

PLENO MUNICIPAL N° 09/07

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **08 DE MAYO 2007**.

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. Iñigo Alonso San Vicente	(PSE-EE-PSOE)
	D. Juan M ^a Iradi Erauskin	(EAJ-PNV/EA)
	D. Jexux Izeta Beraetxe	(EAJ-PNV/EA)
	D. Jesús Eleicegui Zuñiga	(EAJ-PNV/EA)
	D ^a Estitxu Alkorta Barragán	(EAJ-PNV/EA)
	D ^a Vanessa Vélez De Pablos	(PP)
SECRETARIO:	D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi.	
NO ASISTENTES:	D. Martín Moreno García	(PSE-EE-PSOE)
	D. Ricardo Ortega González	(EB-IU)

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 13:00 horas del día 8 de mayo de 2007, 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. APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE “MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA (AIU A-38 GOIEGI-GORA Y S.G.V. 5).

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de abril de 2007.

Tomando la palabra la Sra. Alkorta manifiesta que van a votar en contra, no por la modificación en sí, no están en contra de la idea o proyecto de hotel que se quiere hacer en esa zona, sino que están en contra de que la recalificación esté unida a un convenio y a una propuesta muy concreta que elimina cualquier tipo de concurrencia pública.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que en primer lugar la modificación puntual en suelo rural, como ya lo explicó en su momento, se ha valorado como uso terciario; eso supone que nos dan un terreno en Teresategi de 2640m en el parque Plazaola de 8359 de uso terciario, que es lo que realmente marca la prioridad de Plazaola, y aparte un valor económico de 512.564€. Esos terrenos sacar a concurso público, podría ser factible, pero como se sabe son promotores privados los que hacen ese tipo de temas. La creación de puestos de trabajo es un planteamiento muy interesante teniendo en cuenta el poco término municipal que tiene Lasarte-Oria y la no-recalificación en su momento por parte de la Diputación Foral del área correspondiente que ahora se supone que con el 2º cinturón cambiarán las cosas. Entiende que es un elemento importante y transformador en esa zona, que generará puestos de trabajo, y además de cara al Ayuntamiento genera una actividad de uso terciario importantísimo. Por todo ello están a favor de todo lo que sea progreso para el pueblo.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 27 de abril de 2007.

Visto que por acuerdo del Consejo de diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 30 de diciembre de 2003 fue aprobado el documento de Revisión de la NNSS de Planeamiento municipal, aprobándose así mismo el documento de Texto Refundido por el Consejo de Diputados el 8 de marzo de 2004, publicándose en los Boletines Oficiales de la Provincia n.ºs. 60 y 61 de los días 1 y 4 de abril de 2005 respectivamente.

Visto que en la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 5 de diciembre de 2006, la Alcaldía dio cuenta de la propuesta de implantación de uso terciario (hotel) en Teresategi, exponiendo que para hacer realidad esta implantación se precisa de una Modificación Puntual del documento de Revisión de las NNSS de Planeamiento para la recalificación de suelo de no urbanizable a urbanizable, estimando la propuesta interesante, y valorándola positivamente para el municipio de Lasarte-Oria.

Visto el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria (AIU A-38 Goiegi Gora y SGV-5) junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental promovido por este Ayuntamiento, y redactado por Tanco y Asociados, Arquitectura y Urbanismo S.L., y Ekolur los cuales se encuentran redactados en Marzo y Abril de 2007 respectivamente,

Visto que el objeto del documento es delimitar un nuevo ámbito denominado AIU A-38 "Goiegi-Gora y SGV-5". con clasificación de suelo urbanizable y una calificación de terciario para la implantación de un Hotel, y regularizar la situación de la parcela que fue objeto de expropiación con la ejecución de la Autovía, pero que no quedó incluida en el SGV -3, y que va a constituir el SGV-5, fuera del ámbito para acceso a la parcela de uso terciario,

Visto que la superficie del nuevo Sector es de 9.668,31 m2. que se desglosa con arreglo al siguiente detalle:

-Parcela de Uso Terciario C-1	8.508,11 m2.
-Parcela de Equipamiento Comunitario G-1	580,10 m2.
-Parcela de Espacios Libres F-11	580,10 m2.

Visto que la edificabilidad urbanística es :

Parcela C1:	Sobre rasante	Bajo rasante
	6.500 m2. (t)	2.500 m2. (t)
Parcela g.1:	450 m2. (t)	170 m2. (t)

Visto que el perfil de edificación es de V/II en la parcela C1 y II/I en la g.1.

Visto que el documento incluye la ordenación estructural y la pormenorizada conforme al artículo 56 de la Ley 2/2006, por lo que no se precisará de documento de desarrollo.

Visto que se da cumplimiento a los estándares mínimos establecidos por el artículo 79 de la Ley 2/2006 referido a la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales, y asimismo a los límites máximos y mínimos de edificabilidad, dando cumplimiento al artículo 77.5 al ser la ocupación prevista superior al 30%.

Visto que el Arquitecto Municipal ha emitido informe favorable a la aprobación inicial.

Visto que la Técnico Medioambiental ha emitido informe respecto al Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Visto el informe emitido por la Técnico de Urbanismo,

Sometido a votación, el Pleno de la corporación con diez votos a favor (9 PSE-EE-PSOE, 1 PP), cuatro votos en contra (4 EA/EAJ-PNV) y ninguna abstención adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- **Aprobar inicialmente** el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria (AIU A-38 Goiegi Gora y SGV-5) junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental promovido por este Ayuntamiento, y redactado por Tanco y Asociados, Arquitectura y Urbanismo S.L., y Ekolur los cuales se encuentran redactados en Marzo y Abril de 2007 respectivamente, condicionado a que el documento de aprobación provisional recoja los aspectos que a continuación se citan :

- Deberá contrarrestarse el ámbito del SGV-1 y SGV-3 dado que en la documentación gráfica del documento de Modificación Puntual, se detecta una pequeña invasión del ámbito del AIU A-38 en el citado sistema general.
- Deberá establecerse el plazo de dos meses desde la aprobación provisional del documento para la presentación de PAU.
- Deberá constituirse la Junta de Concertación en el plazo de un mes desde la aprobación del Convenio conforme al artículo 161 de la Ley 2/2006.
- Deberá establecerse seis meses para la presentación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, desde la aprobación definitiva del documento de Modificación Puntual.
- En el artículo 17 de las Ordenanzas Reguladoras relativo a Cubiertas de las edificaciones, sería conveniente el establecimiento de límites o determinaciones, como figura en las Ordenanzas de las NNSS para zonas residenciales, no dejando la solución arquitectónica tan abierta.
- El plano II.5 recogerá el S.G.V.5 con una clasificación de no urbanizable
- El plano II.6 recogerá el vial como carretera local.
- Si bien los documentos B y C delimitan una única U.E. debe incorporarse un plano con dicha delimitación coincidente con la del Sector, y el nuevo AR.9-A-38.
- La Norma Particular se redactará siguiendo el modelo de las vigentes NNSS.
- El documento B recogerá el sistema de expropiación para el S.G.V.5
- Se incluirá un plazo de tres meses para la firma del Convenio, y de dos años para la petición de licencia, desde la aprobación definitiva del proyecto de Modificación Puntual de las NNSS.

