

PLENO MUNICIPAL N° 09/06

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **04 DE JULIO 2006**.

ASISTENTES:

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

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 11:00 horas del día 4 de julio de 2006, 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 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- GRUPO MUNICIPAL EAJ-PNV/EA: DACIÓN CUENTA MODIFICACIÓN MIEMBROS EN LA COMISIÓN DE SERVICIOS SOCIALES.

Se da cuenta al Pleno de la Corporación de la siguiente dación de cuenta modificación miembros de la comisión de Servicios Sociales.

D. Juan M^a Iradi Erauskin, como portavoz y en nombre y representación del Grupo Municipal EAJ-PNV/EA, para su conocimiento y posterior dación de cuenta al Pleno de la Corporación Municipal en la próxima sesión que celebre, le hace saber que el referido grupo municipal ha procedido a introducir una modificación en cuanto a los miembros del mismo que forman parte en las Comisiones informativas, conforme al siguiente detalle:

Comisión de Servicios Sociales: Se adscribe a la concejal Dña. Estitxu Alkorta Barragán en sustitución del miembro titular D. Juan M^a Larruskain Errazkin, quien deja de pertenecer a esta Comisión.

El Pleno de la Corporación se da por enterado.

2.- APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE PROMOCIONES LANONDO S.L- CONSTRUCCIONES MARIEZCURRENA S.L. Y EL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, RELATIVO EL MISMO A UNA PERMUTA DE BIENES DE LA CITADA MERCANTIL POR BIENES PROPIEDAD DE ESTE AYUNTAMIENTO (LOIDI-BARREN Y OKENDO).

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de Junio de 2006.

Tomando la palabra el Sr. Ortega de EB-IU, manifiesta que en relación al Convenio Urbanístico con Mariezcurrena S.L., se va a oponer a la suscripción de este convenio que sigue los mismos parámetros que el suscrito anteriormente con Murias, en base a distintas consideraciones. En primer lugar, recuerda que se está hablando de permuta donde están comprometidos bienes municipales integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, que como dice la ley, su destino preferente tendría que ser la construcción de viviendas de protección, aunque después de este destino preferente se contemplan otros posibles destinos, entre los que estarían por ejemplo la cesión de suelos para la ejecución de sistemas generales, donde tendría cabida la adquisición de terrenos para el Parque Rural del Plazaola, pero como en relación a la misma operación en el anterior convenio decía, esta parte de la operación es insignificante en relación al total. En cualquier caso puede entenderse que en ocasiones, con los Bienes de Patrimonio Municipal de Suelo se acuda a otro tipo de destinos, distintos al del preferente, pero considera que ya esto está rayando en un vicio, es el que sistemáticamente se está acudiendo a otros fines que no son el preferente. Se permutó una parcela en Loidi-Barren a cambio de Villa Mirentxu; se ha permutado otro suelo municipal también en Loidi-Barren y en Okendo con el Convenio de Murias, y ahora con Mariezcurrena se quiere hacer otro tanto; en todas y cada una de las parcelas que se han transmitido mediante estos convenios no se ha propiciado la construcción de ninguna vivienda de protección oficial, sino que todas y cada una de las viviendas a edificar son libres. Con lo cual le parece que esto es adulterar absolutamente el destino de los bienes de Patrimonio Municipal de Suelo. Puede haber interés municipal en adquirir determinadas viviendas, para ponerlas en alquiler; considera que eso podría ser interesante pero depende de cómo se diseñe la operación, para qué destinatarios, con qué requisitos etc.. Puede ser interesante adquirir terrenos para parque; ahora, siempre que cada disposición de parcelas de suelo municipal sea para cosas distintas a lo que tendría que ser el destino preferente, le parece que es abusivo y parece que es manía de esta Alcaldía el frustrar el que se destine a la construcción de VPO las parcelas que tenían que tener este destino preferente.

La legislación fundamental en esta materia cree que es la de Patrimonio Municipales de Suelo, que además tiene rango de ley y no tanto el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales que es, como dice la palabra, un reglamento, y además un reglamento que ignora o está tratado de espaldas a la realidad legal de la Ley de Patrimonios Municipales de Suelos. En cualquier caso el que en el reglamento se contemple la permuta como posible vía de transmisión de enajenación de bienes patrimoniales municipales, no significa que eso salve la disposición legal de rango superior de la ley de patrimonios municipales del suelo. En cualquier caso en el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales se dice que la permuta sería admisible cuando en el expediente que se tramite quede acreditada su necesidad. Como ha visto en informes de la Técnico de Urbanismo, efectivamente el concepto de necesidad, es un concepto jurídico indeterminado y que la apreciación de su existencia compete a la Administración Municipal. Eso no significa que cualquier cosa, porque “yo Alcaldía” o yo que soy “administración”, digo que esto es necesario, para que así lo sea. Es decir se hace mención a un expediente, a que quede acreditada la necesidad en la memoria de Alcaldía. En la memoria de Alcaldía, se hacen unas manifestaciones, y da entender que eso es de interés público; es distinto convenir al interés público que ser necesario. “Necesario”, considera que tiene un carácter más restrictivo, en el sentido de que no hay otra forma de realizar las cosas, que no hay más vía que la de la permuta, y esto pues no es así, salvo que se hayan propiciado que las cosas lleguen a un momento en el que para adquirir determinados terrenos, pues tenga que adquirirlos a un propietario al que seguramente le he estado diciendo que vaya comprando porque luego ya le permutaré, porque sino no tiene ningún interés, ni ninguna explicación que un promotor inmobiliario adquiera terrenos, calificados en el planeamiento como para Parque Rural, salvo que haya una promesa de que se van a permutar por bienes que sí le interesan a ese promotor. Promotor en este caso Mariezcurrena como antes Murias, que se hacen con parcelas de suelo público municipal en condiciones super ventajosas; ha habido una negociación, ha habido un acuerdo, y si firma este convenio es porque le es de interés. Interés legítimo pero privado y particular, y sin que haya mediado ningún tipo de concurrencia, ni publicidad, ni igualdad de oportunidades para otros posibles interesados en el desarrollo de estos ámbitos.

Otra cuestión, ya dentro del contenido material del convenio, es el del tema de la valoración. En la valoración del aprovechamiento de Okendo se reitera en el informe del Arquitecto Municipal, como valor del mercado, (insiste en “valor del mercado” porque en el informe se dice que el sistema de valoración es el del cálculo de repercusión del suelo a través del método residual, a partir de los precios de mercado que da el estudio de mercado inmobiliario), y ahí se dice, se apunta como valor de mercado, en cuando al uso de vivienda el metro cuadrado construido, el de 2.434 €. Es el mismo lógicamente que el consignado en el informe hecho para el expediente del convenio con Murias, y por lo tanto siendo el mismo, volvemos a discrepar. En cuanto al aprovechamiento de Loidi- Barren pues lo mismo. En este caso se consignan 2.374 €/metro, muy parecido a los 2.329 que se hacían constar en el informe de valoración de los aprovechamientos de Loidi-Barren, y por lo tanto pues también volvemos a discrepar también en relación a esta valoración. Está seguro y piensa que así podrá verlo cualquiera, que estos valores no reflejan la realidad. Tenemos precios de mercado que constituyen referencias próximas en el tiempo y en el espacio, como son los valores de venta de las viviendas de Gaztañaga que andaban entre los 4.200 y 4.800 €/m². Esto ha reconvertido a precio de m² construido, aplicandole una reducción del 20%, que es lo razonable, varía a un precio de 3.600 €/m² construido. A más abundamiento, disponemos de datos del estudio de oferta de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, referidos al segundo trimestre de 2005, que nos dan una media para la Comunidad Autónoma de País Vasco de 3771 €/precio m² de superficie útil de vivienda libre nueva. Media que en Gipuzkoa son 3.162 y que en el área funcional de Donostialdea pero excluida la capital, está en 3.172 euros m² y esto son datos referidos al 2º trimestre del año pasado. Hace pocos días se publicaba en la prensa, datos facilitados por el Colegio de Registradores a partir de los valores registrados en escrituras, y en los registros de la propiedad, que dicen que el precio de la vivienda nueva se ha incrementado un 12% en el 1er trimestre de 2006, respecto al mismo periodo del 2005. Quiere decir con esto que aunque estén dando precios del mercado y válidas en cuanto a su proximidad en el tiempo y en el espacio, hay que tener en cuenta que los precios desde hace un año no se han estancado, sino que en todas partes han ido para arriba.

