

## PLENO MUNICIPAL N° 03/06

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **16 DE FEBRERO 2006**.

### ASISTENTES:

ALCALDE-PRESIDENTE:	D <sup>a</sup> Ana Urchueguía Asensio.	(PSE-EE-PSOE)
TENIENTES DE ALCALDE:	D. Iñaki Múgica Flores	(PSE-EE-PSOE)
	D <sup>a</sup> Jone Altuna Garmendia.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Fernando Escoriaza Larraya	(PSE-EE-PSOE)
	D <sup>a</sup> Marisa Zubiri Bustillo	(PSE-EE-PSOE)
CONCEJALES:	D. José M <sup>a</sup> Urdampilleta Zubitur	(PSE-EE-PSOE)
	D. Alejandro Herrero Herrero.	(PSE-EE-PSOE)
	D. Martín Moreno García	(PSE-EE-PSOE)
	D. Iñigo Alonso San Vicente	(PSE-EE-PSOE)
	D. Juan M <sup>a</sup> Iradi Erauskin	(EAJ-PNV/EA)
	D. Jexux Izeta Beraetxe	(EAJ-PNV/EA)
	D. Juan M <sup>a</sup> Larruskain Errazkin	(EAJ-PNV/EA)
	D. Jesús Eleicegui Zuñiga	(EAJ-PNV/EA)
	D <sup>a</sup> Estitxu Alkorta Barragán	(EAJ-PNV/EA)
	D. Ricardo Ortega González	(EB-IU)
SECRETARIO:	D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi.	
NO ASISTENTES:	D <sup>a</sup> Lourdes Acevedo Beldarrain	(PSE-EE-PSOE)
	D <sup>a</sup> Vanessa Vélez De Pablos	(PP)

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 09:00 horas del día 16 de febrero de 2006, 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.



**1. APROBACIÓN DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LAS SESIONES DE 9 Y 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005.**

Leídas las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 9 y 23 de diciembre del año 2005, son aprobadas por unanimidad de los Corporativos asistentes.

**2. APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE**

**U  
R  
G  
O  
L  
F  
S.  
A.  
Y  
E  
L  
A  
Y  
U  
N  
T  
A  
M  
I  
E  
N  
T  
O  
D  
E  
L  
A  
S  
A  
R  
T  
E-  
O  
R  
I  
A,  
R  
E  
L  
A  
T  
I  
V  
O  
E  
L  
M  
I  
S  
M  
O  
A  
U  
N  
A  
P  
E  
R  
M  
U  
T  
A**

**DE  
BI  
EN  
ES  
DE  
LA  
M  
ER  
C  
A  
NT  
IL  
U  
R  
G  
O  
LF  
S.  
A.,  
PO  
R  
BI  
EN  
ES  
PR  
OP  
IE  
D  
A  
D  
DE  
ES  
TE  
A  
Y  
U  
NT  
A  
MI  
EN  
T  
O.**

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, en sesión de fecha 10 de febrero de 2006.

El Sr. Ortega plantea que el tema quede sobre la mesa. Propone la retirada del punto del orden del día, para que se incorpore al expediente informes de valoración externos.

Sometido a votación la propuesta presentada por el Sr. Ortega, es rechazada con seis votos a favor (1 EB-IU, 5 EA/EAJ-PNV), nueve votos en contra (9 PSE-EE-PSOE) y ninguna abstención.

Tomando la palabra el Sr. Ortega, manifiesta lo que se dice en el siguiente texto, literalmente transcrito:

**Convenio entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y URGOLF, SA (=Grupo Empresarial MURIAS).**

*El contenido puede resumirse así:*

- *El Ayuntamiento va a ser propietario (vía proyecto de reparcelación de Loidi-Barren, o vía convenios con los propietarios de los edificios declarado fuera de ordenación) de la **parcela a-2-2** del AIU de **Loidi-Barren**, con su correspondiente edificabilidad (2660m<sup>2</sup> de viviendas + 730m<sup>2</sup> de terciario). El Ayuntamiento asimismo es propietario mayoritario ( 82 % del aprovechamiento) de las parcelas del A-1 **Okendo**: 82% s/ 21733m<sup>2</sup> vivienda (240 viviendas de 90 m<sup>2</sup>), 2470m<sup>2</sup> de terciario y 7500m<sup>2</sup> de garajes.*

- *URGOLF por su parte es propietaria de una serie de terrenos en los parques Plazaola, Oztaran, ... y del edificio de la Pl. Jaizkibel,14. URGOLF, vía permuta por Villa Mirentxu con MURIAS SA., también va a ser propietaria de la **parcela a.1.2.1** de **Loidi-Barren**, donde van 80 viviendas libres y locales, garajes y trasteros, en donde el Ayuntamiento (habría que decir mejor Alcaldía) está interesado en adquirir **20 viviendas** con sus correspondientes anejos, para "realojar" a los propietarios de viviendas/locales de edificios declarados fuera de ordenación.*

- El Ayuntamiento (Alcaldía) también está interesado en la adquisición de locales en la **parcela a.2.2** de Loidi-Barren para el "realojo" de los usos terciarios en funcionamiento de Jaizkibel Pl. 3.10 y 13; Uzturre PI, 3 y Sn. Marcial Pl., 3. El Ayuntamiento considera igualmente interesante la adquisición de **30 viviendas** en el edificio a construir en **Okendo**, para su arrendamiento.

Así que,

- El Ayuntamiento transmite a Urgolf la parcela a.2.2 de Lodibarren, con su correspondiente aprovechamiento urbanístico, y las parcelas de propiedad municipal del AIU A-1 Okendo, con su correspondiente aprovechamiento.

-Urgolf transmite al Ayuntamiento una serie de parcelas de terreno en Parque Plazaola, Parque Oztaran ,... y el edificio de Plaza Jaizkibel,14; 20 viviendas, 20 trasteros, 23 plazas de garaje y 4 locales en el edificio a construir en la parcela 2.1.2.1 de Loidibarren; locales en la parcela a.2.2 de Loidibarren; 30 viviendas y 30 plazas de garaje en el edificio a construir en Okendo.

Ambas partes convienen "según informe del arquitecto municipal" que el valor de los bienes objeto de transmisión por el Ayuntamiento a favor de URGOLF asciende a 15.503.928 \_ y que el valor de los bienes objeto de transmisión de URGOLF al Ayuntamiento asciende a 12.700.586 \_, resultando una diferencia de 2.803.341\_ que URGOLF habrá de abonar en metálico al Ayuntamiento.

Opinión que todo ello merece a EB:

A juicio de EZKER BATUA, los supuestos valores de mercado del m<sup>2</sup> edificado o edificable de uso de vivienda libre incorporados a la fórmula del cálculo del valor básico de repercusión del suelo a través del método residual del informe del arquitecto municipal, están fuera de toda realidad, carecen de la mínima verosimilitud. Tendríamos que creer que el precio de venta de un piso de 90 m<sup>2</sup> en Okendo va a ser de 90m<sup>2</sup> x **2.434 \_/m<sup>2</sup>** = 219.060 \_ (unos 36 Millones de pesetas).

Con sólo corregir el precio/m<sup>2</sup> de 2.234E, para Okendo, y 2.329 \_, para Loidi-Barren, por 2.777 \_/m<sup>2</sup> (o sea, piso de 90m<sup>2</sup> en Okendo o Loidi-Barren a unos 41 Millones de pesetas, que ¡quién lo pillara!) tendríamos una diferencia de valoración final de 4.865.648 \_, o sea que, por lo menos, estamos regalando 809,5 millones de pesetas a URGOLF, SA (Grupo Empresarial MURIAS). Dicho de otro modo, se procede a la cesión de bienes integrantes de Patrimonio Municipal de Suelo por debajo de lo que a juicio de **EB** (y me atrevería a decir que de cualquier ciudadano que ande buscando piso y le preguntáramos) es su valor urbanístico, lo que únicamente se podría hacer tratándose el cesionario de una Administración pública o una entidad privada de interés público sin ánimo de lucro y siendo el destino de los terrenos la construcción de viviendas de protección oficial

*Aparte de lo anterior (tema de la valoración), hay que decir que carece de justificación la enajenación de bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo para el "realojo", que además en todo caso debiera correr como una carga urbanística más a cargo de los propietarios de suelo que participarán en los beneficios de la transformación del suelo, patrimonializando aprovechamientos. Exonerar a estos propietarios del coste de los realojos, indemnizaciones o traslados y cargar con ese coste al erario público supone, además de una injusticia manifiesta (no asumir las cargas los beneficiarios del planeamiento), una desviación de fondos de manos públicas a unos determinados privados. Tampoco es de recibo destinar bienes dl PMS, ni recursos que se obtengan de su enajenación, a la adquisición de viviendas libres: ni de 20 viviendas para realojos que no corresponden al Ayuntamiento, ni de 30 para alquilar, además no precisamente para el alquiler social como se había dado a entender, sino para su arrendamiento a sectores que superen los ingresos máximos establecidos para el acceso a la VPO.*

*Tal vez únicamente la adquisición de los terrenos del Parque Plazaola, por estar calificado éste como sistema general, podría tener encaje en los destinos previstos para el PMS, pero estos representa escasamente 2.000.000 \_ de los 12 en que se valoran los bienes a transmitir por URGOLF. Para ese viaje no hacían falta esas alforjas.*

*El art. 8 de la Ley 20/98, de PPS, prescribe como regla general que las cesiones de bienes del PMS serán onerosas y mediante concurso o subasta públicos, señalando el art. 9 que el sistema de enajenación será el de concurso, en cuyas bases habrán de contenerse las determinaciones de precio mínimo de licitación, precio máximo de las viviendas y plazos máximos para las obras, obviamente pensando en su destino a construcción de VPO.*

*Por su parte el Reglamento de bienes de las corporaciones locales, aparte de la subasta, contempla la permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, pero previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y con la condición de que la diferencia de valor entre los bienes permutados sea inferior al 40% del mayor.*

*Con lo que se lleva dicho parece claro que el expediente tramitado, más que la necesidad de la permuta, ha puesto de manifiesto su innecesariedad y falta de justificación. En cuanto al cumplimiento de la condición de que la diferencia de valores no supere el 40% del mayor de ellos, solo se cumple forzando a la baja el valor urbanístico de las parcelas que el Ayuntamiento transmite, como ya se ha comentado al hablar de las valoraciones.*

A continuación, toma la palabra la Sra. Alkorta, y manifiesta en euskera que también van a votar en contra y que la principal razón es la misma que plantearon en la enmienda a la totalidad que presentaron en la aprobación a los presupuestos.

