

PLENO MUNICIPAL N° 11/04

ACTA DE LA **SESIÓN EXTRAORDINARIA** CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA EL DÍA **25 DE JUNIO 2004**.

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)
D^a Vanessa Vélez De Pablos (PP)

SECRETARIO: D. Francisco Xabier A. Egea Jauregi.

En la Sala de Plenos del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, siendo las 10:00 horas del día 25 de junio de 2004, 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.- ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DE LA “ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACION DE USO DE PLANTAS BAJAS Y OTROS LOCALES EN AMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL” Y APROBACION DEFINITIVA DEL MISMO.

Se da cuenta del Dictamen emitido por la Comisión de Obras, Urbanismo y Gestión Municipal, de fecha 17 de junio de 2004.

Tomando la palabra el Sr. Ortega, Inicia su intervención anunciando su voto contrario a la aprobación del dictamen. Fundamenta su posicionamiento contrario, pues al introducirse la posibilidad de transmisión de la licencia de cambio de usos con anterioridad a la ejecución de las obras, se está propiciando la posibilidad de ventas con un sobreprecio al de venta de vivienda que se fije. Además, no está justificado la determinación de que el precio de venta sea como máximo el precio de módulo de vivienda de VPO con aplicación de índice de 1,4. Casi todos los casos que se van a dar van a ser de viviendas con superficie útil inferior a 75 m², y para estos casos la normativa ya tiene previsto un índice de 1,10. Entiende que con la previsión del índice 1,4 queda desvirtuado uno de los objetivos de la ordenanza, posibilitar el acceso a los sectores más desfavorecidos a viviendas a precio asequible.

La Sra. Alcalde dice que un objetivo que se persigue con esta ordenanza es facilitar el acceso a la vivienda en unos precios asequibles. Se han hecho unos análisis y se ha fijado que una vivienda no pueda superar el precio de 1.612 €/m². Para que se posibilite el cambio de uso, será necesario que el propietario de forma individual formalice y presente su solicitud de licencia. En este momento el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de una serie de requisitos recogidos en el anexo de la ordenanza, será necesario, además, la firma de un convenio. Si en este momento el Ayuntamiento tiene constancia de que se quiere vender por un precio superior al resultado de la aplicación del índice 1,4, el Ayuntamiento irá a la compra de esa vivienda, con el objetivo de evitar la posible especulación. El objetivo principal es posibilitar que 100 familias, muchos de ellos jóvenes, consigan una vivienda digna a un precio asequible.

El Sr. Ortega manifiesta que la exposición de la Sra. Alcaldesa se ha ceñido únicamente a una parte, pero ocurre, como ya ha dicho antes, que se ha abierto la posibilidad de que la venta se realice con anterioridad a la ejecución de las obras, es decir, la transmisión del local con la licencia de cambio de uso pero sin ejecutar las obras de habilitación, y es en este momento cuando se puede dar la especulación, sin que el Ayuntamiento pueda intervenir para evitarla.

Responde la Sra. Alcalde manifestando que eso no es así, que cuando un propietario actual de un local solicita la licencia de cambio de uso, deberá firmar un convenio con el Ayuntamiento en el que se fijará el precio máximo de venta de la vivienda. Si un ciudadano, con posterioridad, pretende comprar el local con la licencia lo que tiene que hacer es no permitir esas prácticas, pues él sabrá cuál es el precio fijado por el Ayuntamiento y cuando en el futuro quiera vender se encontrará que el Ayuntamiento no le va a permitir vender por encima del precio fijado. Si permite esas prácticas, sufrirá él las consecuencias.

Visto que la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales, en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial”, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2004, efectuándose el trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 22 de marzo de 2004, y en el periódico El Diario Vasco el día 17 de Marzo de 2004,

Visto que durante el periodo de información pública se han formulado (7) siete escritos de alegaciones, cuya relación es la siguiente:

- 1.- Julio Muñoz González
Registro de entrada 1457/243 de 22 de Marzo de 2004.
- 2.- Javier Martín Cabezas
Registro de entrada 1631/297 de 30 de Marzo de 2004.
- 3.- María Carmen Rivero Renedo, en nombre y representación de Aterpea
Registro de entrada 1744/317 de 6 de Abril de 2004.
- 4.- José Luis Esnal Sarriegui
Registro de entrada 1929/360 de 20 de Abril de 2004.
- 5.- Cristina Fernández García
Registro de entrada 1940/366 de 21 de Abril de 2004.
- 6.- Basilio Gómez Carroza
Registro de entrada 1990/371 de 22 de Abril de 2004.
- 7.- Kontxu Amonarraiz Sagardia
Registro de entrada 2074/384 de 28 de Abril de 2004.

