Técnica de Valoraciones de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 4 de abril de 2000, valoró las aportaciones el Ayuntamiento en 496 millones de pesetas (2.979 miles de euros) y las de la Junta Administrativa en 191 millones de pesetas (1.146 miles de euros). Sin embargo, no recogía las valoraciones de los usufructos de las parcelas



del Bosque de Armentia ni los efectos relacionados con la adscripción de caminos y ribazos, por lo que no podemos tener la certeza de la existencia de equilibrio entre las contraprestaciones.

#### **A.1.4 CONVENIO CON EL OBISPADO DE LA DIÓCESIS DE VITORIA.**

Para hacer frente a la carencia de plazas de aparcamiento subterráneo en la zona centro, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz consideró idóneo el espacio situado en los terrenos perimetrales de la Catedral de María Inmaculada, cuya propiedad correspondía al Obispado de la Diócesis de Vitoria (4.501,75 m<sup>2</sup>) y al Ayuntamiento (1.276 m<sup>2</sup>).

Con el fin de construir el aparcamiento en el subsuelo de ambas zonas, el 5 de marzo de 2001, el Ayuntamiento y el Obispado firmaron un convenio que instrumentaba la adquisición por compra, por parte del primero al segundo, de una superficie en subsuelo de 4.501,75 m<sup>2</sup>, valorada, según informe de la Unidad Técnica de Valoración de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 20 de febrero de 2001, en 51 millones de pesetas (307 miles de euros). El elemento correspondiente a la superficie del suelo seguiría perteneciendo al Obispado y el Ayuntamiento sufragaría la urbanización del suelo como parque urbano.

Posteriormente, se modificó la cláusula tercera del convenio y los metros finalmente segregados de la finca propiedad del Obispado pasaban a ser 2.665 m<sup>2</sup>, por los que el Ayuntamiento pagaría un precio de 31 millones de pesetas (187 miles de euros), sin que conste acuerdo municipal alguno que aprobara la citada modificación. Según información del Ayuntamiento, no se ha abonado el precio establecido ya que el Obispado exige además del precio acordado un precio por el suelo donde se asientan los accesos peatonales al aparcamiento. Además, las parcelas objeto del convenio no figuran en el Inventario Municipal de Bienes.

El Pleno del Ayuntamiento adjudicó el 19 de abril de 2002 el contrato de redacción del proyecto, la construcción y la explotación del aparcamiento por un plazo de 40 años para las plazas de rotación y 50 años para las plazas de residentes contados a partir de la fecha de recepción de la obra por el Ayuntamiento. La oferta económica del adjudicatario establecía una aportación municipal de 0 euros, 13 miles de euros más IVA en concepto de precio medio de cesión de uso permanente por plaza y un canon anual a satisfacer al Ayuntamiento de 8 miles de euros. Las plazas de estacionamiento construidas por el adjudicatario fueron 670.

Las obras de urbanización se adjudicaron el 12 de diciembre de 2003 por un importe de 329 miles de euros.



### **A.1.5 CONVENIO RELATIVO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8, AMPLIACIÓN DE FAGOR, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

El 24 de mayo de 2001, Fagor Electrodomésticos, S.Coop. (en adelante Fagor) presentó en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el Proyecto de Compensación relativo a la Unidad de Ejecución nº 8, Ampliación de Fagor, aprobado por Decreto de Alcaldía el 18 de junio de 2001.

El único titular de derechos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 8 era Fagor, que aportó dos fincas de las que tras la segregación resultaron las siguientes:

- Finca nº 1: Parcela industrial de 25.290 m<sup>2</sup>, cuyo adjudicatario fue Fagor.
- Finca nº 2: Parcela destinada a zona verde de 3.134 m<sup>2</sup>, cuyo adjudicatario por cesión fue el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Finca nº 3: Parcela destinada a vial de 12.938 m<sup>2</sup>, cuyo adjudicatario por cesión fue el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Fagor manifestó su deseo de poder patrimonializar la totalidad del aprovechamiento lucrativo atribuido al ámbito, incluido el 10% que le correspondía al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, por su parte, tenía interés en adquirir una finca próxima, propiedad de Fagor, que formaba parte de unos terrenos calificados como sistema general de zona verde, lo que hacía necesaria su expropiación. Por otra parte, los servicios técnicos municipales comprobaron la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de parte de las fincas afectadas por la actuación y que fueron expropiadas en su día por el Ayuntamiento. Además, se detectó un error material en el cálculo del aprovechamiento fijado en la correspondiente Ficha de Ámbito del Plan General. Con el fin de solucionar todas estas cuestiones, el 13 de julio de 2001, el Ayuntamiento y Fagor firmaron un convenio en el que se comprometían a lo siguiente.

Por parte de Fagor a:

- Retribuir con 33 millones de pesetas (201 miles de euros) el aprovechamiento que le correspondía ceder al Ayuntamiento.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la finca que se encontraba calificada como zona verde con una superficie aproximada de 3.398 m<sup>2</sup>.
- Otorgar las escrituras o documentos públicos precisos para que el Ayuntamiento pudiera inscribir las fincas expropiadas en 1982 a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Por parte del Ayuntamiento a:

- Reconocer la existencia de un error aritmético en la ficha de ámbito de la UE-8 del PGOU de 27 diciembre de 2000, que establecía como aprovechamiento de la UE-8 un total de 26.361 m<sup>2</sup>c (metros cuadrados construidos), cuando debería ser de 22.761 m<sup>2</sup>c con un aprovechamiento tipo de 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (metros cuadrados de superficie), en lugar del establecido erróneamente de 0,8686 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La corrección del error se realizaría mediante acuerdo expreso con ocasión de la aprobación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.



