

PLENO MUNICIPAL N° 07/02

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **01 DE JULIO DE 2002**.

ASISTENTES :

ALCALDE-PRESIDENTE:	D ^a Ana Urchueguía Asensio.	(PSE-EE-PSOE)
TENIENTES DE ALCALDE:	D. Julio Legaz Heras.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Carlos García Velasco.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Alejandro Herrero Herrero.	(PSE-EE-PSOE)
	D ^a Jone Altuna Garmendia.	(PSE-EE-PSOE)
	D. José Ángel Encinas Rovalo.	(PP)
CONCEJALES:	D ^a María Luisa Zubiri Bustillo.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Martín Moreno García.	(PSE-EE-PSOE)
	D. José M ^a Urdampilleta Zubitur	(PSE-EE-PSOE)
	D. Zigor Iriondo Yarza.	(E.H.)
	D ^a Aiora Zulaika Soroa.	(E.H.)
	D ^a Nekane Larzabal Oronoz.	(EA/EAJ-PNV)
	D. Jesús Elizegi Zuñiga.	(EA/EAJ-PNV)
	D. José M. Irurzun Ezkurdia.	(EA/EAJ-PNV)
SECRETARIO ACCTAL.:	D ^a . Ana Sanz Ormazabal.	
NO ASISTENTES:	D. Xabier Elizondo Lasarte.	(E.H.)
	D. Iker Pontesta Auzmendi	(E.H.)

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 09:00 horas del día 01 de Julio de 2002, previa citación al efecto, se reunió el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, bajo la Presidencia de la Sra. Alcalde D^a. Ana Urchueguía Asensio, con la asistencia de los Tenientes de Alcalde y Concejales que arriba se relacionan, y asistidos de mí, el Secretario Acctal. D^a. Ana Sanz Ormazabal, 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.

1.- APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA.

Antes de pasar a votación el dictamen de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, el Sr. Iriondo, portavoz suplente de EH, da lectura en euskera al escrito presentado al Pleno por su grupo político cuyo texto literalmente transcrito dice:

“El grupo político Euskal Herritarrok presenta al Pleno, que se va a celebrar hoy 1 de Julio de 2002 para su aprobación las siguientes propuestas:

1º) Atrasar hasta el mes de octubre la aprobación inicial del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2º) Poner en marcha para el mes de Septiembre una campaña informativa dirigida a los ciudadanos de este municipio”.

Toma la palabra, a continuación la Sra. Alcalde, manifestando que recuerda al Sr. Iriondo que la aprobación inicial conlleva una exposición pública que va a proponer que sea de cuarenta (40) días lo que supone aproximadamente hasta principios de septiembre, sin embargo el objetivo de su grupo político es totalmente diferente a lo que dispone la ley y considero que han tenido tiempo suficiente.

Sometida a votación la propuesta de EH queda rechazada al haber obtenido cinco votos a favor (3 EA/EAJ-PNV, 2 EH) y nueve votos en contra (8 PSE-EE-PSOE, 1 PP).

Finalizada la votación el Sr. Iriondo (EH) continua manifestando que su grupo político considera que es conveniente y necesario atrasar hasta el mes de octubre la aprobación inicial del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias porque ha existido muy poca información al respecto por ello es muy importante abrir una campaña informativa / divulgativa sobre el documento, sin embargo se va a exponer al público en el mes de julio y/o agosto fechas en las que la mayoría de los lasarteoriatarras se encuentran de vacaciones.

Interviene a continuación la Sra. Alcalde para decir que el Diagnóstico fue presentado el 27 de septiembre de 2001, el Avance el 14 de diciembre de 2001 y estamos a 1 de julio de 2002, esa es la razón por la que hemos votado en contra de la propuesta de retrasar la aprobación inicial del documento. El documento, continua diciendo la Sra. Alcalde, se expondrá al público durante cuarenta (40) días contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, lo que supone aproximadamente hasta primeros de septiembre para que los particulares y los grupos políticos puedan presentar las alegaciones al documento que estimen convenientes.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión extraordinaria de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 26 de Junio de 2002

Visto, que por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de Diciembre de 2001, se aprobó el documento de Avance de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, redactado por Gurbain S.L., sometiéndolo al trámite de información pública mediante anuncio en el periódico El Diario Vasco de fecha 24 de Diciembre de 2001, y en el

Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 248 de fecha 28 de diciembre del mismo año, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo,

Visto, que transcurrido el plazo conferido fueron formuladas veintitrés (23) sugerencias y otras alternativas de planeamiento conforme consta en el expediente, suscritas por:

- 1.-Federación Coordinadora de Disminuidos Físicos de Guipuzcoa.
- 2.-Federación Coordinadora de Disminuidos Físicos de Guipuzcoa.
- 3.-Vicente Andrés Just.
- 4.-Gerardo Marigil Merino, como representante de Herederos de Francisco Gaztañaga.
- 5.-José Manuel Altuna Arregui.
- 6.-Luis Tapia Amebanar.
- 7.-Esperanza Abalabide Iradi
- 8.-Grupo de Concejales Socialistas.
- 9.-Grupo de Concejales Socialistas.
- 10.-Grupo de Concejales Socialistas.
- 11.-Grupo de Concejales Socialistas.
- 12.-Francisco Javier Peña Iradi, en calidad de Presidente del edificio de Kale Nagusia 29.
- 13.-Francisco Javier Peña Iradi, en calidad de Presidente del edificio de Kale Nagusia 29.
- 14.-Eduardo Aldazabal Goizueta.
- 15.-José Lopetegui Gorostiaga
Miguel Iñorbe Artola
Gabriel Urruzola Aristimuño.
- 16.-Aranzta Usarbarrena Ormazabal.
- 17.-Ramón José Azcarate Tardaguila.
- 18.-P.G. Landaberri Ikastola.
- 19.-Antonia Iturri Icutza, en calidad de Administradora-Presidenta del edificio de Kale Nagusia nº 25-C
- 20.-Rafael Olloquiegui Yeregui.
- 21.-Juan Luis Eguleta Aldazabal, en representación de la Comunidad de Propietarios de Tellerigaina Kalea.
- 22.-Ramón Baztarrিকা Aldasoro, en representación de Zabaleta Auzolan Auzo Elkartea.
- 23.-Euskal Herritarrok.

