

## PLENO MUNICIPAL N° 06/00

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **26 DE MAYO DE 2000**.

### ASISTENTES :

ALCALDE-PRESIDENTE:	D <sup>a</sup> Ana Urchueguía Asensio.	(PSE-EE-PSOE)
TENIENTES DE ALCALDE:	D. Froilán Elespe Inciarte.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Julio Legaz Heras.	(PSE-EE-PSOE)
	D <sup>a</sup> Jone Altuna Garmendia.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Alejandro Herrero Herrero.	(PSE-EE-PSOE)
	D. José Ángel Encinas Rovalo.	(PP)
CONCEJALES:	D. Carlos García Velasco.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto.	(PSE-EE-PSOE)
	D <sup>a</sup> María Luisa Zubiri Bustillo.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Martín Moreno García.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Xabier Elizondo Lasarte.	(E.H.)
	D. Mikel Munduate Artola.	(E.H.)
	D <sup>a</sup> Aiora Zulaika Soroa.	(E.H.)
	D. Zigor Iriondo Yarza.	(E.H.)
	D <sup>a</sup> Nekane Larzabal Oronoz.	(EA/EAJ-PNV)
	D. Jesús Elizegi Zuñiga.	(EA/EAJ-PNV)
SECRETARIO:	D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi.	
NO ASISTENTES:	D. José M. Irurzun Ezkurdia.	(EA/EAJ-PNV)

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 09:00 horas del día 26 de Mayo de 2000, previa citación al efecto, se reunió el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, bajo la Presidencia de la Sra. Alcalde D<sup>a</sup>. Ana Urchueguía Asensio, con la asistencia de los Tenientes de Alcalde y Concejales que

arriba se relacionan, y asistidos de mí, el Secretario D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi, para tomar los acuerdos que luego se dirán.

Existiendo “quórum” suficiente para la constitución del Pleno, la Sra. Alcalde declara constituido el Pleno y de su orden se pasa a tratar sobre los asuntos incluidos en el Orden del Día.

- **APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES CELEBRADAS EL 15 DE MARZO Y 3 DE ABRIL DE 2000.**

Leídas las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 15 de marzo y 3 de abril son aprobadas por unanimidad de los Corporativos asistentes.

- **MODIFICACIÓN ANEXO COMPLEMENTARIO AL CONVENIO SUSCRITO EN TRES ERROS KI S. C O P . Y ES TE A Y U**

**NT  
A  
MI  
EN  
T  
O  
RE  
LA  
TI  
V  
O  
AL  
EX  
CE  
SO  
DE  
AP  
R  
O  
VE  
C  
H  
A  
MI  
EN  
T  
O.**

Visto que de conformidad con el acuerdo plenario de 11 de octubre de 1.996, la Alcaldía, en nombre del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, suscribió un Convenio cuyo objeto fundamental es la permuta de una parcela de propiedad municipal de 44.159 m<sup>2</sup>, aproximadamente, sita en el Sector S-6 Asteasuain de Usurbil, por una serie de bienes inmuebles propiedad de Eroski S. Coop.,

Resultando que posteriormente con la presentación en este Ayuntamiento de los documentos relativos al Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto Básico de Construcción del Centro Comercial, ha quedado determinado el aprovechamiento lucrativo definitivo, habiéndose producido un aumento o exceso de aprovechamiento respecto al Convenio suscrito.

Visto que finalizadas las negociaciones entre Eroski S. Coop. y este Ayuntamiento, el Pleno, en sesión celebrada el 26 de abril de 1.999, aprobó la formalización de un Convenio como Anexo complementario al anterior en el que se determina el valor final de la parcela de

propiedad municipal, que asciende a setecientos dos millones quinientas cincuenta y dos mil setecientas setenta y cuatro pesetas (702.552.774.-ptas.) y se asume por Eroski S. Coop. el compromiso de abonar al Ayuntamiento la cantidad de doscientas setenta y nueve millones veintitrés mil trescientas sesenta y dos pesetas (279.023.362.-ptas.), parte en bienes inmuebles y parte en metálico, como valoración complementaria por la enajenación por permuta de la citada parcela, garantizándose esta obligación económica con el depósito de un aval por el citado importe.