Manifiesta que consideran que con este convenio se da prioridad a la construcción de viviendas libres y que las 100 viviendas de VPO que corresponden en la zona de Loidi Barren se dejan para una segunda fase. En total se construirán 480 viviendas libres sin haber construido ni una sola vivienda de VPO.

Considera que este convenio lo que consigue es la construcción de viviendas libres y que para las 100 viviendas de VPO no hay ni convenio ni nada.

Consideran que el desarrollo del Área A-1 Okendo debería estar ligado al del Área A-18 Kotxeras. Es necesario para ello un convenio que una los intereses de ambas zonas.

Con el informe de valoración presentado, tal y como ha dicho el Sr. Ortega, no están de acuerdo. Opinan que no está completado. Que cuando se llega a la valoración de los terrenos, al final no hay ninguna explicación de ningún fundamento jurídico. Sobre el parque del Plazola, Zatarain etc. no hay ninguna explicación. Piensan que faltan explicaciones en ese informe y que habría que esperar a que estuviese completo.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que han tenido 51 días para plantear todo esto, desde el 20 de diciembre. Han tenido tiempo para plantear los aspectos que considerasen que no eran correctos y en ese periodo de tiempo no han hecho ninguna propuesta al Ayuntamiento, ni a la comisión correspondiente. Se han limitado a ir a la comisión, exponer algunos aspectos y sin embargo hoy, en el Pleno, han profundizado en ambos.

El PERI de Loidi-Barren dejaba fuera de ordenación una serie de inmuebles como son Kale Nagusia 29, Adarra 2, 4, Kontzeju Txiki Plaza 5 y 7, que supone un total de 20 millones, y 3 locales comerciales en funcionamiento. El Ayuntamiento es promotor de este plan y esta Alcaldía considera de interés público el realojar a todos los propietarios de los edificios declarados fuera de ordenación, compensándoles con una buena vivienda. Le parece injusto que por intereses generales urbanísticos del conjunto de la ciudadanía de Lasarte-Oria, el Ayuntamiento imponga dejar fuera de ordenación edificios donde hay vecinos que viven y que no tienen ninguna necesidad de comprarse otra vivienda, y que la oposición pretenda que no se les compense con una nueva vivienda. Están planteando que se valore la vivienda que tienen, con el valor depreciado por los años transcurridos, que se les indemnice y que se busquen la vida. El equipo de Gobierno no está de acuerdo con eso.

En segundo lugar, manifiesta que el PERI de Loidi-Barren declara también elementos fundamentales que se planteaban en este Ayuntamiento desde las normas del 90. Todo lo correspondiente a los pasadizos de Jaizkibel, San Marcial, Uzturre, todos los servicios terciarios. Con este acuerdo, con la gestión realizada por esta empresa, se consiguen objetivos importantes de calidad de vida para el Barrio de Sasoeta.

En tercer lugar, con este planteamiento se consigue más del 50% de suelo del Parque de Plazaola, cosa demandada por la oposición desde el año 1987, y con ello el Ayuntamiento va a ser propietario mayoritario, y va a poder encargar el PERI correspondiente para poder desarrollar lo que está en el planeamiento: el Parque del Plazaola.

Manifiesta que no se está hablando de una permuta. El equipo de Gobierno del Ayuntamiento, no los grupos de la oposición, hace cuatro años tuvo la visión de negociar con la Reverendas Madres Brígidas otro objetivo de esta Corporación: conseguir un suelo a pagar en 3 años, por 715 millones de pesetas y se negoció un acuerdo por valor de más de 2470 millones de pesetas. Esto lo podían haber hecho con un privado y entonces sí que hubiera sido negocio para el promotor, como así ha ocurrido en un Ayuntamiento colindante. Se Tuvo la capacidad de ver y arriesgarse a tomar esa decisión, porque este pueblo desde el año 1986 demanda la conformación de su casco urbano. Y no solamente eso. Se consiguen 30 viviendas en una zona importante de Lasarte-Oria, en el casco. Ahora le preguntan que qué tipo de arrendamiento va a hacer, pues el que tiene el Gobierno Vasco en Venta Berri. El propio Gobierno Vasco tiene ese planteamiento de viviendas de alquiler. Que por cierto de alquiler nada baratas, pues superan las 90.000 pesetas. Que incluso ha oído al Consejero que había un acuerdo con una empresa privada, porque la adjudicación se hizo a una empresa privada. Que aquí van a ser de propiedad municipal y se determinará en un reglamento, el sistema de alquiler, para ese segmento de la sociedad que no pueda acceder a viviendas de arrendamiento social con los niveles establecidos, o los parámetros establecidos por el Gobierno Vasco. Hay familias que tiene salarios de más de cinco millones ochocientos mil pesetas entre los dos conyuges y no pueden acceder a una vivienda social; pero, tampoco pueden acceder a una vivienda en alquiler de los mercados actuales de renta de precio libre. Achaca a la oposición que ellos cambiaron la ley sobre arrendamientos, y en un sentido que está produciendo grandes problemas, donde el arrendatario tiene que pagar un tanto por ciento de su salario. Tienen fórmulas diferentes, desde el propio Gobierno, desde el organismo público, que teóricamente tiene que proteger los intereses de aquellos segmentos de la sociedad, que no pueden acceder a viviendas de arrendamiento social.

Continúa la Sra. Alcalde manifestando que este es un gran acuerdo. Que comprende que como oposición no pueden permitir que se haga una gestión de estas características en un periodo de 5 ó 7 años y que en Lasarte-Oria vaya a producirse una gran transformación urbanística. Y no es verdad cuando dicen lo de la vivienda libre. En este momento en la zona de Loidi-Barren, que obvian decir, van 100 viviendas de protección oficial. En Zatarain Berri, con la aprobación inicial ya realizada, van 202 viviendas de VPO; en Zatarain, está ya el avance, van 100 viviendas de VPO. Y Cocheras, aprobado por la COPU, por el Gobierno Vasco, con el visto bueno de la Diputación; y la COPU dice que si al 4 de abril, los particulares de la zona de Cocheras no han iniciado el expediente correspondiente, la administración en este caso el Ayuntamiento, tiene que formular el instrumento urbanístico para los desarrollos de Cocheras. Se está esperando al 4 de abril, para ver si los propietarios de la zona de Cocheras lo inician. Sería interesante para el Ayuntamiento que no lo iniciasen, y lo pueda hacer el Ayuntamiento, porque entonces tendrá la capacidad de controlar los desarrollos de Cocheras. Si al 4 de abril los particulares no inician el instrumento urbanístico de desarrollo de Cocheras, el Ayuntamiento asumirá esa responsabilidad y automáticamente iniciará toda la tramitación urbanística. Asegura que se va a hacer, para controlar los desarrollos de Cocheras.

Prosigue diciendo que no se valora algo muy importante: la gestión realizada por este señor. Y se dicen cosas que no son correctas. Se mete a Gaztañaga que no tiene nada que ver en este convenio, para descompensar el tema de las viviendas de protección oficial . Lo hacen para eso, para descompensar , pero esto también está aprobado por el Gobierno. No hay ninguna descompensación en el tema. Al contrario, se prevé más vivienda de VPO que lo que manda la ley. Y así mismo tampoco es verdad lo que dicen del Plazaola, de la valoración del suelo. No están diciendo la verdad. Se empezó a negociar con los propietarios de Plazaola, a 3500 ptas. el m<sup>2</sup> y dijeron que no y este señor seguramente ha pagado más de 3500 ptas. pero se ha valorado 3500 ptas. Y la familia Etxeberria Urreta ha ido a los Tribunales y ha ganado. Y los Tribunales han dicho que 3500 ptas. la valoración que hizo en su día el Ayuntamiento no es correcta. Ha dicho que vale 30,60 €, 5.200 ptas., pero con esa valoración tampoco están de acuerdo los Etxeberria Urreta, porque piden más de 10.000,-pts. m<sup>2</sup> y el asunto está en los Tribunales.

Cuando se hizo la rotonda hubo que indemnizar a la familia Etxeberria Urreta por un terreno, que no recuerda si fueron 168m<sup>2</sup>, y se tuvo que pagar 41 millones de pesetas. En justiprecio se valoran los aprovechamientos.

Manifiesta que este es un gran acuerdo para el Ayuntamiento. Volviendo atrás en la historia, recuerda el mismo debate con el acuerdo sobre Atsobakar. Le dijeron cosas peores. Negociaron viviendas a un precio asequible para los ciudadanos de Lasarte-Oria, y la oposición hizo una campaña en contra de eso. Hubo gente que no les creyó pero otros sí y quedaron 41 viviendas sin poder adjudicar en ocho millones quinientas mil pesetas. Ruega a la oposición que no cometan el mismo error. Esto es el desarrollo de los ciudadanos de Lasarte-Oria, no es el desarrollo del partido socialista, ni de la Alcaldesa. Es el desarrollo de futuro y de progreso; de regenerar Sasoeta, de eliminar edificios fuera de ordenación, y pasadizos inmundos; crear una gran plaza de 8000m<sup>2</sup> en el propio casco, en terrenos de las Reverendas Madres Brígidas; de construir el nuevo Ayuntamiento; de trasladar el ambulatorio; de generar estructura de trama urbana muy importante para este pueblo. Un gran acuerdo. Ninguna valoración, repercusión, en vivienda en el entorno, se ha valorado en más de dieciocho millones de pesetas como se ha valorado aquí. Dice al Sr. Ortega que lo diga todo. Que pretende que la repercusión sea de 25 millones, que lo que está pretendiendo es mayor encarecimiento de la vivienda libre. Y que él lo sabe. Que la repercusión va automáticamente al adjudicatario, al que compra. Manifiesta que estas 30 viviendas de arrendamiento van a ser patrimonio municipal mientras ella presida esta corporación, con ese destino de arrendamiento. Se está hablando de un acuerdo de más de 4200 millones de pesetas, que costó a este Ayuntamiento 715 millones de pesetas, y se tuvo la visión y la capacidad de arriesgar en lo que era bueno para Lasarte-Oria.

Tomando la palabra el Sr. Ortega manifiesta que todo lo que ha dicho la Sra. Alcalde no son cuestiones que vienen al caso. Lo que la Sra. Alcalde ha manifestado ha sido cualquier cosa menos rebatir lo que él ha planteado. Él ha planteado un tema fundamentalmente de valoraciones y a eso no le ha contestado nada. Él ha dicho que hay un valor m<sup>2</sup> construido, que puede ser convertido a metro útiles. Es un valor calculable pues en la zona existen testigos, transacciones, de donde derivar ese valor. Son referentes que se pueden manejar. En Gaztañaga, y no lo menciona por descompensar; sino porque es un testigo donde hay transacciones de vivienda libre, de nuevo desarrollo que se han hecho en Lasarte-Oria y son un poco el referente que se puede manejar. Viviendas entorno a 70 m<sup>2</sup>, 52-56 millones; precio m<sup>2</sup> útil 700-800 .000,-ptas., en euros: 4.500 euros m<sup>2</sup>. Si generosamente hacemos una transformación a precio techo, metro construido, sería 3460 euros, en precios de hace dos años. Ha habido unos incrementos en estos dos años bastante importantes y sólo aplicando un incremento del 12% acumulado en estos dos años, aunque sigue siendo superior, nos da 3835 euros metro construido. Esto da unas diferencias de valoración fortísimas y piensa que no se puede ser tan ingenuo. Se está regalando dinero a punta pala.