Visto, que por acuerdo plenario de fecha 18 de abril de 2002, se acordó prestar conformidad a los Criterios, Objetivos y Soluciones generales de planeamiento que han sido expuestos al público y disponer que se culmine el proceso de Revisión de las NNSS conforme a los mismos, así como estimar o desestimar, en su caso, las sugerencias y alternativas de planeamiento presentadas,

Y examinado el nuevo documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento redactado por Gurbain S.L., y presentado para su tramitación ante este Ayuntamiento,

Visto el informe que sobre el particular emite la Técnico de Urbanismo,

Visto el informe que sobre el particular emite el Arquitecto Municipal,

El Pleno de la Corporación, con nueve votos a favor (8 del PSE-EE-PSOE y 1 del PP), tres abstenciones (3 de EA/EAJ-PNV), y dos votos en contra (2 EH), adopta los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Aprobar inicialmente el Proyecto de Revisión de las NNSS de Planeamiento de Lasarte-Oria, con las siguientes precisiones:

NORMAS GENERALES

Art. 1.5 Epígrafe 2b.- Incremento volumen edificable

Se eliminará el posible incremento del 10% en el volumen edificable.

Art.2.2.2 usos industriales

Se añadirá en el epígrafe destinado a usos industriales de 2ª categoría el párrafo siguiente: “ con excepción de los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que en ningún caso se admitirán en parcelas residenciales.”

Art. 2.2.4 usos rurales

Se incluirá una referencia al artículo 4.57.

Art. 2.10.3 . Determinaciones modificables por Estudios de Detalle o sin la formulación de planeamiento.

Epígrafe a.: La modificación del parcelario supondrá la adecuación de la zonificación pormenorizada.

Art. 3.7 Planeamiento en suelo urbanizable

Epígrafe b. Se modificará el valor de 4 años, modificándose a 6 años el plazo para la formulación del planeamiento pormenorizado o Plan Parcial.

Art.4.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

Epígrafe A.1.La altura mínima en sótanos y semisótanos sera de 2,20 mts. Si el uso del semisótano o sótano esta ligado al uso terciario de planta baja la altura mínima de esa planta sera de 2,50 mts. libres, de cualquier obstáculo o instalación fija.

Epígrafe A.2 En parcelas de residencial ensanche y de residencial de edificación abierta, la sustitución de un edificio se realizará conservando las alturas de alero del edificio colindante y en función de ellos se ajustarán las alturas de planta baja.

Art.4.7 Condiciones de edificación de las parcelas “a.1. Residencial de Ensanche”

a.1 Residencial de Ensanche.

Epígrafe 3. Se aplicará lo señalado en el artículo 4.5

Epígrafe 5. c. Se incluirá el siguiente texto “ los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 mts. de las esquinas cóncavas de la edificación y de viviendas contiguas de la edificación colindante, con la salvedad en este segundo caso de que se dispongan en continuidad con los vuelos existentes.

Art.4.8 Condiciones de edificación de las parcelas “a.2 Residencial de Edificación Abierta.

Epígrafe 8 d. Se deberá adoptar igual tratamiento que las cubiertas de Residencial Ensanche a.1

Art.4.9 Condiciones de edificación de las parcelas “a.3 Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

Epígrafe 6. El semisótano podrá sobresalir igual que en las tipologías anteriores 1,20 mts. como máximo.

Epígrafe 4c Se elimina la exigencia de que el jardín disponga de 90 m², siendo el Plan Parcial correspondiente quien defina las características de dichos jardines.

Epígrafe 9 d. Las cubiertas tendrán igual tratamiento que las de Residencial Ensanche a.1 y Edificación Abierta a.2.

Art. 4.11. Condiciones de implantación de viviendas en plantas bajas.

Previo a la aplicación de estas ordenanzas se redactará un documento que de forma expresa defina con mayor precisión edificio por edificio donde y como puede producirse la transformación, así como la participación municipal en las plusvalías generadas.

Art. 4.12 régimen general de implantación de los usos autorizados

Epígrafe 3. Se añadirá “ los usos industriales de 1ª categoría”.

Art.4. 14. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

Podrá incrementarse el número de viviendas previstas de nueva ejecución tanto en suelo urbano como urbanizable en un 15% sin aumentar el techo edificable, y sin modificarse la tipología de vivienda establecida desde el planeamiento general.

Epígrafe 1.c. El tamaño medio de las viviendas se establecerá en m² (c).

Epígrafe 2.b. Se adecuarán las medidas mínimas establecidas en función del Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas Técnicas de Accesibilidad.

Epígrafe 3.d. La ventilación de los gases de combustión de caldera se realizarán a cubierta, pudiendo en casos excepcionales de edificaciones existentes de forma justificada ventilar a fachada o patios, sin ocasionar molestias a los vecinos.

Epígrafe 5.a. El nivel del portal deberá ser el del espacio exterior conforme al Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas Técnicas de Accesibilidad.

Se añadirá la necesidad de incluir el armario de telecomunicaciones.

Epígrafe 5. c. Se redactará de la siguiente forma: "será obligatoria la instalación de ascensor de conformidad a los criterios del Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas Técnicas de Accesibilidad".

En el caso de edificaciones existentes podrá reducirse la anchura de la escalera hasta un mínimo de 80 cms. para poder incluir un ascensor de mínimas dimensiones que compagine la accesibilidad a la edificación con la evacuación de la misma.

Epígrafe 5.d. En ningún caso en edificación existente se admitirá la conexión entre la última planta del edificio y la bajo cubierta dado que ello supondría un incremento de la edificabilidad legalmente establecida.

Art. 4.15 Condiciones aplicables a locales destinados a otros usos autorizados.

Epígrafe c. La superficie mínima de los locales será de 30 m². útiles.

Art. 4.18 Acabado e instalaciones mínimas de los edificios

La superficie mínima de los locales será de 30 m² útiles

Art. 4. 19 Instalaciones de saneamiento

Párrafo 6. Corregir la exigencia de arqueta única para pluviales y fecales, debiendo ser separativas.

Art. 4.35 Condiciones relativas a las servidumbres de uso público

Epígrafe d. Se añadirá " pavimentos con excepción de las telas asfálticas "

Art. 4.39 Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación . -parcelas b-

Epígrafe b y f. Los semisótanos asimilables a plantas bajas tendrán 10 mts. de frente de fachada y 3,50 mts. de altura.

Epígrafe i. Se admitirá la instalación de letreros sobre cubierta como elemento singular de la edificación conforme a los criterios de los técnicos municipales.

Art. 4.40 Condiciones generales de uso - parcelas b-

Epígrafe c.. Se eliminará la posibilidad de construir mas de una vivienda.

Epígrafe d. Se impedirá el almacenaje en la parcela libre de edificación.

SUELO NO URBANIZABLE

Ar. 4.45 Condiciones generales de edificación y urbanización

Epígrafe d. La altura máxima de la edificación al alero sera de 7 mts. y de 9,50 mts, en cumbre.

