

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE BARRUNDIA****Aprobación inicial convenio UE-18 de Ozaeta**

El alcalde-presidente mediante Resolución número 76 de fecha 10 de febrero de 2025, adopto lo siguiente:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el convenio urbanístico con doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas De Jesús Marín Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar para la ejecución de la unidad de ejecución UE-18 Ozaeta, que textualmente dice:

“CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-18 DE OZAETA

En Ozaeta, a de de 2025.

REUNIDOS

De una parte,

– Don Igor Medina Isasa, cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud de su cargo.

De otra parte,

– Doña Sandra Patricia Salazar Penagos y don Nicolas de Jesus Marin Molina, mayores de edad.

– Doña Daniela Rosenova Nikolaeva y don Nicolás Alejandro Marín Salazar, mayores de edad.

– Don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, mayores de edad.

INTERVIENEN

D. Igor Medina Isasa, en su calidad de Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Barrundia, facultado para este acto.

Doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, intervienen en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen con capacidad suficiente para la firma del presente convenio, y en su virtud,

EXPONEN

Primero. Que en el año 1999 ese ayuntamiento aprobó el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-18 de Ozaeta, en cuya virtud se configuraban tres parcelas resultantes con uso residencial, denominadas 59-A polígono 101, manzana 18 par 98, 59-B polígono 101, manzana 18 par 97 y 7B polígono 101, manzana 18 par 93.

Que, en el momento de la aprobación definitiva de dicho proyecto de reparcelación, el entonces propietario de los terrenos que integraban la UE-18 cedió al Ayuntamiento de Barrundia, el 10 por ciento de la edificabilidad ponderada del ámbito, conforme a la normativa entonces vigente.

Que, conforme a la regulación prevista en las vigentes normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Barrundia para la UE-18 de Ozaeta, que difiere de la que se aplicó en el año 1999 para la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación del ámbito, resulta necesario proceder a la normalización de las fincas que integran el ámbito al objeto de adaptarlas a las exigencias del planeamiento vigente aplicable.

Segundo. Que, conforme a las vigentes normas subsidiarias de planeamiento del Ayuntamiento de Barrundia, la UE-18 de la localidad de Ozaeta tiene una superficie de 3.590 m² y, según la ficha de gestión, sobre dicho ámbito pueden construirse 3 viviendas unifamiliares aisladas.

Por otro lado, conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable, la ejecución de la Unidad de Ejecución UE-18, en cuanto que suelo calificado como SUR-1, debe llevarse a cabo mediante la aprobación de los pertinentes proyectos de reparcelación y urbanización de la parcela original.

En consonancia, será necesario, en caso de pluralidad de propietarios, la constitución de la correspondiente junta de concertación conforme a las previsiones legales.

Tercero. Que el proyecto de urbanización de la UE-18, y su anexo, fueron debidamente aprobados, mediante Resolución número 330 de 9 de noviembre de 2006 y la Resolución número 363 de 4 de diciembre de 2006.

El acta de comprobación del replanteo de las obras de urbanización se firmó el 24 de julio de 2007. El plazo para ejecutar las obras de urbanización autorizadas en el año 2006, finalizó el 25 de julio de 2008, sin que dichas obras de urbanización hayan sido ejecutadas en su totalidad a fecha del presente.

Por ello, y sin perjuicio de la tramitación del oportuno expediente de caducidad de las obras de urbanización autorizadas en el año 2006, los nuevos propietarios del ámbito vendrán obligados a presentar, ante el Ayuntamiento de Barrundia, para su oportuna aprobación, un nuevo proyecto de urbanización de la UE-18 de Ozaeta, redactado conforme a las normas subsidiarias vigentes.

Cuarto. Que la Resolución número 331, de 9 de noviembre de 2006, aprobó la licencia de obras para ejecutar las tres viviendas unifamiliares en cada una de las parcelas privativas resultantes configuradas en virtud del proyecto de reparcelación de la UE-18 aprobado en el año 1999. A fecha del presente, si bien el plazo fijado, en la licencia municipal de obras, para la ejecución de las citadas viviendas, está agotado, las tres viviendas unifamiliares edificadas sobre las parcelas resultantes 59-A, 59-B y 7B de la UE-18 no se encuentran terminadas.

Por ello, y sin perjuicio de la tramitación del oportuno expediente de caducidad de la licencia de obras concedida en su día, procede que los propietarios de dichas viviendas soliciten una nueva licencia de obras para completar la construcción de las tres viviendas unifamiliares conforme a la normativa urbanística vigente.

Quinto. Que doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, son los propietarios tanto de las parcelas resultantes 59-A polígono 101, manzana 18 par 98, 59-B polígono 101, manzana 18 par 97 y 7B polígono 101, manzana 18 par 93, de la UE-18 de Ozaeta, como de las viviendas unifamiliares en construcción sobre dichas parcelas, en virtud de la escritura de compraventa, otorgada ante el notario de Vitoria-Gasteiz, don Francisco Javier de las Fuentes Abad, el 26 de febrero de 2024, con el número 538 de su protocolo.