Que Urgolf, Murias, están para ganar dinero, pues es su obligación como empresa, pero el Ayuntamiento ojo: Aquí no se está hablando de dineros particulares de los Concejales.

Si bien sobre los realojos hablará en el segundo punto, no obstante, le recuerda a la Alcaldía que él ya le expuso que cree que hay que abonar lo que por ley corresponde, y no cerrarse al realojo. Pero el realojo, aplicando criterios análogos al que aplica el Gobierno Vasco en sus actuaciones urbanísticas. Es decir, realojo en VPO, en función de ingresos, de carencia de bienes .. Pregunta que por qué tiene que realojar a alguien que tiene otra vivienda.

Tomando la palabra la Sra. Alkorta manifiesta que con las condiciones de las vivienda, que ellos no están descompensando nada. Que lo que están diciendo es que hay una prioridad en dejar todo muy atado para asegurarse la construcción de vivienda libre. Se van a hacer 480 viviendas libres antes de que se haya hecho ninguna sola VPO y eso es así. Que ya sabe que van 100 VPO en Loidi Barren, ¿pero cuando?. En una fase posterior. En este convenio no están contempladas. No hay plazos para viviendas VPO, sólo hay plazos para viviendas libres, y se van a hacer 480 antes de hacer ninguna VPO.

Y sobre las valoraciones del entorno Plazaola lo único que ha dicho es que el informe está incompleto. Que así como está muy bien explicado cual es el sistema de valoración, qué fórmulas han utilizado etc., cuanto llegan al apartado de terrenos, no hay ninguna base jurídica, ni técnica. Hay simplemente un valor m<sup>2</sup>, pero no saben cómo. Piensan que está incompleto.

Y en cuanto a la sentencia, tiene la última hoja, de seis. En la cual va la resolución que dictó el juez, de una valoración del m<sup>2</sup>. Pero no tiene todo el desarrollo y todas las conclusiones.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta al Sr. Ortega que él ya sabe que este convenio está en función de la aprobación de las Normas Subsidiarias. Que cómo puede decir que no tiene nada que ver. Se tiene la obligación, en este momento, de clarificar el futuro de Lasarte-Oria. Y lo que se está haciendo, es desarrollarlo y eso es lo que no les gusta. Además se ha centrado en la valoración del suelo de las viviendas, pero no ha planteado que al Ayuntamiento le ceden el edificio de Nogués, el Plazaola, viviendas, un montón de cosas. Se ha quedado ahí y dice “es que la vivienda vale tanto”¿y las cargas de urbanización?. Se recibe un patrimonio que han comprado y se cede otro patrimonio también comprado. Se ha centrado en el valor de la vivienda, y le pregunta si las cargas de urbanización no existen. En el informe está todo absolutamente claro. Lo que tienen que decir es que no les gusta el acuerdo, porque saben lo que supone de desarrollo y de fortalecimiento político. Les dice que lo digan así. Que eso no es correcto como visión global de un pueblo.

Pregunta que quien le ha dicho a la Sra. Alkorta que no se va a construir VPO. Que le está diciendo que está previsto concretamente en Zabaleta Berri. El proyecto inicial está aprobado y van 202 viviendas de VPO y se iniciarán este año, si se aprueba.

Manifiesta que hay unos ciudadanos que viven en Kale Nagusia 29, en el centro del pueblo, donde el Ayuntamiento toma la decisión de hacer una rotonda con un proyecto hecho por el Ayuntamiento y este decide que un edificio queda fuera de ordenación. El Sr. Ortega añade otro elemento de valoración, la posesión de una segunda vivienda y por ello se les debe devolver menos. Pregunta que por qué. Eso es un patrimonio acumulado por un ciudadano. ¿ Por qué se les va a tener que realojar en una VPO?. Ellos tienen una vivienda en Kale Nagusia 29, en el casco, ellos no querían moverse de ahí y el Ayuntamiento toma una decisión por interés general del pueblo. Y por ese interés general del pueblo, el equipo de Gobierno entiende que es un cambio de vivienda por vivienda y así se ha hecho. Y eso no es nuevo, eso se hace así. El gobierno realoja; como han realojado en Oria, viviendas de gente que está en viviendas sociales, a viviendas de VPO. Que si él va a justiprecio el Ayuntamiento tiene las de perder. Que quieren que se valoren unas viviendas de más de 60 años, con una depreciación en el tiempo, y que no tiene ascensor, a mitad de precio y que no puedan comprar una vivienda. Claro que vayan a una VPO, porque al Sr. Ortega le parece que el Ayuntamiento es generoso. Manifiesta que el Ayuntamiento no es generoso; el Ayuntamiento es justo, en este caso. Este es un gran acuerdo para el Ayuntamiento y si alguien no ha tenido la documentación en su momento, es porque no se ha preocupado, porque sabe que lo estaban pidiendo ayer; y el 20 de diciembre se presentó todo el proyecto de acuerdo de convenio a suscribir con la empresa. Piensa que el tiempo dará la razón al equipo de Gobierno, como ha sucedido en Atsobakar. Ahora todo el mundo se quiere apropiarse del acuerdo de Atsobakar, pero sólo votó a favor su grupo político, y ahora todos consideran que Atsobakar es una maravilla , los paseos, las viviendas son un maravilla, pues esto sólo fue votado a favor por su grupo político, el cual veía que eso iba a quedar así.

Para finalizar manifiesta que las corporaciones pasan y las obras quedan. Y la obligación de una corporación es planificar el futuro de su pueblo y ellos como grupo político quieren eso, el futuro de este pueblo. Y dentro de 5 ó 7 años no sabe quien estará aquí, verá la transformación y la realidad que era la propuesta esta de interés general para los ciudadanos de Lasarte-Oria.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 10 de febrero de 2006.

Visto que queda justificada en la Memoria de la Alcaldía la necesidad para los intereses municipales de efectuar esta permuta como la forma más viable de obtener los bienes propiedad de la mercantil Urgolf S.A.. como son, entre otros, las viviendas y locales comerciales con destino al realojo de los propietarios de las viviendas y locales declarados fuera de ordenación, por el planeamiento y los terrenos sitios en el Parque Plazaola,

Visto que la valoración de los bienes de propiedad municipal conforme al informe del Arquitecto Municipal asciende a quince millones quinientas tres novecientas veintiocho mil con cuarenta y dos euros

**15.503.928,42.-**

Visto que los bienes propiedad de la mercantil Urgolf S.A. se valoran en el informe del Arquitecto Municipal por importe de doce millones setecientas mil quinientas ochenta y seis con cincuenta y siete euros

**12.700.586,57.-**

Visto que la diferencia entre los bienes objeto de esta permuta es de dos millones ochocientos tres mil trescientas cuarenta y una con ochenta y cinco euros

**2.803.341,85.-**

lo que supone el 18,081 % de los bienes que tienen mayor valor, y por tanto dentro de los límites exigidos por el artículo 112-2- del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales,

Visto que el valor de los bienes de propiedad municipal supera el veinticinco por ciento (25%) de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal, por lo que es necesario solicitar autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (Departamento de Fiscalidad y Finanzas de la Diputación Foral), previamente a la formalización de la escritura pública de permuta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Bienes,

Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal y la Técnico de Urbanismo, en orden a la valoración técnica de los bienes, y al procedimiento a seguir, conforme establece el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales,

Vistos los artículos 109, 112, 113, 114 y 118 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, el Pleno de la Corporación con nueve votos a favor (9 PSE-EE-PSOE), seis votos en contra (1 EB-IU, 5 EA/EAJ/PNV) y ninguna abstención, adopta los siguientes acuerdos:

**PRIMERO.-** Aprobar el borrador del Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la mercantil Urgolf S.A. cuyo texto literal es el siguiente:

## ANTECEDENTES

### **Primero.-**

Que el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en su reunión de 30 de diciembre de 2003, aprobó definitivamente, con diversas condiciones, el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria.

Redactado el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y remitido a la Diputación Foral fue aprobado por el Consejo de Diputados en sesión celebrada el 8 de marzo de 2005.

### **Segundo.-**

Que el Consejo de Diputados en sesión celebrada el 26 de julio de 2005, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN.

El citado documento urbanístico en consonancia con la ordenación prevista desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento declara fuera de ordenación varias edificaciones (Adarra Kalea nº 2, Adarra Kalea nº 4, Kale Nagusia nº 29, Kontzeju Txiki Plaza nº 5 y Kontzeju Txiki Plaza nº 7), al ser disconformes con los criterios generales de ordenación y los objetivos propuestos.

Así mismo el referido documento urbanístico establece como sistema de actuación para la ejecución del planeamiento el de cooperación por lo que la Alcaldía por Resolución de dos de diciembre de 2004, acordó adjudicar a la empresa José M<sup>a</sup> Abad S.L., los trabajos de elaboración del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN.

El Proyecto de Reparcelación ha sido redactado y entregado al Ayuntamiento y en breve se procederá a iniciar los trámites del procedimiento para su aprobación.

### **Tercero.-**

Que en el Plan Especial de Reforma Interior de LOIDI-BARREN, se declaran expresamente fuera de ordenación los locales en planta baja sitios en Jaizkibel Plaza nº. 3, 10 y 13, San Marcial Plaza nº 3 y Uzturre Plaza nº 5, con una superficie total de 1.790 m<sup>2</sup> aproximadamente. El derribo de estos locales hará posible la apertura de los espacios existentes entre los edificios de viviendas, eliminando los pasadizos actuales. Así mismo, se establece que deberá solventarse la resolución de la problemática de estos locales y su reubicación en el ámbito tras el derribo previsto en este Plan, bien planteándose su realojo en las edificaciones previstas, bien por medios económicos o mediante las permutas que se consideren oportunas.