Visto que asimismo en el citado Anexo Complementario se establece que el Ayuntamiento se compromete en el plazo de un año, contado a partir de la firma del citado documento, a concretar los bienes inmuebles que desea recibir de Eroski S. Coop., cuyo valor como mínimo ascenderá a la cantidad de ciento sesenta millones seiscientos ochenta y un mil ciento noventa y dos pesetas (160.681.192.-ptas.) (39 %), con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 112-2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Resultando que hasta la fecha al Ayuntamiento no le ha sido posible concretar la totalidad de los bienes inmuebles objeto de esta permuta complementaria,

Resultando que Eroski S. Coop. se encuentra en situación de uso y disfrute del bien de propiedad municipal, objeto de la permuta,

Considerando este Ayuntamiento que es necesario prorrogar el plazo estipulado en el Anexo complementario, para que el Ayuntamiento concrete y determine los bienes inmuebles que en contraprestación desea recibir de Eroski S. Coop., para completar la permuta,

El Pleno de la Corporación con diez votos a favor (9 PSE-EE-PSOE, 1 PP) ninguno en contra y seis abstenciones ( 2 EA/EAJ-PNV, 4 EH) adopta el siguiente acuerdo:

**Modificar** el Anexo Complementario al Convenio inicial, suscrito el 10 de junio de 1.999, en sus cláusulas **tercera** y **cuarta**, con arreglo al detalle siguiente:

- a) El plazo previsto para que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria concrete los bienes  
in  
mu  
ebl  
es  
qu  
e  
des  
ea

recibir de Eraski S. Co. op. en contraprestación por la parcela de propiedad municipal objeto de permuta, se proroga en un año.

b) Eroski S. Coop. abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria la cantidad de cien millones de pesetas (100.000.000.- ptas.) como entrega a cuenta de la diferencia entre el valor de los bienes completos anteriores objeto de la per

mu  
ta.  
La  
cit  
ada  
can  
tid  
ad  
se  
har  
á  
efe  
cti  
va  
en  
el  
pla  
zo  
má  
xi  
mo  
de  
un  
me  
s  
co  
nta  
do  
a  
par  
tir  
de  
la  
ad  
op  
ció  
n  
del  
acu  
erd  
o  
por  
el  
Ple  
no  
Mu

nic  
ipa  
l.

c) Podrá aminorarse la cuantía del aval depositado por Eroski S. Coop. cuyo importe

asc  
ien  
de  
a  
dos  
cie  
nto  
s  
set  
ent  
a y  
nu  
eve  
mil  
lon  
es  
vei  
ntit  
rés  
mil  
tre  
sci  
ent  
os  
ses  
ent  
a y  
dos  
pes  
eta  
s  
(27  
9.0  
23.  
36  
2.-  
pta  
s.)  
en  
pro

por  
ción  
n  
al  
cu  
mp  
lim  
ien  
to  
de  
la  
obl  
iga  
ción  
n  
eco  
nó  
mi  
ca.

### **3.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON INMOBILIARIA UZTURRE S.L.**

Con fecha 28 de diciembre de 1998, el Ayuntamiento a través de su Alcalde, autorizada por acuerdo plenario de 16 de septiembre de 1998, suscribió un Convenio Urbanístico con la sociedad mercantil Inmobiliaria Uzturre S.L. (actuando esta sociedad en nombre propio y en el de otros propietarios de bienes y derechos situados en el área I-2 Iñigo de Loyola), en orden a convenir, por un lado, las condiciones que debiera reunir la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento al objeto de proceder a una recalificación a uso residencial del área citada y por otro las condiciones en las que se procedería a la permuta de bienes municipales sitos en el área afectada por bienes propiedad de la citada sociedad mercantil.

Conforme a las estipulaciones del citado Convenio la empresa Inmobiliaria Uzturre S.L. patrimonializaría la totalidad de los aprovechamientos lucrativos derivados de la nueva ordenación y entre ellos los previstos en el subsuelo, como consecuencia de la titularidad de los bienes y en contraprestación de las obligaciones y compromisos asumidos.

De conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria procedió a formular expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del área I-2 Iñigo de Loyola que pasa a denominarse R-19 y R-20" y el Pleno de la Corporación adoptó los acuerdos de aprobación inicial y provisional que en todos sus términos respetaban el contenido del referido Convenio.

La Excma. Diputación Foral al momento de la aprobación definitiva del documento por el Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 1 de junio de 1999, introdujo pequeñas modificaciones que principalmente se centran en la alteración de la zonificación pormenorizada del espacio libre proyectado hacia la C/ Iñigo de Loyola, situado junto al bloque C, con una superficie de 1.200 m<sup>2</sup>, recalificando una nueva parcela como espacio libre de dominio y uso públicos, ello sin perjuicio de su aprovechamiento en subsuelo en régimen compatible con su titularidad demanial, con la correspondiente obligación de cesión gratuita a favor de este Ayuntamiento.