- El Proyecto de Urbanización ap. 6 del documento B- además del Sector abarcará el S.G.V.5, si bien ya establece el documento la urbanización de este ámbito como carga del Sector.
- En el apartado 8 del documento, se recogerá que la conservación por parte del Ayuntamiento será exclusivamente de las parcelas de dominio público.
- Se incorporará como Anejo III Convenio Urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento.
- El documento recogerá íntegramente las medidas correctoras de Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Deberá realizarse un estudio de ruido específico del ámbito afectado por la modificación, ya que los niveles de ruido medidos superan lo 70dB(A).Dicho estudio contendrá medidas correctoras para mejorar la calidad acústica del ámbito.

Segundo.- **Remitir** el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria (AIU A-38 Goiegi Gora y SGV-5) junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa, solicitando el informe correspondiente.

Tercero.- **Suspender** por el plazo máximo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado la modificación.

Cuarto.- **Someter a información** pública el documento junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y en el periódico El Diario Vasco, durante el plazo de un mes a efectos de que puedan formularse las alegaciones que se estimen pertinentes al citado documento urbanístico.

Quinto.- **Notificar** el presente acuerdo a la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de Junio.

2. APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA Y LAS SOCIEDADES HOTELES DEL ORIA S.A., ORIA BUGATI S.L. Y TRAZOTEL S.L.

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de abril de 2007.

Tomando la palabra la Sra. Alkorta manifiesta en euskera y castellano lo literalmente transcrito a continuación:

Adostuko den hitzarmen honen aurka bozkatuko dugu ondoko arrazoi hauengatik:

Permutaren sistema era sistematiko batetan erabiltzeak, berdintasun, konkurrentzia eta publikotasunaren oinarritzko printzipioak urratzen dituela pentsatzen dugu.

La permuta, como fórmula de enajenación de bienes patrimoniales de propiedad municipal, tal y como ustedes mismo reconocen, es una técnica excepcional y como tal debe ser utilizada. Está claro que la permuta deja de ser excepcional cuando ésta se emplea de manera sistemática para firmar convenios con distintos promotores. De esta guisa, se han firmado convenios urbanísticos con URGOLF SA (en el caso de villa Mirentxu , Loidi-Barren, Okendo) , Lanondo-Mariezkurrena (ambulatorio) y ahora, se emplea el mismo sistema , previa recalificación urbanística, para que no haya concurrencia pública en un proyecto en el que hay una cesión mayoritaria de terreno municipal en el ámbito objeto de recalificación.

Observamos también que, según el convenio a subscribir, las mercantiles Hoteles del Oria SA, Oria Bugati SL y Trazotel SL, son supuestamente propietarios de una finca en Teresategui y de otra parcela sita en el Parque Plazaola . Sin embargo, no consta el nº de protocolo de las escrituras ni las fechas de compraventa de dichas parcelas. Nos preguntamos si realmente son propietarios de estas parcelas o si tienen contratos de compra condicionados a que todo este proyecto, incluido el convenio con el Ayuntamiento, salga adelante. Si esto es así, se demuestra con claridad que existe un acuerdo previo no oficial con estas mercantiles para la realización de todo el proyecto, incluida la recalificación de terrenos, evitando de forma descarada la concurrencia pública.

Hasteko, ez gaude eremu horretan Hotel bat eraikitzeke proiektuaren aurka, baino eremu horren gehingoaren jabe L-O-ko Udaletxea dela kontutuan izanik, honek lehiaketa publiko batetan finkatzearegongo liratekeen base batzuen barruan emandako eskeintza hoberenari saldu beharko litzaiokeela bere lur eremua pentsatzen dugu; hauxe izango litzateke bidezkoena eta legezkoena.

Balorazioak:

- *Lur sailen balorazioak egiteko, ez dakigu ze erizpide jarraitu den, aurkeztutako txostena ez bait du inongo funtsa teknikorik ezta juridikorik ere.*
- *URGOLF-ekin trukaturako Plazaolako lur sailen m2-a 22,09 €-tan baloratu ziren 2005-ko Urriaren 20an, eta oraingoan berriz, 30 €-tan.*

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que acaba de leer en el Boletín Oficial que un Gobierno del PNV ha llevado a cabo un acuerdo igual al que la Sra. Alkorta la acusa, para hacer una permuta, a cambio de hacer una acera.

Añade que habiendo presentado el proyecto hace 6 meses a un promotor, de la intención de construir un hotel en Lasarte-Oria, que marcaría una pauta importante, a este promotor le pareció extraña la propuesta porque pensaba que este proyecto no saldría adelante. Asegura que el Ayuntamiento recuperará más terreno que el que se cede, y además se consigue en el Parque Plazaola el que marca el uso terciario, donde cabría la posibilidad de la ubicación de un agroturismo, una sidrería, un restaurante tipo caserío, como un elemento de expansión de la zona. Además, generará puestos de trabajo, y la valoración no se hace como zona rural sino como uso terciario, y eso supone que entre los aprovechamientos correspondientes y la petición hecha por esta alcaldía en la negociación y lo correspondiente entre la diferencia de zona rural y zona de uso terciario, al ayuntamiento le tienen que pagar 512.564 €. Después de conseguir terrenos en el Parque Plazaola importantísimos. Añadir que de los 211.000 m² que tiene previstos en las NNSS en el Parque Plazaola, sólo nos queda por conseguir 87.000 m². Y como se sabe es mucho más fácil para un promotor comprar los terrenos que hacerlo la propia institución, y no va a explicar el porqué de esta cuestión, porque se supone que ya se sabe.

Quiere que conste que curiosamente en todos aquellos proyectos que suponen un progreso para Lasarte-Oria, aunque en alguno hayan votado a favor para compensar, EA/EAJ-PNV ha votado en contra de todos.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 27 de abril de 2007.

Visto que en la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 5 de diciembre de 2006, la Alcaldía da cuenta de la propuesta de implantación de un uso terciario (hotel) en Teresategi, exponiendo que para hacer realidad esta implantación se precisa de una Modificación Puntual del documento de Revisión de las NN.SS. de Planeamiento para la recalificación de suelo de no urbanizable a urbanizable, estimando la propuesta interesante y valorándola positivamente para el municipio de Lasarte-Oria.

Y examinado el Convenio urbanístico a suscribir entre las mercantiles Hoteles del Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L. y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria, relativo por un lado a una permuta de bienes de propiedad municipal por otros bienes propiedad de las citadas mercantiles, con la doble finalidad de la implantación de un uso terciario de Hotel en la zona actual de Teresategi y de establecer el contenido de las determinaciones de la modificación del planeamiento en vigor, así como la monetarización de la cesión del 10% de la edificabilidad urbanística libre de cargas de urbanización.

Visto que en la Memoria de Alcaldía se justifica la necesidad para los intereses municipales de efectuar esta permuta, como la forma más viable para obtener los bienes de las referidas sociedades como son los terrenos en el Plazaola, que facilitarán la creación de un gran parque rural, y terrenos en Teresategi, así como la implantación de una actividad económica de envergadura que posibilitará una dinamización de otras actividades económicas,

Visto que el Arquitecto Municipal ha emitido informe valorando los bienes de propiedad municipal y los de las entidades mercantiles Hoteles del Oria S.A., Oria-Bugati S.L. y Trazotel S.L.