Visto asimismo que fuera del plazo de información pública, se ha formulado (1) un escrito de alegación por:

- 8.- Jaime Echeverría Romero
Registro de entrada 2218/406 de 3 de Mayo de 2004.

Visto el informe emitido por los Técnicos Redactores del documento a los escritos de alegaciones presentados,

Visto asimismo los informes emitidos al respecto, por el Arquitecto Municipal, y la Técnico de Urbanismo,

Sometido a votación el Pleno con once votos a favor (10 PSE-EE-PSOE, 1 PP), seis en contra (5 EAJ-PNV/EA, 1 EB-IU), y ninguna abstención, adopta los siguientes acuerdos:

Primero.- **Admitir** a trámite el escrito de alegaciones formulado fuera de plazo por Jaime Echeverría Romero.

Segundo.- Respecto a los escritos de alegaciones presentados a la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales, en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial”:

➔**Estimar el Escrito de alegaciones nº 1**, formulado por Don Julio Muñoz González, en el que solicita incluir en la ordenanza el local de su propiedad sito en Uistin Kalea nº 11, dado que los situados a continuación Uistin 13 siguientes y trasera de Blas de Lezo están todos ellos incluidos.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

En que el local propiedad del alegante da frente a viales en los que se permite en su totalidad el cambio de uso, sin que ello implique la necesidad de incluir el citado local en el listado general que conforma el Anejo I de la ordenanza.

➔**Contestar al Escrito de alegaciones nº 2**, formulado por Don Javier Martín Cabezas, relativo a inclusión en el listado general de los entresuelos existentes en Kale Nagusia 1, 3, 5 y 7 que por su naturaleza son o pueden ser susceptibles de transformación, dado que además disponen de acceso desde la escalera general del edificio, en el sentido siguiente:

Que su escrito está fuera de los cometidos de esta Ordenanza, dado que la misma está dirigida a la regulación del cambio de uso y transformación en viviendas de aquellos locales situados en las plantas bajas de las edificaciones existentes, entendiéndose planta baja toda aquella fachada o acceso directo desde la rasante del terreno circundante.

Si se cumplen las condiciones generales de habitabilidad, superficies, localización, etc... es factible que los entresuelos puedan ser habilitados como vivienda, siempre a través de una licencia de obras, previa consulta al Ayuntamiento.

➔**Estimar el Escrito de alegaciones nº 3**, formulado por Doña María Carmen Rivero Renedo, actuando en nombre y representación de la Asociación de Comerciantes Aterpea, en el que solicita que la Comisión del PERCO, tenga la oportunidad de revisar las zonas de aplicación de la

Ordenanza, teniendo en cuenta las sugerencias del estudio recientemente redactado con fecha Marzo 2004.

La estimación se basa en la siguiente consideración:

La posible ampliación al uso de vivienda, tiene por objetivo mejorar la actual situación de uso en imagen urbana, viabilizando el uso de vivienda a un precio mas asequible que el del mercado. Esta circunstancia no es incompatible con la confirmación del uso terciario en determinados emplazamientos que el referido estudio pueda aconsejar.

Los objetivos de ambos estudios se entiende que no son en absoluto incompatibles. La aplicación de la Ordenanza será a cargo del Ayuntamiento que es en última instancia el que permitirá o no la transformación de determinadas zonas de la ciudad.

Por otra parte la Ordenanza es lo suficientemente abierta como para que, salvo en las zonas que se considera que deben conservar su uso terciario - por el carácter de la calle donde se encuentren y/o el nivel de ocupación-, se posibilite la regeneración. Ésta no imposibilita la implantación de nuevos usos terciarios de todo tipo en aquellos puntos donde ciertamente sean posibles o vayan a formar un nuevo núcleo dinamizador.

→Contestar al Escrito de alegaciones nº 4, formulado por Don José Luis Esnal Sarriegui, en el que solicita la inclusión en el listado general de los pisos 1º con uso de oficinas existentes en la zona de Urbarte que por su naturaleza son o pueden ser susceptibles de transformación en viviendas, en el sentido siguiente:

Que su escrito está fuera de los cometidos de esta Ordenanza, dado que la misma está dirigida a la regulación del cambio de uso y transformación en viviendas de aquellos locales situados en las plantas bajas de las edificaciones existentes, entendiéndose planta baja toda aquella fachada o acceso directo desde la rasante del terreno circundante.