Esta alteración implica una reducción de los aprovechamientos edificatorios previstos patrimonializar por Inmobiliaria Uzturre S.L. en virtud de las estipulaciones establecidas en el Convenio, y se concreta en una edificabilidad bajo rasante de 2.400 m<sup>2</sup>, destinados al uso de aparcamientos y garajes.

El Convenio suscrito entre ambas partes establece en su cláusula undécima párrafo segundo que en el supuesto de que en el acuerdo de aprobación definitiva del

documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento citado se modificasen las condiciones convenidas o se imposibilitara alguna de las obligaciones a las que las partes se hubieran comprometido, se podrán renegociar las mismas al objeto de restablecer el equilibrio convenido.

Resultando que las condiciones convenidas entre este Ayuntamiento e Inmobiliaria Uzturre S.L. han sido modificadas y es necesario solucionar el desequilibrio económico surgido.

Considerando que la supresión y eliminación de los aprovechamientos bajo rasante previstos materializar sobre la parcela resultante denominada B en el Proyecto de Compensación, con la consiguiente indemnización económica, a favor de Inmobiliaria Uzturre S.L. resultante de la minusvaloración de sus derechos iniciales, no es aconsejable para los intereses municipales.

Considerando asimismo, que la materialización por parte de este Ayuntamiento de los aprovechamientos bajo rasante en la citada parcela B, conforme a la calificación demanial que actualmente tiene esa parcela y la transmisión de su aprovechamiento en régimen de concesión administrativa, bien por licitación pública, bien por procedimiento negociado con la citada Promotora, no es la alternativa más aconsejable para los intereses municipales, dado que la escasa superficie de la parcela dificultaría la viabilidad de su materialización efectiva por el escaso número de plazas de aparcamiento ocasionado por la reducción de superficie como consecuencia de la ejecución de nuevos accesos y salidas, además de encontrarse en colindancia con plazas de aparcamiento en régimen de propiedad, sin olvidar que ello no eximiría al Ayuntamiento de su obligación de indemnizar a la referida sociedad mercantil.

Considerando que es necesario e imprescindible para el interés público el mantenimiento de los aparcamientos bajo rasante, evitando así la supresión de las plazas de garage inicialmente previstas, por el consiguiente desahogo que ello supone para una zona del centro del municipio que presenta carencias en cuanto a dotaciones de aparcamientos.

Considerando que la solución más idónea para restablecer el equilibrio económico en relación con el Convenio suscrito, así como para el mantenimiento de los aprovechamientos bajo rasante con el uso de plazas de aparcamiento, es la desafectación del dominio público del espacio bajo rasante de la parcela denominada B en el Proyecto de Compensación para su posterior patrimonialización y transmisión, mediante permuta, a favor de Inmobiliaria Uzturre S.L., constituyendo posteriormente la figura denominada Conjunto Inmobiliario, ya que esta alternativa supone por un lado, la innecesaridad de una compensación o indemnización económica a favor de Inmobiliaria Uzturre S.L., y por otro, la posibilidad de adquirir un local en planta baja cercano a la Casa de Cultura,

Resultando que Inmobiliaria Uzturre S.L. es propietaria de un local en planta baja a construir en el edificio C que dada su proximidad a la Casa de Cultura y ante la carencia de locales municipales puede ser de interés su adquisición por este Ayuntamiento.

Visto por otro lado, que la implantación de plazas de aparcamiento en el subsuelo de la referida parcela denominada B plantea inicialmente la necesidad de resolver los futuros accesos a dicha parcela sin que ello conlleve un detrimento o reducción de los espacios libres sobre rasante destinados a zonas de juego y plaza pública.

Considerando además, conveniente, resolver de manera conjunta la accesibilidad rodada de la totalidad de los garages previstos desarrollar en el área afectada, con el fin de reducir la proliferación sucesiva de continuos accesos al vial sito en la calle Iñigo de Loyola y evitar problemas de seguridad vial y funcionalidad.

Visto que desde un punto de vista técnico, conforme se expone en el informe del Arquitecto Municipal, la solución más idónea para ubicar el acceso a los garages es la zona Norte, tras el edificio C, en la zona de colindancia entre las parcelas C de titularidad municipal y la parcela privada nº 4 por presentar esta solución las mínimas afecciones en cuanto a la seguridad vial.

Resultando que la citada ubicación se encuentra en suelo calificado de dominio público por lo que es necesaria su desafectación y posterior patrimonialización para su transmisión mediante permuta a favor de Inmobiliaria Uzturre S.L..