Visto que la parcela de propiedad municipal sita en Teresategi, de 7.728,56 m², resultante una vez efectuada la segregación de la finca inicial de 11.648 m² de superficie se valora en **727.853,28 €**. según informe del Arquitecto Municipal,

Visto que las fincas que entregan en contraprestación las citadas entidades mercantiles se han valorado según informe emitido por el Arquitecto Municipal, en un total de **489.154,50 €**, con arreglo al siguiente detalle:

- Parcela sita en Teresategi de 2.648,53 m²: 238.367,70 €
- Parcela sita en Parque Plazaola Sistema
General de Espacios Libres de 8.359,56 m²: 250.786,80 €

Visto que la diferencia de bienes objeto de esta permuta es de doscientos treinta y ocho mil seiscientos noventa y ocho euros con setenta y ocho céntimos (238.698,78.-€), que deberán abonar al Ayuntamiento las citadas sociedades,

Visto que la permuta da cumplimiento al requisito exigido en el artículo 112-2 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales al ser la diferencia entre los bienes permutados respecto del de mayor valor inferior al 40% , siendo concretamente del 32,795%.

Visto que el valor del bien de propiedad municipal no supera el (25%) veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal vigente, por lo que no es necesario solicitar autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma (Departamento de Fiscalidad y Finanzas de la Diputación Foral de Gipuzkoa), si perjuicio de dar cuenta de esta enajenación conforme lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

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

Bienes de las Corporaciones Locales,

Sometido a votación, el Pleno de la corporación con diez votos a favor (9 PSE-EE-PSOE, 1 PP), cuatro votos en contra (4 EA/EAJ-PNV) y ninguna abstención adopta los siguientes acuerdos:

Primero.-

Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico, a suscribir entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y las mercantiles Hoteles del Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L., cuyo contenido literal se expone a continuación.

Segundo.-

Someter al tramite de información pública el citado documento durante el plazo de veinte días, a fin de que puedan presentarse alegaciones al mismo de conformidad con el apartado octavo de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tercero.-

Advertir que en el caso de que no se presenten alegaciones al documento se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo adoptado.

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

Primero.-

Que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria es propietario en calidad de bien de propios o patrimonial, de una parcela de terreno de 14.000 m² clasificada en la actualidad como Suelo No Urbanizable, sita en Goyegui-aldea que anteriormente formó parte de los pertenecidos del Caserío Uistin y linda *al Norte con propiedad de D. Modesto Erausquin Gurruchaga y el Cº Teresategi del mismo señor, por Sur con el resto del terreno propiedad de las "Brígiditas Recoletas" de Lasarte-Oria, por Este con el mismo resto y por Oeste con la Autovía de San Sebastián a Tolosa y propiedad de D. Modesto Erausquin Gurruchaga.*

Dicha finca fue adquirida mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Hernani D. Rafael Estévan Araez, el día 1 de abril de 1980 (nº de protocolo 581), por el Ayuntamiento de Urnieta que adquirió ocho veintiunoavas partes indivisas, por el Ayuntamiento de Hernani que adquirió diez veintiunoavas partes indivisas, por el Ayuntamiento de San Sebastián que adquirió tres veintiunoavas partes indivisas. Con motivo de la segregación y constitución del nuevo municipio de Lasarte-Oria, los Ayuntamientos de Hernani y Urnieta transfirieron sus diez veintiunoavas partes y sus ocho veintiunoavas partes, respectivamente al Ayuntamiento de Lasarte-Oria. El Ayuntamiento de San Sebastián transmitió al Ayuntamiento de Lasarte-Oria su parte indivisa, mediante escritura autorizada por la que fue Notaria de Lasarte-Oria Dña.

Montserrat Arrese Regañón, el día 6 de abril de 2001 (nº de protocolo 474). Se halla inscrita esta finca al Folio 49 del 1823 del Archivo, Libro 22 de Lasarte-Oria, finca 972, inscripción 3ª.

De la superficie inicial se expropiaron 2.352 m² para la ejecución del paso inferior de la variante, por lo que la superficie actual de la finca es de 11.648 m²

Segundo.-

Que las mercantiles Hoteles del Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L., son propietarios en terceras partes indivisas de las siguientes parcelas de terreno sitas en el término municipal de Lasarte-Oria:

- **Finca 1:** parcela de terreno situada en el Cuartel del Norte, barrio de Lasarte, sita en Teresategi, con una superficie de 3.278,53 m², según reciente medición, cuyos linderos son: *al Norte, con la parcela letra L; Sur y Oeste, parcela A destinada a camino; y Este, parcela letra I. Inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1.299, Libro 254, folio 84, Finca nº 14.348.*

Esta finca se encuentra afectada por las obras del 2º Cinturón de Donostia-San Sebastián en una superficie de 630 m², por lo que el resto de parcela no afectada por las obras referidas, tiene 2.648,53 m² de superficie.

- **Finca 2:** parcela de terreno llamada Urkamendi sita en el Barrio de Oztaran, de la villa de Urnieta, hoy término municipal de Lasarte-Oria, situada dentro del ámbito del Parque Plazaola (S.G.E.L.), con una superficie, según reciente medición de 8.359,56 m². Los linderos son: *al Norte, con terreno de la casa Consejutziqui; Oriente, camino público; Mediodía, con terreno de D. Juan Miguel Barcaiztegui; y Poniente, con terreno de la casa Oztaran-etzeverri; Inscrita al: Tomo 667, libro 19, folio 190, finca número 751.*

Tercero.-

Que tras las conversaciones mantenidas, ambas partes han considerado conveniente para los intereses públicos municipales el desarrollar una nueva área de intervención urbanística denominada **Goiegi-Gora**, para la implantación de un uso terciario de Hotel de categoría igual o superior a tres estrellas con 108 habitaciones, que pueda satisfacer la demanda de alojamiento existente hoy en día, mejorando notablemente la oferta que existe en el municipio y posibilitando con esta nueva infraestructura una dinamización de otras actividades económicas, por lo que han llegado a un acuerdo en virtud del cual el Ayuntamiento de Lasarte-Oria transmite a las entidades mercantiles precedentemente señaladas en el presente Convenio, la parcela de propiedad municipal sita en Teresategi, anteriormente descrita, por el título de PERMUTA.

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

CLAUSULAS

Primera.-

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, representado por su Alcalde-Presidente, Dña. Ana Urchueguía Asensio, transmite a las mercantiles Hoteles Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L., representadas por D. José Luis Izaguirre Erasun, que la adquieren por terceras partes indivisas, y previa segregación de la finca de propiedad municipal descrita en el expositivo primero de este documento, una parcela de terreno de 7.728,56 m² de superficie.

El valor de dicha parcela en función de su edificabilidad urbanística se establece en **727.853,28€** (setecientos veintisiete mil ochocientos cincuenta y tres euros con veintiocho céntimos) de conformidad con el informe-valoración del Arquitecto Municipal. (3).

Segunda.-

Por su parte D. José Luis Izaguirre Erasun, en representación de las sociedades Hoteles Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L., en contraprestación de la transmisión de la finca de titularidad municipal, transmite el Ayuntamiento de Lasarte-Oria el pleno dominio de las fincas cuyas características han sido descritas en el expositivo segundo y que son las siguientes:

- Parcela resultante de 2.648,53 m² sita en Teresategi, de superficie una vez efectuada la segregación de 630,00 m², afectados por las obras contenidas en el Proyecto de Construcción del Segundo Cinturón de Donostia-San Sebastián (Tramo A-8 Aritzeta-Enlace del Urumea).
- Parcela de 8.359,56 m² sita en el Parque Plazaola. Sistema General de Espacios Libres.