- Reconocer a Fagor el derecho a materializar la totalidad de aprovechamientos de la UE-8, mediante la enajenación de los aprovechamientos correspondientes al 10% de cesión al Ayuntamiento.
- Urbanizar la zona verde donde se encontraban los terrenos cedidos en el plazo de cuatro años desde la realización de la cesión.
- Regularizar en el Registro de la Propiedad las fincas expropiadas en 1982.

En escritura pública de fecha 19 de diciembre de 2001, después de la segregación de la finca matriz, Fagor cedió gratuitamente al Ayuntamiento dos fincas, una de ellas destinada a futura zona verde pública, de 3.398 m<sup>2</sup> y con un valor fiscal de 7 millones de pesetas (41 miles de euros) y la otra de 9.665 m<sup>2</sup> de superficie y con un valor fiscal de 19 millones de pesetas (116 miles de euros). La escritura recogía además que Fagor había entregado al Ayuntamiento 33 millones de pesetas (201 miles de euros) en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento medio de la UE-8 del PGOU.

#### **A.1.6 CONVENIO PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA OCUPADA POR EL GARAJE MODERNO, S.A. EN LA AVENIDA DE SANTIAGO, 47.**

Eroski, S. Coop. solicitó al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de la ciudad para desafectar el uso industrial de la parcela ocupada por Garaje Moderno, situada en la Avenida de Santiago, 47, y pasar a uso comercial. La justificación alegada para solicitar tal modificación era la de eliminar un uso industrial, no deseable por la propia funcionalidad industrial, molestias al vecindario, etc., que se encontraba aislado en el centro urbano rodeado de edificios de uso global residencial.

El convenio se firmó el 21 de diciembre de 2001 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Eroski, S. Coop. y Achape, S.A. (propietario de la parcela). El Ayuntamiento se comprometía a tramitar la modificación puntual del PGOU para desafectar del uso industrial la citada parcela. Los compromisos asumidos por Eroski, S.Coop. fueron:

- Cerrar el supermercado Charter de la calle Extremadura simultáneamente a la apertura del supermercado a construir en la parcela a recalificar.
- Destinar la planta baja de la parcela a la implantación de un supermercado, que contaría con otros negocios independientes y complementarios en forma de galería.
- Destinar la planta sótano de la parcela a aparcamiento, compatibilizando su interés comercial con el de los vecinos que podrían hacer uso del aparcamiento fuera del horario comercial.

El Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente de modificación de PGOU el 21 de diciembre de 2001, la aprobación provisional se realizó en el Pleno de 19 de julio de 2002 y el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Alava lo aprobó definitivamente por acuerdo 42/2003, de 28 de enero. Contra este acuerdo, un particular interpuso recurso





contencioso-administrativo que fue desestimado por sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco nº 190/2004, de 29 de marzo.

### **A.1.7 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL DE ABETXUKO COMPRENDIDA EN LA ESQUINA DE LAS CALLES DEL CRISTO Y DE LA RIBERA DE ABETXUKO Y SU CALIFICACIÓN DE RESIDENCIAL.**

El objeto del convenio firmado el 12 de abril de 2002 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y las sociedades: Panadería El Horno, S.A., Carpintería Metálica Berlo, S.A., Almacén y oficinas de actividad textil R.J.A., S.A., Construcciones Urbanas Urco, S.A. y Urbanizadora Vascongada, S.A. era la concertación o convenio urbanístico por el que se recalificaban determinados terrenos de uso industrial como suelo urbano residencial.

El convenio quedaba sometido a la condición de la elaboración y aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana recalificando el terreno como suelo urbano residencial. Mediante esta modificación puntual se creó el Polígono nº 13 en suelo urbano PERI “Abetxuko Residencial Sur”.

Los compromisos adquiridos con la firma del convenio fueron los siguientes.

Por parte de los propietarios:

- Trasladar sus industrias manteniendo los puestos de trabajo existentes. Los gastos de traslado serán considerados como gastos de urbanización.
- Como en el polígono existía un pabellón con uso de aparcamientos que alojaba 67 plazas, los propietarios firmantes alcanzaron un acuerdo con 64 de los propietarios de las plazas de garaje y se comprometieron a negociar un acuerdo con los 3 restantes, bien ofreciéndoles plazas de aparcamiento de nueva construcción en el polígono, bien en la forma que determine el Proyecto de Compensación.
- Limitar el precio máximo de venta de las viviendas, anejos y garajes.
- Llevar a cabo las actividades precisas para el desarrollo del convenio: presentación del PERI, Proyecto de derribos de las edificaciones, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación, ejecución de las obras de urbanización y solicitud de licencia de edificación.
- El propietario-promotor de las parcelas, una vez edificadas, estaría obligado a adjudicar en venta el 80% de las viviendas, plazas de garajes y trasteros a las personas que señalara el Ayuntamiento, quien realizaría un procedimiento por sorteo para su determinación. El número máximo de viviendas a construir, establecido en la Ficha de Ámbito del PGOU, era de 99.



Por parte del Ayuntamiento:

- Con objeto de facilitar el realojo de los propietarios de las plazas de aparcamiento, se comprometía a conceder la licencia de primera utilización para el nuevo edificio, donde les darían los nuevos aparcamientos como compensación en el plazo del mes siguiente a la finalización de las obras.
- Conceder la licencia de edificación con anterioridad al 21 de marzo de 2003 o en los dos meses siguientes a la presentación de solicitud del proyecto de edificación.