#### **Cuarto.-**

Que el documento de Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, prevé dentro de sus objetivos la creación de una gran área de esparcimiento, como es el Parque rural-Parque Plazaola, Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 212.084 m<sup>2</sup>, aproximadamente, con un destino exclusivo para el disfrute y ocio de toda la población. En el Régimen Jurídico de desarrollo y ejecución, se establece la necesidad de redactar un Plan Especial de Ordenación a iniciativa del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, señalando como sistema de actuación el de expropiación. El objetivo es la creación de un parque rural integrado con los elementos naturales circundantes, desarrollando una red de itinerarios peatonales que comuniquen los distintos barrios con este gran parque.

#### **Quinto.-**

Que dentro de las Áreas de Intervención Urbanística del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en suelo urbano se encuentra el A-1 OKENDO, considerada como el casco original del asentamiento urbano de Lasarte-Oria. La propuesta de ordenación de esta área implica una de las operaciones urbanas más importantes en los últimos años en Lasarte-Oria y permitirá la consideración del centro como real centro cívico ya que se prevé la configuración definitiva de la plaza principal ligada a la parte antigua del casco y la creación de un gran parque urbano en pleno centro de la ciudad.

La citada área de intervención urbanística A-1 OKENDO se encuentra afectada por la Resolución de fecha 11 de noviembre de 2005 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que se reabre y se somete a información pública y audiencia a los interesados el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor del Convento de las Brígidas, para adaptarlo a las prescripciones legales de la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

#### **Sexto.-**

Por Decreto de Alcaldía de 8 de septiembre de 2005 (n° 2395) se ha aprobado el documento de Avance del Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. A-1 OKENDO junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Ambos documentos han sido expuestos al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 176 del día 16 de septiembre de 2005 y en el periódico El Diario Vasco de 21 de septiembre de 2005.

### **Séptimo.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria va a ser propietario a través del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren y de los Convenios formalizados con los propietarios de los edificios declarados fuera de ordenación, de una parcela denominada Parcela a-2-2-Adarra 1 en el PERI de Loidi-Barren o Parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación, con una superficie de 1.324 m<sup>2</sup> y con una edificabilidad sobre rasante de 3.390 m<sup>2</sup> (t) distribuidos de la forma siguiente: 730 m<sup>2</sup> (t) de uso terciario en planta baja, y 2.660 m<sup>2</sup> (t) de uso de vivienda en las cuatro (4) plantas altas regulares y en planta ático.

Bajo rasante y por tanto, no computables, dispone de 1.870 m<sup>2</sup> (t) destinados a usos auxiliares al de vivienda (garajes y trasteros).

El valor de dicha parcela conforme se acredita en el Informe del Arquitecto Municipal, se establece en 2.529.446,81 \_.

### **Octavo.-**

El Ayuntamiento resulta ser propietario mayoritario de las parcelas sitas en el A.I.U. A-1 OKENDO, contando con una superficie con derecho a aprovechamiento de 11.247,86 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 82,3421 % del área de reparto.

En concreto el Ayuntamiento de Lasarte-Oria es propietario de las parcelas que a continuación se relacionan:

- a) Parcela de 972 m<sup>2</sup> de superficie sita en Ola Kalea, adquirida mediante escritura de compraventa y segregación, de 29 de mayo de 1987 (nº de protocolo 528)
- b) Parcela de 387 m<sup>2</sup> de superficie sita en parque del Hipódromo, adquirida mediante escritura de compraventa de 28 de septiembre de 1989 (nº de protocolo 889).
- c) Parcela de 647 m<sup>2</sup> de superficie sita en parque del Hipódromo adquirida mediante escritura de Segregación y Compraventa de 22 de marzo de 1990 (nº de protocolo 311).

- d) Parcela de 4.818,19 m<sup>2</sup> de superficie sita en la huerta del convento de las RR. MM Brígidas, adquirida mediante escritura de Subsanción, Segregación, Venta y Entrega de bienes de 27 de diciembre de 2002 (nº de protocolo 1734).
- e) Parcela de 2.722,77m<sup>2</sup> de superficie sita en la huerta del convento de las RR. MM Brígidas, adquirida mediante escritura de Subsanción, Segregación, Venta y Entrega de bienes de 27 de diciembre de 2002 (nº de protocolo 1734).
- f) Parcela de 1.553,98 m<sup>2</sup> de superficie sita en la huerta del convento de las RR. MM Brígidas y edificación anexa al convento, adquirida mediante escritura de Subsanción, Segregación, Venta y Entrega de bienes de 27 de diciembre de 2002 (nº de protocolo 1734).
- g) Local de 61 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente, sito en Geltoki Kalea nº 5 - trasera, al que se le atribuye una cuota de participación del 69,32% en el terreno huerta y antepuertas de 551 m<sup>2</sup> de superficie que según reciente medición son 123,96 m<sup>2</sup>, adquirido mediante escritura de compraventa de 17 de julio de 1990 (nº de protocolo 367).

El valor de las citadas parcelas conforme se acredita en el informe del Arquitecto Municipal se establece en 12.974.481,61 \_ en función de su aprovechamiento que es el 74,108% (90% de 82,3421%).

**Noveno.-**

Que Urgolf S.A. es propietaria de los bienes inmuebles que a continuación se citan con su valoración correspondiente:

- Parcelas de terreno, que a continuación se relacionan, sitas en el Parque Plazaola (S.G.E.L.) con una superficie total de 65.952,91 m<sup>2</sup>

.....1.456.899,79 \_

a) Parcela de 16.178,50 m<sup>2</sup> de superficie, adquirida mediante escritura de  
s  
e  
g  
r  
e  
g  
a  
c  
i  
ó  
n  
  
y  
  
c  
o  
m  
p  
r  
a  
v  
e  
n  
t  
a  
d  
e  
2  
4  
  
d  
e  
j  
u  
n  
i  
o

d  
e  
2  
0  
0  
4  
  
(  
n  
o  
d  
e  
p  
r  
o  
t  
o  
c  
o  
l  
o  
  
8  
5  
5  
)  
.

b) Parcela de 925,47 m<sup>2</sup> de superficie, adquirida mediante escritura de segregación y comprobante de venta registrada el 6 de marzo de 2005

(  
n  
o  
d  
e  
p  
r  
o  
t  
o  
c  
o  
l  
o  
  
3  
5  
6  
)  
.

c) Parcela de 29.276,74 m<sup>2</sup> de superficie, adquirida, mediante escritura de  
s  
e  
g  
r  
e  
g  
a  
c  
i  
ó  
n  
  
y  
  
c  
o  
m  
p  
r  
a  
v  
e  
n  
t  
a  
d  
e  
1  
6  
  
d  
e  
m  
a  
r  
z  
o

d  
e  
2  
0  
0  
5  
  
(  
n  
o  
d  
e  
p  
r  
o  
t  
o  
c  
o  
l  
o  
  
3  
5  
6  
)  
.

d) Parcela de 15.035,64 m<sup>2</sup> de superficie, adquirida mediante escritura de  
s  
e  
g  
r  
e  
g  
a  
c  
i  
ó  
n  
  
y  
  
c  
o  
m  
p  
r  
a  
v  
e  
n  
t  
a  
e  
l  
1  
6  
  
d  
e  
m  
a  
r  
z  
o

d  
e  
2  
0  
0  
5  
  
(  
n  
o  
d  
e  
p  
r  
o  
t  
o  
c  
o  
l  
o  
  
3  
5  
6  
)  
.



(  
n  
o  
d  
e  
p  
r  
o  
t  
o  
c  
o  
l  
o  
.  
.  
.  
.  
.)  
.

- Terreno en suelo no urbanizable de 10.845,97 m<sup>2</sup> entre el Parque de Oztaran y el A-36 Zatarain, adquirido mediante escritura de segregación y compraventa de 16 de marzo de 2005 (nº protocolo 356)  
.....239.587,48 \_
- Terreno en suelo no urbanizable junto a Miracampos y el Parque Oztaran de 21.642,00 m<sup>2</sup>, adquirido mediante escritura de compraventa el 21 de julio de 2004 (nº protocolo 2048).....216.420,00 \_
- Terreno en suelo urbano (Parque Oztaran) de 2.336,02 m<sup>2</sup>, adquirido mediante escritura de .....87.600,75 \_
- Edificio sito en Jaizkibel Plaza nº 14, adquirido mediante escritura de compraventa de ocho de marzo de 2005 (nº protocolo 287)

.....930.817,65

Total Inmuebles actuales 2.931.325,67

**Décimo.-**

Que en virtud de Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el doce de junio de 2002, Construcciones Murias S.A., va a ser propietaria, de la parcela denominada a.1.2.1 Beko Kale Bidea en el PERI de Loidi-Barren y que se corresponde con la parcela P-1 resultante del Proyecto de Reparcelación en la que podrán edificarse 80 viviendas, con un aprovechamiento edificatorio sobre rasante de 7.900 m<sup>2</sup> (t) distribuidos de la forma siguiente: 220 m<sup>2</sup> (t) para uso terciario y 7.680 m<sup>2</sup> (t) para uso de vivienda y bajo rasante 5.026 m<sup>2</sup> (t) para anejos o usos auxiliares de vivienda (garajes y trasteros).

Que según manifiestan y aceptan ambas partes, los derechos y obligaciones de CONSTRUCCIONES MURIAS S.A. derivados del citado Convenio Urbanístico en relación con la parcela P-1 resultante del Proyecto de Reparcelación, van a ser cedidos a la mercantil URGOLF S.A., quien se subrogará en la posición de aquélla en el Convenio de referencia.

#### **Undécimo.-**

Que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria está interesado en adquirir 20 viviendas y sus correspondientes anejos, así como locales comerciales en el nuevo edificio a construir en la unidad de edificación nº 1 Beko Kale Bidea del PERI de Loidi-Barren o parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación con el fin de “realojar” a los propietarios de viviendas y locales de los edificios declarados “fuera de ordenación” por el planeamiento aprobado.

La valoración total de las viviendas, anejos y locales comerciales, según informe del Arquitecto Municipal, se establece en 4.522.326,43.--\_

#### **Duodécimo.-**

Que el Ayuntamiento está interesado en la adquisición de locales de uso terciario en el edificio a construir en la parcela denominada a.2.2 - Adarra 1 del PERI de Loidi-Barren o parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación con el fin de disponer de locales para resolver la problemática de traslado de los usos terciarios existentes y en funcionamiento sitios en Jaizkibel Plaza nº 3, 10 y 13, Uzturre Plaza nº 3 y San Marcial Plaza nº 3.

### **Decimotercero.-**

Que ante la importante problemática de vivienda, especialmente por las posibilidades limitadas para su adquisición para un porcentaje importante de la población, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha considerado conveniente para los intereses municipales la adquisición de treinta viviendas en el edificio a construir en el A.I.U. A-1 OKENDO. Estas viviendas se adscribirán al Patrimonio municipal del suelo para su utilización en régimen de arrendamiento, con el fin de recoger la demanda de nuevos grupos familiares, como son las nuevas parejas, jóvenes que se independizan, personas separadas o individuos que dejan una vivienda familiar y necesitan asentarse en otra diferente.

