

**IRIZPENA – DICTAMEN**

Hirigintza, Etxebizitza, Planeamendua, Hirigintzako Kudeaketa, Jarduketara Estrategikokoak, Obrak, Zerbitzuak eta Ingurumena ARLOKO INFORMAZIO BATZORDEA

COMISION INFORMATIVA DE Urbanismo, Vivienda, Planeamiento, Gestión Urbanística, Actuaciones Estratégicas, Obras, Servicios y Medio Ambiente

2016 - 07 - 29

GAIA-ASUNTO 33/2016.- SE PROPONE DICTAMINAR FAVORABLEMENTE LA CESIÓN GRATUITA A FAVOR DE LA SOCIEDAD PÚBLICA FORAL AZPIEGITURAK, S.A.U. DE PROPIEDADES MUNICIPALES EN EL ÁREA TARTANGA-POLIDEPORTIVO (748/2016-D)

Dada cuenta del expediente incoado mediante Decreto de Alcaldía nº 1.247/2016 de fecha 21 de junio que tiene por objeto la cesión gratuita a favor de la sociedad pública foral AZPIEGITURAK, S.A.U. de diversas parcelas de titularidad municipal que integran el ámbito identificado como Tartanga-Polideportivo, con una extensión total de 20.329,29 metros cuadrados, con destino a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública

RESULTANDO que dicho expediente responde al cumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 26 de octubre de 2011 entre el Ayuntamiento de Erandio y la sociedad pública foral AZPIEGITURAK, S.A.U que a su vez trae causa del acuerdo marco firmado con fecha 31 de marzo entre ambas partes que tenía por objeto la fijación de las bases para el desarrollo de una operación de regeneración urbanística del núcleo urbano de Altzaga que permitiera la recuperación de espacios de gran centralidad con presencia mayoritaria de suelos de titularidad municipal y que así mismo atendiera a la rehabilitación de varios inmuebles afectados por graves daños estructurales ubicados en los números 7 y 9 de la Calle Vega de Altzaga, en el nº 1 de la Calle Antón Fernández, en el nº 4 de la Plaza de San Agustín y en el nº 1 de la Calle Ibarrondo, y

RESULTANDO que de conformidad a lo dispuesto en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 26 de octubre de 2011 la Administración Municipal asumía los siguientes compromisos:

- Tramitación y aprobación de una propuesta de modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en relación con suelos situados en la zona Tartanga-Polideportivo que permitiera la definición de un área de suelo urbano con una calificación global de uso residencial y con destino específico a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. (Estipulación II.1.A).
- Cesión gratuita a favor de la sociedad pública Azpiegiturak S.A.U. de la totalidad de las parcelas edificables de carácter lucrativo que se defina en este área una vez culminada la gestión urbanística del ámbito y producida la inscripción en el Registro de la Propiedad del resultado del proyecto expropiatorio previsto (Estipulación II.1.D), y

RESULTANDO que la aludida Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de febrero de 2016, y en la actualidad está pendiente de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia como paso previo a su entrada en vigor, y



RESULTANDO que a la vista de las actuaciones desarrolladas y una vez aprobada definitivamente la aludida Modificación Puntual de las Normas, se ha valorado como oportuno y adecuado para la mejor consecución de los fines previstos que por parte del Ayuntamiento de Erandio se anticipe la cesión en propiedad de los suelos de titularidad municipal que integran el ámbito, sin esperar a la gestión del mismo por el sistema expropiatorio, y sin que ello altere el resto de compromisos asumidos, tal y como deriva del escrito presentado por la sociedad pública Azpiegiturak con fecha 30 de junio de 2016,

RESULTANDO que una vez incoado el oportuno procedimiento de cesión se emite con fecha 22 de junio de 2016 informe por el Asesor Jurídico de Urbanismo en el que se analizan las circunstancias justificativas de la incoación, se realiza una identificación y depuración de la situación jurídica de las fincas objeto de cesión y finalmente se alude al marco legal aplicable y al procedimiento que debe seguirse para la adopción del acuerdo de cesión,