Continúa diciendo que la lectura del acta de la última comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, a la que no pudo asistir, tiene la virtualidad de darnos un poco la clave de donde salen esos precios. En este acta puede leerse precisamente para replicar denunciando “manipulador de datos, manipulador de la realidad, que esa es la trayectoria de este corporativo y de su grupo político”, ahí se viene a reconocer que el resultado, el que la valoración de este convenio, la valoración contenida en los informes por lo tanto, es el resultado, el reflejo de lo que se ha negociado. Negociación que ha llevado adelante Alcaldía y que sólo a ella correspondía vincular esta decisión; como diciendo dejese en paz a los Técnicos Municipales, que esto es cosa mía. No entiende por eso el que en el expediente se acredita supuestamente tiene que incorporarse una valoración técnica que acredite fehacientemente el justiprecio de las viviendas a permutar, hay un informe que firma el Arquitecto Municipal, parece que este informe es asumido por la Técnico de Urbanismo, Dña. Ana Sanz, por las manifestaciones que le hizo, y supuestamente es la aplicación de un método técnico, valor residual, a partir de los precios que nos da el estudio del mercado inmobiliario. Por otra parte en el acta podemos ver que se dice: “no se intente vincular a los técnicos con decisiones que sólo competen a la Alcaldía y a los Corporativos”; entonces..... ¿cómo es esto?, ¿Se está vistiendo como informe técnicos lo que no lo es?

En cualquier caso considera que queda claro los motivos de discrepancia con esta operación. Y además no es sólo por lo que se hace sino por lo que se deja de hacer en los suelos de patrimonio municipal de suelo, considera que lo que procedía era propiciar operaciones de vivienda protegida; se podía recurrir a las fórmulas de mantenimiento de control de suelo en manos públicas, mediante la cesión del derecho de superficie; se podían propiciar (si se quiere) viviendas tasadas para las que actualmente habría amparo legal, habría posibilidad de mantener el control, no sólo de suelo mediante derecho de superficie, sino también control de los precios de venta, control de los adjudicatarios, establecimiento de los requisitos y no como ese tipo de operaciones en los que se dice que vale tanto, pero luego se venderá a lo que pueda alcanzar el mercado, que no sabemos si va a estar muy por encima. Y además sin ningún tipo de cortapisas a los precios, ni ningún control municipal al respecto.

Tomando la palabra la Sra. Alkorta manifiesta en euskera y castellano lo siguiente, transcrito literalmente:

Adostuko den hitzarmen honen aurka bozkatuko dugu ondoko arrazoi hauengatik:

- *Berriro ere, etxebizitza libreen eraikuntzari ematen zaio lehentasuna.*

- *Okendo-ko arearen garapena, Cocheras-ekoari lotuta egon behar zaiola defendatzen dugu (han bait dijoaz legeak behartzen dituen Babes Ofizialeko etxebizitza gehienak) eta hitzarmena interes honi lotuta egon beharko litzakeela pentsatzen dugu.*

- *Permutaren sistema era sistematiko batetan erabiltzeak, berdintasun, konkurrentzia eta publikotasunaren oinarritzko printzipioak urratzen dituela pentsatzen dugu. Kasu batzuetan expropiatuak eta beste kasutan subastara eraman beharreko ondasunak trukatzeko bait dira berriro hitzarmen hontan. Jarduera nagusia expropiazioa izan behar dela argi eta garbi azaltzen dute 2003an onetsitako Arau Subsidiarioek eta legeak udal patrimonioaren ondasunak orokorrean leihaketa edo subastaren bidez eman behar direla ezartzen du.*

La permuta, tal y como ustedes mismos reconocen, es un sistema excepcional y como tal debe ser utilizado. Está claro que la permuta deja de ser excepcional cuando ésta se emplea de manera sistemática para firmar convenios con distintos promotores.

No se concibe que una promotora proceda, a sabiendas, a la compra de un suelo clasificado como Sistema General de Espacios Libres sometido a expropiación si no median otros intereses que los derivados estrictamente de los beneficios que de la expropiación pudieran obtenerse. Se ha propiciado, o cuanto menos tolerado deliberadamente, la permuta cuando existen otros procedimientos legalmente exigibles que permiten la igualdad, la publicidad y la libre concurrencia de la totalidad de los agentes sociales interesados en una actuación pública, máxime cuando se afecta a intereses patrimoniales públicos, como son el ejercicio propio de la expropiación (con la variante de la posibilidad de acuerdos con los propietarios de suelo antes de sus diferentes fases para la adquisición de suelo clasificado como Sistema General de Espacios Libres) y el concurso o subasta para la venta o puesta en el mercado de bienes patrimoniales municipales.

Balorazioak

- *Eremuan eraikiko diren etxebizitzeko balorazioak ez dira errealak, merkatuko prezioekin ez datozelako bat.*
- *Lur sailen balorazioak egiteko, ez dakigu ze erizpide jarraitu den, aurkeztutako txostena ez bait du inongo funtza teknikorik ezta juridikorik ere.*

Hitzarmen hontan, bestean gertatu zen bezala, salduko diren etxebizitzaren prezio maximoari buruzko klausulak ezarri beharko lirateke. Gainera Udaletxeak, nahi izan balu, etxebizitza hauen esleipenen kondizioak eta helburuak ezartzeko gaitasuna izatea beharko ziezaiokeen promotorari.

De haberse querido intervenir en la adjudicación de los pisos, se deberían haber establecido en la permuta cláusulas referidas al precio máximo de venta e incluso reservarse el Ayuntamiento las condiciones y designación de los adjudicatarios de las viviendas que resultaren sin dejarlo en manos de una promotora. ¿O es que de adquirente del suelo para la edificación va a poner el precio final de venta más reducido por haber adquirido el suelo más barato, si no hay nada que le obligue a ello?

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que se dicen cosas graves. Que no sabe si son conscientes de las cosas que dicen. En primer lugar manifiesta, que las Normas Subsidiarias fueron aprobadas hace dos años; es un documento público y todo constructor tiene la facultad de verlo y leerlo. Estamos en un mercado libre y cada uno compra donde le da la gana.

Si ha habido promotores inteligentes que han tenido la capacidad de ver la posibilidad de permutar en aquellos aspectos que al Ayuntamiento les interesaba, evidentemente lo han hecho y lo siguen haciendo. Esa es una gestión que al Ayuntamiento le interesa, aunque no así a la oposición, porque eso supone agilizar la gestión. Con el acuerdo de Mariezcurrena el Ayuntamiento consigue 32.569,71 €; consigue parcelas de terreno sitas en Parque Plazaola, con superficies de 15.640 metros; diversas parcelas adquiridas mediante escritura; terrenos de Teresategi (que es muy importante para el futuro, considerado así por la propia Diputación Foral, zona estratégica, en su aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias); edificio agropecuario; parcela del Parque Plazaola; 30 garajes; 9 viviendas, locales etc. Y además tiene que aportar 1.660.000 € más IVA por la carga de traslado del Centro de Salud. Con todo ello quiere decir que el acuerdo con el Ayuntamiento es muy interesante aunque les parezca que no.