Art. 4.62 Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.

Se añadirá : “se implantarán en edificaciones con un uso exclusivo de vivienda y existentes en la actualidad”.

NORMAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

A.1.U.2 UR DANETA

La altura de la edificación será la resultante de adoptar las alturas de aleros de la edificación colindante, por lo que se ajustarán las alturas máximas admitidas.

A.1.U.10. REKALDE

Se especificará que la exigencia de una superficie mínima de 200 m². corresponderá a la planta baja y de semisótano. Los locales bajo el vial de servicio quedaran consolidados debiendo indicarse que en caso de sustitución de los edificios estos locales deberán suprimirse.

A.1.U.14 LODI BARREN

Se incluirá la parcela correspondiente al edificio comercial de la Plaza Jaizkibel en el Área de Reparto, con el fin de suprimir dicho edificio. Se establecerán los parámetros edificatorios de la posible sustitución del edificio de Beko Errota Kalea 1,3,5,7 y 9.

Deberá indicarse el aprovechamiento previsto para el aparcamiento a realizar en la parcela del antiguo cementerio y preveer que el mismo incluya usos terciarios hacia la Iglesia que permitan resolver realojos de edificios terciarios a suprimir en Sasoeta.

A.1.U.28. OZTARAN

Deberá establecerse el aprovechamiento previsto para los posibles edificios de aparcamiento.

A.1.U.29. CASAS OBRERAS

Se incluirá el valor de 791 m² de techo de locales comerciales en las plantas bajas de los edificios, conforme al convenio urbanístico.

A.1.U.34. VAGUADA DE GOIEGI

Corregir error en la superficie del Área de Reparto.

A.1.U.36. ZATARAIN

El numero de viviendas será el previsto en el Avance, es decir de 224 nuevas viviendas.

A.1.U. 37. ORIA GAIN

Se incluirá el acceso directo previsto desde la carretera a Urnieta.

S.G.E.L. PARQUE PLAZAOLA

Se eliminará la referencia a un convenio existente. Se incluirán los parámetros edificatorios correspondientes al uso terciario previsto.

PLANOS

Se modificará el grafismo que identifica los usos pormenorizados del plano II.5

Se incluirá en los planos el vial ejecutado por Eroski S. Coop de acceso desde el paso inferior a la autovía al ámbito de Atsobakar.

Deberá grafarse el limite norte del A.17 Zumaburu.

Segundo.- Someter a información pública el citado documento mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y en el periódico El Diario Vasco, durante el plazo de cuarenta días (40) a efectos de que puedan formularse las alegaciones que se estimen pertinentes al citado documento urbanístico.

Tercero.- **Suspender** el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, y usos contrarios a los previstos en la nueva ordenación en las Áreas que a continuación se citan, dado que las nuevas determinaciones suponen una modificación del régimen urbanístico vigente:

En suelo urbano: A-1- Okendo, A.5- Gaztañaga, A.14- Loidi Barren, A-18 Cocheras.

En suelo urbanizable: A.34-Vaguada de Goiegi, A.35 Zabaleta Berri, A-36 Zatarain, A.37- Oria Gain.

En consecuencia, se producirá la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias solicitadas con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial cuyo contenido sea contrario a las determinaciones de la nueva ordenación.

La suspensión del otorgamiento de licencias anteriormente citada será por el plazo de dos años, quedando extinguido con la aprobación definitiva del Proyecto de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Finalizada la votación toma la palabra el Sr. Irurzun (EA/EAJ-PNV) para explicar su postura de abstención diciendo que, a pesar de lo que diga la alcaldesa sobre los cuarenta días de exposición pública, considera que han tenido muy poco tiempo. Y no han votado en contra porque eso significaría votar en contra de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por estar en desacuerdo con ellas y apenas han tenido tiempo de leer el documento.

Desde el documento de Avance, continua diciendo el Sr. Irurzun, hasta este documento de aprobación inicial ha habido cambios sustanciales, por ello nosotros como grupo político consideramos que deberíamos haber tenido mucho más tiempo para estudiar el documento.

A continuación interviene el Sr. Iriondo manifestando en euskera que hoy se da la aprobación inicial del documento de las Normas Subsidiarias. Ya que desde el inicio del proceso no ha habido campaña de información alguna, y dado que es ésta la última oportunidad de dar a conocer a la ciudadanía este tema tan importante, proponen lo siguiente:

Que en septiembre se ponga en marcha una campaña de información referente a este documento: charlas de los técnicos; mesas redondas junto con asociaciones de barrios y entidades sociales, culturales y deportivas; una revista informativa, explicativa; ...

Después, en octubre, se abriría el plazo de presentar enmiendas. Por tanto, el problema no está en votar hoy este punto, sino en realizar la exposición pública en los meses de julio y agosto. En esta época estival muchos lasarteoriatarras se encuentran de vacaciones, al igual que las entidades del pueblo.

Estamos en contra de la aprobación inicial: estamos en desacuerdo con el modelo de pueblo que muestra este documento, tal y como muestran las diferentes sugerencias de Batasuna.

Toma la palabra la Sra. Alcalde diciendo que puede comprender a los Sres. Corporativos por la dificultad que tiene un documento urbanístico a la hora de los estudios correspondientes, pero no hay ninguna razón objetiva para decir que no ha habido tiempo suficiente. Decir, como he dicho antes, que el Diagnóstico se presentó el 27 de septiembre de 2001 y el documento de Avance se entregó el 14 de Diciembre de 2001, ello significa que después ha existido un trámite de información pública durante treinta días hábiles donde los particulares, asociaciones y grupos políticos han presentado las correspondientes sugerencias al documento. El día 9 de Abril se hace el estudio, individualmente, de las sugerencias presentadas en una Comisión extraordinaria de Obras y Urbanismo, previos los informes técnicos correspondientes y varias de ellas son estimadas y luego posteriormente ratificadas por el Pleno.

También quiero explicar, continúa la Sra. Alcalde, porque el grupo socialista ha votado a favor, porque transcurridos once años desde la aprobación de las Normas Subsidiarias y el grado de ejecución de sus previsiones era necesario disponer de un nuevo instrumento urbanístico y este nuevo documento contiene importantes propuestas que vamos a desarrollar en el futuro:

En el suelo urbano

- A-1 Okendo
- A-5 Gaztañaga
- A-14 Loidi Barren
- A-18 Cocheras

En suelo urbanizable

- A-34 Vaguada Goiegi
- A-35 Zabaleta-Berri
- A-36 Zatarain
- A-37 Oria Gain

Estas actuaciones conllevan la creación de nuevas viviendas y entre ellas más de 800 viviendas de V.P.O. que supone que los jóvenes de nuestro pueblo puedan acceder en el periodo de una década a viviendas de este tipo.