El valor de los bienes objeto de transmisión por las mercantiles Hoteles Oria S.A., Oria Bugati S.L. y Trazotel S.L., se establece en **489.154,50 €** (cuatrocientos ochenta y nueve mil ciento cincuenta y cuatro euros con cincuenta céntimos).

Como quiera que la diferencia entre el valor de la parcela que transmite el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y las que recibe asciende a **238.698,78 €** (doscientos treinta y ocho mil seiscientos noventa y ocho euros con setenta y ocho céntimos), D. José Luis Izaguirre Erasun, en representación de las citadas sociedades abonará al Ayuntamiento de Lasarte-Oria dicho importe en el momento del otorgamiento de la escritura pública de permuta.

Se significa que la permuta cumple el requisito establecido en el artículo 112-2 del Regla-

mento de Bienes de las Entidades Locales, al ser la diferencia entre los bienes permutados respecto del bien de mayor valor, del 32,795%, esto es inferior al 40%, según los informes emitidos al efecto.

Tercera.-

La elevación a escritura pública de la permuta objeto del presente Convenio se efectuará en el plazo máximo de TRES MESES, contados a partir de la firma del presente documento.

Cuarta.-

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria se compromete y obliga a tramitar, con la mayor celeridad, hasta que alcance su aprobación definitiva, el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lasarte-Oria (A.I.U. A-38 Goiegi-Gora y S.G.V.S.), efectuando el Ayuntamiento la aprobación definitiva al amparo de las competencias que establece la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se crea una nueva área de intervención urbanística denominada A-38 "Goiegi-Gora" que resolverá los accesos con una anchura de 10 metros, incluyendo en su delimitación los terrenos necesarios para ejecutarlos.

La superficie del nuevo ámbito es de 9.668,31 m², con una ordenación que da lugar a una parcela denominada C1, con una superficie de 8.508 m², con una clasificación de suelo urbanizable y una calificación global de uso terciario, y con la edificabilidad urbanística siguiente:

- Sobre rasante: 6.500 m² (t)
- Bajo rasante: 2.500 m² (t)

Perfil de edificación: PB+IV/II.

El sistema de actuación de este sector es el denominado sistema de concertación.

El expediente de modificación contendrá la ordenación pormenorizada del A.I.U. por lo que no será necesario formular planeamiento de desarrollo.

Quinta.-

Los promotores se comprometen a solicitar licencia para la construcción del hotel en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sexta.-

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria recibirá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio el 10% de la edificabilidad urbanística media libre de cargas de urbanización.

De conformidad con lo dispuesto en el citado art. 27, apartado 5, la cesión de la edificabilidad urbanística libre de cargas prevista en este artículo será sustituido por el abono en metálico de su valor que según informe del Arquitecto Municipal asciende a 192.443,48 € (ciento noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta y tres euros con cuarenta y ocho céntimos). El citado importe se abonará al Ayuntamiento con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Este importe quedará afectado en todo caso a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público del suelo.

Séptima.-

La calificación de los terrenos del nuevo sector Goiegi-Gora para uso terciario que se posibilita a través de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, generará unas plusvalías a todos los propietarios de las parcelas afectadas.

Por ello ambas partes han llegado a un acuerdo para que el Ayuntamiento participe en estas plusvalías, por lo que los promotores del uso terciario del Hotel abonarán al Ayuntamiento de Lasarte-Oria la cantidad de 81.421,38 € (ochenta y un mil cuatrocientos veintinueve euros con treinta y ocho céntimos) en concepto de reparto de las plusvalías generadas por la calificación del nuevo sector, conforme al anexo que se adjunta.

La cantidad anterior será abonada al Ayuntamiento por los propietarios de la parcela final resultante del proyecto de reparcelación, en proporción a su porcentaje de propiedad en el momento de obtener la licencia de construcción del edificio en la citada parcela.

Este importe quedará afectado en todo caso a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público del suelo.

Octava.-

D. José Luis Izaguirre Erasun, en la representación que ostenta, se compromete a que dentro de la creación de puestos de trabajo que genere la nueva actividad hotelera, sean cubiertos con carácter preferente por trabajadores residentes en el municipio de Lasarte-Oria, con la

condición de que los candidatos cumplan el perfil exigido para cada puesto de trabajo.

El presente compromiso será mantenido en lo posible en los flujos de altas y bajas que se vayan produciendo.

Novena.-

Las citadas sociedades podrán ceder su posición en el presente Convenio y subrogar en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo a cualquier persona física o jurídica pero previa dación de cuenta al 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 las mercantiles cedentes.

Décima.-

El presente Convenio deberá someterse a información pública de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

3. APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA (AIU A-18 KOTXERAS).

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de abril de 2007.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 27 de abril de 2007.

Visto que por acuerdo del Consejo de diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 30 de diciembre de 2003 fue aprobado el documento de Revisión de la NNSS de Planeamiento municipal, aprobándose así mismo el documento de Texto Refundido por el Consejo de Diputados el 8 de marzo de 2004, publicándose en los Boletines Oficiales de la Provincia nºs. 60 y 61 de los días 1 y 4 de abril de 2005 respectivamente.

Visto que en sesión de 6 de abril de 2006, de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, la Alcaldía dio cuenta del escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 30 de marzo, en el que las sociedades Urkilla S.L. y Baltz Ederra S.L. comunican que han adquirido terrenos en Cocheras, representando su adquisición un 30% del ámbito y manifestando su compromiso de presentar el Avance del PERI Cocheras para el mes de junio.

Visto que en Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de 18 de julio de 2006, se presentó una propuesta de ordenación para el desarrollo de AIU A-18 Cocheras, y se dio cuenta que la posibilidad de incrementar en un 20% el número de viviendas, con un total de 1008 viviendas no es viable con los 84.800 m². (t) que figuran en la ficha particular, dado que en aplicación de la normativa urbanística las viviendas deben disponer de una superficie media de 70 m². útiles.

Visto que la propuesta planteada requiere de una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en lo concerniente al perfil y a los aprovechamientos previstos, con el fin de poder desarrollar el número de viviendas posible, con aplicación del 20% de incremento (1008 viviendas).

Visto que por Decreto de Alcaldía de 11 de Enero de 2007, se aprobó el Estudio Previo de la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento en el AIU A-18 Cocheras, documento de carácter interno,

Visto el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria (AIU A-18 Cocheras) junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental promovido por este Ayuntamiento, y redactado por los Arquitectos Iñigo Gómez de Segura Álvarez , Ramón Uranga Zuriarrain y la Bióloga María José Martínez, a fecha Febrero de 2007,

Visto que el objeto del documento es acometer una modificación puntual del A-18 Cocheras, incorporando un mayor aprovechamiento de 16.474,00 m². (t) de los que 15.433,00 (t) son de destino residencial y 1041 m². son de uso terciario-comercial, así como un aumento de perfil con el fin de posibilitar el número de viviendas que admiten las NNSS de planeamiento con la ampliación del 20% de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4-14, resultando 1001 viviendas.