Se establecía para las viviendas el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento sobre las segundas y siguientes transmisiones onerosas producidas antes de los 7 años siguientes a la fecha de la primera adquisición.

El 30 de julio de 2002, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Alava aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU referente al nuevo Polígono 13 Abetxuko-Residencial.

En relación con las obligaciones asumidas por los propietarios en la gestión urbanística se han puesto de manifiesto los siguientes retrasos:

- El PERI se presentó tres meses después de la fecha señalada en el convenio.
- El Proyecto de Compensación se presentó con mes y medio de retraso sobre la fecha prevista.

Por otro lado, son destacables los retrasos acumulados en la concesión de licencias de edificación cuyas fechas de solicitud y concesión, que según la información facilitada por el Ayuntamiento, son las siguientes:

Nº DE EXPEDIENTE	FECHA DE SOLICITUD	FECHA DE CONCESIÓN
125 Nuevas edificaciones/2003.....	11.08.2003	02.11.2004
126 Nuevas edificaciones/2003.....	11.08.2003	23.12.2004
127 Nuevas edificaciones/2003.....	20.08.2003	02.11.2004
128 Nuevas edificaciones/2003.....	28.08.2003	16.11.2004
203 Nuevas edificaciones/2003.....	04.11.2003	03.09.2004

#### **A.1.8 CONVENIO PARA LA OCUPACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR “EL BULEVAR SUR” INCLUIDOS EN EL SECTOR 19 DE ARECHAVALETA-GARDELEGUI.**

El bulevar sur es una vía-paseo que unirá el este y el oeste de la ciudad, a través de una conexión directa entre zonas verdes como el bosque de Armentia y Olarizu. Este nuevo vial, de unos 3 kilómetros de longitud, conectará los nuevos barrios de la expansión urbana Salburua y Zabalgana.



Para posibilitar la ocupación anticipada de los terrenos afectados por la obras de ejecución de la ronda de circunvalación al sur de la ciudad (bulevar sur), el Ayuntamiento suscribió con los propietarios de los terrenos diversos convenios en mayo y junio de 2003.

Los propietarios permitieron al Ayuntamiento la ocupación anticipada, de forma gratuita, de los terrenos de su propiedad y el Ayuntamiento, por su parte, asumió los siguientes compromisos:

- La mera ocupación anticipada de los terrenos no suponía la pérdida de propiedad de los terrenos. El Ayuntamiento no obtendría la propiedad hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- Los propietarios obtendrían en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación el aprovechamiento urbanístico que les correspondiera por la totalidad de su parcela.

#### **A.1.9 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA SUROESTE DE ABETXUKO DELIMITADA POR LA CARRETERA A-3601 C/ POZOALDEA Y EL PARQUE URBANO DEL RIO ZADORRA Y SU CALIFICACIÓN COMO RESIDENCIAL.**

El objeto del convenio firmado el 12 de junio de 2003 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. y El Áncora de Abechuco, S.A. era el traslado de las instalaciones productivas de la zona suroeste para posibilitar su ordenación como una pieza urbana de carácter residencial.

El convenio quedaba sometido a la condición de la elaboración y aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, creando el Sector en suelo urbano PERI nº 12 con calificación residencial.

La nueva ordenación determinaba una superficie total de ámbito de 4.821 m<sup>2</sup>s, un aprovechamiento lucrativo total de 7.588 m<sup>2</sup>c y un número de viviendas de 58, de las que 36 se considerarían como viviendas de precio tasado y 22 como viviendas libres de precio concertado. Para las viviendas tasadas se establecía el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento sobre las transmisiones onerosas producidas antes de los 7 años siguientes a la fecha de escritura pública de compraventa.

Las contraprestaciones que se fijaron en el convenio fueron:

- Reparto de los aprovechamientos: 10% para el Ayuntamiento, 70,279% para El Áncora de Abechuco, S.A. y 19,721% para Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A.
- El Ayuntamiento abonaría a El Áncora de Abechuco, S.A. 285 miles de euros como contraprestación a la cesión de un edificio, que se destinaría para equipamientos.
- El Áncora de Abechuco, S.A. se comprometía y obligaba a trasladar su industria, manteniendo los puestos existentes durante 3 años. Además, llevaría a cabo las actividades precisas para el desarrollo del convenio: presentación del PERI, Proyecto de



Compensación, Proyecto de Urbanización, ejecución de las obras de urbanización y solicitud de la licencia de edificación.

Los costes de urbanización serían sufragados por El Áncora de Abechuco, S.A. en un 78,09% y por Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. en un 21, 91%.

El 10 de febrero de 2004, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Alava aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU referente a recalificación de terrenos y creación del ámbito PERI nº 12 “Abetxuko Residencial Suroeste”.

El 24 de junio de 2004, El Áncora de Abechuco, S.A., mediante escritura pública, transmitió todos los derechos y obligaciones asumidos en el citado convenio a la entidad Arabako Lanketa, S.L.

En relación con las obligaciones asumidas por los propietarios en la gestión urbanística, se ha acumulado un retraso de cuatro meses por la presentación tardía del PERI (debía haberse presentado el 10 de marzo de 2004 y se realizó el 27 de julio de 2004), hallándose el mismo en fase de aprobación inicial por la Junta de Gobierno (3 de septiembre de 2004) y sin que se haya realizado el traslado de las industrias (para la que dispone su titular de 3 años desde la firma del convenio) y por lo tanto no se ha comenzado con la construcción de las edificaciones previstas.