Cuando el Equipo de Gobierno compró los terrenos de la Reverendas Madres Brígidas, que es el caballo de batalla aquí, lo compró en 715.000.000,-ptas., a pagar en tres años y la oposición votó en contra , la operación que está haciendo el Ayuntamiento en este momento, en el conjunto de aquella, es de más de 26.000.000 ,_- . Saquen la cuenta. Los objetivos de las Normas Subsidiarias se cumplen estrictamente. Las Normas Subsidiarias, y eso lo sabe muy bien el Sr. Ortega, por la COPU, marca estrictamente qué tanto por ciento de viviendas de protección oficial hay que hacer. Lo que no se puede es tergiversar las cosas y decir algo entre esa media verdad y esa media mentira que parece que lo hacemos mal. Podrá decir que está en contra de las permutas y que está de acuerdo en las subastas, pero la subasta tiene un elemento fundamental. La subasta produce mayor o igual ingreso para el Ayuntamiento, pero no los objetivos del pueblo: conseguir terrenos en el propio Plazaola, tener viviendas en Okendo para alquileres, 30 garajes para alquileres, con la demanda que hay en la zona de Sasoeta; en la rotonda donde va la construcción de 18 viviendas, respetando los acuerdos que tenemos con los vecinos de no pasar de la primera planta.

Manifestó en la comisión que asumía íntegramente los informes de los técnicos y que la negociación, era una negociación global. Cogiendo sus parámetros, porque el Sr. Ortega se abstrae de la realidad, se abstrae del patrimonio y dice “el valor del suelo son 3.150 y hemos sacado la cuenta. Hemos ido a las cuentas que el Sr. Ortega mismo ha hecho, lo que ha buzoneado. Con sus propias cuentas el Ayuntamiento perdería dinero. Su valor sería 23.858.139,-_ y el valor que el Ayuntamiento ha acordado son 24.083.444,-_ . Porque lo que el Sr. Ortega ha hecho es coger el valor suelo y le ha aplicado 3.150 y el valor de lo permutado, ha valorado en 2.000. Eso no sale. Si aplica el valor 3.150 a lo que se da en la permuta tendrá que aplicar el correspondiente a lo que se recibe por medio de esa permuta. Con todo ello, quiere decir que este es un gran acuerdo para el Ayuntamiento y que el tiempo lo dirá. Esto es de interés general para el pueblo y algo que se hace habitualmente en los Ayuntamientos. Si se hubiese ido a la subasta, igual se hubiera conseguido más dinero, pero igual no hubiésemos tenido el Parque Plazaola, 39 viviendas, 30 garajes, no hubiéramos obtenido los objetivos que las propias normas marcan. La oposición se está metiendo con el tema de las viviendas de protección oficial, las cuales se van a hacer y nadie le ha dicho al Sr. Ortega que no sea así. Le llama la atención que el Sr. Ortega critique al Ayuntamiento el valor de la nueva vivienda que haya aumentado. El Sr. Ortega es del departamento de vivienda. Cómo puede ser si hay tanta vivienda de protección oficial que se hace, no hayan sido capaces de bajar o estancar los precios de la vivienda, tanto de primera como de segunda mano. Lo que hace el Ayuntamiento en este caso, es adaptarse a lo que es el mercado, en la visión global de todo y entender que es un buen acuerdo para el Ayuntamiento. Dice al Sr. Ortega que si él estuviese en su lugar lo haría, porque sabe los acuerdos a los que llega el Gobierno Vasco, y los precios que pagan, y las permutas para hacer viviendas de protección social, oficial etc., evidentemente porque necesitan suelo. El Equipo de Gobierno tiene la obligación de conseguir lo que se comprometieron hace dos años, a los ciudadanos de Lasarte-Oria y eso es lo que se quiere hacer.

Tomando la palabra el Sr. Ortega dice que el que algo convenga al interés municipal, no es que se está utilizando la herramienta adecuada. Porque aquí se quieren obtener muchos objetivos de las normas urbanísticas, que son los que ha podido señalar, pero ojo, él no sabía que las normas urbanísticas dijese que tenía que hacerse el Ayuntamiento con viviendas libres, con garajes libres, eso no son objetivos de las normas. Manifiesta que no lo ponga como si fuese un mandato del planeamiento, porque hay muchas cosas que no lo son.

Él no propugna la subasta como medio de enajenación, porque considera que con el suelo no se está para hacer beneficio. Él propugna que si no hay promoción directa por parte del Ayuntamiento, se puede considerar absolutamente adecuado ceder por valor urbanístico el suelo público que sea, para promoción pública de vivienda, no para vivienda libre. Cuando la Sra. Alcalde habla de que las vivienda de VPO, que conforme a las normas se van a hacer, le recuerda que son mínimos. Partiendo de ese mínimo en suelo público, donde el planeamiento prevé vivienda libre, se puede hacer vivienda protegida, y es a lo que se está renunciando para conseguir otros objetivos, que no son precisamente los objetivos de crear vivienda asequible sino otros. Por eso dice que, si no hay promoción pública, puede haber un concurso en el que precisamente se valore la limitación que se establece en los precios de venta, los plazos, cuanta más VPO que la legalmente exigida se hacen etc., esos son los criterios que puede barajarse en un concurso que no en una subasta que él no propugna.

Tomando la palabra, la Sra. Alcalde manifiesta que el Sr. Ortega se contradice. Le está acusando de que vende parcelas patrimoniales, y lo que está recuperando para el Ayuntamiento de futuro, es patrimonio. Las viviendas son patrimonio, los garajes son patrimonio, los locales son patrimonio. Dice que en las normas no está contemplado eso, y eso ya lo sabe. Ha hecho un gran acuerdo. En las normas cumple los objetivos que están planteados y encima consigue patrimonio municipal.

El Sr. Ortega le manifiesta que también lo que ha conseguido es vivienda cara a lo que la Sra. Alcalde responde que vivienda cara no, sino que vivienda municipal que el Ayuntamiento alquilará, garajes que alquilará, que será patrimonial del Ayuntamiento. Y que dentro de cinco años, este patrimonio será importantísimo.

Así mismo manifiesta al Sr. Ortega que no traslade la problemática de la vivienda exclusivamente al Ayuntamiento. El Gobierno Vasco tiene más capacidad económica para haberse planteado dentro de las Normas Subsidiarias que aprueba, haber comprado terrenos para hacer viviendas de promoción social.

Finalmente la Sra. Alcalde da lectura a lo dicho en la Comisión de Urbanismo:

A pesar de la falta de asistencia a la Comisión del Corporativo Sr. Ortega (EB-IU), la Sra. Alcalde desea criticar la postura adoptada por el citado Corporativo en relación al Convenio Urbanístico suscrito entre la promotora Urgolf S.A. y el Ayuntamiento, ya que la información contenida en el "panfleto" repartido por su grupo político EB/IU, en este municipio resulta sesgada y manipula la realidad del contenido de dicho Convenio.

Sigue diciendo que no le extraña esta postura ya que va en línea con la postura que habitualmente utiliza dicho Corporativo, confunde y manipula la realidad y en este caso la bondad de los planteamientos contenidos en el Convenio. Considero que es totalmente inadmisibile que se trate de confundir a la opinión publica con la utilización y manipulación de los datos tal y como se realiza en el "panfleto" que se ha buzoneado en el municipio.

Quiero recordarle al Sr. Ortega que la valoración es el resultado de una dura y ardua negociación que se ha prolongado a lo largo de un año y que en ciertos momentos ha estado en situación de romperse y no poder materializarse, por tanto deseo manifestar que tanto esta Alcalde- Presidente, como el Arquitecto Municipal y la Técnico de Urbanismo, han estado en continuo conocimiento del proceso de dichas negociaciones y finalmente ha sido ésta Alcaldía quien ha asumido totalmente el resultado de las mismas, y en consecuencia la valoración es el reflejo de dichas negociaciones, por tanto es inadmisibles tratar de vincular a los Técnicos Municipales antes citados en decisiones que solo a mí y a los Corporativos nos competen.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de Junio de 2006.