También el documento prevé la creación de una nueva Área Industrial en el ámbito A.I.U.-33 Teresategi con 165.630 m² de superficie. Esta propuesta si se aprueba definitivamente el documento de las Normas Subsidiarias por la Diputación Foral permitirá transformar el área industrial obsoleta de Kotxeras en un área residencial. Esta nueva área industrial se crea, aprovechando las nuevas infraestructuras que se van a producir con el Segundo Cinturón de Donostia, iniciativa del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En Terciario, continúa diciendo la Sra. Alcalde, se consolida la situación existente, permitiendo la transformación de locales en planta baja por vivienda conforme a un estudio pormenorizado, porque existen numerosos locales en planta baja sin uso de actividad comercial.

En cuanto a la Vialidad, se realizan diversas propuestas que mejoran la accesibilidad a los distintos ámbitos:

- Nueva vialidad de acceso a Zabaleta y a la nueva área industrial.

- Nuevo vial de comunicación con Kalbario Bidea ampliando las antepuertas de la Iglesia.
- Remodelación interna de Zumaburu.
- Remodelación de Geltoki Kalea frente a la Plaza Okendo integrado en actual vial en la red peatonal, algo tan solicitado por los Corporativos.
- Remodelación viaria de Oztaran.

La ejecución de nuevos aparcamientos en Loidi-Barren (antiguo cementerio), en la zona deportiva de Michelín y en Oztaran. La creación de itinerarios peatonales, un elemento fundamental para el desarrollo urbano (paseo del borde del río, caminos peatonales desde la nueva vaguada de Goiegi hasta el Parque de Plazaola).

La creación de nuevos espacios libres en suelo urbano (Okendo, Mirentxu, Loidi-Barren, Cocheras, Instituto, Kaxkarro) casi 60.000 m² que van a disfrutar los vecinos de este pueblo. En suelo urbanizable y no urbanizable (Plazaola) que totalizan 250.000 m² de superficie de espacios libres.

Este nuevo documento de Normas Subsidiarias dispone nuevos equipamientos, como son el traslado del actual ambulatorio al área Loidi-Barren, junto al Polideportivo y la ejecución de un nuevo edificio para el Ayuntamiento. Así mismo se plantea la protección del suelo no urbanizable y se crea un nuevo catálogo de protección de edificios y elementos de interés arqueológico y naturalístico. Todo ello quiere decir que con estas Normas que tienen una previsión de ejecución de diez o doce años, dejamos a las futuras corporaciones un instrumento urbanístico acorde con las necesidades de este pueblo, de transformación y de calidad de vida que deseamos para nuestros ciudadanos y estoy convencida que las futuras corporaciones agradecerán que hayamos sido capaces de dotar de este instrumento urbanístico para el futuro de Lasarte-Oria, por eso hemos votado a favor de esta aprobación inicial del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- APROBACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y CONSTRUCCIONES MURIAS S.A..

Toma la palabra la Sra. Alcalde para manifestar que este Convenio Urbanístico que se va a tratar recoge la permuta de “Villa Mirentxu”, un tema que desde 1986 ó 1987 las distintas Corporaciones han tenido gran interés en obtener este edificio para equipamiento comunitario. Como recordarán ustedes hemos tenido pleitos con la familia Urreta y no ha sido posible nunca llegar a acuerdos sobre la adquisición del citado edificio hasta que finalmente ellos han vendido posibilitando al Ayuntamiento obtener el edificio a través de un Convenio Urbanístico con el nuevo propietario Construcciones Murias S.A., ello hará posible la ampliación de las aceras en Donostia Etorbidea y la ampliación del Parque de Somoto con la incorporación de los terrenos libres pertenecientes a Villa Mirentxu para servicio y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión extraordinaria de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 26 de Junio,

Y examinado el borrador de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la mercantil Construcciones Murias S.A., en calidad de propietario de la finca denominada “Villa Mirentxu”, sita en Donosti Etorbidea 1B,

El Pleno de la Corporación, con nueve votos a favor (8 del PSE-EE-PSOE y 1 del PP), tres abstenciones (3 de EA/EAJ-PNV) y dos votos en contra (2 EH), adopta los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Aprobar el borrador de Convenio Urbanístico a formalizar entre este Ayuntamiento y Construcciones Murias en calidad de propietario de la edificación de la finca denominada “Villa Mirentxu”, sita en Donosti Etorbidea 1B, cuyo texto es el siguiente:

ANTECEDENTES

I.-Que la mercantil “Construcciones Murias S.A.” es propietaria de la parcela sita en Donostia Etorbidea 1B de Lasarte-Oria, con la siguiente descripción:

Descripción.- “Casa finca urbana, denominada Villa Mirentxu consta de planta de sótano, planta baja, planta primera, planta bajo cubierta, frontón, caseta auxiliar del frontón, cobertizo (lavandería), huerta y jardín.

Hoy, tras reciente medición realizada con ocasión de los trámites preparatorios del presente Convenio Urbanístico, la finca tiene una superficie de 2746,25 metros cuadrados.

Casería llamada Zubiaurre con terreno adyacente. La casería no existe en la actualidad y el terreno adyacente ocupa una extensión real de 765,15 metros cuadrados. De dicha finca ha sido expropiada por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria una superficie de 374 m², en consecuencia la superficie no expropiada asciende a 391,15 metros cuadrados.

Título.-Mediante contrato privado entre la Sociedad Construcciones Murias y los antiguos propietarios (Doña María Aranzazu Urreta y otros), y cuya fotocopia compulsada se adjunta a este Convenio como Anexo nº

Referencia catastral.- 09.02.043

Gravámenes.- Sin cargas.

II.- La parcela mencionada está calificada por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como parque urbano, estando incluida en el Área D.2 Villa Mirentxu, con destino dotacional, siendo de interés por parte del Ayuntamiento de Lasarte-Oria la adquisición de la misma para destinarla a los usos previstos por el planeamiento.

A tal fin, por parte del consistorio se inició en su momento el correspondiente expediente expropiatorio sobre el terreno y la vivienda descritos, recurrido ante los Tribunales de Justicia por la anterior propiedad de los inmuebles.