#### **A.1.10 CONVENIO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL SITA ENTRE LA AVENIDA DE OLÁRIZU Y LA CALLE HERACLIO FOURNIER Y SU CALIFICACIÓN COMO RESIDENCIAL.**

El objeto del convenio firmado el 12 de junio de 2003 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Esmaltaciones San Ignacio, S.A. y Pemco Esmaltes, S.L. era el traslado de las industrial de las dos empresas, situadas entre la Avda. de Olárizu y la calle Heraclio Fournier, previa recalificación como suelo urbano.

La recalificación y nueva ordenación quedaba sometida a la condición de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que crearía el Sector en suelo urbano PERI nº 11 con calificación de residencial. La nueva ordenación determinaba una superficie total de 115.107,67 m<sup>2</sup>, un aprovechamiento lucrativo máximo de 106.560 m<sup>2</sup>c y un número máximo de viviendas de 904, de las que se calificaban como VPO el 20% y el 80% restante se consideraban de precio tasado o concertado. Se establecía el derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento sobre las transmisiones onerosas producidas antes de los 7 años siguientes a la fecha de escritura pública de compraventa.

Las contraprestaciones que se fijaban en el convenio fueron:

- El Ayuntamiento percibiría el 10% de los aprovechamientos urbanísticos más lo que le correspondiera por ser propietario de una finca en la zona.



- Las dos empresas firmantes del convenio se comprometían y obligaban a: trasladar su industria al Polígono Industrial de Jundiz; trasladar la totalidad de la plantilla a las nuevas instalaciones; reinvertir la totalidad de los recursos económicos que se generen a su favor, como consecuencia de la nueva ordenación pactada y llevar a cabo las actividades precisas para el desarrollo del convenio: presentación del proyecto de modificación parcial de PGOU, presentación del PERI, Estatutos y bases de actuación para constituir la Junta de Compensación, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, ejecución de las obras de urbanización y solicitud de la licencia de edificación.

Los propietarios costearían la urbanización del polígono, sin que se considerara como carga de urbanización el cese y consiguiente traslado de las actividades industriales.

El 10 de febrero de 2004, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Alava aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU referente a la recalificación de suelos del nuevo del ámbito PERI nº 11 “Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-Campsa”.

A fecha de este Informe, el desarrollo de la gestión urbanística, que no ha sufrido retrasos significativos, presenta el siguiente detalle: La presentación del PERI se realizó el 20 de febrero de 2004 y fue aprobado definitivamente el 30 de julio de 2004. La Junta de Compensación se constituyó el 4 de febrero de 2005, estando pendiente de aprobación el Proyecto de Compensación sin que existan trámites posteriores y sin que se hayan trasladado las industrias correspondientes. En dicho Proyecto, además de todas las determinaciones que han de integrarlo, se incluirá el calendario de traslado de las fábricas de las empresas firmantes del convenio.

#### **A.1.11 CONVENIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PASARELA PEATONAL DE ACCESO AL CENTRO COMERCIAL EL BOULEVARD DE VITORIA-GASTEIZ SOBRE LA CALLE ZARAMAGA.**

El objeto del convenio firmado el 24 de octubre de 2003 entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Desarrollo Comercial Urbano de Vitoria-Gasteiz, S.A. y Eroski S. Coop. era posibilitar la construcción de la pasarela peatonal de acceso al centro comercial y de ocio “El Boulevard” sobre la calle Zaramaga, apoyada en suelo de dominio público municipal.

Desarrollo Comercial Urbano de Vitoria-Gasteiz, S.A. se comprometía a la ejecución de las obras precisas para la construcción de la pasarela y, una vez concluidas, a la transmisión, junto con Eroski, S. Coop. de la propiedad al Ayuntamiento, sin que éste debiera abonar cantidad alguna. El Ayuntamiento se comprometía a autorizar las licencias oportunas para la ejecución total de las obras de construcción, incluida la de ocupación del vuelo y suelo de dominio público durante el período de ejecución de las obras.

Además, las dos sociedades quedaron obligadas a asumir el mantenimiento íntegro y la conservación de la pasarela transmitida, obligación que se transmitió a la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial “El Boulevard de Vitoria-Gasteiz”. En caso de incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y conservación, el Ayuntamiento podría exigir una indemnización equivalente al valor de la pasarela y sus instalaciones,



Herri - Kontuen  
Euskal Epaitegia

Tribunal Vasco  
de Cuentas Públicas

actualizable al momento en que tal circunstancia acaezca. En la revisión del expediente no consta la necesaria valoración de la citada pasarela y sus instalaciones.



## **ALEGACIONES MUNICIPALES AL DOCUMENTO PROVISIONAL DE LA FISCALIZACION DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS SUSCRITOS POR EL AYUNTAMIENTO DE VITORIA – GASTEIZ ENTRE LOS AÑOS 2000 Y 2003.**

### **ALEGACIONES A LAS CONCLUSIONES PROVISIONALES DEL INFORME.**

El objetivo del Informe del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, en adelante HKEE-TVCP, tal y como se señala, es la fiscalización de los convenios urbanísticos firmados por el Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz entre los ejercicios 2000 y 2003, verificando si la finalidad de los convenios urbanísticos atendía al interés público y que los mismos no infringían el ordenamiento jurídico.