Visto asimismo que se propone la modificación de los aprovechamientos bajo rasante con tres (III) plantas.

Visto que simultáneamente se está tramitando una Modificación de Elementos de las NNSS de Planeamiento de Lasarte-Oria (artículo 2.9)

Visto que el documento presentado desarrolla el Estudio aprobado por el Ayuntamiento con fecha 11 de Enero de 2007,.

Visto que se da cumplimiento a los estándares exigidos por la Ley 17/1994 sobre vivienda de protección oficial , así como al artículo 80-2 de la nueva Ley 2/2006 de 30 de Junio en relación al cumplimiento de los estándares de vivienda protegida sobre el incremento de la edificabilidad.

Visto que se respeta la proporcionalidad del 60% libre y 40% protegidas al proponer 596 viviendas libres (59,24%) y 405 protegidas (40,46%).

Visto que el Arquitecto Municipal ha emitido informe favorable a la aprobación inicial.

Visto que la Técnico Medioambiental ha emitido informe respecto al Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Visto el informe emitido por la Técnico de Urbanismo,

El Pleno de la Corporación por unanimidad de los Corporativos adopta los siguientes acuerdos:

Primero.-

Aprobar inicialmente el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria del AIU A-18 Cocheras junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, promovido por este Ayuntamiento, y redactado por los Arquitectos Iñigo Gómez de Segura Álvarez, Ramón Uranga Zuriarrain y la Bióloga María José Martínez, respectivamente a fecha Febrero de 2007, condicionado a que el documento de aprobación provisional recoja los aspectos que a continuación se citan :

En cuanto a la documentación gráfica

- Se incorporará la cuantificación de los diferentes usos de la zonificación pormenorizada en plano y un cuadro en la Memoria.
- La acera entre el aparcamiento y el talud de la Autovía dispondrá de 2,00 metros en lugar de 1,00 mt.
- Se dispondrá de arbolado en la acera de la parcela 4.
- Se graficiarán los ámbitos a urbanizar fuera de la U.E- que son parte de la rotonda de acceso y el vial entorno a los edificios de garajes que tendrá un carácter de coexistencia.
- En el plano 09 se establecerá como alineación obligatoria la que da frente al vial central en las subparcelas a.2-6, a.2-7, a.2-8 y a.2-9.
- Se graficiarán las alineaciones de los porches en un plano general.

En cuanto a la Ficha urbanística

- Ap. 1 error cuando se indica el numero de viviendas previstas.
- En el aprt. 1.1.A. Si se incluye el parámetro b/r de los edificios consolidados, debe incluirse también el de los edificios residenciales.
- El estándar de aparcamiento debe ampliarse con un estándar destinado a los usos comerciales de 1 pl./100 n2. (t).
Deberá sustituirse el concepto de aprovechamiento urbanístico por el de edificabilidad urbanística conforme a la Ley 2/2006 de 30 de Junio.
- Debe contemplarse el régimen jurídico de los suelos bajo rasante ocupados por las subparcelas a.2-6, a.2-7, a.2-8 y a.2-9 con dominio público en superficie.
- Debe indicarse la superficie de SG en el sistema de espacios libres.

En cuanto a las Fichas particulares

- Debe incluirse una dotación de aparcamiento para los usos comerciales de 1 pl / 100 m2. (t).
- Debe modificarse el criterio de altura máxima de la edificación de tal forma que en ningún punto del edificio con respecto a la rasante de la acera la altura de planta baja con respecto a la rasante de acera sea superior a 5,00 metros.
- Se diferenciará en los planos de las fichas el uso de porche respecto del residencial.
- Se eliminarán los posibles vuelos de los áticos en parcelas a.1-2, admitiéndose vuelos abiertos en el segundo ático y aquellas soluciones que permitan singularizar y mejorar el remate de la edificación.
- Debe completarse la alineación obligatoria en los chaflanes de las subparcelas a.1.2-3, a.1.2-4 y a.1.2-5 en planos de fichas, tal y como se grafía en el plano P.09.

Las fichas de las parcelas 1 y 2 tienen un error al designar la subparcela a.1.2-3 como de posible implantación de las viviendas tasadas, debiendo indicar a.1.2-1.
- En la ficha de la parcela 3 se produce un error donde se indica posible transferencia de aprovechamientos y de viviendas entre las subparcelas a.1.2, debe decir a.2.

Donde indica subparcela a.1.2. debe poner a.2.
- En las fichas de las subparcelas a.2 debe establecerse la alineación al vial como obligatoria.
- En la parcela 4 de equipamiento el aprovechamiento b/r será de 3,156 m2. (t) lo que se corregirá en todo el documento.

En cuanto al documento D. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

- En el apartado 3 faltan las parcelas de viales conforme al plano de zonificación pormenorizada.

Se recogerá que las subparcelas son indivisibles.

Debe eliminarse el contenido del párrafo tercero, dado que existe un error porque no se corresponde con este documento.
- En el apartado 4 se corregirá, no se trata de un proyecto de obras complementarias de urbanización, sino de urbanización conforme al artículo 194 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio.
- Se incluirá que si se precisa de expropiación para la disposición del suelo para completar la rotonda fuera del AIU, su coste correrá por cuenta de la UE.

- En el apartado 7 se corregirá el Plan de Etapas en los siguientes términos:

- Presentación del PAU : 2 meses desde la aprobación provisional del expediente de Modificación de las NNSS.
- Constitución de la Junta de Concertación : un mes desde la aprobación del Convenio conforme se establece en el artículo 161 de la Ley 2/2006.

En cuanto a los Anexos

- Se incorporará un cuadro con la distribución de la zonificación pormenorizada.

En cuanto a la Memoria

- Se distinguirá en el documento las referencias al S.G. y S.L. de espacios libres.
- Se corregirán errores (ap. 4.3) donde figura el número de sótanos que conforme a la nueva ficha urbanística es de III.
- Deberá justificarse adecuadamente el cumplimiento de los estándares de espacios libres (artículo 78 y 79) máxime con la situación que se propone de cesión a dominio público en superficie y bajo rasante propiedad privada (parcelas a.2-6, a.2-7, a.2-8 y a.2-9).
- En el epígrafe 4.6 cuando se dice los elementos que se modifican (3) hay que matizar que el “perfil” no es modificación de la ordenación estructural sino de la pormenorizada. Así como el incremento de aprovechamiento o la modificación de las condiciones de desarrollo y gestión eliminando el PERI son ordenación estructural el cambio de perfil no lo es.
- En el documento C.1, epígrafe III habría que establecer que se aplican las Normas Generales de las Normas Subsidiarias vigentes con la salvedad que bajo rasante se contemplan III plantas.
- En el Anexo A-2, nueva ficha urbanística, hay que reflejar los 3.090 m2. de Sistema General de Espacios Libres en la zonificación global, reduciendo en igual superficie que figura con zonificación global residencial. Hay que recordar que la calificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres pertenece a la ordenación estructural.

En cuanto al Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Deberá ser actualizada la información en el epígrafe relativo a la Agenda Local 21.

En cuanto al análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el proyecto, deberán subsanarse los aspectos que a continuación se citan:

- en el epígrafe dedicado a la vegetación, concretamente a la vegetación ornamental, la información es escasa teniendo en cuenta que existe un inventario municipal del arbolado y arbusto existente en el área.