De conformidad con las manifestaciones que anteceden y para el mejor logro de los objetivos propuestos, se han mantenido conversaciones entre la mercantil Urgolf S.A. y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria a fin de permutar las respectivas propiedades reseñadas anteriormente, por lo que, ambas partes de común acuerdo, deciden suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO, que se regirá con arreglo a las siguientes:

### **ESTIPULACIONES**

#### **Primera.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, representado por su Alcalde-Presidenta, Dña. Ana Urchueguía Asensio, transmite a Urgolf S.A., quien a su vez acepta, los bienes inmuebles siguientes:

- Parcela de 1.324 m<sup>2</sup> de superficie denominada a.2.2 Adarra 1 del PERI de Loidi-Barren o parcela resultante P-3 en el Proyecto de Reparcelación, con el siguiente aprovechamiento edificatorio:

Sobre rasante: 3.390 m<sup>2</sup> (t) distribuidos de la forma siguiente: 730 m<sup>2</sup> (t) de uso terciario y 2.660 m<sup>2</sup> (t) de uso de vivienda libre.

Bajo rasante: 1.870 m<sup>2</sup> (t) para usos auxiliares de vivienda (garajes y trasteros).

- Ocho parcelas de propiedad municipal incluidas en el A.I.U. A1 OKENDO relacionadas en el Antecedente Octavo, con una superficie total de 11.247,86 m<sup>2</sup>. Dichas parcelas representan el 82'3421% del Área de Reparto que tiene un aprovechamiento lucrativo-residencial, para la totalidad del área de intervención urbanística de 24.203 m<sup>2</sup> (t) sobre rasante distribuidos en 21.733 m<sup>2</sup> (t) en plantas altas para viviendas libres y 2.470 m<sup>2</sup> (t) para uso terciario en planta baja. Bajo rasante 7.500 m<sup>2</sup> (t) para usos auxiliares al de vivienda, conforme se establece en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

### **Segunda.-**

Por su parte la mercantil **Urgolf S.A.** en contraprestación de la transmisión de las fincas de titularidad municipal, anteriormente citadas, transmite a su vez al Ayuntamiento de Lasarte-Oria el pleno dominio de los bienes que a continuación se relacionan:

- 1.- Los bienes inmuebles relacionados en el Antecedente Noveno del presente Convenio.
- 2.- Veinte (20) viviendas, veinte (20) trasteros, veintitrés (23) plazas de garaje y cuatro (4) locales comerciales en el futuro edificio a construir en la parcela resultante P-1 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, relacionadas en el expositivo undécimo del presente Convenio, con destino al “realojo” de los propietarios de viviendas y locales comerciales de los edificios declarados fuera de ordenación (Adarra Kalea n<sup>os</sup>. 2 y 4, Kale Nagusia n<sup>o</sup> 29 y Kontzeju Txiki Plaza n<sup>os</sup>. 5 y 7).
- 3.- Locales comerciales con una superficie de 670 m<sup>2</sup>, aproximadamente, en la planta baja del edificio a construir por la citada mercantil en la Parcela a.2-2 Adarra Kalea 1 del PERI de LOIDI-BARREN o parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN con el fin de que el Ayuntamiento pueda resolver el traslado de los usos terciarios existentes y en funcionamiento, sitios en Jaizkibel Plaza n<sup>o</sup> 3, n<sup>o</sup> 10 y n<sup>o</sup> 13, San Marcial Plaza n<sup>o</sup> 3 y Uzturre Plaza n<sup>o</sup> 5.

- 4.- Treinta (30) viviendas, treinta (30) plazas de garaje cerradas y 308,75 m<sup>2</sup>. en planta baja que incluyen locales y portal, correspondiendo esta entrega a un portal completo, en el edificio a construir por la citada mercantil en el A.I.U. A-1 OKENDO. Estas viviendas tendrán unos acabados iguales al resto de la promoción, debiendo tener cada una de ellas una superficie construída, incluidos elementos comunes, de 90,55 m<sup>2</sup>. Su ubicación se corresponderá con un portal, a elección de Urgolf, que se situará en el extremo del aprovechamiento que corresponde a las parcelas objeto de permuta, de forma que el aprovechamiento que corresponde al restante 17,657% se adose al aprovechamiento de este portal.

Las fincas de nueva construcción relacionadas en los apartados anteriores serán entregadas con las mismas calidades y acabados que las del resto de la promoción.

### **Tercera.-**

Ambas partes convienen de común acuerdo y de conformidad con el informe del Arquitecto Municipal, que el valor de los bienes objeto de transmisión por el AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA a favor de la mercantil “URGOLF, S.A.” reseñados en la estipulación primera del presente Convenio ascienden a la cantidad de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CENTIMOS ( 15.503.928,42.- )**, según el siguiente desglose:

1. *Parcela resultante P-3 del Proyecto de Reparcelación de LOIDI-BARREN.-*

2.529.446,81\_

2. *Ocho parcelas de Propiedad Municipal relacionadas en el Antecedente Octavo.-*

12.974.481,61\_

Del mismo modo, ambas partes convienen según informe del Arquitecto Municipal que el valor de los bienes objeto de transmisión por la mercantil “URGOLF, S.A.” a favor del AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, reseñados en la estipulación segunda anterior, ascienden a la cantidad de **DOCE MILLONES SETECIENTAS MIL QUINIENTAS OCHENTA Y SEIS CON CINCUENTA Y SIETE EUROS ( 12.700.586,57.- )** según el siguiente desglose:

- *Fincas relacionados en el Expositivo Noveno del presente Convenio.-*

2.931.325,67\_

- 20 viviendas, 20 trasteros, 23 garajes y 4 locales, relacionados en el expositivo  
un  
déc  
im  
o  
del  
pre  
sen  
te  
Co  
nve  
nio  
.

4.5

22.

32

6,4

3\_

- Locales comerciales con una superficie de 670 m<sup>2</sup> aproximadamente, en la planta baja del edificio o a construir en la parcela P-3 del Proyecto de Parcelación de LO IDI -B AR REN.

583.589,42 \_.

- 30 viviendas y 30 garajes cerrados y 308,75 m2. en planta baja que incluye locales  
co  
me  
rci  
ale  
s y  
por  
tal  
cor  
res  
po  
ndi  
én  
dos  
e  
est  
a  
ent  
reg  
a a  
un  
por  
tal  
co  
mp  
let  
o.  
en  
el  
edi  
fici  
o a  
co  
nst  
rui  
r  
en  
el  
A.I

.U.  
A-  
1  
OK  
EN  
D  
O  
  
4.6  
63.  
34  
5,0  
5\_

Como quiera que la diferencia entre el valor de los bienes que transmite el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y los que recibe asciende a **DOS MILLONES OCHOCIENTAS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMOS (2.803.341,85 \_)**, Urgolf S.A. abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria dicho importe, en el momento que se proceda al desalojo del edificio del Ambulatorio sito en Hipódromo Etorbidea nº 7 y traslado al nuevo edificio, previo requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

A estos efectos se hace constar que la permuta da cumplimiento al requisito establecido en el artículo 112-2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales al ser la diferencia entre los bienes permutados respecto de los de mayor valor, del 18,081%, esto es inferior al 40%, según los informes emitidos al efecto, y que la permuta ha sido aprobada con el “quórum” exigido en el art. 114 del citado Reglamento.

#### **Cuarta.-**

Urgolf S.A. abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, el importe de la cuantía del saldo de liquidación definitiva de la urbanización de la finca, que actualmente está valorado en 450.190,43 \_ más IVA, conforme figura en el Proyecto de Reparcelación de Loidi-Barren.

El abono se efectuará de conformidad con lo previsto en el artículo 189 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Quinta.-**

La elevación a escritura pública de la **permuta** objeto del presente Convenio se efectuará en el plazo máximo de UN MES a contar a partir de la fecha de la notificación fehaciente de la aprobación definitiva y firme del **Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN**, y siempre y cuando en el citado plazo se haya obtenido la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (Dpto. de Fiscalidad y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

Así mismo se deberá dar cuenta de este Convenio, previo a la formalización de la escritura pública de permuta, al Departamento de Cultura de Gobierno Vasco a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el art. 117 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en el art. 25 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

#### **Sexta.-**

La entrega de los bienes objeto de permuta por parte del AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA deberá realizarse en los plazos que a continuación se señalan:

- \_ La entrega de la **Parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación del A-14 LOIDI BARREN**, con todos los derechos urbanísticos inherentes a la misma y que deberán ser, al menos, los reseñados en el presente Convenio, en el plazo máximo de **UN MES** contado a partir de la aprobación definitiva y firme del Proyecto de Reparcelación del A-14 LOIDI-BARREN.

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria deberá notificar a la mercantil “URGOLF, S.A.” la aprobación definitiva del indicado documento urbanístico, por algunos de los medios establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- \_ La entrega de las parcelas de titularidad municipal incluidas en el A.I.U. A-1 OKENDO deberá realizarse en el plazo máximo de **UN MES** a contar a partir de la **aprobación** definitiva del documento que permita la solicitud de licencia de edificación en el citado ámbito urbanístico.

#### **Séptima.-**

La entrega de los bienes objeto de permuta por parte de la mercantil “URGOLF, S.A.” deberá realizarse en los plazos que a continuación se señalan:

- \_ La entrega de los bienes descritos en el Expositivo Noveno del presente Convenio, deberá realizarse en el mismo acto de elevación a escritura pública de la permuta convenida.
- \_ Las fincas de nueva construcción, es decir los inmuebles, señalados en la Estipulación Segunda del presente Convenio, se deberán entregar en el momento que “URGOLF, S.A.” finalice la construcción de las edificaciones respectivas. Así:

- La entrega de las veinte (20) viviendas, veinte (20) trasteros, veintitrés (23) plazas de garaje y cuatro (4) locales comerciales en el futuro edificio a construir en la parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación del AIU A-14 LOIDI-BARREN, relacionados en el expositivo undécimo del presente Convenio, deberá realizarse en el plazo máximo de **VEINTICUATRO MESES** a contar a partir de la fecha de notificación a “URGOLF, S.A.” de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en la citada parcela P-1.

A estos efectos, la mercantil “URGOLF, S.A.” se obliga a presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria la solicitud de licencia de construcción en un plazo máximo de TRES MESES a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN.