Durante ese período se tramitaron por el Ayuntamiento un total de treinta y cuatro convenios urbanísticos. El HKEE-TVCP ha seleccionado once y el informe en sus conclusiones hace referencia a siete.

En general el Tribunal entiende que el Ayuntamiento ha obviado, en nueve de los once casos analizados, un trámite, que se califica como “**conveniente**” pero no obligatorio, como es la existencia de informes jurídicos y en siete de los once convenios se detectan diversas “**deficiencias**”.

A tenor de lo anterior, la conclusión final del informe no puede ser otra que los convenios urbanísticos realizados por el Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz en el período 2000 – 2003 se ajustan plenamente al ordenamiento jurídico vigente y han servido al interés público de la Ciudad. Y esa conclusión, la conclusión definitiva, debe figurar como tal en el Informe del Tribunal.

Con carácter previo al desglose de las alegaciones específicas este Ayuntamiento quiere dejar constancia de la profesionalidad, independencia y alta capacitación técnica del personal del HKEE-TVCP que ha intervenido en los trabajos de fiscalización y agradecer las facilidades ofrecidas a los Departamentos y Servicios municipales para la entrega y fotocopia del material.

### **I.- PREVIA**

“De forma generalizada (en 9 de los 11 convenios fiscalizados), en los expedientes no constan informes jurídicos sobre el contenido de cada uno de los convenios sujetos a aprobación”.

Como acertadamente dice el informe provisional del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas, en adelante HKEE-TVCP, dichos informes jurídicos no eran preceptivos y su elaboración hubiera resultado conveniente para una adecuada formación de la voluntad del órgano colegiado que los aprueba (Pleno del Ayuntamiento).

La formación de la voluntad del Pleno del Ayuntamiento cuenta con la participación de funcionarios encargados de la asistencia y asesoramiento jurídico tanto en los supuestos preceptivos como en aquellos en los que así lo soliciten los corporativos. La inexistencia de informe jurídico escrito no supone que los convenios no hayan contado con suficiente asesoramiento jurídico en todas sus fases, desde la redacción del proyecto que la realizan





Técnicos de Administración General licenciados en Derecho, su análisis y dictamen en la Comisión informativa correspondiente, cuya secretaría la ocupan también Técnicos de Administración General y en la época a la que hace referencia el informe los Letrados de la Asesoría Jurídica municipal, hasta su aprobación por el Pleno que cuenta con el asesoramiento preceptivo tanto de la Secretaria General como del Interventor Municipal.

Prueba de que todo el proceso de aprobación de los convenios urbanísticos contó con el necesario y conveniente asesoramiento jurídico es la inexistencia de solicitudes de informe jurídico, ni verbal ni escrito, por parte de los Corporativos en el Pleno.

De otro lado, incluso, podemos convenir con el Tribunal en la conveniencia de que los expedientes administrativos que sustentan los convenios contasen con tales informes jurídicos escritos con carácter previo a la firma de los correspondientes convenios urbanísticos, lo que llevaría a una respetuosa petición conjunta o separadamente a los poderes legislativos competentes para que se modificase en tal sentido el vigente ordenamiento jurídico. A la espera de lo anterior el contenido del informe debe ceñirse a los objetivos del mismo y a la sujeción de los convenios al interés público y al ordenamiento jurídico.

Otro tanto cabría señalar del término, “*deficiencias de carácter específico*”, que se emplea por parte del HKEE-TVCP para amalgamar diversas incidencias de muy variada naturaleza habidas en los convenios, concepto cuyo alcance, naturaleza jurídica y consecuencias legales, esta parte con todo el respeto hacia el trabajo del Tribunal, no acierta a entrever. Se tiene la impresión que se emplean conceptos propios de la técnica contable – auditora<sup>1</sup> para analizar jurídicamente, este es el ámbito propio del Tribunal, unos convenios urbanísticos determinados. El convenio urbanístico, en esencia no deja de ser un tipo de contrato que pone en contacto, al menos, dos partes con sus libres voluntades y un núcleo de intereses comunes, y cuya ejecución no queda exclusivamente al arbitrio o voluntad omnímoda de una de las partes, aunque ésta sea una Administración Pública.

La conclusión meridiana que se desprende de la lectura del informe es que no existen causas de ilegalidad en el contenido, objeto y desarrollo de los convenios urbanísticos analizados y todos ellos ajustados plenamente a la Ley y al Derecho vigente.

---

<sup>1</sup> Los aspectos reseñados se refieren a incumplimientos de las distintas obligaciones asumidas por las partes intervinientes en los convenios analizados, señalando en todos y cada uno de ellos si han supuesto deficiencias de procedimiento o de carácter legal. Todo ello, en aras de garantizar el cumplimiento del principio de buena administración que debe siempre presidir la actividad contractual de las Administraciones Públicas.



## **II.- CONVENIO URBANÍSTICO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA Y ZABALGANA.**

El presente convenio urbanístico se viene desarrollando y ejecutando con notable éxito permitiendo que a la fecha estén en construcción o en trámite de concesión de licencia de construcción un total de 5.159 viviendas, esto es, el 95,67 % de las previstas a la fecha en los planes parciales de los sectores 7 y 8 de Salburúa y 2 y 3 de Zabalzana. Por tanto se vienen ejecutando los objetivos del convenio a entera satisfacción y conforme a los plazos marcados.