- En cuanto a las especies de fauna no se hace mención de la presencia de anátidas en el parque actual.
- Deberán actualizarse los epígrafes relativos a Zonas peatonales, Vías ciclables y Accesibilidad.
- En el apartado de procesos y riesgos ambientales, en el epígrafe relativo a Áreas Inundables figura que el ámbito de estudio queda dentro de la mancha de inundación con período de retorno de 500 años. Consultado el Estudio de áreas inundables se observa que parte del ámbito queda afectado por la inundación con período de retorno de 100 años, este aspecto debe consultarse a la Dirección de Aguas e incluirlo en el documento.
- En cuanto al apartado de Suelos Potencialmente contaminados la información que aparece es una transcripción de la información del Resumen del Diagnóstico de Sostenibilidad, entendiéndose que esta información es insuficiente y que debe realizarse una consulta a IHOBE para obtener toda la información existente de los emplazamientos potencialmente contaminantes del suelo del ámbito y procedimiento a realizar, e incluirlo en el documento.
- En cuanto a la contaminación acústica, deberá actualizar la información puesto que se dan los datos del Plan de Evaluación de Impacto Sonoro, datos que se actualizaron con el posterior estudio de indicadores de ruido. Asimismo no consta que se está efectuando el Plan de ruido de Cocheras.
- Falta información gráfica de los apartados más relevantes (emplazamientos potencialmente contaminados, ruido, zonas inundables, etc).

Examen ambiental de las Alternativas Técnicamente Viabiles

- De acuerdo a lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 1131/1998 de 30 de septiembre relativo a conceptos técnicos de los Estudios de Impacto Ambiental las magnitudes de impacto ambiental se clasifican en Compatibles, Moderados, Severos y Críticos, y por tanto habrá de corregirse la matriz de impactos.
- Asimismo la matriz de valoración de impactos presentada se considera confusa ya que no clasifica de forma clara el carácter, duración, sinergia, tipo de acción, reversibilidad, recuperabilidad, aparición, permanencia, magnitud de impacto, medidas correctoras, compensatorias, preventivas y programa de supervisión y el grado de impacto.

Además no concuerda en algunos casos los resultados de la matriz de impacto con el contenido de las descripciones de los impactos, un impacto no puede ser adverso y luego resultar compatible atendiendo a que un impacto compatible es aquél cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa medidas protectoras o correctoras. En el caso del estudio todos los impactos se han clasificado como compatibles, incluidos los de ruido, suelo, aguas, residuos... durante la ejecución de obras y nulos al fin de obra. El término nulo no aparece como concepto técnico en la normativa de impacto ambiental.

Medidas protectoras y correctoras

Como medidas correctoras del ruido de la Autovía N-1 se señala la plantación de árboles en los terraplenes del vial para que ejerzan como pantalla visual. Esta no se considera una medida correctora del ruido, sino estética. Deberán incorporarse las medidas correctoras propuestas en el estudio acústico del AIU a-18 Cocheras que esta desarrollando la empresa AAC para el Ayuntamiento

Se corregirá la errata en la medida correctora de márgenes de río, ya que se refiere a la margen izquierda en vez de la margen derecha y asimismo la inclusión del ámbito en el dominio público marítimo-terrestre

Segundo.-

Remitir el documento de Modificación Puntual de las NNSS, de Lasarte-Oria del AIU A-18 Cocheras, junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental a la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, y a la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de conformidad con el artículo 90-5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y el Decreto Foral normativo 172006 de 6 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa:

Tercero.-

Suspender por el plazo máximo de un año el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en todo el ámbito afectado la modificación.

Cuarto.-

Someter a información pública el citado documento de Modificación Puntual de las NNSS en el A.I.U. A-18 Cocheras, junto con el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y en el periódico El Diario Vasco, durante el plazo de un mes a efecto de que puedan formularse las alegaciones que se estimen pertinentes al citado documento urbanístico.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde, pregunta a la Sra. Alkorta si quiere intervenir, a lo que ella responde que no.

La Sra. Alcalde manifiesta que con esta aprobación se demuestra, que aunque la coalición EA-EAJ/PNV se haya pasado dos años asegurando que no se iba a aprobar la modificación puntual de Kotxeras, finalmente se ha aprobado. Siempre se les ha dicho, y consta en acta, que se iba a iniciar antes Okendo que la aprobación de la modificación de las VPO's en la zona de Kotxeras. Tanto es así, que tal y como la Sra. Alcalde prometió que antes de que se terminara este mandato se traería al Pleno.

En este momento pide la palabra la Sra. Alkorta, pero la Sra. Alcalde se la deniega alegando que le ha instado anteriormente a que tomara la palabra, y le ha contestado que no la iba a tomar.

4. APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA Y URKILLA S.L. Y OTROS.

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de abril de 2007.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 27 de abril de 2007.

Visto que en la sesión de 6 de abril del año en curso de la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, la Alcaldía dio cuenta del escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 30 de marzo, en el que las sociedades Urkilla S.L. y Baltz Ederra S.L. comunican que han adquirido terrenos en Cocheras, representando su adquisición un 30% del ámbito y manifestando su compromiso de presentar el Avance del PERI Cocheras para el mes de junio.

Visto que en la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de 18 de julio de 2006, se presentó una propuesta de ordenación para el desarrollo de AIU A-18 Cocheras, y se dio cuenta que la posibilidad de incrementar en un 20% el número de viviendas, con un total de 1008 viviendas no es viable con los 84.800 m². (t) que figuran en la ficha particular, dado que en aplicación de la normativa urbanística las viviendas deben disponer de una superficie media de 70 m². útiles.

Visto que por Decreto de Alcaldía de once de enero de 2007, se aprueba el Estudio Previo de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento del A.I.U. A-18 Cocheras, documento de carácter interno.

Visto que tras diversas negociaciones con la Alcaldía, relativas a determinar la participación del Ayuntamiento en el rescate de las plusvalías generadas por el incremento de

la edificabilidad urbanística que supone un 16.474 m², aparte de la cesión del 10% de la edificabilidad urbanística libre de cargas exigida por la Ley 2/2006 de 30 de junio, se ha alcanzado un acuerdo que se contiene en el Convenio Urbanístico a formalizar entre las mercantiles y el Ayuntamiento y que además contendrá determinaciones de planeamiento.

Visto que se ha propuesto al Pleno Municipal una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, en lo concerniente al perfil y a los aprovechamientos previstos, con el fin de poder desarrollar el numero de viviendas posible, con aplicación del 20% de incremento, resultando 1001 viviendas,

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal sobre la cuantificación de la cesión al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad urbanística sin cargas de urbanización que se materializa en parcelas edificables, así como sobre el 35% del incremento de la edificabilidad lucrativa.

Visto el informe emitido por la Técnico de Urbanismo,

El Pleno de la Corporación por unanimidad de los Corporativos asistentes adopta los siguientes acuerdos :

Primero.-

Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico, a suscribir entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y las sociedades Urkilla S.L., Baltz-Ederra y Ute Zabalegui, cuyo contenido literal se expone a continuación.

Segundo.-

Someter al trámite de información pública el citado documento durante el plazo de

veinte días, a fin de que puedan presentarse alegaciones al mismo de conformidad con el apartado octavo de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tercero.-

Advertir que en el caso de que no se presenten alegaciones al documento se entenderá definitivamente aprobado el acuerdo adoptado.