La Sra. Alcalde toma la palabra para manifestar que el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, establecía entre sus objetivos la creación de un gran parque rural, el Parque Plazaola (S.G.E.L.) planteándose una red de itinerarios peatonales que conecten este espacio con los demás espacios libres, y con el territorio habitado de Lasarte-Oria. Por ello esta Alcaldía inició la adquisición de parcelas en el Parque mediante el Convenio formalizado recientemente con Urgolf S.A., y ahora a través de esta permuta se adquiere más suelo en el Parque Plazaola (16.700 m2.) quedando pendientes de adquisición algunas parcelas de cierta entidad y otras muy pequeñas fruto de parcelaciones ilegales, por lo que en breve se encargará la redacción del PERI y se procederá a iniciar el expediente expropiatorio con el fin de poder ejecutar el parque. Esta adquisición da cumplimiento al artículo 7 de la Ley de Patrimonios Públicos de suelo, al ser este parque un Sistema General de Espacios Libres.

Por otro lado y ante la problemática existente en el municipio por el déficit de aparcamientos debido al crecimiento sostenido del parque de vehículos, lo que se acredita en el Estudio de Tráfico y Aparcamiento de Leber S.A. he estimado de interés público, la adquisición de 30 plazas de garaje en pleno centro del municipio (parcela Rotonda) con el fin de adscribirlas al Patrimonio Municipal del suelo, y ponerlas a disposición del ciudadano en régimen de alquiler, ya que por mi experiencia municipal me ha dado cuenta del rechazo del ciudadano para adquirir plazas de garaje en régimen de concesión, la escasez de oferta de plazas de garaje en régimen de arrendamiento en el municipio y el elevado coste de las plazas en venta.

En la aprobación del documento de Revisión de las NNSS de Planeamiento por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en sesión celebrada el día 30 de Diciembre de 2003, continua diciendo la Sra. Alcalde se eliminó el nuevo sector de suelo urbanizable de destino industrial-terciario denominado A-33 Teresategi, quedando condicionado su desarrollo a la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución del denominado Segundo Cinturón viario, por ello, cara al futuro de este municipio ante la falta actual de suelo y los reducidos ámbitos de suelo industrial existentes en el municipio, esta Alcaldía ha considerado de interés público adquirir terrenos en el antiguo ámbito de Teresategi (26.000 m²), emplazamiento calificado de estratégico por la propia Diputación Foral. Estos terrenos que se obtengan a través de esta permuta unidos a la parcela que actualmente es propiedad del Ayuntamiento (12.000 m²) supondrán un 26 por 100 de la superficie del antiguo ámbito y posibilitarán en un futuro la reconsideración de este suelo como área industrial, valorándose en el tiempo y tras la finalización de las obras del Segundo Cinturón, su promoción pública.

También a través de esta permuta se van a adquirir nueve (9) viviendas y nueve (9) garajes en el AIU A-1 Okendo, que se adscribirán al Patrimonio Municipal del Suelo, y que junto con las 30 viviendas que se van a obtener en el mismo ámbito servirán para atender a las necesidades de viviendas existentes en el municipio.

Sigue diciendo que el Convenio a suscribir entre Promociones Lanondo S.L. Construcciones Mariezcurrena S.L. y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria se realiza siguiendo los mismos parámetros del Convenio anteriormente suscrito con la promotora Urgolf S.A. y va a permitir obtener bienes de gran interés que facilitarán en gran medida la ejecución del Parque del Plazaola así como terrenos en Teresategi que cara al futuro permitirán el desarrollo de un área industrial controlada por el Ayuntamiento.

También el desarrollo de este Convenio permite alcanzar los objetivos propuestos por las NNSS de Planeamiento, como es el de regenerar el centro urbano en un plazo más corto, lo que redundará en beneficio de los ciudadanos.

Así mismo el presente Convenio incluye otros conceptos de gran valor como es el incremento patrimonial con viviendas, garajes y local comercial que permitirán ampliar el abanico de posibilidades en la política de vivienda.

Seguidamente toma la palabra el Sr. Iradi (EA/EAJ-PNV) para manifestar que a su entender en lugar de las viviendas en Okendo, podría obtenerse un mayor número de viviendas si estas fueran de VPO, así mismo opina que en lugar de aplicar la excepcionalidad que prevé la Ley por medio de permutas, sería partidario de utilizar la fórmula de concurso.

Finalmente se pasa a examinar el Convenio Urbanístico a suscribir entre Promociones Lanondo S.L- Construcciones Mariezcurrena S.L. y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, relativo el mismo a una permuta de bienes de la citada mercantil por bienes propiedad de este Ayuntamiento (Loidi-Barren y Okendo),

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 Promociones Lanondo S.L. Construcciones Mariezcurrena S.L. , como son entre otros la obtención de 16.659,00 m2. de terreno en el Parque Plazaola, Sistema General de Espacios Libres que facilitara la creación de un gran Parque rural como área de equipamiento y ocio para todo el municipio, así como la obtención de treinta (30) plazas de garajes cerradas a construir en la parcela P-2 del Proyecto de Reparcelación que se adscribirán al Patrimonio municipal de suelo, para su arrendamiento, nueve (9) viviendas, nueve (9) plazas de garaje y un local comercial de 93,00 m2. de superficie en el AIU A-1 Okendo,

Visto que la valoración de los bienes de propiedad municipal conforme al informe del Arquitecto Municipal asciende a la cantidad de cuatro millones doscientas treinta mil seiscientos cincuenta y tres euros con sesenta y nueve céntimos

4.230.653,69.-

Visto que los bienes propiedad de Promociones Lanondo S.L. Construcciones Mariezcurrena S.L., se valoran en el informe del Arquitecto Municipal en la cantidad de cuatro millones cientos noventa y ocho mil ochenta y tres euros con noventa y ocho céntimos

4.198.083,98.-

Visto que la diferencia entre los bienes objeto de esta permuta es de treinta y dos mil quinientos sesenta y nueve euros con setenta y un céntimos

32.569,71.-

lo que supone el 0,7698% de los bienes que tienen mayor valor, y por tanto dentro de los límites exigidos en el artículo 112-2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales,

Visto que el valor de los bienes de propiedad municipal no supera el veinticinco por ciento (25%) de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal, por lo que no es necesario solicitar autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (Departamento de Fiscalidad y Finanzas de la Diputación Foral), sin perjuicio de dar cuenta de esta enajenación 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 diez votos a favor (10 PSE-EE-PSOE), seis votos en contra (5 EA-EAJ/PNV, 1 EB-IU) y ninguna abstención, adopta los siguientes acuerdos:

PRIMERO.-Aprobar el Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y Promociones Lanondo S.L- Construcciones Mariezcurrena S.L., cuyo texto literal es el siguiente:

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

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.

En el referido acuerdo de la Diputación Foral no se aprueba el nuevo sector de suelo urbanizable A-33 Teresategi, con destino industrial y terciario, quedando condicionado su desarrollo a la aprobación definitiva del Proyecto de Ejecución denominado segundo Cinturón Viario.

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, publicándose en los Boletines Oficiales de la Provincia n.ºs. 60 y 61 de los días 1 y 4 de abril de 2005 respectivamente,

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 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^a 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 aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 4 de abril de 2006, publicándose en el BOP n.º 75 del día 21 de abril de 2006.

Tercero.-

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 m², 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.

Cuarto.-

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 el Decreto 51/2006 de 28 de febrero por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990 de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de Las Brígidas en Lasarte-Oria, publicado en el B.O.P.V. nº 52 del día 15 de marzo de 2006

Quinto.-

Que por Decreto de Alcaldía de 8 de septiembre de 2005 (nº 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.

El Pleno, en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2005, prestó conformidad a los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento contenidos en 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.

El documento del Plan Especial de Reforma Interior del A-1 Okendo se ha entregado en el Ayuntamiento hallándose en trámites para su aprobación inicial.

Sexto.-

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria es propietario a través del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren de una parcela denominada Parcela a.2-1 (Rotonda) en el PERI de Loidi-Barren o **Parcela P-2 del Proyecto de Reparcelación**, con una superficie de 1.110 m² y con una edificabilidad sobre rasante de 2.078 m² (t) distribuidos de la forma siguiente: 350 m² (t) de uso terciario en planta baja, y 1.728 m² (t) de uso de vivienda en las tres plantas altas.