### **II.1.- Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse retrasos en la solicitud de licencias de edificación**

Los retrasos en la solicitud de las correspondientes licencias de edificación no son imputables al Ayuntamiento<sup>2</sup>. Los promotores en algunos casos informaron a esta Administración de las causas que en su opinión justificaban tales retrasos, v.gr. la solución de situaciones complejas de condominio, y el Ayuntamiento utilizó todos los medios a su alcance para agilizar la solicitud y tramitación de las licencias, entre ellos, como señala el propio Tribunal, los expedientes sancionadores. En concreto, se iniciaron cuarenta expedientes sancionadores.

### **II.2.- La cláusula de penalización resultó ineficaz porque el Ayuntamiento hubo de aceptar las alegaciones de los particulares al estar condicionado el expediente a que se solicitara o no la licencia de edificación antes de la notificación del acuerdo de inicio del expediente sancionador.**

Este Ayuntamiento entiende que la conclusión que debe extraerse del funcionamiento de la cláusula de penalización es justamente la contraria. La cláusula de penalización cumplió con su objetivo esencial en el seno del convenio, dado que forma parte integrante del mismo y a tenor de su contenido, objetivos y finalidades debe ser analizado e interpretado, que era la dinamización del proceso de construcción de las viviendas en los dos ámbitos de Salburúa y Zabalzana. Iniciados los expedientes sancionadores las solicitudes de licencias presentadas por los promotores se registraron antes de que se notificasen los acuerdos de iniciación de los expedientes, todo ello, en cumplimiento estricto de lo previsto en el propio convenio.

Por otra parte, la penalización, a la que alude el tribunal, consistente en la transmisión de los aprovechamientos por parte de los propietarios al Ayuntamiento hubiera provocado, de una parte, una situación no buscada por el convenio, y de otra, una inmediata paralización del proceso constructivo de manera clara y evidente.

---

<sup>2</sup> La deficiencia específica detectada es el incumplimiento de plazos tolerado por la Administración (17 y 14 meses en noviembre de 2003) y la reacción tardía ante el mismo. Esta circunstancia hizo ineficaz la cláusula de penalización contemplada en el convenio.



### **II.3.- Se ha incumplido el plazo establecido para la presentación del plan parcial del sector 13 de Salburúa.**

Es un hecho cierto y así debe reconocerse que la entrega del Plan Parcial del Sector 13 por los arquitectos redactores se realizó el 26 de enero de 2005, esto es, con 29 días de retraso respecto de la fecha establecida.

Sin embargo, el Tribunal obvia otro hecho cierto de interés y relevancia para verificar si la finalidad y ejecución del *Convenio* “*atendía al interés público y que no infringía el ordenamiento jurídico*”. Nos referimos a la entrega y aprobación del Plan Parcial del Sector 14, prevista para finales de 2005 y que, sin embargo, se llevó a efecto con 11 meses de antelación y fue aprobado inicialmente en la misma Junta de Gobierno Local que aprobó el relativo al Sector 13 (sesión de 18 de febrero de 2005).

Vista la ejecución del Convenio en su globalidad, el interés público no sólo no se ve perjudicado por un retraso – nada significativo - de 29 días en la entrega del Plan Parcial del Sector 13 sino que, antes al contrario, se favorece con la ágil y diligente ejecución del desarrollo urbanístico del Sector 14.

### **III.- CONVENIO PARA LA TRANSMISIÓN A PROMOCIONES OLGRAVI S.L. DE PARTE DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO EN LAS PARCELAS 13-3 Y 13-5 DE LAKUA.**

**No consta que concurrían los requisitos que para la enajenación directa se establecen en el artículo 10 de la ley 20/1998 de patrimonios públicos de suelo.**

El art. 10.2,a) de la citada Ley establece que podrán enajenarse bienes directamente, con los requisitos que en cada caso indique la legislación de régimen local, cuando su destino sea la construcción de viviendas de protección oficial promovidas públicamente<sup>3</sup>.

En este caso, el Plan Parcial del Sector 8-A3 de Lakua y el Estudio de Detalle de la parcela 13 destinan ésta a vivienda pública protegida, como así se hace constar en el Convenio en el que se instrumenta la enajenación. La utilización de la fórmula convenial viene recogida en el apartado 3 del artículo precitado y es el mecanismo que establece la legislación de Régimen Local para este tipo de transmisiones

### **IV.- CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CON LA JUNTA ADMINISTRATIVA DE ARMENTIA.**

---

<sup>3</sup> El artículo 10.2 a), que excepciona la utilización de los concursos o subastas públicos para enajenación de los bienes pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, contempla un supuesto distinto al que nos ocupa porque el promotor no es un Organismo Público o Ente instrumental del mismo.



#### **IV.1.- No se puede tener la certeza de la existencia de equilibrio entre las contraprestaciones. No se recogen las valoraciones de los usufructos de las parcelas del Bosque de Armentia ni los efectos relacionados con la adscripción de caminos y ribazos.**

El convenio con la Junta Administrativa de Armentia es un convenio de colaboración interadministrativa y de coordinación de ambas Administraciones, en base a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 7/1985 de bases del régimen local, que tiene como finalidad la promoción de cuestiones de interés común para el Ayuntamiento y una de sus Juntas Administrativas con la que se comparte un extenso acervo de materias e intereses comunes. No estamos ante un convenio urbanístico propiamente tal aunque una de las estipulaciones sea la transmisión de unas fincas en el ámbito de Zabalgana. No se trata por tanto de una permuta de las reguladas en el artículo 112.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, en la que deba quedar garantizada la equivalencia de los valores de las contraprestaciones.