RESULTANDO que por el Secretario General se emite con fecha 23 de junio de 2016 certificado en el que se deja constancia de que los bienes objeto de cesión figuran en el Inventario como bienes patrimoniales de titularidad municipal, y

RESULTANDO que con objeto de atender al cumplimiento de la previsión legal contenida en el artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, se incorpora al expediente con fecha 24 de junio de 2016 Memoria Justificativa de la Alcaldía de fecha 24 de junio de 2016 en la que se indica que los fines que se persiguen con la cesión atienden al cumplimiento de los intereses de carácter general y redundan en beneficio de la población, quedando patente su oportunidad, conveniencia y utilidad pública, y

RESULTANDO que con fecha 24 de junio de 2016 se presenta ante el Registro General informe técnico de valoración de los bienes objeto de cesión elaborado por el arquitecto superior D. Borja González de Mendibil Alzola según encargo realizado al efecto por este Ayuntamiento, que concluye atribuyendo a estos suelos un valor unitario de 679,20 euros/m² lo que determinaría un valor total para los mismos de 13.807.653,76 euros, y

Que la valoración se obtiene en aplicación de la normativa vigente sobre la materia, básicamente el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el Reglamento de Valoración aprobado por Real Decreto 1492/2011 y se parte de la consideración del régimen urbanístico que deriva del expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal referida al Área Tartanga-Polideportivo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2016 aun cuando no se encuentra vigente en la medida que aún no se ha producido la publicación del contenido normativo del plan modificado, y

RESULTANDO que con fecha 27 de junio de 2016 el Interventor Municipal emite informe en el que se hace constar que el valor de los bienes a transmitir en relación con el total del importe del presupuesto en vigor alcanza el 45%, y

RESULTANDO que con fecha 27 de junio de 2016 se solicita del Registro de la Propiedad la emisión de certificación de titularidad y cargas de las fincas registrales bajo las cuales se describen los terrenos objeto de cesión, la cual consta se ha emitido con fecha 7 de julio, y de la que se deriva la inscripción registral a favor del Ayuntamiento de la totalidad de las fincas afectadas excepción hecha de la participación correspondiente a una mitad indivisa de las fincas registrales números 14.143 y



3.929 (parcelas 10 y 11 del plano) que aparece inscrita a nombre de Dña. Máxima González Delgado.

Que esta situación obedece un desajuste entre titularidad registral y real consecuencia de la no formalización en su momento de la inscripción registral por parte del Ayuntamiento de la propiedad obtenida por título de expropiación forzosa según expediente tramitado frente a su anterior titular D. Perpetuo Andrés Villalba, que se encuentra pendiente de regularización, y

RESULTANDO que el expediente de cesión se somete a información pública por un plazo de veinte días, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 123 del día 28 de junio de 2016, y

RESULTANDO que durante el plazo de información pública concedido al efecto se presenta alegación por D. Roberto Tornero Maguregui con fecha 15 de julio de 2016, y por D. IMANOL EGUSKIZA PALMA con fecha 22 de julio de 2016, interesándose en ambos casos la anulación del procedimiento administrativo seguido para la cesión gratuita de los bienes, y

RESULTANDO que en cumplimiento de lo señalado en el artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y a la vista de lo señalado en el informe del interventor municipal que indica que el valor de los bienes a transmitir superaría el 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual, se procede mediante comunicación de fecha 15 de julio de 2016 a solicitar del Departamento de Administración Pública y Relaciones Institucionales de la Diputación Foral de Bizkaia la preceptiva autorización para la transmisión prevista, y

RESULTANDO que con fecha 22 de julio de 2016 se recepciona oficio del Director General de Régimen Jurídico y Función Pública de la Diputación Foral de Bizkaia por el que se da traslado del informe de los servicios jurídicos forales conforme al cual se viene a concluir sobre la innecesariedad de la autorización previa instada del Departamento de Administración Pública y Relaciones Institucionales para proceder a la cesión gratuita prevista, dándose por enterados de la actuación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 109.2 del Reglamento de Bienes, y