Atendido que la desafectación de ambos bienes, espacio bajo rasante de la parcela B y zona de acceso común de vehículos, beneficia al interés general ya que las plazas de aparcamiento a construir en el subsuelo de la citada parcela son necesarias en la zona y que la legalidad desde el punto de vista de los fines que se persiguen se cumple, no existiendo infracción en el expediente y procurándose el interés general.

Visto que queda justificada la necesidad de adquisición del citado local por su proximidad a la Casa de Cultura y por la carencia de locales municipales que sirvan de desahogo, persiguiendo con esta adquisición un fin útil.

Visto que los bienes de propiedad municipal han sido valorados según informe del Arquitecto Municipal con arreglo al detalle siguiente:

a) Valoración del espacio bajo rasante con un aprovechamiento de dos plantas, de 2.400 m<sup>2</sup> de la parcela municipal (B) de 1.200 m<sup>2</sup>, una vez deducido lo percibido por el Ayuntamiento conforme al Convenio suscrito, por importe de once millones treinta y seis mil seiscientos noventa y siete pesetas 11.036.697.-ptas.

b) Valoración del espacio bajo rasante de la parcela de acceso común de vehículos sita en la parcela C con una superficie de 226 m<sup>2</sup> y con un aprovechamiento en subsuelo de 398 m<sup>2</sup>, por importe de tres millones novecientos siete mil novecientos sesenta y dos pesetas

..... 3.907.962.-ptas.

Y que el futuro local de planta baja a construir en el edificio C, de 76,50 m<sup>2</sup> de superficie, propiedad de Inmobiliaria Uzturre S.L. que se pretenda adquirir, tiene una valoración de dieciséis millones doscientas dieciocho mil pesetas ..... 16.218.000.-ptas.

Visto que la diferencia de valor entre los bienes que se van a permutar es inferior al 40 % del que lo tenga mayor y por tanto dentro de los límites exigibles por el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Visto que los bienes inmuebles, propiedad del Ayuntamiento no rebasan el 25 % de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal vigente (RO 2.510.235.644) por lo que no se precisa de autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Visto asimismo, que la cuantía de los bienes que se pretende enajenar por permuta no excede del 20 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto, por lo que no es necesario el quórum de la mayoría absoluta para adoptar el acuerdo de enajenación.

Visto sin embargo, que es necesario el quórum de la mayoría absoluta del número de miembros de la Corporación para alterar la calificación jurídica de los bienes demaniales conforme al artículo 47-3-k) de la L.B.R.L..

Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y la Técnico de Urbanismo,

Vistos los artículos 8, 109, 112, 113, 114 y 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el Pleno de la Corporación con doce votos a favor (9 PSE-EE-PSOE, 1 PP, 2 EA/EAJ-PNV), ninguno en contra y cuatro abstenciones (4 EH), adopta los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Declarar desafectado del Dominio Público, la superficie bajo rasante de la parcela B contemplada en el Proyecto de Compensación de la Normas

Subsidiarias de Planeamiento del Área R-19 Iñigo de Loyola y destinada a aparcamiento subterráneo, así como los espacios bajo rasante que sirven de acceso a los garajes previstos ejecutar en dicha área con una superficie conjunta de **1.426 m<sup>2</sup>** y un aprovechamiento conjunto en el subsuelo de 2.798 m<sup>2</sup>, modificándose inicialmente su calificación jurídica a bien patrimonial, la cual se entenderá modificada con carácter definitivo sino se formulan reclamaciones durante el plazo de un mes de información pública.

**Segundo.-** **Declarar alienable** los espacios bajo rasante descritos en el punto primero una vez transcurrido el trámite de información pública.

**Tercero.-** **Enajenar** a Inmobiliaria Uzturre S.L., los bienes de propiedad municipal siguientes:

a) Espacio bajo rasante de la parcela B del Proyecto de Compensación (1.200 m<sup>2</sup>) con un aprovechamiento en dos plantas de 2.400 m<sup>2</sup> valorado en once millones treinta y seis mil seiscientos noventa y siete pesetas

..... 11.036.697.-ptas.

más el IVA (16%) que importa un millón setecientos sesenta y cinco mil ochocientos setenta y dos pesetas .....

1.765.872.-ptas.