Si se cumplen las condiciones generales de habitabilidad, superficies, localización, etc... es factible que los entresuelos puedan ser habilitados como vivienda, siempre a través de una licencia de obras, previa consulta al Ayuntamiento

→Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 5, formulado por Doña Cristina Fernández García, en el que solicita por un lado la reducción del tiempo que se requiere para posibilitar el cambio de uso y licencia de

obras - en propiedad: 12 meses anteriores a la petición, y por otro, si el motivo es la especulación la prohibición de venta del local habilitado hasta un año después de solucionado el cambio de uso.

Se estima parcialmente la alegación en lo referente a la posibilidad de transmitir la licencia de cambio de uso, y por tanto los derechos y obligaciones que se establecen en el Convenio-Contrato suscrito.

Con relación a la solicitud de prohibición de venta del local, indicar que dicho aspecto no es competencia de esta ordenanza

→Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 6, formulado por Don Basilio Gómez Carozza, en el que solicita por un lado la reducción del tiempo que se requiere para posibilitar el cambio de uso y licencia de obras-en propiedad: 12 meses anteriores a la petición., y por otro si el motivo es la especulación la prohibición de la nueva venta del local habilitado hasta un plazo de 10 años después de solucionarse el cambio de uso.

Se estima parcialmente la alegación en lo referente a la posibilidad de transmitir la licencia de cambio de uso, y por tanto los derechos y obligaciones que se establecen en el Convenio-Contrato suscrito.

Respecto a la solicitud de prohibición de venta del local, este aspecto no es competencia de esta ordenanza

→Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 7, formulado por Doña Kontxu Amonarraiz Sagardia. Se plantean diversas cuestiones, tales como que el precio inicial de los locales en la actualidad- se ha producido una sobrevaloración de los locales desde que se conoce la posible existencia de la Ordenanza- y el beneficio que el cambio de uso aporta al propietario actual hacen inviable que sea posible la regeneración, puesto que se reducen las expectativas creadas al limitarse el precio de venta. Así mismo se aportan ideas de solución al problema implicando aún más al Ayuntamiento en las operaciones que se deben realizar.

Se estima parcialmente el citado escrito de alegaciones, por un lado, en lo referente a la posibilidad de transmitir la licencia de cambio de uso, y por tanto los derechos y obligaciones que se contemplan en el Convenio-Contrato suscrito, y por otro, en lo relativo a incrementar en un 10% el precio máximo de venta de las viviendas, pasando de un 1,3 a 1,4, es decir, del 30% al 40%.

Con respecto a los demás puntos de la alegación, y conforme a los informes emitidos al respecto, se desestiman los mismos en base a las siguientes consideraciones:

- No es necesario que el Ayuntamiento compre los locales dado que la ordenanza prevé el derecho de tanteo y retracto desde la primera transmisión.
- El Ayuntamiento no debe involucrarse en un proceso de venta libre, en el sentido expresado en la alegación.
- El Ayuntamiento esta dispuesto a informar ampliamente a las personas interesadas, y por ello junto con la Ordenanza, se adjuntará un Anejo denominado “Procedimiento de tramitación de licencias de cambio de uso de terciario, condiciones a tener en cuenta y estimación orientativa de costes”; este documento no se tramita junto con la Ordenanza, puesto que es meramente informativo. Se incluye en él un desglose aproximado de los costes reales de la operación, sirviendo de base tanto a compradores como a vendedores de las condiciones estrictamente contempladas y deduciéndose de esta exposición los costes reales de los locales en el momento actual.

→Estimar parcialmente el Escrito de alegaciones nº 8, formulado por Don Jaime Echeverría Romero, en el que solicita el aumento del precio de venta máximo de las viviendas hasta el 50%, así como que se disminuya el plazo de derecho de tanteo a favor del Ayuntamiento, y que éste se realice a partir del momento de la inscripción registral de las nuevas viviendas.

Se estima parcialmente el escrito de alegaciones presentado, por un lado, en lo referente al incremento del precio de venta, ya que realizada una revisión del estudio económico se estima razonable incrementar en un 10% del 1,3 al 1,4, es decir, pasando de un 30% a un 40%, y por otro, en cuanto al plazo para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, fijándolo en 10 años

Tercero.- **Aprobar definitivamente** la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales, en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial”, con los reajustes y modificaciones que se desprenden de las alegaciones estimadas, y que son los siguientes:

-La licencia de cambio de uso podrá ser transmitida junto con los derechos y deberes que se suscriban en el Convenio-Contrato.