Desde otro punto de vista, y a efectos de las conclusiones que emita el Tribunal, debe tenerse presente que si fuese real el desequilibrio que señala el Tribunal a favor de la Junta Administrativa <sup>4</sup>, opinión que no comparte este Ayuntamiento, se estaría ante el supuesto de realización de gastos públicos en el ámbito de las competencias municipales y en el término municipal.

Para una correcta valoración de las estipulaciones del convenio, hay que tener presente que ha permitido la adquisición de 13 parcelas en el ámbito de Zabalgana, fundamentales para la pretensión municipal de potenciar las políticas de promoción de las viviendas de protección oficial en dicho ámbito, que eran propiedad de la Junta Administrativa; la ocupación de 3 parcelas en el ámbito del bosque de Armentia, y el reconocimiento de la titularidad municipal sobre los caminos y ribazos sitios en la jurisdicción de la Junta Administrativa con una superficie total de más de 70.000 m<sup>2</sup>. Desde el lado de la Junta Administrativa ha permitido acometer una serie de obras de renovación del barrio, la puesta en marcha de un programa de rehabilitación de viviendas y el uso para actividades culturales de un inmueble en una situación privilegiada.

#### **IV.2.- Se ha incumplido el plazo previsto en el convenio para subvencionar con 100 millones de pesetas (601 miles de euros) la rehabilitación de viviendas en el barrio de Armentia. A la fecha del informe provisional está pendiente de abonar un total de 155 miles de euros.**

---

<sup>4</sup> Lo que el Tribunal manifiesta en su informe es que parte de las contraprestaciones están sin valorar y por lo tanto no se puede tener la certeza de equilibrio entre las mismas. Al convenio que nos ocupa le es de aplicación el principio de buena administración contenido en el artículo 4 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, conforme al cual resulta exigible la identificación precisa de las contraprestaciones para que, comprobada la equivalencia o equilibrio de las mismas, pueda concluirse que se están gestionando los intereses públicos conforme al citado principio.



A la fecha se ha abonado a la Junta Administrativa de Armentia por la ejecución del presente convenio la cantidad económica de 2.704.545,46 € que es la aportación que, además de la cesión para usos culturales de la casa que se encuentra frente a la basílica de Armentia, preveía el convenio: 2.103.542,37 € (350 Millones de pesetas) para financiación de las obras de renovación urbana (pavimentación, alumbrado, saneamiento, sostenimiento de instalaciones, saneamiento, etc.) y 601.012,10 € (100 Millones de pesetas) para la puesta en marcha de un programa de rehabilitación de viviendas en el barrio. Por tanto, no quedan cantidades pendientes de abono por parte del Ayuntamiento<sup>5</sup>.

## **V.- CONVENIO CON EL OBISPADO DE VITORIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO EN EL SUBSUELO DE LOS JARDINES DE LA CATEDRAL NUEVA.**

### **V.1.- La superficie y el precio objeto del convenio fueron modificados sin que conste acuerdo municipal alguno que aprobara la citada modificación.**

Efectivamente, con posterioridad al 5 de marzo de 2001, firma del convenio con el Obispado, el aparcamiento subterráneo aprobado por el Ayuntamiento queda dimensionado en una superficie rectangular de 2.665 m<sup>2</sup>. A tal efecto se emite informe por parte de la Directora del Departamento de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 6 de abril en el que se expone el exceso de superficie que contempla el convenio, y propone modificar tanto el mismo como la segregación a realizar por el Obispado y el precio de la parcela adquirida.

Como señala el Tribunal no se adoptó Acuerdo Municipal alguno de modificación del convenio toda vez que se plantearon nuevas cuestiones en el seno de las relaciones Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz – Obispado de Vitoria (aparcamiento de Molinuevo, polígono 32 – Sur, escritura de la parroquia de San Andrés de Echagorrieta, terreno contiguo al templo parroquial de San Ignacio, fincas de la parroquia de Mendiola, etc.) y en las reuniones que se han venido manteniendo al efecto se ha mostrado el interés de ambas partes por llegar a un acuerdo integral de las mismas.

### **V.2.- No se ha abonado el precio establecido.**

Efectivamente el precio del convenio no se ha abonado pero además de la situación actual del convenio que se ha explicitado en el anterior punto, debe manifestarse lo siguiente:

- El 10 de abril de 2003, mediante transferencia bancaria, el Ayuntamiento ingresa en las cuentas del Obispado, la cantidad de 300.506,05 € como abono del precio de la compra de la parcela del aparcamiento

---

<sup>5</sup> Según certificación de la Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda, S.A., el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz ha abonado a esta Sociedad la cantidad de 601 miles de euros para la rehabilitación de viviendas en Armentia. De este importe, la Agencia tiene pendiente de abonar a la Junta Administrativa un total de 155 miles de euros.



- El 23 de abril de 2003, mediante transferencia bancaria, el Obispado procede a reintegrar la cantidad abonada en la cuenta general del Ayuntamiento.

### **V.3.- Las parcelas objeto del convenio no figuran en el Inventario Municipal de Bienes.**

Por las razones ampliamente expuestas en el apartado I.5.3 de este documento, la falta de alta en el Inventario General de Bienes y Derechos de las parcelas objeto del Convenio es consecuencia lógica del estado de ejecución de la operación convenida.

Como es procedente, tanto desde el punto de vista legal como desde la lógica operativa, las parcelas serán inventariadas en el epígrafe 1 del Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento en el momento en que se haya formalizado la transmisión de las superficies reales mediante acuerdo y posterior elevación a escritura pública.

