Andoaingo Udala

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN Y LOS/AS PROPIETARIOS/AS DEL CASERÍO OLABIDE.

En Andoain, a veintiuno de mayo de dos mil doce.

R E U N I D O S/AS

De una parte, **Dª ANA CARRERE ZABALA**, en su calidad de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Andoain, actuando en nombre y representación de éste, en virtud de las facultades otorgadas mediante acuerdo segundo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2012.

De otra parte, **Dª MARTINA LIZARRIBAR HUEGUN, Dª RUFINA IRIONDO HUEGUN, D. JUAN JOSÉ LIZARRIBAR HUEGUN, D. JOSÉ ANTONIO LIZARRIBAR HUEGUN, Dª RUFINA LIZARRIBAR HUEGUN y D. JULIO FONDÓN FONDÓN,** en su calidad de propietarios/as del Caserío Olabide de este municipio de Andoain.

A N T E C E D E N T E S

1.- Con fecha 7 de junio de 2011 D. Martina Lizarribar Huegun, actuando en nombre propio y de Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón, solicitó licencia de obras para proceder a la construcción de una vivienda bifamiliar en pertenecidos del caserío Olabide, en sustitución del caserío, con motivo de la afección directa generada al mismo por la futura Variante N-1, conforme a lo establecido en el proyecto de trazado de la citada carretera, proyecto que fue aprobado por el Consejo de Diputados en sesión celebrada con fecha 21 de diciembre de 2010. A fin de obtener la licencia, adjuntaba proyecto básico redactado con fecha mayo de 2011 por los Arquitectos D. Miguel Ángel Irazabalbeitia y D. Pedro Izaskun.

2.- La Alcaldía, mediante Resolución nº 750/2011 dictada con fecha 30 de agosto de 2011, denegó la licencia solicitada por D. Martina Lizarribar Huegun por cuanto, si bien, conforme a lo establecido en el Proyecto de Trazado de la Variante N-1, aprobado por el Consejo de Diputados con fecha 21 de diciembre de 2010, queda confirmada la afección directa al caserío por parte de la futura variante, a la fecha de la referida resolución todavía no se había aprobado el correspondiente proyecto de construcción, que será el que contenga la relación concreta e individualizada, a efectos de legitimación de expropiaciones, de los bienes y derechos afectados que se estime preciso ocupar o adquirir, sin que, por tanto, se haya iniciado expediente de

expropiación alguno y se haya producido la ocupación expropiatoria que legitima la reconstrucción del caserío, tal como se exige en el artículo 30.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del País Vasco.

3.- Dicha resolución le fue notificada a la solicitante con fecha 2 de septiembre de 2011.

4.- Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 12 de agosto de 2011, con fecha 2 de septiembre de 2011, le fue notificado a la solicitante de la licencia el escrito de Alcaldía por el que se le comunicaban las modificaciones a incluir en el proyecto presentado para, una vez justificados los extremos por los que se deniega la licencia, la misma pudiera ser concedida.

5.- D. Martina Lizarribar Huegun, actuando en nombre propio y del resto de residentes en el caserío Olabide, Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón, interpuso con fecha 26 de septiembre de 2011 recurso de reposición contra la citada resolución.

6.- La Alcaldía, mediante Resolución nº 989/2011 dictada con fecha 15 de diciembre de 2011, desestimó el referido recurso de reposición, al entender que no procede demorar la eficacia de la licencia de obras hasta que la Diputación Foral de Gipuzkoa apruebe el Proyecto Constructivo de la Variante de la N-1, tal como se solicita en el recurso de reposición, dado que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, para que se pueda autorizar la reconstrucción del caserío resulta presupuesto necesario el que se haya incoado el correspondiente expediente de expropiación y se haya producido la ocupación de os terrenos expropiados.

7.- No obstante lo anterior, tanto el Ayuntamiento de Andoain como los/as propietarios/as del caserío Olabide consideran conveniente formalizar un convenio urbanístico a fin de garantizar a los/as particulares que, en caso de que finalmente se les expropie el caserío, el Ayuntamiento les va a autorizar la reconstrucción del caserío en el lugar ahora solicitado, recogiéndose en dicho convenio los compromisos asumidos por cada una de las partes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Sobre la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos.

El articulo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece que *"Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o*

contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico especifico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tener tales actos la consideración de finalizadores de los procedimientos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin".

Del mismo modo, la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece que las Administraciones de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, siendo nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las de planeamiento territorial o urbanístico.

Por último, la jurisprudencia viene admitiendo la validez de los convenios urbanísticos suscritos entre las Administraciones Públicas y los/as particulares interesados/as, siempre que el contenido de los mismos no sea contrario al ordenamiento jurídico, considerándolos como contratos de colaboración entre la Administración y los/as particulares -sean o no propietarios/as del suelo- para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

SEGUNDO.- Sobre la normativa urbanística aplicable.

El Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 19 de mayo de 2011, clasifica el terreno en el que se pretende reconstruir la vivienda afectada por la futura Variante N-1 como Suelo No Urbanizable, con la calificación global de "Zona D.4. Agroganadera y de campiña".

El artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Plan General establece que, sobre este tipo de suelo se autorizan, con carácter general, las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantándose en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en el propio plan general y en el planeamiento promovido en su desarrollo. Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad, autorizándose en las mismas la realización de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores, obras que pueden ser de alcance diverso; así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en el plan. En

todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten necesarios. Se autoriza, asimismo, la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza de dichos medios y zona.

El artículo 91.3.c) de la Normativa General establece que, en caso de sustitución de edificaciones existentes, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados.

El artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que regula la reconstrucción de caseríos y su autorización, establece lo siguiente:

"1.- Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

2.- No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada o cuando los mismos hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3.- La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

4.- El otorgamiento de la licencia para las obras de reconstrucción de caseríos requerirá:

a) Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.

b) En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismo o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción."

Con base a lo que antecede, los/as intervientes, de mutuo acuerdo, suscriben el presente convenio, obligándose a tenor de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Andoain se compromete a conceder a Dª Martina Lizarribar Huegun, Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón licencia de obras para la construcción de una vivienda bifamiliar, en sustitución del actual caserío, en pertenecidos del caserío Olabide, y más concretamente en el lugar señalado en el proyecto básico redactado con fecha mayo de 2011 por los Arquitectos D. Miguel Ángel Irazabalbeitia y D. Pedro Izaskun, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- Que la Diputación Foral de Gipuzkoa apruebe, con carácter definitivo, el Proyecto constructivo de la futura variante de la N-1, siendo dicho proyecto el que contendrá la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados que se estime preciso ocupar o adquirir, y siempre que entre los mismos figure el caserío Olabide.

- Que la legislación urbanística aplicable en el momento en que se formule la correspondiente solicitud de licencia de obras permita la reconstrucción del caserío en los términos arriba expuestos.

SEGUNDA.- Dª Martina Lizarribar Huegun, Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón se comprometen a subsanar o complementar el proyecto básico redactado con fecha mayo de 2011 por los Arquitectos D. Miguel Ángel Irazabalbeitia y D. Pedro Izaskun en los términos indicados en el escrito remitido por la Alcaldía con fecha 2 de septiembre de 2011, que se adjunta como Anexo I al presente convenio, y a asumir cuantas modificaciones resulten necesarias como consecuencia de la normativa, tanto urbanística como técnica, que estuviera vigente en el momento en que se formule la solicitud de licencia para la reconstrucción del caserío.

Con el objeto de evitar gastos innecesarios, las modificaciones necesarias podrán ser introducidas en el Proyecto de Ejecución que se redacte, en su día, tras la concesión de la licencia de obras y siempre con anterioridad al inicio de las obras.

TERCERA.- Dª Martina Lizarribar Huegun, Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón se comprometen a obtener cuantas autorizaciones resulten pertinentes a tenor de lo dispuesto en le legislación sectorial vigente en el momento en que se formule la solicitud de licencia para la reconstrucción del caserío,

comprometiéndose, a su vez, el Ayuntamiento a prestar a los/as interesados/as la colaboración precisa para la obtención de dichas autorizaciones.

CUARTA.- Dª Martina Lizarribar Huegun, Dª Rufina Iriondo Huegun, D. Juan José Lizarribar Huegun, D. José Antonio Lizarribar Huegun, Dª Rufina Lizarribar Huegun y D. Julio Fondón Fondón se comprometen a no formular reclamación alguna contra el Ayuntamiento de Andoain en el caso de que, por cambio de la legislación urbanística vigente, no resulte posible conceder la licencia de obras para la sustitución del caserío.

No obstante, en caso de que no resultara posible conceder la licencia de obras, el Ayuntamiento de Andoain, dentro de sus competencias y de los medios que tenga a su disposición, buscará soluciones alternativas a la prevista en el presente convenio, a fin de que los/as propietarios/as arriba referidos/as puedan edificar una vivienda bifamiliar en sustitución del caserío.

Asimismo, y con el objeto de que pueda cumplirse con lo previsto en el presente convenio, el Ayuntamiento de Andoain se obliga a tenerlo presente en cualquier expediente de revisión o modificación del planeamiento, de forma que la edificación de la nueva vivienda bifamiliar tenga también encaje, como ahora, en el futuro planeamiento.

QUINTA.- El presente convenio urbanístico se tramitará por el procedimiento previsto en la cláusula séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Leído el presente, lo firman los/as comparecientes, en prueba de su conformidad, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento

Fdo. Ana Carrere Zabala

Los/as propietarios/as

Dª Martina Lizarribar Huegun

Dª Rufina Iriondo Huegun

D. Juan José Lizarribar Huegun,

D. José Antonio Lizarribar Huegun

Dª Rufina Lizarribar Huegun

D. Julio Fondón Fondón