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

- I.-** Que los comparecientes son propietarios de terrenos incluidos en la delimitación del A.I.U. A-18 COCHERAS de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de LASARTE-ORIA, Texto Refundido aprobado definitivamente pro acuerdo del Consejo de Diputados de 8-3-2005, representando un total de más del 50 % del Área.
- II.-** El citado documento contempla el A.I.U. A-18 COCHERAS como un ámbito de Suelo Urbano y calificación residencial, en el que se prevé un programa residencial de 840 viviendas (40% vinculado a VPO y 60% vivienda libre) con un total de 84.800 m²(t) número de viviendas que se puede incrementar en un 20%, lo que representa un total de 1.008 viviendas.

Dicho documento de Normas Subsidiarias remite la ordenación pormenorizada a un PERI.
- III.-** Con fecha 30 de marzo de 2006 los propietarios del A.I.U. COCHERAS que representaban el 30% del Área presentaron escrito ante el Ayuntamiento manifestando el compromiso de iniciar los trabajos de planeamiento y formular el Avance del PERI exigido para junio de 2006.

La realización de los trabajos de ordenación pormenorizada del Área puso de manifiesto la imposibilidad de agotar el programa residencial asignado al A.I.U. A-18 COCHERAS, pues la aplicación del incremento del 20% del número de viviendas con el techo residencial previsto incumplía el requisito de que la superficie media de las viviendas no

fuera inferior a los 70 m²útiles. Es por ello que se planteó la necesidad y conveniencia de corregir la ficha urbanística del A.I.U. A-18 COCHERAS para posibilitar desarrollar un programa máximo de 1.001 viviendas (en lugar de las 1.008 previstas en las Normas Subsidiarias vigentes). Dicha modificación amplía de 84.800 m²(t) a 100.233 m²(t) la edificabilidad residencial, y de 2.880 m²(t) a 3.921 m²(t) la edificabilidad terciaria; por su parte el perfil se corrige y pasa de V(a)/II y VI(a)/II a VII/II y VII(2a)/II.

De esta forma se produce un incremento de edificabilidad sobre rasante de 16.474 m²(t), de los que 15.433 m²(t) son de uso residencial y 1.041 m²(t) de uso terciario.

El incremento de edificabilidad residencial previsto deberá cumplimentar las previsiones de la Ley 2/2006 de 30 de junio, por lo que el 40% de dicho incremento se vinculará a vivienda protegida; concretamente el 20% destinado a Vivienda VPO y el otro 20% a Vivienda Tasada de Régimen Especial.

La Modificación propuesta debe cumplimentar además las exigencias en cuanto a los estándares de espacios libres asociados al incremento de edificabilidad, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio.

- IV.-** Con fecha 11 de enero 2007 la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de LASARTE-ORIA procedió a notificar el dictamen de la Comisión de Obras celebrada el 28-12-2006 donde se analizó la propuesta de Modificación de Normas Subsidiarias del A.I.U. A-18 COCHERAS, y se otorgó la aprobación, a los efectos preparatorios internos, al “Estudio Previo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del A.I.U. A-18 COCHERAS”, con determinadas condiciones.

Dicha condiciones hacen referencia a los siguientes aspectos:

- Deberá justificar la edificabilidad urbanística conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, y en el artículo 77 de la nueva Ley.
- Deberá justificar los estándares para aparcamientos, equipamientos privados y vegetación.
- Respecto a la ordenación y edificación, se incluirá un carril bici que permita dar continuidad al que se va a iniciar desde Michelin.
- La edificación se resolverá con cubiertas planas con el fin de disminuir la volumetría.
- El documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del A-18 COCHERAS, incluirá como anexo un Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental por considerarlo necesario dado que la mayoría de los suelos comprendidos en el ámbito del A-18 están incluidos en el Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.

- V.- De forma paralela al análisis de la conveniencia y justificación de la Modificación de las Normas Subsidiarias propuesta respecto del A.I.U. A-18 COCHERAS, documento que en todo caso corresponde formular al propio Ayuntamiento por tratarse de documento de planeamiento de iniciativa pública, se han mantenido conversaciones en orden a determinar la participación del Ayuntamiento en el rescate de las plusvalías generadas con el incremento de edificabilidad que representa un total de 16.474 m²(t) sobre rasante, más allá del 10% de cesión de aprovechamiento urbanizado contenida en la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio.

Igualmente se ha advertido que el cumplimiento de los estándares adecuados de plazas de aparcamiento bajo rasante obliga a disponer 3 plantas de sótano en lugar de las 2 previstas en la ficha urbanística del documento de Revisión de las NN.SS. de Planeamiento.

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 Urkilla S.L., Baltz Ederra S.L. y Gedi S.L. y el Ayuntamiento de Lasarte-Oria a fin de consensuar la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por el incremento de la edificabilidad urbanística y determinar diversos aspectos del contenido de la Modificación puntual del Planeamiento del A.I.U. A-18 Cocheras, por lo que, ambas partes de común acuerdo, deciden suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, que se registrará con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

Primera.-

El Ayuntamiento de Lasarte-Oria, representado por su Alcalde-Presidenta, Dña. Ana Urchueguía Asensio, se compromete a formular la Modificación de las Normas Subsidiarias para el A.I.U. A-18 COCHERAS al objeto de sustituir la vigente ficha de las Normas Subsidiarias aprobadas con fecha 8-3-2005, por la derivada de la propuesta recogida en el "Estudio Previo de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del A.I.U. A-18 COCHERAS" aprobado a los efectos internos preparatorios en la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de 28-12-2006, lo que representa un programa residencial de 1.001 viviendas, con una edificabilidad sobre rasante de 100.233 m²(t) residencial y 3.921 m²(t) terciario y un perfil de VII/III y VII(2a)/III. La edificabilidad residencial correspondiente a la ficha actual se ajustará en un 40% del número de viviendas al programa de vivienda VPO. La edificabilidad residencial que se incrementa se vinculará en un 40% a vivienda protegida (20% VPO y 20% VTM Régimen Especial) y en un 60% a vivienda libre. Bajo rasante el aprovechamiento será de 68.868 m²/t.

El expediente de Modificación contendrá la ordenación pormenorizada del A.I.U. por lo que no será necesario formular planeamiento de desarrollo.

Segunda.-

El Ayuntamiento de LASARTE-ORIA recibirá, de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio, el 10% de la edificabilidad lucrativa urbanizada. Dicho porcentaje de cesión se aplicará también al aprovechamiento bajo rasante.

Además, recibirá el 35% del "incremento de la edificabilidad lucrativa" que se posibilitará a través del expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias del A.I.U. A-18 COCHERAS, si bien participando con su porcentaje en las cargas de urbanización. Esta cesión del 35% se aplicará también al "incremento" de aprovechamiento bajo rasante.

La cesión de edificabilidad lucrativa se ajustará a lo dispuesto en el art. 27-4 de la vigente Ley 2/2006, por lo que se materializará en parcelas edificables destinada a vivienda de protección pública (VPO y VTM). La homogeneización de los aprovechamientos para el cálculo de las cesiones de edificabilidad urbanística se ajustará a los coeficientes de ponderación de las Normas Subsidiarias. La cesión se materializará con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que deberá formular la Junta de Concertación. Los coeficientes aplicables al aprovechamiento bajo rasante y a las viviendas Tasadas de Régimen Especial serán los contenidos en el Anejo adjunto.