III.- No obstante lo anterior, por parte de la mercantil compareciente se ha mostrado la disposición favorable para transmitir al Ayuntamiento de Lasarte-Oria la propiedad de la parcela descrita en el antecedente primero de este Convenio, a cambio de una parcela de propiedad municipal clasificada como suelo urbano para la construcción de 80 viviendas en régimen de edificación libre, con sus correspondientes locales comerciales y garajes.

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria está procediendo a redactar el documento de Revisión del vigente planeamiento urbanístico general municipal, recalificando unos terrenos de su propiedad y transformándolos en suelo residencial, ordenación que dará lugar a una parcela edificable sita en el Área A.14 Loidi Barren, cuya descripción se detalla en el plano que se adjunta a este Convenio como Anexo nº 3, con un aprovechamiento urbanístico que quedará establecido definitivamente en el Plan Especial de Reforma Interior a redactar y cuya superficie asciende a 7.900 metros cuadrados de usos residenciales en altura, de los cuales se destinarán aproximadamente, 220 m². con uso de local comercial frente a la Iglesia, y además usos de garaje correspondientes a dos plantas de sótano con una superficie de 2.500 metros cuadrados por planta.

IV.- Recabados los informes técnicos oportunos, se ha comprobado la idoneidad de la figura de la permuta como medio para satisfacer ambos intereses, al reunirse los requisitos exigidos por el artículo 112.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

De conformidad con las manifestaciones que anteceden y como resultado de las conversaciones que se han venido manteniendo, las partes firmantes del presente documento, llevan a cabo un **CONVENIO URBANÍSTICO**, que se somete a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, ha considerado de interés la adquisición de la parcela sita en Donostia Etorbidea 1B “Villa Mirentxu”, cuya descripción consta en el antecedente I, propiedad de la mercantil “Construcciones Murias S.A.”, y ha analizado el interés de ésta última en la adquisición de suelo urbano residencial para poder desarrollar su objeto social.

Por ello ambas partes convienen en establecer una permuta de la parcela propiedad de “Construcciones Murias S.A.”, descrita en el antecedente primero del presente documento, por la parcela de nueva creación sita en Beko Kale, Área A.14 Loidi Barren, propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, destinada por el futuro planeamiento municipal a usos residenciales.

Además Construcciones Murias, S.A. entregara al Ayuntamiento de Lasarte-Oria en contraprestación por esta permuta 5 viviendas con una superficie mínima cada una de ellas de 75 m². útiles/vivienda, y 5 plazas de garaje cerradas “llave en mano”, de las que se construyan en la citada parcela.

La valoración de la parcela propiedad de la mercantil Construcciones Murias S.A. “Villa Mirentxu y terrenos anejos” conforme consta en el informe técnico, se establece en dos millones seiscientos sesenta y ocho mil cuatrocientas noventa y tres euros con setenta y cinco céntimos (2.668.493,75 _)

La valoración de las cinco viviendas y plazas de garaje, conforme consta en el informe técnico, asciende a cuatrocientas veinte mil setecientos ocho euros con cuarenta y siete céntimos (420.708,47 _).

Lo que hace un total de tres millones ochenta y nueve mil doscientos dos euros con veintidós céntimos (3.089.202,22 _).

El valor de la parcela de propiedad municipal destinada a uso residencial conforme, figura en el informe técnico, asciende a tres millones noventa y seis mil seiscientos ochenta y cinco euros y un céntimo (3.096.685,01 _).

Dado que no existe equivalencia de valores entre los bienes permutados, Construcciones Murias S.A., deberá abonar al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, la cantidad siete mil cuatrocientos ochenta y dos euros con setenta y nueve céntimos (7.482,79 _). Dicho importe se hará efectivo simultáneamente con el otorgamiento de la escritura pública de permuta.

En cualquier caso, no existirá derecho adicional alguno a favor del Ayuntamiento, como pudiera ser el aprovechamiento urbanístico

SEGUNDA.- La nueva parcela tendrá la forma y dimensiones que se recogen en el plano indicativo que se anexa al presente Convenio y quedará definitivamente establecido en el Planeamiento pormenorizado a redactar, y contará con la siguiente descripción:

DESCRIPCIÓN. Parcela Urbana, en jurisdicción de Lasarte-Oria, de forma trapezoidal, cuyo destino urbanístico deberá ajustarse al Planeamiento en tramitación. Tiene una superficie aproximada de 2.500. m², correspondiéndole un aprovechamiento edificable de 7.900. m² (t) (c). Linda: al Norte con antepuertas de la Iglesia de San Pedro., al Sur con Beko Errota Kalea, al Este con Beko Kale Bidea., y al Oeste, en parte con Kale Nagusia y edificios de viviendas Kale Nagusia 25 y 27 y Lagoenea Kalea 1 y 3 . Le corresponde, de acuerdo con el mencionado planeamiento, una altura de planta baja más cinco plantas regulares y un ático; se podrán desarrollar dos plantas de sótano con destino a garajes y usos auxiliares.

TITULO. La indicada parcela es su totalidad es propiedad del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en virtud de:

-Escritura autorizada nº 167 ante el Notario Don Jesús Morales Salomón el día 2 de Marzo de 1961.

-Escritura autorizada ante el Notario Don Jesús Morales Salomón el día 17 de Junio de 1961.

-Escritura autorizada nº 973 ante el Notario Don Ignacio Gomá Lanzón el día 29 de Agosto de 1995.

-Escritura autorizada nº 239 ante el Notario Don Francisco Javier Monedero San Martín el día 14 de marzo de 1991,

-Escritura autorizada nº 1699 ante el Notario Don Enrique García Jalón de La Lama el día 4 de noviembre de 1992.

-Escritura autorizada nº 1003 ante el Notario Don Enrique García Jalón de La Lama, el día 20 de mayo de 1994.

-Escritura autorizada nº 576 ente el Notario Don Enrique García Jalón de La Lama, el día 28 de Julio de 1992.

SERVIDUMBRES. Dicha parcela tiene una servidumbre de paso de vehículos y peatones sobre las edificaciones Kale Nagusia 25 y 27 y Lagoenea Kalea 1 y 3, por lo que se permitirá el libre acceso público, sin restricciones de ningún tipo, al patio interior creado por la nueva edificación

ESTADO DE CARGAS. Libre de cargas.

TERCERA- El Ayuntamiento de Lasarte-Oria a fin de posibilitar la configuración de la futura parcela, tramitará la figura de planeamiento necesaria para materializar los aprovechamientos y usos descritos, asumiendo el compromiso de facilitar la más pronta tramitación en orden a la aprobación inicial y provisional del citado documento, que en todo caso, se realizará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias en redacción.

En el Plan Especial a redactar y, de manera particular, en el Proyecto de Gestión, se definirán las cargas urbanísticas que habrán de asumir tanto el Ayuntamiento como los particulares.