- La entrega de los locales comerciales con una superficie de 670 m<sup>2</sup> aproximadamente, en la planta baja del edificio a construir en la parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación del AIU A-14 LOIDI-BARREN, deberá realizarse en el plazo máximo de **VEINTICUATRO MESES** a contar a partir de la fecha de notificación a “URGOLF, S.A.” de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria en la citada parcela.

A estos efectos, la mercantil “URGOLF, S.A.” se obliga a presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria la solicitud de licencia de construcción en un plazo máximo de SEIS MESES a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN.

- La entrega de las treinta (30) viviendas y treinta (30) plazas de garaje cerradas y 308,75 m<sup>2</sup>. de planta baja que incluye locales y portal correspondiendo esta entrega a un portal completo, en el edificio a construir en el A.I.U. A-1 OKENDO, deberá realizarse en el plazo máximo de **VEINTICUATRO MESES** a contar a partir de la fecha de notificación a “URGOLF, S.A.” de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

A estos efectos, la mercantil “URGOLF, S.A.” se obliga a presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria el Proyecto de Gestión pertinente en un plazo máximo de SEIS MESES a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del PERI del A.I.U. A-1 OKENDO, así como a solicitar la licencia de construcción necesaria en el plazo máximo de TRES MESES a contar a partir de la notificación de la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria del citado Proyecto de Gestión.

La mercantil “URGOLF, S.A.” comunicará fehacientemente al AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA la terminación de la edificación y la puesta a disposición de las fincas objeto de la dación en pago, requiriéndole para la firma de la Escritura Pública de entrega de las fincas en el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la recepción de la citada comunicación.

En caso de incumplimiento de dicho requerimiento por el AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, no formalizándose la escritura pública de entrega por razones y circunstancias imputables a éste, se considerará cumplida la obligación de puesta a disposición y entrega de “URGOLF, S.A.” En tal supuesto, la escritura pública de entrega de fincas se otorgará en el momento en que así lo requiera fehacientemente el AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, sin que tal retraso o dilación implique incumplimiento alguno de “URGOLF, S.A”.

#### **Octava.-**

- \_ El Ayuntamiento de Lasarte-Oria se obliga a alcanzar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del AIU A-14 LOIDI-BARREN, en el plazo de TRES MESES contados a partir de la aprobación inicial del citado documento.
- \_ Asimismo, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria se obliga a alcanzar la aprobación inicial y provisional del PERI del A.I.U. A-1 OKENDO, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.
- \_ De igual modo, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria se obliga a alcanzar la aprobación definitiva del Proyecto de Gestión del A.I.U. A-1 OKENDO en el plazo de TRES MESES contados a partir de la aprobación inicial.

#### **Novena.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria se compromete a iniciar el procedimiento licitatorio para la contratación de las obras de urbanización del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, en el plazo de quince días, contados a partir de la aprobación definitiva del Presupuesto municipal de 2006, con el fin de simultanear las obras de urbanización y edificación para garantizar la adecuada habitabilidad de los ámbitos colindantes a las parcelas resultantes P-1 y P-3 del Proyecto de Reparcelación de Loidi-Barren.

### **Décima.-**

Urgolf S.A., con el fin de garantizar la obligación de entrega de los inmuebles señalados en la Estipulación Segunda del presente Convenio deberá entregar al AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, dos avales bancarios de entidad de crédito con plazo indefinido con los requisitos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y por los conceptos e importes siguientes:

- En garantía de la obligación de entrega de las veinte (20) viviendas, veinte (20) trasteros y veintitrés (23) plazas de garaje y cuatro (4) locales comerciales en el futuro edificio a construir en la parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, así como de los locales comerciales en el futuro edificio a construir en la parcela P-3 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN por importe de **6.368.607,61 ₪**.
- En garantía de la obligación de entrega a este Ayuntamiento de las treinta (30) viviendas y treinta (30) plazas de garaje cerradas y 308,75 m2. en planta baja que incluye locales y portal, en el edificio a construir en el A.I.U. A-1 Okendo, por importe de **9.015.181,57 ₪**.

Los citados avales deberán depositarse en el mismo acto de elevación a escritura pública de permuta, señalada en la Estipulación Quinta del presente convenio, procediéndose a su devolución una vez se proceda a la entrega de los bienes inmuebles citados.

### **Undécima.-**

Urgolf S.A. deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Lasarte-Oria las parcelas de equipamiento (parcelas “g”) que se determinan en el plano que se adjunta a este documento, a través del Proyecto de Gestión del A.I.U. A-1 Okendo.

### **Duodécima.-**

El Ayuntamiento destinará los bienes inmuebles, excepto los destinados a “realojo” y la compensación en metálico que va a obtener de esta permuta a los fines del Patrimonio municipal de suelo conforme lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 20/1998.

### **Decimotercera.-**

El presente Convenio queda sometido a la **condición suspensiva** de que se otorgue la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (Dpto. De Fiscalidad y Finanzas de la Diputación Foral) para la enajenación por permuta de las parcelas de propiedad municipal de conformidad con lo dispuesto en el art. 109 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

### **Decimocuarta.-**

De conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento el traslado del edificio del ambulatorio será una carga para los titulares de derechos del A.I.U. A-1 Okendo, por lo que Urgolf S.A. deberá abonar al Ayuntamiento la cantidad de 1.660.050,00 \_ + IVA, parte proporcional en los gastos de ejecución del nuevo edificio del Ambulatorio.

La citada cantidad se abonará durante la ejecución de las obras de construcción del nuevo edificio del Ambulatorio para la financiación parcial de las mismas, a medida que se vayan emitiendo las certificaciones de obra correspondientes.

Con relación a lo señalado en el apartado anterior el AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, se obliga a iniciar el procedimiento de licitación pública para la contratación de las obras de construcción del nuevo edificio de Ambulatorio en el plazo de quince días contados a partir de la aprobación definitiva del Presupuesto Municipal de 2006.

### **Decimoquinta.-**

Ambas partes convienen que la parte proporcional correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo del A-1 Okendo a ceder por los propietarios al AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, sea sustituido por una indemnización económica que conforme a la valoración que figura en el informe del Arquitecto Municipal, asciende a la cantidad de un millón novecientos cuarenta y tres mil quinientos noventa euros con veintisiete céntimos (1.943.590,27 \_), importe que URGOLF S.A. deberá abonar, con la aprobación definitiva del Proyecto de Gestión del A-1 OKENDO y previo a la concesión de la licencia municipal de construcción en dicho ámbito.

#### **Decimosexta.-**

Ambas partes acuerdan que en el caso de que el Ayuntamiento no necesitase, para la reubicación o realojo de los usos terciarios existentes y en funcionamiento en las Plazas Jaizkibel, Adarra y Uzturre, declarados fuera de ordenación, la totalidad de la superficie de los locales comerciales en el edificio a construir en la parcela P3 del Proyecto de Reparcelación, revertirán a URGOLF S.A., efectuándose por esta mercantil la compensación económica correspondiente, conforme a la valoración que figura en el informe del Arquitecto Municipal acompañado al presente Convenio.

#### **Decimoséptima.-**

La mercantil “URGOLF, S.A.” podrá ceder su posición en el presente Convenio y subrogar en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo a cualquier persona física o jurídica sin necesidad de previo consentimiento del AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA.

En este supuesto, quien resulte cesionario deberá asumir expresamente en el documento de cesión, todos los derechos y obligaciones dimanantes del presente Convenio para la mercantil cedente.

A estos efectos, la mercantil “URGOLF, S.A.” deberá comunicar al AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA cualquier cesión en el plazo máximo de UN MES a contar desde la fecha en que se haya producido la cesión.

#### **Decimoctava.-**

Los gastos notariales y registrales que se deriven del otorgamiento de la escritura de permuta serán de cuenta de los otorgantes en proporción del 50%.

De igual modo los gastos notariales y registrales que se deriven del otorgamiento de la escritura de entrega de las fincas de nueva construcción en cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Convenio, serán por cuenta de los otorgantes según ley.

Los impuestos que graven la transmisión de las treinta (30) viviendas, treinta (30) plazas de garaje y locales comerciales en la A.I.U. A-1 OKENDO, así como la transmisión de los locales comerciales a construir en la Parcela P-3, serán por cuenta del Ayuntamiento de Lasarte-Oria como sujeto pasivo del impuesto.

El IVA que grave la transmisión de los bienes inmuebles (viviendas, anejos y locales) en los edificios a construir en la Parcela P-1, se efectuará conforme a las condiciones pactadas por la mercantil Urgolf S.A. con los titulares del realojo.

#### **Decimonovena.-**

En el supuesto de que no se obtenga la aprobación definitiva y firme del PERI del A.I.U. A-1 OKENDO con anterioridad al 31 de mayo de 2007, ambas partes convienen estudiar la sustitución de los derechos y obligaciones relacionados con el citado ámbito por otros aprovechamientos lucrativos residenciales de titularidad municipal y de valor equivalente que permitan el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la mercantil "URGOLF, S.A."

En el supuesto de que el PERI del A.I.U. A-1 OKENDO se apruebe con condiciones que afecten a su régimen jurídico, contenido en el documento de Avance del PERI del A.I.U. A.1 OKENDO, ambas partes convienen aplicar los acuerdos relacionados en el presente convenio de forma proporcional a los cambios introducidos.

#### **Vigésima.-**

Todas las cuestiones que se susciten con ocasión del cumplimiento del presente convenio, tendrán carácter jurídico-administrativo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992 y serán substanciadas ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

#### **Vigésimo Primera.-**

Los otorgantes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de San Sebastián con renuncia expresa del fuero que les corresponde, para el ejercicio de cualquier acción que se derive o emane del presente documento.

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

*Se ausenta de la Sala el Sr. Eleizegi, por lo que en lo sucesivo y a efectos de votaciones, son 14 el número de asistentes, de los 17 que de hecho y derecho forman la Corporación.*

### **3. APROBACIÓN DE LOS CONVENIOS A SUSCRIBIR CON LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES EN FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN EN EL A.I.U. A-14 LOIDI BARREN.**

Se da cuenta de dictamen de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, emitido en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2006.