De conformidad con el Anejo que se acompaña, que constituye un Avance del futuro Proyecto de Reparcelación, los derechos que corresponderán al Ayuntamiento por la cesión del 10% y por la cesión del 35% del incremento de aprovechamiento representan un total de **12.547,64 m²/t(H)**, lo que supone el 15,65% del total aprovechamiento de la Unidad de Ejecución. La participación en cargas de urbanización del Ayuntamiento se limita sin embargo a la cuota del 5,64% del total de cargas de la Unidad de Ejecución. La concreción de estas adjudicaciones se materializará en las parcelas B-1, (74,80%) B-5 y B-9.

El resto de la cuota de la cuota de la parcela B-1 (25,20%) se corresponde con aprovechamiento bajo rasante y aprovechamiento comercial, necesario para el realojo de actividades del Área. El Proyecto de Reparcelación establecerá que el derecho que se corresponde con esta cuota se materializará exclusivamente en ese aprovechamiento, y no en una cuota ideal sobre toda la parcela.

Tercera.-

La tramitación de la Modificación de Normas Subsidiarias para el A.I.U. A-18 COCHERAS se ajustará al siguiente programa:

- I.- Entrega de la Modificación de Normas Subsidiarias: abril de 2007
- II.- Aprobación inicial: antes del 15 de mayo de 2007
- III.- Información público: mayo 2007

IV.- Remisión documento a COTPV: junio de 2007

V.- Aprobación definitiva: octubre de 2007

El coste de redacción de la Modificación de las Normas Subsidiarias será asumido como coste de urbanización y adelantado por la propiedad del Área.

Cuarta.-

La efectividad del presente Convenio, que deberá someterse a información pública de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006, se condiciona a la aprobación definitiva del documento de Modificación de Normas Subsidiarias.

Toma la palabra la Sra. Alkorta y manifiesta que siempre han estado de acuerdo con el hecho de que se desarrollara cuanto antes el proyecto de Kotxeras, y también han denunciado que se haya hecho fuera del plazo de lo acordado con el Gobierno Vasco, y añadir que de todas maneras para cuando se haya desarrollado completamente el área de Kotxeras, en el área de Okendo estarán ya construidas numerosas viviendas libres, por tanto el área de Okendo se terminará mucho antes que el área de Kotxeras, por mucho que se apruebe ahora.

Tomando la palabra la Sra. Alcalde manifiesta que ella no tiene una bolita mágica para saber si eso será así o no. En primer lugar, en Kotxeras son 978 viviendas, las de Okendo son 240; y por otro lado manifiesta que no se ha incumplido el plazo, porque en ese caso hubieran sido denunciados por la COPU, y añade que se ha cumplido taxativamente la resolución de la COPU que es la que marca directamente la compensación de las viviendas en las distintas áreas. De este modo, solicita a la Sra. Alkorta que no diga cosas que no son ciertas.

Replica la Sra. Alkorta, ya que considera que la Sra. Alcalde le ha dicho que está mintiendo, a lo que la Sra. Alcalde le replica que no le ha dicho que esté mintiendo sino que no ha dicho la verdad, además le replica que tiene la mala costumbre de interrumpirla, y que se ha pasado 4 años interrumpiéndola, y que tiene que aprender a escuchar o a oír por lo menos. Y vuelve a reiterar que se han cumplido los plazos, ya que sino el Gobierno Vasco les hubiera denunciado por

incumplimiento.

Añade la Sra. Alcalde, que también en este caso podrían haber votado en contra porque les parecía que el promotor tal, pero curiosamente aquí no existe ningún inconveniente a este tipo de convenio. A los anteriores si pero a este no.

5. PROBABACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA (ORDENANZAS REGULADORAS).

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal de fecha 27 de abril de 2007.

Visto el Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 27 de abril de 2007.

Visto que por acuerdo del Consejo de diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 30 de diciembre de 2003 fue aprobado el documento de Revisión de la NNSS de Planeamiento municipal, aprobándose así mismo el documento de Texto Refundido por el Consejo de Diputados el 8 de marzo de 2004, publicándose en los Boletines Oficiales de la Provincia n^os. 60 y 61 de los días 1 y 4 de abril de 2005 respectivamente.

Visto que el artículo 2-9 de las Ordenanzas Reguladoras de las NN.SS. de Planeamiento municipal en vigor, relativo a “Régimen General de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado” establece para las Parcelas Residenciales de Ensanche (a.1) y para las Parcelas Residenciales de Edificación abierta (a.2) que el perfil de edificación será de dos (2) plantas bajo rasante.

Visto que la Ley 2/2006 de 30 de Junio ha procedido en su artículo 79.b a ampliar el estándar de aparcamiento de vehículos.

Visto que con el desarrollo de las intervenciones en suelo urbano y urbanizable del documento de Revisión de las NNSS, se ha podido constatar que en suelo urbano, áreas “A-5 Gaztañaga” (obra), A.I.U. “A-14 Loidi Barren (planeamiento y obras), y A.I.U. “ A-1 Okendo” (planeamiento) y en suelo urbanizable con las áreas A.I.U. “A-36 Zatarain” y “A-35 Zabaleta Berri” y “A.34 Vaguada Goiegi”, el estándar resultante de aparcamiento resulta insuficiente para las tipologías desarrolladas en el suelo urbano a.1 Residencial de Ensanche y a.2 Residencial de edificación abierta.

Y examinado el documento de Modificación Puntual de Elementos de las NNSS de Pla-

neamiento municipal - Artículo 2-9 de las Ordenanzas Reguladoras -, promovido por este Ayuntamiento, el cual se encuentra redactado por los Arquitectos Iñigo Gómez de Segura Albeniz y Ramón Uranga Zurriarrain a fecha Abril de 2007,

Visto que el citado documento plantea modificar el perfil admisible bajo rasante, ampliándolo hasta tres plantas, en las parcelas que se desarrollan en el suelo urbano es decir a.1 Residencial de Ensanche y a.2 Residencial de edificación abierta, con el fin de que las nuevas intervenciones puedan disponer de un estándar de aparcamiento superior.

Visto que el actual parque de vehículos (Padrón 2007) es de 10.012 vehículos y teniendo en cuenta además la creciente peatonalización de los espacios urbanos, parece necesario reconsiderar el perfil máximo bajo rasante establecido ampliándolo a tres plantas pero en las parcelas que se desarrollan en suelo urbano.

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

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

El Pleno de la Corporación, por unanimidad de los Corporativos asistentes, adopta los siguientes acuerdos:

Primero.-

Aprobar inicialmente el documento de Modificación Puntual de Elementos de las NNSS de Planeamiento municipal- Artículo 2-9 de las Ordenanzas Reguladoras-, promovido por este Ayuntamiento, el cual se encuentra redactado por los Arquitectos Iñigo Gómez de Segura Albeniz y Ramón Uranga Zurriarrain a fecha Abril de 2007,

Segundo

Someter a información pública el citado documento, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y en el periódico El Diario Vasco, durante el plazo de un mes, a efecto de que puedan formularse las alegaciones que se estimen pertinentes al citado

documento urbanístico.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 13:15 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.