CONSIDERANDO que se han emitido informes por parte del Asesor Jurídico del Departamento de Urbanismo fechados el 20 y el 26 de julio de 2016 en los que se analiza las actuaciones realizadas y las alegaciones formuladas, señalándose al respecto lo siguiente:

1.- Alegación de D. Roberto Tornero Maguregui (15 de julio de 2016)

Contenido de la alegación:

El escrito presentado hace referencia, en primer término, a los antecedentes que concurren en este procedimiento con alusión al acuerdo marco de fecha 31 de marzo de 2011 suscrito entre el Ayuntamiento de Erandio y la sociedad AZPIEGITURAL S.A.U. y al contenido de las diferentes estipulaciones del mismo.

Se viene a solicitar como objeto de la alegación que se anule el procedimiento administrativo incoado para la cesión gratuita de estos suelos, con apoyo en los siguientes motivos:

- *Ausencia de informe medioambiental en el expediente expuesto al público. El objetivo de ese informe era contratar los estudios precisos para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y a la obtención de la preceptiva declaración de calidad de suelo, dentro de los plazos programados, para hacer posible la ejecución de las actuaciones de urbanización y construcción.*



- *Se ha incumplido los plazos para el desarrollo de las gestiones, según lo establecido en el acuerdo-marco y en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Erandio y Azpiegiturak S.A.U.*
- *El objetivo declarado del acuerdo es la promoción y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pero sin embargo en la realidad responde a otro distinto que es el de subsanar los daños causados a los vecinos y vecinas interesadas como consecuencia del denominado "caso Abaroa". Se daña con ello el interés general, no siendo imprescindible el uso de las parcelas del Área Tartanga-Polideportivo.*

Posicionamiento

A juicio de esta Asesoría Jurídica cabe indicar que los motivos de oposición suscitados a través del escrito de alegación no son susceptibles de cuestionar jurídicamente la validez del procedimiento de cesión seguido al efecto, ya que no se alega, ni evidencia ningún incumplimiento normativo concreto que pudiera tener como consecuencia dicha anulación.

Es admitido que la cesión planteada responde al cumplimiento de las obligaciones asumidas por parte del Ayuntamiento frente a la sociedad pública foral AZPIEGITURAK S.A.U. conforme al acuerdo marco de 31 de marzo de 2011 y al convenio urbanístico de 26 de octubre del mismo año, documentos obligacionales que se adoptan en el ejercicio de las competencias reconocidas.

También lo es que con arreglo al convenio la cesión debería producirse una vez culminada la fase de gestión urbanística del ámbito. Ello no obstante, nada impide que existiendo acuerdo entre las partes se anticipe esta cesión por motivos de oportunidad habida cuenta del retraso en las previsiones temporales manejadas, pero sin que ello afecte a la validez del acto de transmisión, ni suponga una alteración sustancial del contenido del acuerdo que hubiera obligado a su modificación. Es la propia sociedad Azpiegiturak la que ha interesado adelantar dicha cesión, siendo conocedora de la situación de los expedientes.

En cuanto al informe medioambiental al que se alude en la alegación, cabe indicar que esta cuestión se encuentra directamente relacionada con las exigencias vinculadas al procedimiento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tramitado en relación con el área Tartanga-Polideportivo pero no tiene que ver propiamente con la cesión. Deriva tal previsión de la localización en dicho ámbito de emplazamientos que aparecen incluidos en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, emplazamientos identificados con los códigos 48902-00081, 48902-00082, 48902-0084 y 48902-0086.

La presencia de estas parcelas inventariadas determinaba que de conformidad con lo señalado artículo 17.1.d) de la anteriormente vigente Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, resultara exigible que con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual se obtuviera del órgano medioambiental competente una declaración de calidad de suelo, previa solicitud al respecto del Ayuntamiento, y ello por cuanto en virtud de este expediente se pretendía el cambio de calificación urbanística.