Tomando la palabra el Sr. Ortega, manifiesta lo que se dice en el siguiente texto, literalmente transcrito:

**Convenios a suscribir con los propietarios de las viviendas y locales comerciales en funcionamiento de los edificios declarados fuera de ordenación en el AIU de LoidiBarren.**

*El proyecto de reparcelación de Loidi-Barren contempla que los propietarios cedan sus derechos (los aprovechamientos que correspondería adjudicarles más las indemnizaciones por vuelo) al Ayuntamiento, a cambio de una nueva vivienda con sus anejos, o local en su caso, en el nuevo edificio a en la U. de E. 1 (Beko Kale Bidea), de las que URGOLF se compromete a entregar al Ayuntamiento en el Convenio. Como se dice en el propio documento de proyecto de*

*reparcelación, este acuerdo es más favorable para sus intereses que recibir lo que por ley les correspondería, esto es la cuota de adjudicación de aprovechamiento, más las indemnizaciones por vuelo. Lo que pasa es que el exceso de lo que van a percibir en relación a lo que les corresponde es soportado por el Ayuntamiento, como Administración. En opinión de EB estos propietarios, con cargo a los propietarios de la unidad de ejecución, deberían percibir lo que les corresponde por Ley. Sí seríamos partidarios, de que se aplicaran criterios y procedimientos análogos a los que se aplican en las actuaciones urbanísticas realizadas por el Gobierno Vasco, esto es del realojo, mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, en régimen de venta o alquiler, de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar. Podrían optar al realojo personas ocupantes legales de las viviendas afectadas con residencia efectiva en las mismas en los dos últimos años, siempre y cuando todos los miembros de la unidad convivencial carezcan de otra vivienda.*

*Otra cuestión relacionada con esta, y que no quiero dejar pasar desapercibida, porque denota más de lo mismo (desviación de fondos de manos públicas a determinados privados), es el que en el proyecto de compensación de Loidi-Barren se ha excluido de las cargas a repartir entre los propietarios de la unidad de ejecución los pagos en concepto de justiprecio a los propietarios de los edificios a derribar en las plazas S. Marcial, Uzturre y Jaizkibel, en contra de lo que se establece en las NN.SS y en el propio de PERI, de que es en el marco de esta unidad de ejecución donde debe darse la solución a la problemática de esas plazas. Se ha considerado que sea el Ayuntamiento, como Administración, quien asuma la carga, en lugar de los propietarios de la unidad de ejecución.*

Respondiendo al Sr. Ortega, la Sra. Alcalde manifiesta que en lo que se refiere a las cargas, están fuera del ámbito de la A-1 y de Loidi Barren, y le pregunta si sabe lo que ocurre. Aquí se encuentran los medios de comunicación y parece que se está regalando. El Sr. Ortega quiere incluir lo que está fuera del ámbito de actuación de la A-I Loidi Barren; cargas de urbanización a alguien que no le corresponde. Las cargas están fuera del ámbito. Si quiere puede incluir también las cargas de Cocheras o los bancos de Oria. Cuando se negoció con el Gobierno Vasco las viviendas terriblemente inmundas de Oria, y se llegó a un acuerdo de realojarlos en Oria se aumentó la calidad de vida de esos

ciudadanos; no tenía nada que ver el precio de donde vivían a lo que se les adjudicó en su momento. Con eso le contesta a su propio argumento. Que si no hay una legislación sobre el sistema de realojos en edificios de fuera de ordenación, que legislen. Eso es materia además que le compete al grupo político del Sr. Ortega. El Sr. Ortega ha sacado un tema muy curioso sobre las expropiaciones de palacios, etc. pues debe fijarse en que hay sentencias donde Ayuntamientos y Comunidades Autónomas han pretendido expropiar terrenos y se ha resuelto que se les debe pagar el valor del palacio y el valor de los terrenos.... El sistema constitucional protege el derecho privado. Aquí no hay una anarquía en funcionamiento. Las reglas están establecidas.

El Ayuntamiento tiene autonomía para negociar con los vecinos, mientras no exista una legislación en ese aspecto concreto. Y si lo que está planteando, quiere que se aplique a los vecinos de Kale Nagusia 29, se les está diciendo "tengan 30 millones de pesetas, vayan a comprarse una vivienda que les constará 50". Recuerda que la realidad de esos vecinos, supera los 65 años y que la mayoría son pensionista, jubilados. Considera que no es justo, que una persona que tiene una vivienda que para él vale, no 20 ni 50, es su vivienda, con su valor para vivir, y que el Ayuntamiento toma una determinación, que el Sr. Ortega quiera que como hay una depreciación, se le de una vivienda en peores condiciones etc.

La Sra. Alcalde manifiesta que le va a sacar un tema que no le va a nombrar pero que él va a entender perfectamente. En las normas subsidiarias aprobadas, que ustedes votaron en contra, había un edificio que se consolida, pero que tiene mayores

aprovechamientos urbanísticos; los vecinos están negociando, donde ahora existen 32 viviendas, cree recordar que las normas les permite 80 y la negociación es durísima, porque quieren beneficios. Y esas viviendas de las que está hablando no valen 30 millones de pesetas, pero para esos vecinos vale su vivienda, y no sólo su vivienda, están viviendo... más que su vivienda y imagino que le parecerá correcto. Cuando a uno le tocan el patrimonio propio, que lo ha trabajado honradamente, lo defenderá con uñas y dientes porque es suyo. Manifiesta que no se ha regalado nada y que el tiempo lo demostrará.

Tomando la palabra el Sr. Ortega manifiesta que no es la primera vez que le dice que han votado en contra de las normas; no sabe a que se refiere ni cuando han votado en contra. Que eso se lo aclare otro día. Que cuando se ha referido a quien tiene propiedades, además de la vivienda afectada por una declaración de fuera de ordenación, cuando ha hablado de expropiaciones, no está hablando de incautaciones. La expropiación es quitar la propiedad pero compensándole económicamente por lo que vale. En toda expropiación hay un justiprecio. Será más justo o menos justo pero hay un justiprecio y esa es la diferencia con lo que la Sra. Alcalde ha dado a entender. Que ha venido a achacarle que él plantea que se expropie incautándose.

Manifiesta que no estaba hablando de expropiar patrimonio, sino que estaba contemplando la existencia o no de otra vivienda en propiedad de la unidad convivencial afectada por una declaración de fuera de ordenación. Si cumplen el requisito de una

necesidad de vivienda , realojo y sino no. El precio ya ha saldado lo que vale económicamente. Y otra cosa es que a parte del valor material está el valor sentimental, que se puede compensar también en una expropiación. Todo eso se puede contemplar y él no lo niega. Ha hablado de que si no se tiene otra vivienda pues realojo, si es pensionista pues perfecto, si además no va a tener ningún problema para acceder a VPO. Parece que es un marrón ir a una VPO, parece que es para avergonzarse. Que por qué va a ir a una VPO, pues porque la ley lo contempla así. La Sra. Alcalde le ha dicho: “legislen”; pues en eso se está. La ley establece que el realojo se hará en viviendas sometidas a un régimen de protección pública. Pero en la comunidad del País Vasco no hay más régimen por hoy de vivienda de protección pública que las VPO, en su régimen legal o especial, en propiedad o en alquiler. En cualquiera de estas modalidades se puede proceder al realojo. Además en el ámbito de Loidi Barren, como han señalado, van 100 VPO. Perfectamente se puede hacer un convenio para posibilitar el realojo en el régimen que corresponda para esos afectados. Otra cosa es que no se quiera. Pero eso sería lo socialmente justo y perfectamente legal.

Otra cuestión está diciendo “si quiere se mete hasta los bancos de Oria como carga de urbanización a la unidad de ejecución de Loidi barren”; pues no pretende tanto. Sólo pretende que se cumpla a este respecto lo que dicen las normas y el propio PERI, porque en el proyecto de reparcelacion se dice así, a pesar de lo que las normas y el propio PERI contemplan, lo que además es algo que se dice adicionalmente. Es en el marco de esta unidad de ejecución, donde se soluciona la problemática de esas plazas, Jaizkibel, Uzturre y San Marcial. Pero se ha considerado que sea el Ayuntamiento quien asuma la

carga, en vez de los propietario de la unidad de ejecución. Se ha considerado porque el Ayuntamiento ha querido, pero no es lo que el PERI establece a este respecto, ni las normas subsidiarias. Está señalado que son cargas a meter a esa unidad de ejecución.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que lo que el Sr. Ortega está planteando está fuera del ámbito de la actuación de Loidi Barren. Que él quiere que metan la rotonda que se va a hacer en la Kale Nagusia como carga de urbanización de Loidi Barren. La Sra. Alcalde le dice que está fuera de la unidad de actuación y que ya sabe que él va a decir que no porque lo que quiere es englosar los aumentos correspondientes de las cargas, pero no es justo. Pregunta al Sr. Ortega que porqué no les reconoce algo que hacen bien. Está fuera del ámbito de actuación y si los propietarios van a los tribunales y nos ganan. Pregunta que como van a meter carga de urbanización fuera del ámbito de la propia unidad de actuación de Loidi Barren. Manifiesta que están fuera del ámbito y que lo sabe. Y en segundo lugar, no es que sentimentalmente se valore, es que valorarían la edad, y la capacidad económica y los tribunales les darían una vivienda en esas condiciones. Manifiesta que piensa que en política el Sr. Ortega lo que quiere es quitar. Quiere que se haga una valoración de una vivienda de 60 años, y con ello se procede al realojo; quiere que se valore en función de justiprecio, un valor de una vivienda de más de 60 años, que vale igual el 50 % de lo que vale el realojo; pero a esos señores se les quita su casa. Es el Ayuntamiento el interesado, no son ellos los interesados.

Prosigue diciendo al Sr. Ortega que como puede decir que hay que ver qué patrimonio tienen los propietarios. La gente tiene derecho a tener su privacidad. El Sr. Ortega quiere que se investigue cuánto dinero tienen en la cuenta, si tienen una segunda vivienda en Benidor o la tienen en el pueblo y entonces en función del patrimonio se le aplique unos criterios, y eso no es justo. Manifiesta que eso le parece una barbaridad.

Que además no le ha contestado a una cosa “Oria.”. En Oria tenían un baño para toda la comunidad, casas derruidas y se negoció el realojo. Uno por uno, viviendas mayores y en mejores condiciones ; y se realojó.

Recuerda que aquel convenio fue votado en contra. Y que cuando dice que votó en contra, es que votó en contra de las normas subsidiarias.

Manifiesta que sabe perfectamente que es difícil que comprendan que hayan llegado a un acuerdo de estas características, que va a ser importantísimo con acuerdos, tras dos años de negociación.

Visto que el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en sesión celebrada el 26 de Julio de 2005, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del AIU A-14 Loidi-Barren.

Resultando que el citado documento urbanístico en consonancia con la ordenación prevista desde el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento declara fuera de ordenación algunos de los edificios de viviendas existentes en el área al ser disconformes con los criterios generales de ordenación y objetivos previstos.

Estos edificios son los siguientes:

- Adarra nº 2.

- Adarra nº 4.
- Kale Nagusia 29.
- Kontzeju Txiki Plaza nº 5.
- Kontzeju Txiki Plaza nº 7.