CUARTA- La parcela de nueva creación se entregará sin servidumbres de ningún tipo, a excepción de las señaladas en el epígrafe anterior.

QUINTA- “Construcciones Murias S.A.” renuncia al ejercicio de cualquier acción civil o contencioso-administrativa como consecuencia de los expedientes expropiatorios existentes sobre la parcela de su propiedad, para lo cual ambas partes desistirán conjuntamente de los procedimientos abiertos en la actualidad.

SEXTA- “Construcciones Murias S.A.” transmite la propiedad de la parcela anteriormente descrita en su estado actual, libre de cargas reservándose el derecho a recuperar y reutilizar aquellos elementos desmontables que se encuentren en la misma y que fueran de su interés, manteniendo la parcela y resto de elementos en las debidas condiciones de salubridad y ornato.

Asimismo, Construcciones Murias, S.A. se obliga una vez sea requerida la parcela por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria a poner la misma a su

disposición, autorizando la ejecución de las obras de ensanchamiento de aceras de Donosti Etorbidea en la zona correspondiente a su propiedad, aun cuando las NNSS de Planeamiento no hayan sido aprobadas definitivamente por la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa.

SÉPTIMA.- Todos los gastos e impuestos de la presente permuta, de su elevación a escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán sufragados en su totalidad por la mercantil Construcciones Murias S.A.

OCTAVA- Construcciones Murias S.A. deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Convenio, mediante la presentación de un aval bancario con los requisitos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas por un importe de cuatrocientas veinte mil setecientos ocho euros, con cuarenta y siete céntimos, (420.708,47 _) correspondiente a la valoración económica de las 5 viviendas y 5 plazas de garaje.

El citado aval sera depositado en el Ayuntamiento, en el momento de la concesión de la licencia de construcción, procediendo a su devolución una vez se haga efectiva la entrega a este Ayuntamiento de las viviendas y plazas de garaje reseñadas.

NOVENA- El presente convenio queda sujeto a la condición resolutoria de que se obtenga la aprobación definitiva del documento de revisión de las NNSS de Planeamiento, que posibilite la creación de la futura parcela edificable con la descripción y aprovechamientos urbanísticos interesados, de tal manera que si no fuera así el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, indemnizara a Construcciones Murias S.A. con la cantidad de dos millones seiscientos sesenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cuatro euros (2.668.493,75 _).

DÉCIMA- Construcciones Murias, S.A. podrá ceder el presente contrato a la empresa del Grupo que se determine en el momento previo a la elevación a escritura pública de la permuta.

SEGUNDO.- Facultar a la Sra. Alcalde o persona que legalmente le sustituya para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecutividad de este acuerdo.

A continuación interviene el Sr. Irurzun para manifestar que por una parte la permuta que contiene el Convenio Urbanístico les parece una buena opción para los intereses municipales y demuestra que responde a los objetivos que ha perseguido este Ayuntamiento, pero por otro lado el informe del Técnico correspondiente relativo a la valoración de los bienes nos parece totalmente insuficiente, cualquier empresa que efectúa tasaciones en la actualidad habría realizado un informe mucho más completo, a nosotros nos hubiera gustado tener una información más extensa y más clara y no tener que estar descifrando los datos contenidos en el informe para saber si las valoraciones que el técnico municipal ha efectuado para esta permuta son las adecuadas.

Posteriormente toma la palabra el Sr. Iriondo para manifestar primero en euskera y luego en castellano que no se vote este punto hasta que no se dé la aprobación inicial de las NNSS y después se abrirá el plazo de exposición pública, donde los/las lasarteoriatarras y las entidades del pueblo podrán presentar sus propuestas y enmiendas, para que sean tratadas en comisión.

El pactar con una constructora privada la construcción de viviendas de promoción privada, sin que antes se trate con los ciudadanos qué tipo de pueblo tenemos y qué necesidades tenemos, deja claro que para el gobierno municipal, las opiniones y las aportaciones de los ciudadanos y partidos políticos restantes no tienen cabida en el proceso. Al contrario, las empresas privadas que tienen intereses privados y especulativos sí tienen cabida. PSOE y PP, con la alcaldesa a la cabeza, no cuidan ni las formas. Se han opuesto a ofrecer información abierta y a organizar charlas.

Esta no es más que la guinda de la tarta. Esto, en lo referente a la forma. En cuanto al contenido, tal y como recogen nuestras sugerencias, Batasuna cree que el centro urbano de Lasarte-Oria está muy saturado de casas y coches. El centro está necesitado de parques y zonas verdes. En caso de construir más viviendas (aunque nosotros seamos contrarios a ello), éstas deberían ser de promoción pública, ya que, además, se trata de suelo público.

Villa Mirentxu debe ser de los/las lasarteoriatarras. En eso estamos de acuerdo, no así con los pasos realizados para conseguir este objetivo.

Por último simplemente añadir que antes de finalizar el proceso de tramitaciones de las NNSS ya estamos hablando de Convenios y estamos dando por hecho una cosa que todavía está en proceso, es decir, una permuta que hoy en día no tiene sentido y si lo tuviere solo lo tendría una vez aprobadas definitivamente las NNSS de Planeamiento.

Interviene seguidamente la Sra. Alcalde para contestar al Sr. Iriondo diciendo que parece que no ha tenido tiempo de leer bien las cosas ya que el Convenio está condicionado a la aprobación definitiva de las NNSS por la Excelentísima Diputación Foral, porque si usted hubiese leído bien el Convenio, continua la Sra. Alcalde, se habría dado cuenta que el mismo está condicionado a la aprobación del documento urbanístico. Pero le voy a recordar algo, porque hay que tener memoria histórica, nosotros hicimos un convenio parecido a este con la zona de Atsobakar y ustedes votaron en contra, me pusieron de “chupa domine” y años después

he tenido que leer panfletos suyos donde dicen la gran adquisición del suelo producido por aquel convenio de Atsobakar. Y en este caso va a ocurrir exactamente lo mismo. Dentro de unos años, cuando se eche la vista atrás y se vea la consolidación del edificio de “Villa Mirentxu” reconocerán la gran adquisición que ha hecho este Ayuntamiento mediante una permuta con una parcela de propiedad municipal, condicionada además a que se entregue al Ayuntamiento 5 viviendas y 5 plazas de garaje de 75 m² útiles/vivienda, “llave en mano”. Nuestro grupo político considera que esta adquisición de Villa Mirentxu es muy interesante para este pueblo y que estaba en mente desde el Ayuntamiento provisional.