Este aspecto era a su vez mencionado en el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 26 de octubre de 2011 en orden a determinar que correspondería al Ayuntamiento la responsabilidad sobre esta cuestión. En cumplimiento de esta obligación se contrataron los servicios de asistencia técnica de la Ingeniera IDOM que con fecha 19 de marzo de 2012 presentó el documento de Investigación Exploratoria de la Calidad del Suelo de los cuatro emplazamientos inventariados. Según las conclusiones de este estudio los resultados obtenidos revelaban que varias muestras que superan los valores VIE-B para uso urbano por lo que se hacía precisa la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo que fue aportada el 22 de junio de 2012.

A la vista de todo ello se formuló con fecha 3 de mayo de 2012 solicitud ante la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco en orden a la obtención de la preceptiva declaración de calidad de suelo. Con fecha 17 de diciembre de 2013 se recibió contestación por parte del citado órgano medioambiental (fechado el 9 de diciembre de 2013) en virtud del cual se recogía la valoración en relación con las investigaciones exploratoria y detallada.

Analizado con los técnicos de la Ingeniería IDOM el resultado de este trámite y en la medida que las actuaciones constructivas previstas iban a implicar un movimiento de tierras, se decidió remitir escrito a la Dirección de Administración Ambiental de Gobierno Vasco a fin de proponer que se posibilitara la adopción por el Ayuntamiento de Erandio de resolución



sobre la aprobación definitiva de la Modificación Puntual condicionando el desarrollo de cualquier intervención urbanizadora o edificatoria posterior al efectivo cumplimiento de las obligaciones impuestas por la legislación vigente en la materia en orden a asegurar la toma en consideración del componente medioambiental referido a la calidad del suelo.

Con fecha 9 de julio de 2014 se recibió en el Ayuntamiento comunicación de la Directora de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por la que se indicaba que no se apreciaba objeción alguna a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual sin que se hubiera emitido por ese órgano la declaración de calidad del suelo correspondiente, siempre y cuando se obtenga dicho pronunciamiento ambiental con carácter previo a la materialización de cualquier actuación urbanística en el ámbito de referencia.

En consecuencia, a partir de las actuaciones expuestas cabe concluir que si bien no se ha obtenido aún la declaración de calidad del suelo, se han cumplido con las exigencias en la materia y existe una intervención del órgano medioambiental que avala este proceder.

En cualquier caso esta cuestión, como indicábamos, no afecta a la validez del acto de cesión, por cuanto la transmisión se producirá en las condiciones en las que actualmente se encuentran los suelos tanto física como jurídicamente. Es decir, que seguirán pesando sobre el Ayuntamiento las mismas obligaciones derivadas de los acuerdos suscritos en cuanto a la asunción de responsabilidad sobre los procesos de descontaminación del suelo en los términos previstos por la legislación aplicable. Por otro lado, es la propia sociedad pública Azpiegiturak la que ha interesado que se anticipe la cesión a pesar de que el acuerdo contemplaba otro momento, siendo concedora de la situación de los procedimientos seguidos.

Por otra parte, el incumplimiento objetivo de los plazos fijados en el Convenio Urbanístico para el desarrollo de las actuaciones programadas, tampoco es una circunstancia susceptible de afectar a la validez del acuerdo de cesión, que responde al ejercicio de competencias municipales y tiene su causa en dicho acuerdo. Sería en todo caso la sociedad pública Azpiegiturak la que podría denunciar dicho incumplimiento si considerase que se ha producido una alteración de las condiciones del acuerdo que incide en las obligaciones asumidas.

En cuanto a los motivos de la cesión, ya se ha indicado que la misma trae causa directa del Convenio Urbanístico suscrito con fecha 26 de octubre de 2011 entre el Ayuntamiento de Erandio y la sociedad pública AZPIEGITURAK S.A.U., el cual deriva a su vez de un previo acuerdo marco entre las mismas partes de fecha 31 de marzo de 2011, que tenía por objeto fijar las bases para el desarrollo de una operación de regeneración urbanística del núcleo urbano de Alzaga que permitiera la recuperación de espacios de gran centralidad con presencia mayoritaria de suelos de titularidad municipal y que así mismo atendiera a la rehabilitación de varios inmuebles afectados por graves daños estructurales ubicados en los nos 7 y 9 de la Calle Vega de Alzaga, en el nº 1 de la Calle Antón Fernández, en el nº 4 de la Plaza de San Agustín y en el nº 1 de la Calle Ibarondo.