Bajo rasante y por tanto, no computables, dispone de 2.220 m² (t) en dos plantas, destinados a usos auxiliares al de vivienda (garajes y trasteros). En planta baja y también como uso auxiliar no computable se destinan 760 m² (t).

El valor de dicha parcela conforme se acredita en el informe del Arquitecto Municipal, se establece en 1.673.340,49.- _.

Séptimo.-

El Ayuntamiento es propietario de una parcela con derecho a aprovechamiento de 2.217 m² de superficie en el **A.I.U. A-1 OKENDO**, lo que equivale al 16,2299% del área de reparto.

El valor de la citada parcela, conforme se acredita en el informe del Arquitecto Municipal se establece en 2.557.313,20 _ en función de su aprovechamiento que es el 14,607% (90% de 16,2299%).

La citada parcela ha sido adquirida por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria a la Tesorería General de la Seguridad Social mediante escritura de compraventa otorgada en Lasarte-Oria, ante el Notario D. José Ignacio Usón Duch el día 8 de marzo de 2006 (nº de protocolo 244).

Sobre la referida finca se encuentra un edificio, actualmente ocupado por el Servicio de Salud del País Vasco (Osakidetza), destinado a Centro de Salud.

Que en la citada escritura de compraventa de fecha 8 de marzo de 2006, Dña. Ana Urchueguía Asensio, en nombre del Ayuntamiento de Lasarte-Oria asume el compromiso de mantenimiento del edificio actual de Ambulatorio sito en Hipódromo Etorbidea nº 7 en las condiciones existentes hasta tanto finalice la construcción del nuevo edificio en Loidi-Barren y se produzca el traslado de bienes inmuebles y enseres al nuevo edificio para que no exista ningún menoscabo ni alteración de los servicios sanitarios.

Octavo.-

Que el citado edificio está declarado fuera de ordenación por el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que determina su traslado a una parcela de propiedad municipal denominada parcela "A" en el Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren.

Que el proyecto de las obras del nuevo Centro de Salud ha sido realizado con la conformidad de los Servicios Técnicos de Sanidad del Gobierno Vasco y aprobado por Decreto de Alcaldía de 24 de junio de 2005.

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2006 y previa licitación pública ha adjudicado definitivamente a la empresa Guillermo Ibarгойen S.A., las obras de Construcción de un edificio destinado a Ambulatorio y Servicios Municipales en el A.I.U. A-14 Loidi-Barren, habiéndose formalizado el contrato administrativo con fecha 9 de junio de 2006.

Noveno.-

Que Construcciones Mariezcurrena S.L., 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 15.640,00 m²

345.487,60.-_

- c) Parcela de 3.734,00 m² adquirida mediante escritura de compraventa de 15 de diciembre de 2004 (nº protocolo 4199).
- d) Parcela de 1.000,00 m² adquirida mediante escritura de compraventa de 7 de mayo de 2004 (nº protocolo 1573).
- e) Parcela de 1.998,00 m² adquirida mediante escritura de compraventa de 16 de febrero de 2005 (nº protocolo 223).
- f) Parcela de 1.000 m² adquirida mediante escritura de compraventa de 13 de junio de 2006 (nº protocolo 1951).
- g) Parcela de 579 m² adquirida mediante escritura de compraventa de 28 de abril de 2005 (nº protocolo 1393).
- h) Parcela de 4.069 m² adquirida mediante c.p. de 21 de agosto de 2003.
- i) Parcela de 3.270 m² adquirida mediante c.p. de 14 de mayo de 2003.

Décimo.-

Que Promociones Lanondo S.L., es propietaria de los bienes inmuebles que a continuación se citan con su valoración correspondiente:

- Terrenos y edificio en Teresategi. El valor de los citados bienes inmuebles conforme se acredita en el informe del Arquitecto Municipal se establece en

2.076.785,18 _

- a) Parcela de 13.206,84 m² escritura de 20 de diciembre de 2005 (nº protocolo 4096).
- b) Parcela de 12.666,54 m², adquirida mediante escritura de 31 de marzo de 2006 (nº protocolo 1305)
- c) Edificio con destino agropecuario (nave o establo) con una superficie total construida de 347,27 m²

- Parcela de 1.019,00 m² en el Parque Plazaola, adquirida mediante escritura de compraventa de 9 de febrero de 2006 (nº protocolo 566).

22.509,71.- _

Total inmuebles actuales

2.444.782,49.- _

Undécimo.-

Que en Lasarte-Oria existe un gran déficit de aparcamientos dado el fuerte y sostenido crecimiento del parque de vehículos como se acredita en el Estudio de Tráfico y Aparcamiento efectuado por la Ingeniería Leber S.A.

Duodécimo.-

Que ante la importante problemática de vivienda, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ha considerado conveniente para los intereses municipales la adquisición de nueve viviendas y, sus correspondientes anejos en la parte proporcional del edificio a construir por Promociones Lanondo S.L. en el **A.I.U. A-1 OKENDO**. Estas viviendas se adscribirán al Patrimonio municipal del suelo

De conformidad con las manifestaciones que anteceden y para el mejor logro de los objetivos propuestos, se han mantenido conversaciones entre la representación de las sociedades Promociones Lanondo S.L. y Construcciones Mariezcurrena S.L. 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, se compromete a transmitir a Promociones Lanondo S.L., quien a su vez acepta, los bienes inmuebles que a continuación se detallan, con la condición previa de que Construcciones Mariezcurrena S.L., transmita a Promociones Lanondo S.L. las parcelas sitas en el Parque Plazaola relacionadas en el antecedente Noveno:

- 1) Parcela de 1.110 m² de superficie denominada “a.2.1 Rotonda” en el PERI de Loidi-Barren o parcela resultante P-2 en el **Proyecto de Reparcelación**, con el siguiente aprovechamiento edificatorio:

Sobre rasante: 2.078 m² (t) distribuidos de la forma siguiente: 350 m² (t) de uso terciario en planta baja y 1.728 m² (t) de uso de vivienda, todos en plantas altas. En planta baja como uso auxiliar no computable se destinan 760 m² (t).

Bajo rasante: 2.220 m² (t) para usos auxiliares al de vivienda (garajes y trasteros).

- 2) **Una parcela de 2.217,00 m²** de superficie en el **A.I.U. A1 OKENDO** de propiedad municipal adquirida a la Tesorería General de la Seguridad Social mediante escritura otorgada ante el Notario D. José Ignacio Usón Duch el día 8 de marzo de 2006 (nº de protocolo 244).

Dicha parcela representa el 16,22 99% del Área de Reparto que tiene un aprovechamiento lucrativo-residencial para la totalidad del área de intervención urbanística de 24.203 m² (t) sobre rasante distribuidos en 21.733 m² (t) en plantas altas para viviendas libres y 2.470 m² (t) para uso terciario en planta baja. Bajo rasante 7.500 m² (t) para usos auxiliares al de vivienda, conforme se establece en el documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Segunda.-

Construcciones Mariezcurrena S.L., representada por D. Juan Ignacio Mariezcurrena Echeverría, se compromete a transmitir a Promociones Lanondo S.L., la propiedad de las parcelas sitas en el Parque Plazaola que se relacionan en el antecedente Noveno, en el plazo máximo de TRES MESES contados a partir de la firma del presente documento.

Tercera.-

Por su parte, la mercantil **Promociones Lanondo S.L.**, una vez adquiridas las fincas sitas en el Parque Plazaola, actualmente propiedad de Construcciones Mariezcurrena S.L., en contraprestación de la transmisión de las fincas de titularidad municipal, anteriormente citadas, se compromete a transmitir 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 los Antecedentes Noveno y Décimo del presente Convenio.
2. Treinta (30) garajes cerrados, diez (10) en la planta de sótano primera y veinte (20) en la planta segunda, del edificio a construir en la parcela resultante P-2 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI BARREN.
3. Nueve (9) viviendas , nueve (9) plazas de garaje cerrados y un local de 93,00 m² aproximadamente de local comercial en planta baja en la parte proporcional del edificio a construir por la citada mercantil Promociones Lanondo S.L. 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 construida, incluidos elementos comunes, de aproximadamente 90,55 m².