3.- APROBACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y DOÑA MARÍA TERESA GARCÍA RUIZ, Y DOÑA MARÍA TERESA GAZTAÑAGA GARCÍA.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión extraordinaria de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 26 de Junio,

Y examinado, el borrador de Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y las Sras. García Ruiz y Gaztañaga García, en calidad de propietarias de la edificación nº 20 de la Calle Geltoki, “Villa Gaztañaga” y terrenos anejos a la misma,

El Pleno de la Corporación, con nueve votos a favor (8 del PSE-EE-PSOE y 1 del PP), dos abstenciones (2 EH), y tres votos en contra (3 EA/EAJ-PNV), adopta los siguientes acuerdos:

PRIMERO: Aprobar el borrador de Convenio Urbanístico a formalizar entre este Ayuntamiento y Doña M^a Teresa García Ruiz, y Doña M^a Teresa Gaztañaga García, en calidad de propietarias de la edificación nº 20 de la Calle Geltoki, “Villa Gaztañaga” y terrenos anejos a la misma, cuyo texto es el siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO

Que Dña. María Teresa García Ruiz y Dña. María Teresa Gaztañaga García, son propietarias de la edificación sita al nº 20 de la calle Geltoki conocida como “Villa Gaztañaga”, así como de la finca o terrenos anejos a la misma y sitios en el término municipal de Lasarte-Oria que se describen o ubican en el plano descriptivo de la ubicación y extensión de la referida finca que se acompaña al presente Convenio, a modo de Anexo nº 2,

La referencia catastral de la citada parcela es la siguiente: 08.01.003.

Que los citados terrenos, de conformidad con las determinaciones urbanísticas hoy vigentes en el municipio de Lasarte-Oria, se encuentran situados en el Área “R-20 Gaztañaga”.

Que, de conformidad con el régimen urbanístico derivado de la normativa aplicable a dicha área, la edificación asentada sobre dicha parcela de terreno se encuentra actualmente consolidada en cuanto a su actual configuración y aprovechamientos edificatorios.

SEGUNDO

Que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en la actualidad, se encuentra en pleno proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias que venían regulando urbanísticamente el municipio.

Que por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de diciembre de 2001, se sometió el documento de Avance de las NNSS de Planeamiento al trámite de información pública mediante anuncio en el periódico El Diario Vasco del día 24 de diciembre de 2001, y en el B.O. de la Provincia nº 248 de 28 de diciembre.

Que en el citado trámite de información pública de dicho documento de planeamiento general, por parte de Dña. María Teresa Gaztañaga García y Dña. María Teresa García Ruiz, se presentó al Ayuntamiento escrito de alegaciones, en el sentido de indicar la necesidad de proceder a modificar el régimen urbanístico que actualmente sería aplicable a la parcela descrita en el antecedente primero del presente Convenio.

Ello vendría motivado por el hecho de que la actual regulación no guardaría concordancia o relación con la vocación real que presentan aquellos terrenos como consecuencia, entre otros aspectos, de los nuevos desarrollos residenciales que se han producido en el entorno de aquella parcela y, muy especialmente, en el Área R-19, conocida como Iñigo de Loyola.

TERCERO

Que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, analizada tal situación, ha venido manteniendo diversas conversaciones con la representación de las Sras.

Gaztañaga y García en orden a valorar las antedichas circunstancias y a proceder a convenir los concretos términos que podrían ser englobados dentro del planeamiento general actualmente en proceso de revisión en orden a satisfacer aquellas demandas.

De conformidad con las manifestaciones que anteceden y como resultado de las conversaciones que se han venido manteniendo, las partes firmantes del presente documento, llevan a cabo un **CONVENIO URBANÍSTICO**, que se somete a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto acordar entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y las propietarias anteriormente referidas las determinaciones que habrán de ser recogidas en el documento urbanístico de NNSS actualmente en curso, para la finca descrita en el antecedente primero, así como su gestión e instrumentación.

SEGUNDA

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria se compromete a tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva por parte de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa, las Normas Subsidiarias del municipio, encuadrando la concreta parcela objeto de referencia en el antecedente primero del presente Convenio, bajo una concreta área que responda a los siguientes objetivos y parámetros edificatorios y/o urbanísticos:

Objetivos:

La sustitución de la edificación actualmente existente (Villa Gaztañaga) por una nueva edificación residencial que se integre en el entorno recientemente edificado y las áreas sitas en inmediata colindancia.

Parámetros Urbanísticos y/o Edificatorios:

Delimitación de un Área denominada “A-5” Gaztañaga, comprensiva de los terrenos descritos en el antecedente primero con las previsiones siguientes:

- a) Superficie- 2.817 m².
- b) Clasificación Urbanística: Suelo Urbano.
- c) Calificación Urbanística:

Los terrenos del área se integraran, a los efectos de su calificación global, en una zona de uso global destinada a usos residenciales, con las siguientes superficies:

a) Zonas de usos residenciales.....2.527 m².

E.1.- Redes Viarias (S.G) 290 m²

El aprovechamiento edificatorio de carácter lucrativo proyectado ascenderá a un total de 10.032 m²(t), en plantas sobre rasante con un uso de vivienda, incluida la planta baja.

El número máximo de viviendas proyectadas es de 93 viv. Todas ellas de promoción libre.

En este sentido, y al objeto de cumplimentar los parámetros de viviendas de protección oficial exigibles en la Ley 17/1.994 de Medidas Urgentes, las NNSS de Lasarte-Oria, actualmente en tramitación, justificarán el cumplimiento de aquellos estándares en otras unidades de ejecución existentes dentro del municipio.

Se incluye como Anexo nº 3 del presente Convenio Ficha completa particularizada de la citada unidad.

d) Régimen Jurídico de Planeamiento y su desarrollo:

Ejecución Directa de las determinaciones prevenidas desde el propio documento de las NNSS de Planeamiento. No será precisa la elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior.

Será necesario la elaboración de un Estudio de Detalle para la concreta definición de las alineaciones necesarias y rasantes.

e) Régimen de ejecución y gestión de las previsiones de ordenación:

Se delimita expresamente los terrenos comprensivos del “Área A-5 Gaztañaga” como una unidad de ejecución al objeto de la oportuna equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El sistema de actuación será el de compensación.

Correrán a cargo del titular de derechos del ámbito afectado, la totalidad de las cargas de urbanización, incluidas las procedentes de derribos y desalojos, así como los proyectos necesarios para el desarrollo previsto.