Es decir, la problemática relacionada con los graves daños padecidos por diversos bloques como consecuencia de las obras de edificación ejecutadas en su día por la mercantil ABAROA S.A. se encuentra presente también en las causas motivadoras de este acuerdo y por tanto de la cesión que se instrumentaliza como una de las obligaciones vinculadas al mismo.

La valoración acerca de si la decisión de asumir vía convenio dichas obligaciones daña o no al interés general, o si se encuentra o no justificada, no es propia de este momento procedimental en el que lo pretendido es dar cumplimiento a lo ya acordado, excediendo por completo del ámbito de este informe abordar la misma cuando ya ha existido un posicionamiento por el Pleno de la Corporación como órgano competente que aprobó el Convenio en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2011.

De igual manera, tampoco resulta procedente en este momento la discusión acerca de si el uso de los suelos del área Tartanga-Polideportivo afectados por la cesión es o no realmente necesario para la resolución de la problemática a la que se hace referencia. Cabe indicar que este planteamiento responde a una valoración propiamente de oportunidad pero que desde una perspectiva estrictamente jurídica no tiene que ver con la regularidad o validez de la cesión que se pretende, aspecto en el que debe centrarse el análisis en esta fase procedimental.

Al respecto no puede olvidarse en este análisis que la transmisión pretendida no es sino consecuencia del cumplimiento de una obligación que ya ha sido asumida por la Administración municipal a través de los acuerdos suscritos,



que se estiman válidos y que vinculan en sus propios términos a las partes.

Expuesto cuanto antecede se propone la desestimación de la alegación planteada.

2.- Alegación de D. Imanol Eguskiza Palma (22 de julio de 2016)

Contenido de la alegación:

El escrito de alegaciones presentado con fecha 22 de julio de 2016 por D. IMANOL EGUSKIZA PALMA hace referencia, en primer término, a los antecedentes que concurren en este procedimiento que por el alegante se vincula con los graves desperfectos ocasionados en diversas construcciones colindantes como consecuencia de las obras de edificación desarrolladas en su día por la empresa ABAROA, lo que obligó al realojo de sus ocupantes.

Se señala que para paliar la grave problemática social generada el Ayuntamiento de Erandio suscribió diferentes acuerdos con los afectados y con la sociedad AZPIEGITURAK, siendo el objetivo financiar las obras de deribo y reconstrucción con la ejecución de nuevas viviendas en los terrenos objeto de cesión, los cuales fueron en su momento adquiridos por el Ayuntamiento para la ampliación de la zona deportiva de Alzaga.

Se viene a solicitar como objeto de la alegación que se anule el procedimiento administrativo incoado para la cesión gratuita de estos suelos, con apoyo en los siguientes motivos:

- A. Desde el punto de vista procedimental se considera que se han producido los siguientes incumplimientos de trámites necesarios para la adopción de cualquier acuerdo de cesión:
- En el expediente municipal no figura ningún documento en donde se delimiten las condiciones de esta cesión de terreno municipal, a pesar de que el propio informe del asesor jurídico municipal de urbanismo (22 junio 2016) hace referencia a él (plazo de reversión de los terrenos, uso de los mismos, ...)
 - No está publicado en el Boletín Oficial, y por lo tanto no es oficial, el cambio de las Normas Subsidiarias de Erandio, por el que se transforma el uso deportivo y libre de este espacio por residencial. Esta publicación es básica, dado que por un lado, es la base de este procedimiento de cesión, y por otro, su incumplimiento trae consigo una indefensión jurídica al desconocer la población el verdadero contenido y magnitud de esta operación urbanística. Las alegaciones que se pudieran presentar variarían lógicamente con el conocimiento de estos datos.
- B. Se alega, a su vez, incumplimiento de los siguientes trámites que figuran en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales:
- Art. 109: se carece de la autorización previa del órgano competente para realizar esta cesión (Diputación en este caso).
 - Art. 110: no hay ni justificación ni memoria demostrativa de los fines que se persiguen ni de su carácter público. En el expediente aparece algo más de un folio cuyo título es Memoria, pero es un hecho demostrable que tan sólo repite el propio enunciado de la ley. No se incluyen estudio de necesidad de vivienda, por ejemplo.
- C. Según indican las diferentes leyes y decretos que regulan la cesión del patrimonio municipal debe existir un destino público y sin ánimo lucrativo, en este caso sin embargo pueden existir dudas razonables al respecto. Por una parte, en el expediente tan sólo consta un documento-estudio económico (realizado por una empresa externa), en el que se valora exclusivamente el posible precio del terreno municipal a ceder pero en ningún caso se valora la operación urbanística en su conjunto. Por ello, se señala que sería fundamental un estudio económico completo en donde los costes y beneficios estarían definidos y no hubiera duda del carácter social de esta cesión de terreno municipal.



Posicionamiento

Se procede a continuación a realizar un análisis individualizado de los diferentes motivos de oposición planteados en el escrito de alegaciones, siguiendo para ello el mismo orden en el que se ha realizado su exposición.

- A. A juicio de esta Asesoría Jurídica no cabe sostener que concurren en el expediente incumplimientos de orden procedimental susceptibles de afectar a la validez de la decisión a adoptar sobre la cesión gratuita de los bienes municipales.

En cuanto se refiere a las condiciones de la misma, que se indica deberían figurar documentadas, son dos únicamente los aspectos que cabría mencionar: la reversión y la posibilidad de uso por parte del Ayuntamiento de los terrenos cedidos mientras no se lleven a cabo las actuaciones urbanizadoras y de construcción.

Respecto a la reversión, tal y como se recoge en el informe jurídico de 20 de julio de 2016 y conforme a lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos a la Corporación local, en caso de que en el acuerdo no se estipule otra cosa, se entenderá que el plazo máximo es de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes. Existe, por tanto, una previsión legal concreta al respecto que opera a falta de un pronunciamiento expreso de la Administración municipal, por lo que esta cuestión siempre quedará regulada. Nada impide que en el propio acuerdo se fije otro plazo distinto al de los cinco años legales, cuestión distinta es que el mismo deba recogerse en la propuesta de resolución, si bien es evidente que se trata de una cuestión de oportunidad que no es propia de este informe jurídico.

Por lo que hace a la otra condición específica de la cesión, queda advertida en el informe jurídico de fecha 22 de junio de 2016, y se concreta en la posibilidad acordada con la entidad cesionaria de que el Ayuntamiento de Erandio mantenga las facultades de uso y disfrute sobre los suelos objeto de cesión hasta la fecha en que resulta necesaria su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio previsto. La única concreción incorporada sobre este aspecto a la propuesta dictaminada en la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 22 de julio de 2016 alude al hecho de que por la mercantil Azpiegiturak S.A.U. se deberá comunicar tal circunstancia con una antelación mínima de un mes respecto a la fecha en la que deba facilitarse la disponibilidad plena por las razones indicadas.

Sobre la falta de publicación del contenido de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias del Área Tartanga-Polideportivo en la que se incluyen los bienes cedidos, debe precisarse que es una cuestión formal necesaria para la entrada en vigor del cambio urbanístico previsto para estos suelos, pero no lo es para la validez de la cesión como acto de transmisión patrimonial. Efectivamente dicha cesión gratuita se realiza para un destino específico que es la construcción de viviendas de protección pública, pero sin embargo nada impide que pueda verificarse antes de que hayan entrado en vigor las condiciones jurídico urbanísticas que habilitan el mismo. Cuestión distinta será que éste se llegue a materializar o no en los plazos previstos, circunstancia cuyo incumplimiento provocará, en su caso, la reversión. En cualquier caso, concurre un acuerdo plenario municipal de 25 de febrero de 2016 por el que se produce la aprobación definitiva de la Modificación Puntual y es previsible que su entrada en vigor se produzca con carácter previo a la formalización de la cesión prevista.