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

Cuarta.-

Ambas partes convienen de común acuerdo y de conformidad con el informe del Arquitecto Municipal, que el valor de los bienes que será objeto de transmisión por el AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA a favor de la mercantil “**PROMOCIONES LANONDO S.L.**” reseñados en la estipulación primera del presente Convenio asciende a la cantidad de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (4.230.653,69 _)**, según el siguiente desglose:

1.Parcela resultante P-2 del Proyecto de Reparcelación de LOIDI-BARREN.-
1.673.340,49 _

2. Parcela de propiedad municipal de 2.217,00 m² en el A.I.U. A-1 Okendo

.557.313,20 _

Del mismo modo, ambas partes convienen según informe del Arquitecto Municipal que el valor de los bienes que van a ser objeto de transmisión por parte de la mercantil PROMOCIONES LANONDO S.L., a favor del AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA, reseñados en la estipulación tercera anterior, asciende a la cantidad de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.198.083,98.- _)** según el siguiente desglose:

1. Parcelas de terreno en Parque Plazaola relacionadas en los Expositivos Noveno y
Décimo del presente Convenio.

367.997,31 _

2. Terrenos y edificio en Teresategi, relacionados en el Expositivo Décimo del presente
Convenio. 2.076.785,18 _

3. Treinta (30) garajes cerrados, diez (10) en planta de sótano 1ª, y veinte (20) en planta de sótano 2ª, del edificio o a construir en la parcela P-2 del Proyecto de Parcelación del A-14 LO IDI -B AR RE N

35
4.1
62,
75
–

4. Nueve (9) viviendas y nueve (9) plazas de garaje cerradas y 93,00 m2. de local
co
me
rci
al a
co
nst
rui
r
en
la
par
te
pro
por
cio
nal
del
nu
ev
o
edi
fici
o a
co
nst
rui
r
en
el
A.I
.U.
A-
1
O
KE
N
D
O

1.3
99.
13
8,7
4
-

Como quiera que la diferencia entre el valor de los bienes que el Ayuntamiento asume el compromiso de transmitir y los que va a recibir asciende a **TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y UNO CÉNTIMOS (32.569,71.-)**, Promociones Lanondo S.L., abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria dicho importe, en el momento de la formalización de la escritura pública de permuta.

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, inferior al 40%, según los informes emitidos al efecto.

Así mismo se hace constar que la permuta no necesita autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma dado que su valor no excede del 25 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Quinta.-

Promociones Lanondo S.L. abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, el importe de la cuantía del saldo de liquidación definitiva de la urbanización de la finca, denominada Parcela P-2 que actualmente está valorada en 535.989,06 _ más IVA, conforme figura en el Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 Loidi-Barren.

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

Sexta.-

La elevación a escritura pública de la **permuta** a realizar que se concreta en este Convenio se efectuará en el plazo máximo de CINCO MESES contados a partir de la firma del presente documento.

Séptima.-

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-2 del Proyecto de Reparcelación del A-14 LOIDI BARREN**, con todos los derechos urbanísticos inherentes a la misma y que deberán ser los reseñados en el presente Convenio, en el mismo acto de elevación a escritura pública de la permuta.
- _ La entrega de la parcela de titularidad municipal incluida 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, y una vez desalojado el edificio destinado a Ambulatorio.

Octava.-

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

- _ La entrega de los bienes descritos en los Expositivos o Antecedentes Noveno y Décimo del presente Convenio, deberá realizarse en el mismo acto de elevación a escritura pública de la permuta.
- _ Las fincas de nueva construcción, es decir los inmuebles, señalados en la Estipulación Tercera del presente Convenio, se deberán entregar en el momento que “PROMOCIONES LANONDO S.L.” finalice la construcción de las edificaciones respectivas. Así:
- _ La entrega de los treinta (30) garajes cerrados en planta de sótano primera y segunda en el futuro edificio a construir en la parcela P-2 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 “PROMOCIONES LANONDO S.L.” de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, en la citada parcela P-2.

A estos efectos, la mercantil “PROMOCIONES LANONDO” se obliga a presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria la solicitud de licencia de construcción en un plazo máximo de CUATRO MESES a contar desde la firma del presente documento.

- _ La entrega de las nueve (9) viviendas y nueve (9) plazas de garaje cerradas y 93,00 m², aproximadamente de local comercial, en planta baja, en la parte proporcional del 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 “PROMOCIONES LANONDO S.L.” de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

A estos efectos, la mercantil “PROMOCIONES LANONDO” se obliga a presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, 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 del A-1 OKENDO.

La mercantil “PROMOCIONES LANONDO S.L.” 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 “PROMOCIONES LANONDO S.L.” 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 “PROMOCIONES LANONDO S.L.”.

Novena.-

- _ 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.

Décima.-

PROMOCIONES LANONDO S.L., con el fin de garantizar la obligación de entrega de los inmuebles señalados en la Estipulación Tercera 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 los treinta (30) garajes cerrados en la planta de sótano primera y segunda del futuro edificio a construir en la parcela P-2 del Proyecto de Reparcelación del A.I.U. A-14 LOIDI-BARREN, por importe de **631.062.60.-** _.
- En garantía de la obligación de entrega a este Ayuntamiento de las nueve (9) viviendas, nueve (9) plazas de garaje cerradas y 93,00 m², aproximadamente de local comercial, en planta baja en la parte proporcional del edificio a construir en el A.I.U. A-1 Okendo, por importe de **2.812.736,61.-** _.

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

Undécima.-

El Ayuntamiento destinará los bienes inmuebles, 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.

Duodécima.-

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 PROMOCIONES LANONDO S.L. deberá abonar al Ayuntamiento el 16,2299 % de la cantidad de 1.660.050,00 _ + IVA, parte proporcional en los gastos de ejecución del nuevo edificio del Ambulatorio, conforme a los informes del Arquitecto Municipal y de Gurbain S.L., redactor del proyecto de ejecución del nuevo 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.

Decimotercera.-

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 trescientos ochenta y tres mil ochenta y ocho euros con siete céntimos (383.088,07.-) , importe que PROMOCIONES LANONDO S.L. 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.

Decimocuarta-

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 nueve (9) viviendas, nueve (9) plazas de garaje y local comercial en la A.I.U. A-1 OKENDO así como la transmisión de las treinta (30) plazas de garaje cerradas en la planta sótano primera y segunda del edificio a construir en la parcela P-2 serán por cuenta del Ayuntamiento de Lasarte-Oria como sujeto pasivo del impuesto.

Decimoquinta.-

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 “PROMOCIONES LANONDO S.L.”.

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.

Decimosexta.-

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.

Decimoséptima.-

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 Urchueguía Asensio, o persona que legalmente le sustituya para la firma de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la ejecutividad de este acuerdo.

3.- RECURSOS DE REPOSICIÓN FORMULADOS POR DON JUAN MARIA IRADI ERAUSKIN, EN REPRESENTACIÓN DE EAJ-PNV-EA, Y DOÑA ESTIBALIZ ALKORTA BARRAGÁN, EN REPRESENTACIÓN DE EAJ/PNV, CONTRA ACUERDO PLENARIO DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 2006.

Se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de Junio de 2006.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que, así como lo dijo en la comisión, aquí existe solamente una coalición, no existe un partido político, aunque lo ha traído al Pleno por no generar malestar; luego se dice que no se deja hablar etc. Así lo manifestó en la comisión, aquí existe grupo político EAJ-PNV/EA, no Partido Nacionalista Vasco. Aquí hay dos recursos que se contradicen. El PNV como grupo político en este Ayuntamiento no existe. Sólo debe haber un recurso porque sólo hay un grupo político. Así mismo sabrán que tiene que hablar el portavoz, tal y como lo dice una sentencia del Tribunal Supremo, aunque ha permitido a la Sra. Alkorta que actuara como portavoz.