## **VI.- CONVENIO PARA LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS DE USO INDUSTRIAL COMO SUELO URBANO RESIDENCIAL EN LA ZONA DE ABETXUKO COMPRENDIDA ENTRE LA ESQUINA DE LAS CALLES CRISTO Y DE LA RIBERA DE ABETXUKO.**

**Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse retrasos significativos (más de un año) entre la solicitud y la concesión de las licencias de edificación. No consta justificación suficiente de los citados desfases temporales.**

El Convenio de referencia establece, en su cláusula sexta, las actuaciones que han de llevar los particulares propietarios, concretando los plazos y el orden de ejecución conforme a las exigencias de la legislación urbanística, que establece entre otras y como paso previo a la fase edificatoria, la ejecución de la urbanización.

Igualmente dicha cláusula establece expresamente el momento en que el Ayuntamiento debía conceder las licencias de edificación, si bien, tal compromiso no puede interpretarse como una obligación a cumplir al margen y por encima de la legalidad.

Por ello, el compromiso adoptado por el Ayuntamiento de *“conceder la licencia de edificación con anterioridad al 21 de marzo de 2003 o dos meses siguientes a la presentación del proyecto de edificación”* no puede en ningún caso alcanzar efectos *contra legem* habilitando al Ayuntamiento a conceder las licencias en tal plazo, al margen de que en los expedientes abiertos a tal fin se constaten incumplimientos o falta de requisitos legales necesarios para la concesión.

Sobre la base de lo expuesto, a continuación se exponen las razones más relevantes que, a juicio de este Ayuntamiento, no solo justifican suficientemente los desfases temporales advertidos por el Tribunal, sino que evidencian que un cumplimiento municipal de los plazos de concesión convenidos hubiera supuesto un incumplimiento municipal del ordenamiento jurídico y una actuación arbitraria de mucha mayor gravedad que el desfase temporal puesto de manifiesto.



En efecto, en los cinco expedientes de licencia abiertos (cuatro de edificación de viviendas iniciados entre el 11 y el 28 de agosto de 2003 y uno de garajes iniciado el 4 de noviembre de 2003) constan las siguientes actuaciones justificativas del desfase<sup>6</sup>:

- Informe del Servicio de Vía a Pública de fecha 29 de septiembre de 2003 en el que se pone de manifiesto la imposibilidad de informar favorablemente la licencia de edificación al no haberse cumplido por los propietarios particulares la obligación previa de urbanizar los terrenos afectados, que es una exigencia básica de la legislación urbanística por cuanto que con ella se evitan las zonas edificadas sin la infraestructura urbana mínima y necesaria.
- Requerimiento del Servicio de Régimen Jurídico de las edificaciones de fecha 11 de marzo de 2004 sobre documentación preceptiva que debían aportar los particulares solicitantes para la continuación del expediente de licencia.
- Segundo informe del Servicio de Vía a Pública de fecha 2 de junio de 2004 en el que se constata la persistencia en el incumplimiento, por los particulares obligados, de la ejecución del proyecto de urbanización.

## **VII.- CONVENIO PARA EL TRASLADO DE INSTALACIONES PRODUCTIVAS EN LA ZONA SUROESTE DE ABETXUKO, DELIMITADA POR LA CARRETERA A – 3601 C\ POZOALDEA Y EL PARQUE URBANO DEL RÍO ZADORRA Y SU CALIFICACIÓN COMO RESIDENCIAL.**

**Se han incumplido los plazos establecidos en el convenio al acumularse un retraso de cuatro meses en la presentación del PERI.**

En primer lugar hay que señalar que el incumplimiento advertido por el Tribunal lo es de los particulares obligados a la redacción del PERI, no así del propio Ayuntamiento.

Por otra parte, la fecha reseñada por el Tribunal como de presentación del PERI corresponde en realidad a la fecha de su visado<sup>7</sup>.

En concreto, las actuaciones se llevaron a cabo con las siguientes fechas:

- 7 de abril de 2004.- Presentación del PERI, pendiente de visado
- 27 de julio de 2004.- Fecha de visado
- 3 de septiembre de 2004.- Aprobación inicial del PERI por la Junta de Gobierno Local
- 17 de junio de 2005.- Aprobación definitiva del PERI por la Junta de Gobierno Local

---

<sup>6</sup> Ver Nota 2 de pie de página.

<sup>7</sup> La fecha consignada en el informe tiene su soporte en la certificación expedida por el Director del Departamento de Urbanismo con fecha 27 de marzo de 2005.





## **VIII.- CONVENIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PASARELA PEATONAL DE ACCESO AL CENTRO COMERCIAL EL BOULEVARD DE VITORIA – GASTEIZ SOBRE LA CALLE ZARAMAGA.**

### **VIII.1.- No existe la necesaria valoración de la pasarela y sus instalaciones.**

Este Ayuntamiento no entiende como “necesaria” la valoración de la pasarela en tanto no se dé el supuesto de hecho para el que la misma resulta referencia esencial, esto es, para la fijación de la indemnización a que tiene derecho el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de las obligaciones de conservación y mantenimiento.

Teniendo en cuenta que la pasarela forma parte integrante de la vía pública (C/Zaramaga), no existe exigencia legal alguna para su valoración previa.

No obstante, en el Proyecto presentado para su instalación consta el presupuesto de la misma, lo que aporta un valor inicial que servirá de base para su actualización al momento en el que se precise, si llega el caso.