**que hace un total de doce millones ochocientos dos mil quinientas sesenta y nueve pesetas .....**

**12.802.569.ptas.**

b) Espacio bajo rasante de la parcela que sirve de acceso común a la totalidad de los garajes, sito en la parcela C del Proyecto de Compensación con una superficie de 226 m<sup>2</sup>, y un aprovechamiento bajo rasante de 398 m<sup>2</sup>, valorado en tres millones novecientos siete mil novecientos sesenta y dos pesetas

..... 3.907.962.-ptas.

más el IVA (16%) que importa seiscientos veinticinco mil doscientas setenta y cuatro .....

625.274.-ptas.

**que hace un total de .....**

**4.533.236.-ptas.**

**por lo que la valoración total de los bienes de propiedad municipal, IVA incluido, asciende a .....**

**17.335.805.-ptas.**

El Ayuntamiento recibe en contraprestación por parte de Inmobiliaria Uzturre S.L. un local de 76,50 m<sup>2</sup> de superficie en planta baja a construir en el edificio C con una valoración de dieciséis millones doscientas dieciocho mil pesetas

..... 16.218.000.-ptas.

más el Impuesto de Transmisiones (6%) que asciende a novecientos setenta y tres mil ochenta pesetas..... 973.080.-ptas.

**lo que hace un total de diecisiete millones ciento noventa y un mil ochenta pesetas..... 17.191.080.-ptas.**

y de conformidad con la siguiente condición:

- Se fija el plazo de dos años a contar desde la firma de la escritura pública de permuta para la entrega del local de planta baja a construir en el edificio C.

**Cuarto.-** Inmobiliaria Uzturre S.L. deberá abonar al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, a la firma de la escritura pública de permuta la cantidad de ciento cuarenta y cuatro mil setecientos veinticinco pesetas, **144.725 ptas.**, como diferencia, para alcanzar la equivalencia de valores.

**Quinto.-** **Iniciar la apertura** de un expediente administrativo con el fin de formalizar cuantos trámites resulten necesarios en orden a la constitución de manera conjunta con las parcelas promovidas por Inmobiliaria Uzturre S.L. de un Conjunto Inmobiliario.

**Sexto.-** **Modificar** el Convenio suscrito con fecha 28 de diciembre de 1998, con arreglo a los términos del presente acuerdo.

**Séptimo.-** **Facultar** a la Alcalde Dña. Ana Urchueguía Asensio, o persona que legalmente le sustituya, para la formalización de la escritura pública de permuta y de cuantas escrituras públicas de agrupación, segregación, Declaración de Obra Nueva, y constitución del Conjunto Inmobiliario resulten necesarias en orden a la diferenciación de usos y constitución en propiedad horizontal de la finca destinada a aparcamientos, así como delimitación de las fincas especiales del conjunto, delimitación de cuotas y redacción de los estatutos pertinentes, y cuantos documentos privados sean necesarios para la efectividad de este acuerdo.

**4.- GRUPO SOCIALISTA: MODIFICACIÓN ADSCRIPCIÓN DE MIEMBROS DE ESTE GRUPO EN DIVERSAS COMISIONES INFORMATIVAS.**

Se da cuenta al Pleno de la Corporación de la Dación de Cuenta, modificación de miembros del grupo socialista, en diversas comisiones informativas:

*PROPUESTA DE MODIFICACIONES EN LA COMPOSICIÓN DE DIVERSAS COMISIONES INFORMATIVAS QUE PRESENTA EL GRUPO DE CONCEJALES SOCIALISTAS DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA.*

**.- OBRAS, URBANISMO Y GESTIÓN MUNICIPAL**

3er. Vocal	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto	Marisa Zubiri Bustillo
1er. Suplente	Marisa Zubiri Bustillo	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto

**.- SERVICIOS SOCIALES**

1er. Vocal	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto	Alejandro Herrero Herrero
1er. Suplente	Alejandro Herrero Herrero	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto

**.- SANIDAD, CONSUMO, COMERCIO Y MEDIO AMBIENTE**

4º Vocal	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto	Alejandro Herrero Herrero
1er. Suplente	Alejandro Herrero Herrero	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto

**.- SERVICIOS PÚBLICOS**

4º Vocal	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto	Marisa Zubiri Bustillo
1er. Suplente	Marisa Zubiri Bustillo	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto

**.- RÉGIMEN INTERIOR**

5º Vocal	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto	Marisa Zubiri Bustillo
1er. Suplente	Marisa Zubiri Bustillo	Ángel M <sup>a</sup> Vicente Prieto

El Pleno de la Corporación se da por enterado.

Y sin más asuntos que tratar, siendo las 09:05 horas del día indicado en el encabezamiento, la Sra. Presidente da por terminada la sesión, de la que se levanta la presente acta, de cuyo contenido yo, el Secretario, doy fe.