La Sra. Alkorta manifiesta que son cinco corporativos con cinco votos y cada cual puede votar lo que considere. Que el portavoz habla en nombre del grupo pero no puede votar en nombre del grupo.

La Sra. Alcalde le manifiesta que le ha dado la palabra como portavoz del grupo político, y no como la Sra. Alkorta a lo que esta responde que es una corporativo y tiene su voto.

La Sra. Alcalde le indica que la explicación de voto la tenía que haber dado después de la votación. Que el portavoz es el Sr. Iradi. Que ella podrá intervenir explicando su voto como corporativo después de la votación.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de Junio de 2006.

Examinado el Recurso Reposición formulado por Don Juan María Iradi Erauskin, en nombre y representación de EAJ-PNV-EA, y por Doña Estibaliz Alkorta Barragán, en nombre y representación de EAJ/PNV, contra acuerdo plenario de fecha 16 de febrero de 2006, relativo a la aprobación del Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Urgolf S.A. cuyo objeto es una permuta de bienes de propiedad municipal, por bienes propiedad de la citada mercantil,

Visto que las alegaciones o consideraciones que figuran en el citado recurso son las siguientes:

- 1.- Se desprende que se ha propiciado la intervención exclusiva de un grupo constructor/promotor en el desarrollo urbanístico de una de las zonas más emblemáticas y de mayor calado económico de las previstas en las recientemente revisadas Normas Subsidiarias del Municipio, vulnerándose elementales principios de igualdad, concurrencia y publicidad que deben presidir toda actuación pública al optarse por permutar bienes que deberían haber sido expropiados en unos casos y objeto de subasta o concurso en otros.....

Que no se ha realizado ninguna actuación municipal en tal sentido (el de expropiación) y se “ ha permitido “ que la entidad constructora/promotora adquiriese suelos con una extensión de 150.551,31 m2. de los incluidos en ese Sistema General de Espacios Libres (terrenos expropiables por parte del Ayuntamiento como sistema de actuación preferente según las NNSS en vigor).....

Dicho de otra forma, no se concibe que una promotora proceda a sabiendas, a la compra de un suelo clasificado como Sistema General de Espacios Libre sometido a expropiación si no median otros intereses que los derivados estrictamente de los beneficios que de la expropiación pudieran obtenerse.

- 2.- Que en la permuta se incluyen por parte del Ayuntamiento suelo susceptible de edificación, concretamente cerca de 20.000 m². de residencial, de 3.000 m². de terciario y 8.000 m². de garajes y trasteros. Al margen de la falta de definición jurídica de alguna de las parcelas permutadas al atribuirle un supuesto de aprovechamiento futuro, la actuación más correcta del Ayuntamiento, desde un punto de vista de estricta legalidad, debería haber sido a través de los procedimientos establecidos al respecto por la Ley de Patrimonios Públicos del Suelo..... (se citan los artículos 7 y 8 del citado texto legal)
- 3.- Que parece indiscutible que se ha favorecido con la actuación municipal a una determinada empresa constructora. El Convenio que se impugna establece un sistema de permuta que le posibilita la construcción de más de 200 viviendas libres con sus garajes y trasteros, y un buen número de locales comerciales e indirectamente, se le posiciona para que sea si no el único, sí el promotor más importante de la ordenación en detrimento de otros, que de haberse actuado conforme a los criterios estrictos de legalidad ya expuestos, hubieran tenido, en igualdad de condiciones, su oportunidad.
- 4.- Que las valoraciones del Arquitecto Municipal del precio de venta del metro cuadrado de vivienda en Lasarte-Oria y en la zona donde va a construirse no son de mercado, 2.404,00.-_/m² = 400.000,00.- ptas. Nadie compra en Lasarte-Oria un piso de 100 m². por 240.000,00.-_ = (40.000.000,00 ptas). Un precio más real puede acercarse a 4.508,00.-_/m². = 750.000,00.- ptas.
- 5.- Que la empresa constructora Urgolf S.A. va a tener plena libertad para desarrollar las áreas A-14 (Loidi Barren) y A-1 (Okendo). Este Convenio va a propiciar una situación que es contraria a la ley y al propio texto refundido de las NNSS por lo siguiente:
 - a) Las aproximadamente 100 viviendas de VPO correspondientes al Área A-14 Loidi Barren se construirán en una segunda fase.

Se entregan como viviendas de realojo vivienda libre en lugar de vivienda de VPO.
 - b) Se va a construir íntegramente el Área A-1 (Okendo) con unas 240 viviendas todas “libres”.

- c) No se va a construir ninguna VPO en el centro urbano a corto plazo.
- d) Nos vamos a encontrar con que en un plazo de dos años va a haber una oferta total de unas 480 viviendas libres (ninguna de VPO) en el mismo centro de Lasarte-Oria. Esto es contrario a la ley y al propio Texto Refundido de las NNSS que indican con absoluta claridad que las viviendas de VPO se deben realizar antes o al mismo tiempo que las denominadas viviendas “libres”.

Vistos los informes emitidos al respecto por el Arquitecto Municipal y la Técnico de Urbanismo, en los que en relación con los aspectos esgrimidos en el Recurso se expone que :

Respecto al punto primero:

El Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales en su artículo 112- párrafo 2 dispone que “ No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 por 100 del que lo tenga mayor”.

De este precepto se deduce que la regla general para la enajenación de bienes es la subasta, y que la permuta es un sistema excepcional pero totalmente legal debiendo darse cumplimiento estricto en el expediente a los requisitos exigidos por la legislación vigente.

En el expediente administrativo de este Convenio se da cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos exigidos por la legislación vigente. (Valoración Técnica, cumplimiento del artículo 112 respecto a las diferencias de valores, acreditación de la necesidad de efectuar esta permuta mediante la Memoria suscrita por la Alcaldía), habiéndose así mismo cumplimentado todos los aspectos exigidos por la normativa de aplicación.

(competencia, quórum, autorización de Diputación, dación de cuenta al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco).

En cuanto a que no se ha realizado ninguna actuación municipal para la expropiación y se ha permitido que la constructora adquiriese suelos en el Parque Plazaola, no son ciertas estas aseveraciones ya que el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación de las NNSS efectuó gestiones con la mayoría de los propietarios que tenían superficies de cierta entidad en el Parque, no consiguiendo llegar a acuerdos con ninguno de ellos. Sin embargo la promotora Urgolf S.A. ha adquirido parte de estos suelos que no fueron vendidos al Ayuntamiento, lo que es totalmente posible en el mercado de la libre oferta y demanda, y cualquier promotor o constructor podría o puede hacer lo mismo. Por ello, la posibilidad de permutar con un propietario que posee 65.000 m2. en el Parque, donde no cabe la concurrencia pública por la existencia de un solo adjudicatario posible, es una necesidad de interés público ya que adquirir ese suelo por vía de expropiación supondría un mayor valor económico de los bienes y una gestión mucho más dilatada y dificultosa.

Respecto al punto segundo:

Respecto a que la permuta “incluye por parte del Ayuntamiento suelo susceptible de edificación cerca de 20.000.- m2- de residencial, de 3.000 m2. de terciario y 8.000 m2. de garajes y trasteros, con falta de definición jurídica de las parcelas permutadas, atribuyéndolas un supuesto aprovechamiento futuro”, manifestar que los aprovechamientos indicados en el Convenio formalizado, de 21.733 m2. (t) en plantas altas por viviendas libres, 2,470 m2. (t) por uso terciario y 7.500 m2. (t), no son “ un supuesto aprovechamiento futuro” sino el nuevo aprovechamiento edificatorio de uso residencial establecido en el documento de NNSS de planeamiento en la ficha urbanística del AIU A-1 Okendo, correspondiente a la totalidad del área de intervención urbanística, aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzcoa.

Tampoco las parcelas carecen de definición jurídica, son parcelas patrimoniales con aprovechamiento edificatorio, incluidas en el Inventario municipal, y que además se relacionan y se determinan en plano adjunto al Convenio.