Resultando que el Ayuntamiento ha considerado de interés público proceder al realojo de los propietarios de viviendas, y locales comerciales en funcionamiento sitios en los inmuebles anteriormente citados que deberán ser derribados conforme establece el planeamiento.

Resultando que el Ayuntamiento, a través de la Alcalde, ha realizado diversas gestiones con la mercantil Urgolf S.A. con el fin de poder obtener viviendas y locales comerciales que posibiliten el realojo de los propietarios de los edificios de viviendas declarados fuera de ordenación, dado que en la parcela resultante P-1 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren, propiedad de la citada sociedad, sera la primera en construirse un edificio de 80 viviendas libres,

Resultando que el Ayuntamiento va a formalizar un Convenio urbanístico con la citada mercantil cuyo objeto es la permuta de bienes de propiedad municipal por otros propiedad de Urgolf S.A., entre los que se encuentran 20 viviendas y sus correspondientes anejos, y cuatro locales comerciales que permitirán el realojo de los propietarios de los edificios de viviendas declaradas fuera de ordenación por el Plan Especial de Reforma Interior,

Visto que el objeto de estos Convenios a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios de las viviendas declaradas fuera de ordenación, sitios en los inmuebles anteriormente citados, es la cesión de sus derechos urbanísticos a favor del Ayuntamiento (incluidas las indemnizaciones por vuelo) a cambio de una nueva vivienda con sus anejos o local comercial, en su caso, en el edificio a construir por Urgolf S.A. en la parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación como compensación en pago de sus derechos y así figura en el Proyecto de Reparcelación en trámite, conforme a la relación que se adjunta, donde quedan detalladas las viviendas, anejos y locales de realojo,

Visto que los propietarios con los que se ha alcanzado un acuerdo son los que, a continuación se detallan , hallándose en trámite la negociación con los propietarios de Adarra nº 2-1º-D , Don Ignacio Ángel García Sáenz y Kontzeju Txiki nº 7 ( Villa San Ignacio)

Doña Juana Sagasti García:

Adarra Kalea nº 2

- Aniceto Martín Verne y Florinda Llaguno Garay
- Andrés López García y Gregoria Manglano Rincón.
- J. Antonio Vega Iñigo y Arantxa Santos Muñoz
- Domingo Manuel Fernández Fernández
- Rosa María Bocos Ramos

Adarra Kalea nº 4

- Eduardo Echeverría Barbe
- María Cruz Barbe Urrea
- María Angeles Barbe Urrea
- María Dolores Barbe Urrea
- María Isabel Rosario Barbe Urrea
- Miguel Echeverría Arruti

Kale Nagusia 29

- María Aranzazu Zumeta Eguia.
- José María Arruti Borda y Celia Martínez López.
- Fco. Javier Peña Iradi y María Carmen García Martínez.
- Jesús Soriano Osma y María Teresa Esteban Manzano.
- Miguel María Irulegui Zabala y María Itziar Garmendia Cortabarría
- Antonio Martín Serafín y Doña María Salinero García.

Kontzeju Txiki Plaza nº 5

- María Teresa Hernández Hernández.
- Cecilio Echeverría Echepeare y Doña Dolores Echeverría Gutiérrez

Visto que algunas de las viviendas declaradas fuera de ordenación, se encuentran gravadas con una hipoteca, y dado que una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la A.I.U. A-14 Loidi Barren, las viviendas aunque no sean derribadas se extinguirán jurídicamente por lo que el Ayuntamiento hará las funciones de garante de los préstamos ante las entidades de crédito hasta que puedan trasladarse las hipotecas a las nuevas viviendas a entregar a los prestatarios o se proceda a su cancelación por lo titulares de los préstamos,

Visto el informe emitido al respecto por la Técnico de Urbanismo,

En conformidad con el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2006, el Pleno de la Corporación con 10 votos a favor (9 PSE-EE-PSOE, 1 EA/EAJ-PNV), un voto en contra (1 EB-IU) y tres abstenciones (3 EA/EAJ-PNV,) adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- **Aprobar** los Convenios Urbanísticos a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios de los edificios declarados fuera de ordenación, relacionados con anterioridad, cuyas cláusulas son las siguientes:

**Primera.-**

D....., en su condición de propietarios de una de las viviendas o locales comerciales en funcionamiento de los edificios declarados fuera de ordenación, ceden la totalidad de sus derechos urbanísticos al Ayuntamiento, incluidas las indemnización por vuelo, conforme figura en el Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren.

De esta forma el derecho de aprovechamiento y de indemnización por vuelo, gastos de traslado, etc... se sustituye por el reconocimiento expreso que asume el

Ayuntamiento de Lasarte-Oria del derecho a recibir los inmuebles que se expresan en la Estipulación Segunda, totalmente construídos y en condiciones de habitabilidad y uso. Dicho derecho aparece recogido igualmente en el Proyecto de Reparcelación.

### **Segunda.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, representado por su Alcalde-Presidente, en contraprestación entregará a través de la promoción que va a desarrollar Urgolf S.A. con quien tiene concertado el correspondiente convenio a....., una vivienda, un trastero y una plaza de garaje abierto (raya) o cerrado, o local comercial en su caso..... en el edificio, a construir en la parcela a.1.2-1 Beko Kale Bidea del PERI de Loidi-Barren o parcela P.1 del Proyecto de Reparcelación, según relación detallada.

Es decir, que de las 20 viviendas, 20 trasteros y 23 plazas de garaje y 4 locales comerciales que se ha comprometido a entregar Urgolf S.A. al Ayuntamiento, la vivienda, garaje y trastero o local en su caso anteriormente identificados serán escrituradas bien por el Ayuntamiento o bien directamente por Urgolf S.A. a favor de los titulares del derecho de realojo D.....

### **Tercera.-**

Se fija el plazo máximo de veinticuatro meses contados a partir de la notificación de la concesión de la licencia de edificación en la parcela P1 del Proyecto de Reparcelación de Loidi -Barren para la entrega por el Ayuntamiento del local citado sito en el edificio a construir en la parcela a.1-2-1 Beko Kale Bidea del PERI de Loidi-Barren o parcela P-1 del Proyecto de Reparcelación. A estos efectos la mercantil Urgolf S.A. se ha obligado a presentar la solicitud de licencia de edificación en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso y al objeto de garantizar los derechos de los propietarios ocupantes de los inmuebles declarados fuera de ordenación, no se producirá el desalojo de los mismos hasta que se haya producido la entrega de las viviendas o locales de realojo.

### **Cuarta.-**

Los cedentes quedan exonerados de contribuir a los gastos de gestión de la A.I.U. A-14 Loidi Barren, incluyendo en tal concepto los gastos derivados de la redacción de los instrumentos de planeamiento, de gestión, los gastos de urbanización, y de cualquier otro que lleve aparejada la gestión de la unidad, al no resultar adjudicatarios de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación.

**Quinta.-**

Los cedentes D..... continuarán abonando a las entidades de crédito las cantidades correspondientes a principal e intereses del préstamo pendiente en los plazos convenidos en el contrato suscrito con la entidad.

**Sexta.-**

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria cumplirá la función de garante del exacto cumplimiento del crédito existente hasta la cancelación del préstamo o hasta la constitución de la hipoteca (“traslado”) sobre la nueva vivienda a entregar a los cedentes, dado que con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del A-14 Loidi-Barren y su inscripción registral se produce la extinción jurídica de la finca gravada por la hipoteca.

**Séptima**

La nueva vivienda de realojo a entregar por el Ayuntamiento a D....., será la que responda del total del crédito existente en el momento de la constitución de la hipoteca sobre la nueva finca, incluidos los posibles intereses de demora.

Sera condición resolutoria de la transmisión de la nueva vivienda a los cedentes la constitución de la hipoteca ( “traslado”), por el capital e intereses pendientes de abono, simultáneamente con la escrituración de las fincas de realojo. El incumplimiento de dicha obligación de constitución o traslado de la hipoteca por el total del crédito existente dejara sin efecto la transmisión del inmueble de realojo.

En el caso de darse el incumplimiento señalado en el párrafo anterior, y no haciéndose efectiva la transmisión de la vivienda, el Ayuntamiento abonara en metálico al cedente, la diferencia del valor de la vivienda ( conforme valoración efectuada por el Arquitecto Municipal) y la deuda pendiente de cancelación en la

entidad bancaria correspondiente.

### **Octava**

Una vez formalizada la escritura pública de adjudicación de la nueva vivienda con su garaje y trastero, o local en su caso, ambas partes acuerdan establecer el plazo máximo de un mes para efectuar las operaciones de traslado a la nueva vivienda y desalojo de enseres y mobiliario de la vivienda y anejos o local sitios en Adarra Kalea nº 2.- 4, Kale Nagusia 29 y Kontzeju Txiki 5, entendiéndose que transcurrido el citado plazo todo lo que se encuentre en el inmueble es material de deshecho, con el fin de que se proceda a ejecutar las obras de derribo del edificio.

### **Novena.-**

Los gastos derivados de la extinción de la hipoteca (levantamiento) serán por cuenta del propietario del bien gravado con el derecho real, y los gastos relativos a la constitución de la hipoteca sobre la nueva vivienda, serán por cuenta del Ayuntamiento.

### **Décima**

Los gastos notariales y registrales se abonarán al 50% por cada parte contratante y los impuestos que se deriven de la ejecución del presente Convenio serán satisfechos conforme a las condiciones pactadas con la mercantil Urgolf S.A. o con el Ayuntamiento.

### **Undécima**

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

### **Segundo.-**

**Comunicar** a las entidades de crédito, Caja de Ahorros de Gipuzkoa (Kutxa) y Caixa D 'Estalvis i Pensions de Barcelona que el Ayuntamiento asume el compromiso de cumplir la función de garante del exacto cumplimiento de los créditos existentes que se detallan en Anexo adjunto y cuyo importe total asciende a 200.725,33.-\_ hasta que se trasladen a las nuevas viviendas de realojo en tanto no sean previamente cancelados. La nueva vivienda será la que

responda del total del crédito existente en el momento del “ traslado” de la hipoteca incluidos los posibles intereses de demora, siendo condición resolutoria de la transmisión de la nueva vivienda el “traslado” de la hipoteca por el capital (principal e intereses) pendientes de abono.

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

Tomando la palabra la Sra. Alkorta manifiesta que no están en contra de los acuerdos llegados con los propietarios. Que están en contra fundamentalmente del Convenio con Urgolf.

La Sra. Alcalde le responde que esto no tiene nada que ver con lo anterior. Es un convenio específico con los propietarios de Kale Nagusia 29, no tiene nada que ver con el acuerdo anterior. No quiero que quede la sensación de que es un mal acuerdo, y pide a la oposición que participen en el acuerdo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 11:00 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.