En resumen, no hay cuestiones nuevas en el expediente de carácter sustancial que puedan incidir en el correcto conocimiento por parte de la ciudadanía del contenido y alcance de la enajenación propuesta en orden a ejercitar el derecho a formular alegaciones, por lo que en modo alguno cabe hablar válidamente de indefensión, como lo demuestra la propia presentación de esta alegación y sus motivos de oposición. Por otro lado, la ausencia de publicación no constituye elemento esencial de la cesión contemplada que afecte a su validez.

- B. Por lo que hace a los alegados incumplimientos de trámites fijados en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (artículos 109 y 110), cabe indicar lo siguiente:

- El Departamento de Administración Pública y Relaciones Institucionales de la Diputación Foral de Bizkaia en escrito recepcionado en el Ayuntamiento con fecha 22 de julio de 2016 ha puesto de manifiesto que según informe de los servicios jurídicos forales no es necesaria en este supuesto la autorización previa a la que alude el artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Así, se entiende que se estaría en el supuesto previsto en el



apartado 2 del mencionado precepto que hace referencia a la cesión gratuita, la cual no exige de autorización sino simplemente de puesta en conocimiento, frente a la enajenación regulada en el apartado 1 que, por el contrario, sí precisa de dicha autorización cuando el valor de los bienes excede del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto.

- *La memoria justificativa a la que alude el artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales queda incorporada al expediente según documento de fecha 24 de junio de 2016 suscrito por la Alcaldía en la que se indica que los fines que se persiguen con la cesión atienden al cumplimiento de los intereses de carácter general y redundan en beneficio de la población, quedando patente su oportunidad, conveniencia y utilidad pública. Se estima que se ha dado formalmente cumplimiento a la exigencia legal, no siendo una cuestión del número de folios que contenga la justificación sino de la expresión concreta de los fines a lo que va dirigida, que en este caso están relacionados con la construcción de vivienda de protección pública, lo que se encuentra en el ámbito de las competencias propias de la sociedad cesionaria. Para la validez de este acto de transmisión no es necesaria la concurrencia de un estudio de vivienda como se demanda, cuya valoración de oportunidad, no de legalidad, estaría vinculada no a la cesión propiamente dicha que tiene un carácter instrumental sino a la decisión previa contenida en el Convenio Urbanístico de fecha 26 de octubre de 2011, que fue aprobado por el pleno en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2011 y de la cual deriva el compromiso de cesión que ahora se pretende materializar.*
- C. *La cesión gratuita propuesta cumple con las exigencias establecidas en el artículo 118 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco referido a las enajenaciones gratuitas o por debajo de su valor de los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo, por cuanto el cesionario es un ente instrumental de una administración pública (Diputación Foral de Bizkaia) y el destino previsto para los bienes es acorde a uno de los contemplados en el artículo 115 del mismo texto legal (construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública).*

No existe ninguna disposición legal que exija la elaboración de un estudio económico-financiero para la cesión, como se demanda por el alegante, en la medida que ésta se vincula al cumplimiento de un destino, cuya vulneración podrá determinar la reversión, al margen de la rentabilidad o no de la operación urbanística que no se configura como condición de la transmisión.

En este sentido, conviene advertir que el propio Departamento de Administración Pública y Relaciones Institucionales de la Diputación Foral de Bizkaia a través de la comunicación recepcionada el día 22 de julio de 2016 manifiesta que a la vista del expediente trasladado por parte del Ayuntamiento se han cumplido los requisitos exigidos por el artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En conclusión, cabe afirmar que desde el punto de vista procedimental y formal las actuaciones propuestas de cesión de bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo a favor de la sociedad pública AZPIEGITURAK son ajustadas a la normativa vigente y no presentan objeción alguna susceptible de generar la anulación pretendida.

Expuesto cuanto antecede se propone la desestimación de la alegación presentada.