Respecto al cumplimiento de la Ley de Patrimonios Públicos de Suelo, el artículo 12 del citado texto legal, dispone que los bienes del patrimonio municipal el suelo no específicamente calificados por los planes urbanísticos como destinados a la construcción de viviendas de protección oficial u otros usos de interés social podrán ser enajenados libremente siempre que los ingresos o bienes obtenidos se destinen a los fines del patrimonio municipal del suelo.

Es este Convenio se da cumplimiento a los artículos 1 y 2 de la Ley conforme se acredita en el expediente.

Respecto al punto tercero:

En la Memoria de Alcaldía se acredita la necesidad de adquirir los bienes inmuebles propiedad de Urgolf S.A. como son las viviendas y locales que van a permitir el realojo de los propietarios de los edificios declarados fuera de ordenación por las NNSS de planeamiento y por el PERI del A-14 Loidi Barren. Así mismo se acredita la necesidad de adquirir locales comerciales que posibilitarán el traslado de los usos terciarios declarados fuera de ordenación por los citados documentos urbanísticos, y que en el propio planeamiento se establece que deberán ser reubicados dentro del ámbito, en alguno de los edificios resultantes de la ordenación, lo que se ha conseguido con los bajos obtenidos en la parcela denominada P-3, en el Proyecto de Reparcelación de Loidi Barren.

A través de la jurisprudencia se ha declarado reiteradamente que la necesidad, integra un concepto jurídico indeterminado, con un amplio margen de apreciación de la Administración, que se concreta en dos extremos diferentes que atañen a la necesidad de adquisición de determinados bienes y además que para esta adquisición resulte indicada la permuta desde el punto de vista del interés público. Esto queda acreditado en la Memoria de Alcaldía y ha sido ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, que es en cuanto órgano de gobierno y administración del municipio (artículo 140 de la C.E.) el que ostenta las competencias para apreciar lo que al interés público conviene y así lo ha declarado la STS (Sala 4ª) de 1 de Julio de 1988. Es decir, los Ayuntamientos tienen un margen de apreciación en la acreditación de la necesidad sin perjuicio del control de la actuación administrativa por la jurisdicción contencioso administrativa. a la que le corresponde verificar si se ha cumplido la legalidad.

Por otro lado en el Recurso en cuanto a los bienes objeto de permuta obtenidos por el Ayuntamiento, solo se hace mención a las parcelas del Parque Plazaola, alegando vulneración de los principios de concurrencia, igualdad y publicidad por el sistema utilizado (PERMUTA), dando una visión sesgada y parcial de la operación, no mencionando dentro de los bienes obtenidos por el Ayuntamiento las viviendas de realojo, ni los locales que van a posibilitar el traslado de los usos terciarios declarados fuera de ordenación, ni tampoco las 30 viviendas a obtener en el A.I.U. A-1 Okendo que se van a adscribir al Patrimonio del suelo, para su posterior arrendamiento, bienes estos cuya obtención se ha entendido de interés público, por lo que para su adquisición ha resultado indicada esta permuta.

Respecto al punto cuarto:

En cuanto a la valoración debe indicarse que los m². (t) totales previstos con uso de vivienda 21.733,00 m². (t) incluye la parte proporcional de elementos comunes como son caja de escalera, ascensor, huecos etc... que aproximadamente equivalen a un 22% por lo que la aplicación directa al m². (t) de vivienda propiamente dicha hace que el valor adoptado 2.434,10.- /m². (t) se incremente en dicho porcentaje cuando se quiere deducir, como se hace, en el recurso, el precio de la vivienda, es decir 2.969,60.- /m². (t) de vivienda, y por tanto una vivienda de 100 m². (t) no serían 240.000,00.- sino 300.506,60.- más el IVA correspondiente es decir 321.541,00.-. A esta cantidad hay que añadirle el coste del garaje, es decir 23.669,75.- más el IVA correspondiente, por tanto 27.451,11.- lo que hace un total de 348.992,11.-.

En el momento de compra de suelo el mercado se rige por la repercusión en el precio de la vivienda del coste del suelo, en el que se incluye la vivienda y el garaje lo que en este caso resulta de 20.053.486,36.- más 950.473,91.- es decir 21.003.960,27.- que repercutido en 200 viviendas resulta una repercusión de 105.019,80.- / por vivienda cifra que se considera responde a la situación actual del mercado.

Por otra parte, debe señalarse que la valoración debe considerarse de forma global y unitaria, analizando no solo el valor de los bienes que se entregan, sino también el de los que se obtienen, de tal forma que el resultado final en su globalidad sea correcto. Es decir, que según el razonamiento del recurso, debe valorarse que el Ayuntamiento adquiere las viviendas y locales de realojo, a precio inferior al del mercado ó que se obtiene un patrimonio de 30 viviendas, bajos comerciales y garajes, por el precio de coste del suelo más el de la construcción. También se debe tener en cuenta que sí se pretendiese adquirir el suelo del Parque hoy en día, no sería posible adquirirlo por los precios acordados en el Convenio, sin olvidar la compleja gestión para ejecutar el Área de Loidi Barren, que ha quedado resuelta y que permitirá regenerar una zona estratégica del núcleo urbano de Lasarte-Oria.

Respecto al punto quinto:

Se manifiesta que “el Convenio va a propiciar una situación que es contraria a la ley y al propio Texto Refundido, en relación a que en el mercado va a existir únicamente oferta de viviendas libres y ninguna de VPO “.....

En el documento de Revisión de las NNS de Planeamiento el número de viviendas de VPO no se contempla por ámbitos o áreas de intervención urbanística, sino por cómputo global en todo el municipio, es decir, por compensación de unos ámbitos urbanísticos con otros y así ha sido aprobado por la Diputación Foral, previo informe favorable del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

En la ejecución del planeamiento de desarrollo concretamente, en el PERI del AIU A-14 Loidi Barren, aprobado definitivamente el día 26 de Julio de 2005, se contemplan, 100 viviendas de VPO, en una parcela de propiedad municipal que tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación efectuada el día 4 de Abril de 2006 es posible su ejecución, habiéndose previsto en este año 2006 el inicio de los trámites para su enajenación mediante licitación pública.

En el área A-18 Kotxeras donde existe el mayor número de viviendas de VPO, se han iniciado ya los trámites de elaboración del planeamiento de desarrollo, habiéndose presentado en el Ayuntamiento escrito de dos empresas promotoras comprometiéndose a la presentación del PERI, durante el presente mes de junio.

El Plan Parcial del A-36 Zatarain, ya ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y la Diputación Foral ha procedido a su aprobación definitiva el día 27 de Junio del año en curso, disponiéndose en esta área de intervención urbanística más de 100 viviendas de VPO.

El Plan Parcial del A-35 Zabaleta Berri, ya ha sido aprobado inicialmente y ha finalizado el trámite de información pública, disponiéndose en esta área 168 viviendas de VPO.

El Plan Parcial del A-34 Vaguada Goiegi, ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, habiendo finalizado el trámite de información pública, y disponiéndose en esta área más de 126 viviendas de VPO.

De todo ello se deduce que prácticamente todo el planeamiento de desarrollo se está tramitando casi simultáneamente quedando únicamente pendiente el A-37 Oriá Gain parcela de propiedad municipal donde solo van a ejecutarse viviendas libres, por tanto no va a producirse un resultado en el mercado como el que se manifiesta en el recurso interpuesto.

El Pleno de la Corporación con diez votos a favor (10 PSE-EE-PSOE), 6 votos en contra (5 EA/EAJ-PNV, 1 EB-IU) y ninguna abstención, y a la vista de los informes técnicos, acuerda desestimar el Recurso de Reposición formulado por Don Juan María Iradi Erauskin, en nombre y representación de EAJ-PNV/EA, y por Doña Estibaliz Alkorta Barragán, en nombre y representación de EAJ/PNV, contra acuerdo plenario de fecha 16 de febrero de 2006, relativo a la aprobación del Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Urgolf S.A. cuyo objeto es una permuta de bienes de propiedad municipal, por bienes propiedad de la citada mercantil, por las consideraciones anteriormente expuestas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 11:35 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.