Sexto. Que el artículo 12 de las normas subsidiarias de planeamiento municipal establece que la gestión del planeamiento se llevará a cabo por cualquiera de los sistemas de actuación de la legislación urbanística anterior, es decir, por compensación, cooperación o expropiación, a elección del ayuntamiento. Con la entrada en vigor de la Ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, dichos sistemas han sido sustituidos por cuatro, dos en régimen de ejecución pública y otros dos en régimen de ejecución privada.

Que en régimen de ejecución privada se ha incluido el sistema de concertación, siendo uno de los requisitos del mismo la firma de un convenio entre el ayuntamiento y los propietarios del suelo del ámbito, con el contenido establecido en el artículo 160.2 de la Ley vasca del suelo.

Que, en virtud de todo lo anterior, ambas partes acuerdan celebrar el presente convenio con sometimiento a las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Para el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, y vistas las circunstancias y condiciones que concurren en este caso, se opta por el sistema de concertación para la gestión y desarrollo de la UE-18 de la localidad de Ozaeta.

A salvo de lo que se indicará seguidamente en relación con el procedimiento de normalización de fincas, ambas partes asumen y se ratifican en el contenido del proyecto de reparcelación del ámbito aprobado en el año 1999, en especial respecto a la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito y al abono al Ayuntamiento de Barrundia del valor del 10 por ciento de la edificabilidad ponderada del ámbito.

Segunda. Los propietarios, doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, se comprometen a formular el proyecto de normalización de las fincas que integran el ámbito de la UE-18 de Ozaeta conforme a la legalidad vigente aplicable.

Tercera. En el proyecto de normalización de las fincas que integran la UE-18 de Ozaeta, también se incluirán las fincas de resultantes que fueron objeto de adjudicación al Ayuntamiento de Barrundia por parte del proyecto de reparcelación aprobado en el año 1999, como parte de los terrenos de cesión obligatoria destinados a viales, definidos en la ficha del ámbito.

Cuarta. Los propietarios doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, asumen el compromiso de constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo 161 de la Ley vasca del suelo.

En base a lo establecido en el artículo 161.1 de la Ley 2/2006, la constitución de la junta de concertación se verificará dentro del mes siguiente a la firma del presente convenio mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

Quinta. En relación con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley vasca del suelo, modificada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, el Ayuntamiento de Barrundia reconoce haber recibido del entonces propietario el importe correspondiente al 10 por ciento de la edificabilidad ponderada del ámbito, por lo que se considera cumplida la citada exigencia y el requisito necesario para la obtención de las correspondientes licencias de obras.

Sexta. Los propietarios, doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, asumen todos los gastos de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la UE-18 de Ozaeta.

Séptima. Dentro de los quince días hábiles siguientes a la firma del presente convenio y en garantía de los compromisos aquí adquiridos, los propietarios doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, formalizarán aval del 7 por 100 de los gastos de ejecución de las obras urbanización pendientes de ejecución, que se calculan en 2.077,07 euros.

Octava. Por su parte, el ayuntamiento se compromete a cancelar el aval una vez recibidas las obras de urbanización, y transcurrido el plazo de garantía sin que se hayan producido defectos en las obras.

Novena. Los propietarios, doña Sandra Patricia Salazar Penagos, don Nicolas de Jesus Marin Molina, doña Daniela Rosenova Nikolaeva, don Nicolás Alejandro Marín Salazar, don Jorge Alejandro Celis Londoño y doña Eliana Victoria Marín Salazar, se comprometen a formular un estudio de detalle de las fincas que integran el ámbito de la UE-18 de Ozaeta conforme a la legalidad vigente aplicable.

Décima. El Ayuntamiento de Barrundia se obliga a tramitar, con la mayor diligencia, los instrumentos precisos para la ejecución del planeamiento y, en especial, la aprobación de los proyectos de normalización de fincas, el estudio de detalle y el proyecto de urbanización de la UE-18 de Ozaeta.

Undécima. Los compromisos incluidos en el presente convenio obligan a los actuales propietarios y a los futuros que se subrogarán en el lugar de los primeros.

Duodécima. En el registro y archivo administrativo de convenios urbanísticos del municipio, se anotará y custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo, y en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El certificado emitido por el responsable municipal del registro dará fe, a todos los efectos legales, del contenido del convenio y será susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Decimotercera. El presente convenio posee naturaleza jurídico-administrativa y se registrará, además de lo dispuesto en el mismo, por la disposición adicional séptima de la ley vasca del suelo y demás normas de derecho administrativo que, directamente o por analogía, pudieran resultar de aplicación.

Las normas de derecho privado serán aplicables como derecho supletorio.

La jurisdicción contencioso administrativa será la competente para resolver cuantas cuestiones litigiosas pudieran surgir entre las partes firmantes del presente convenio”

SEGUNDO. Exponer al público el expediente durante el plazo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio referente a dicho expediente en el tablón de edictos de la casa consistorial, BOTHA, en uno de los diarios de mayor circulación del territorio histórico y en la web municipal.

En Ozaeta, a 12 de febrero de 2025

El Alcalde
IGOR MEDINA ISASA