CONSIDERANDO que a efectos de lo señalado en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y a la vista del estado de tramitación de los procedimientos precisos para la materialización del destino urbanístico de los suelos objeto de cesión, el cual queda vinculado a la construcción de viviendas de protección pública, se estima justificada la fijación en diez años del plazo máximo para que se acredite el cumplimiento de dichos fines,

CONSIDERANDO que corresponde al Pleno de la Corporación la adopción de acuerdo sobre la cesión gratuita, que deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros según artículo 47.2 ñ) de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y

CONSIDERANDO que la cesión acordada deberá ser comunicada al órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, y



CONSIDERANDO que conforme a lo señalado en el artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas la cesión podrá formalizarse en documento administrativo que será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, y

CONSIDERANDO lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de modificación de la Ley mencionada, en el Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local y el Real Decreto 2568/86 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y

La Comisión Informativa acuerda, de conformidad con la votación que figura a continuación, emitir el siguiente

DICTAMEN

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. ROBERTO TORNERO MAGUREGUI y D. IMANOL EGUSKIZA PALMA durante la fase de exposición pública del expediente, con fundamento en los motivos expresados en el informe de los servicios municipales.

SEGUNDO.- Ceder gratuitamente a la sociedad pública foral AZPIEGITURAK, S.A.U. las parcelas de titularidad municipal que integran el ámbito denominado como Tartanga-Polideportivo, con una extensión total de 20.329,29 metros cuadrados con destino a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

La identificación de las superficies objeto de cesión se recoge en el plano y cuadro que se adjuntan a la presente resolución como **Anexo**.

TERCERO.- Fijar en diez años el plazo máximo dentro del cual deberá darse cumplimiento al destino de los bienes objeto de cesión, produciéndose en caso contrario la resolución de la misma con reversión de los bienes al Ayuntamiento de Erandio.

CUARTO.- El Ayuntamiento de Erandio mantendrá las facultades de uso y disfrute sobre los suelos objeto de cesión hasta la fecha en que resulta necesaria su incorporación al proceso urbanizador y edificatorio previsto, lo que será comunicado formalmente por la mercantil Azpiegiturak S.A.U. con una antelación mínima de un mes respecto a la fecha en la que deba facilitarse la disponibilidad plena por las razones indicadas

QUINTO.- Anotar la cesión gratuita en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo, una vez finalizada la misma.

SEXTO.- Facultar al Alcalde, D. Joseba Goikouria Zarraga, para que suscriba todas las actuaciones que se deriven del expediente, entre ellas la firma del documento administrativo o, en su caso, de la escritura pública a través de la cual se formalice la transmisión para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

SEPTIMO.- Notificar el presente acuerdo a D. Roberto Tornero Maguregui, a D. Imanol Eguskiza Palma, a la sociedad pública foral AZPIEGITURAK, S.A.U. y al Departamento de Administración Pública y Relaciones Institucionales de la Diputación Foral de Bizkaia.

Erandio Elizatean,

BATZARREKO LEHENDAKARIA

BOZKETA – VOTACIÓN

D. EGOITZ BILBAO BORDEGARAI (EAJ-PNV).....	A favor
D. ARRIZEN MONASTERIO CARRASCO (EAJ-PNV).....	A favor
D ^a . IRATXE RUIZ RUIZ (EAJ-PNV).....	A favor
D ^a . ITXASO MARTIARENA BEASKOETXEA (EAJ-PNV)	A favor
D ^a . JONATHAN PEREZ GUTIERREZ (GANEMOS ERANDIO)	Abstención
D ^a . ELENA PEREZ BARREDO (SOCIALISTAS VASCOS).....	A favor
D ^a . MAITE PEREZ BILBAO (SOCIALISTAS VASCOS)	A favor
D ^a . AIALA EGUILUZ RODRÍGUEZ (GRUPO POPULAR DE ERANDIO)	A favor
D. RAFAEL VAQUERO GONZÁLEZ (CONCEJAL NO ADSCRITO).....	Abstención