TERCERA

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria asimismo se compromete a la tramitación y aprobación, del Estudio de Detalle de dicha área así como la ulterior tramitación de la licencia de construcción, una vez aprobadas definitivamente las NNSS en los términos establecidos para este Área en este Convenio.

CUARTA

Los titulares y/o propietarios de la Unidad de Ejecución materializarán el 100% de los aprovechamientos urbanísticos que se posibilitan en la U.E. 1-A-5 Gaztañaga.

Los propietarios cederán al Ayuntamiento de Lasarte-Oria el 30% de los aprovechamientos urbanísticos de la citada U.E., entre los que se incluye el 10% de cesión obligatoria, cuya valoración se detalla en el informe técnico que se adjunta a este Convenio como Anexo nº 4.

No obstante, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en previsión de las necesidades contempladas en el documento de NNSS de Planeamiento, materializará a favor de los actuales titulares y/o propietarios de la citada U.E., ése 30% y en contraprestación los propietarios y/o titulares de la U.E., entregarán a favor del Ayuntamiento, 7 viviendas construidas y edificadas de las que se construyan en la presente U.E. Las citadas viviendas deberán presentar cada una de ellas una superficie construida aproximada de 100 m².

Aquella entrega se producirá una vez el edificio previsto materializar en la Unidad hubiere sido construido, terminado y constituido en régimen de propiedad horizontal, siendo por cuenta de los propietarios de la Unidad todos los costes que generen las licencias, proyectos, obras de construcción, urbanización, indemnizaciones, Declaración de Obra Nueva del edificio, de tal modo que el Ayuntamiento reciba las viviendas libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo serán por cuenta de los titulares y/o propietarios, cuantos gastos fiscales, notariales y registrales se deriven de la ejecución del presente Convenio

QUINTA

La totalidad de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución que, por determinación de las Normas Subsidiarias del ámbito actualmente en curso, se destinen al dominio y uso público serán objeto de cesión gratuita a favor del

Ayuntamiento en el marco del proyecto de equidistribución urbanística de la unidad de ejecución.

Igualmente el Proyecto de Compensación deberá proceder a asumir y recoger la servidumbre de uso público en superficie prevista en el paseo trasero (junto a Michelín) que resulte de la concreta ordenación pormenorizada prevista para este ámbito.

SEXTA

Los propietarios y/o titulares, deberán garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Convenio, mediante la presentación de un aval bancario con los requisitos de la legislación de contratos de las Administraciones Publicas por un importe de 1.213.230,13 _ , correspondiente a la valoración económica del 30% a favor del Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

El citado aval sera depositado en el Ayuntamiento, en el momento de la concesión de la licencia de construcción, procediendo a su devolución una vez se haga efectiva la entrega a este Ayuntamiento de las viviendas reseñadas.

SÉPTIMA

El presente convenio queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente las Normas Subsidiarias en los términos que han sido referenciados en la Estipulación Segunda del presente Convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que la Resolución de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente en curso modificase las condiciones anteriormente convenidas, las partes firmantes podrán renegociar las mismas al objeto de restablecer el equilibrio convenido.

OCTAVA-

Las obligaciones y compromisos asumidos en virtud de este Convenio por las Sras. Gaztañaga y García, se entenderán vigentes y válidos aún y cuando dichas titulares procedieren a una ulterior transmisión de sus terrenos. Debiendo, en tal caso, poner en conocimiento de los nuevos adquirentes la existencia del presente acuerdo quedando el nuevo titular, subrogado, en los compromisos y derechos que se derivan del presente documento.

NOVENA-

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones de este Convenio, faculta a la otra para instar a su resolución y su derecho a indemnización.

SEGUNDO.- Facultar a la Sra. Alcalde o persona que legalmente le sustituya para la firma de cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la ejecutividad de este acuerdo.

Toma la palabra el Sr. Irurzun manifestando que haciendo una especie de comparación entre ambos convenios y teniendo en cuenta que son de hace 3 días, o por lo menos es eso lo que hace que está en sus manos, y el poco tiempo que han tenido para ver los documentos, les parece que en menos de 3000 m² hacer 93 viviendas es excesivo y especulativo. Que además, siendo de venta libre, lo de las siete viviendas les parece poco. Las siete viviendas estarán justificadas con el informe del técnico correspondiente pero les da la sensación de que las valoraciones que se hacen en ese informe y las del mercado, difieren bastante. Manifiesta que les da la sensación de que a un vecino de Lasarte-Oria le ha tocado la lotería y les gustaría saber el porqué.

Toma la palabra el Sr. Iriondo para manifestar en euskera que quieren expresar su disconformidad entorno al tema y también su conformidad ante lo manifestado por los miembros de la coalición EA/EAJ-PNV. Que también quieren comentar que ante lo que ha manifestado la Alcalde sobre que los miembros de EH no leen los documentos, que ella es la que no escucha lo que éstos manifiestan. Que están manifestando que en esa zona van a ir viviendas e irán. Que es una zona urbana y que se plantea como una zona residencial. Manifiesta que aquí hay que saber leer pero que también escuchar lo que se dice.

A continuación toma la palabra la Sra. Alcalde manifestando que por un lado respecto a las valoraciones económicas de los bienes tiene que hacerlas el Técnico Municipal ya que es su materia y por otro, Sr. Irurzun, puedo estar de acuerdo con Vd. en que efectivamente zonas y/o áreas que anteriormente carecían de interés urbanístico, ahora con la Revisión de las NNSS y la creación de nuevas áreas de intervención urbanística, se clasifican como suelo urbano o urbanizable, es decir, los propietarios afectados por esa nueva clasificación les ha podido “tocar la lotería” pero les ha tocado la lotería porque son propietarios de terrenos, al que no tiene propiedad de suelo no le afecta esa lotería. También tengo que decir que con la ejecución de estas nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento será necesario efectuar permutas, realojos... y a través de este convenio urbanístico vamos a obtener siete viviendas construidas que nos van a posibilitar llevar a efecto esos realojos o a efectuar permutas con los propietarios de edificios declarados fuera de ordenación. Nosotros hemos conseguido negociar en este convenio la

obtención para el Ayuntamiento del 30% del aprovechamiento que se posibilita en el área A-5 Gaztañaga, que se va a materializar en siete viviendas construidas para las necesidades que antes he citado. Además no hay que olvidar que la propiedad en el periodo de exposición pública del Avance formuló una sugerencia que fue estimada

por unanimidad de los Corporativos de la Comisión de Obras y ratificada por el Pleno en sesión celebrada el día 18 de Abril de 2002 con los votos a favor de los Corporativos de su grupo político, EA/EAJ-PNV.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 09:30 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 Acctal., doy fe.