-Se incrementará en un 10% el precio de venta máximo de las viviendas, pasando de un 30% a un 40%, es decir 1,3 a 1,4.

-La licencia de cambio de uso junto con el Convenio-Contrato serán inscritas en el Registro de la Propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito será imprescindible para la solicitud de licencia de obras.

-Con relación al Anejo I, en el que se establece la relación de edificios en los que es de aplicación la Ordenanza, indicar que excepcionalmente podrán acogerse a esta Ordenanza aquellos locales no incluidos en esta relación y que dan frente a calles en las cuales está permitido el cambio de uso.

Cuarto.- **Publicar el texto íntegro** de la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales, en ámbitos consolidados de suelo urbano residencial”, en el Boletín Oficial de Provincia.

En explicación de voto, el Sr. Ortega manifiesta que ha votado en contra porque el conjunto de alegaciones estimadas total o parcialmente lo único que hacían era emperorar el texto inicial. Ello no obstante, reconoce que esta ordenanza puede tener unos aspectos positivos. Cree que se ha empeorado pero la ordenanza le merece una valoración positiva.

La Sra. Alcalde le responde diciendo que le parece curioso que considerando positiva la ordenanza haya votado en contra. Que considera que con esta ordenanza, que en algunos ámbitos ha sido calificada como durísima frente a la especulación, se va a permitir que hasta un máximo de 100 locales comerciales se conviertan en viviendas a cuya compra puedan acceder gente que por las razones que fueran carecen de recursos. Y quiere dejar constancia que siendo una ordenanza beneficiosa y progresista, únicamente dos grupos políticos han votado a favor de su aprobación.

2.- APROBACION DE LA CARTA DE AALBORG Y COMPROMISO DE SOSTENIBILIDAD.

Se da cuenta de dictamen de la Comisión de Sanidad, Consumo, Comercio y Medio Ambiente de fecha 15 de junio de 2004.

El concejal Sr. Ortega Manifiesta que el contenido de estos dos documentos es magnífico y estupendo, pero considera que con la práctica queda en entredicho que se comparta realmente el verdadero espíritu y la letra de algunos puntos concretos de esas declaraciones, a la vista de algunos comportamientos de este Ayuntamiento. Parece que se trae estos documentos a su aprobación no por vocación sino como requisito previo a la firma del convenio de la Agenda 21. Si de verdad se cree en lo que se va a firmar, se debe corregir los comportamientos. Aquí además de la parte de contenidos materiales, también hay cuestiones de carácter procedimental, estilos, está el tema eterno de la participación de la ciudadanía, información, el acceso a la información de todos, la participación en los procesos de toma de decisiones. En este municipio, en este tema, en concreto en el caso de la Agenda Local 21 sigue sin articularse ningún mecanismo de participación de los grupos sociales, de los grupos de interés, de las empresas; se carece de un borrador donde se recojan estas cuestiones. La aprobación de estas declaraciones no se va a compensar mientras esas cuestiones no se corrijan.

La Sra. Alcalde le responde que la Agenda 21 implica a todos los municipios de la comarca, y ciertamente no se ha formulado ningún borrador porque se está realizando uno entre todos con el asesoramiento de la Diputación. A continuación da lectura a diversas actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y que vienen recogidas en el Manual de Buenas Prácticas Ambientales para municipios vascos realizado por el IHOBE. Terminada su lectura, manifiesta que con ello quiere decir que se han cumplido elementos fundamentales de la Agenda 21. El documento que se aprueba es un documento base que sirve para trabajar juntos en el tema de la sostenibilidad. Termina diciendo que hay grupos para los que el equipo de Gobierno no hace nada bien.

A continuación el Sr. Ortega toma la palabra para indicar a la Sra. Alcalde que él en su intervención no se ha referido a esos aspectos a los que ella hace referencia en su intervención, y dando lectura a parte del texto cuya aprobación se propone, relativo a la participación e información ciudadana, le dice a la Sra. Alcalde que todas las actuaciones a que ha hecho referencia y que se recogen en el Manual del IHOBE se han ejecutado sin contar con la participación ciudadana y sin implicación de los grupos interesados, pues no ha habido cauces para ello. El se refiere a esos talentos, el dar cauce de participación a la ciudadanía y no a que se han hecho actuaciones concretas.

La Sra. Alcalde le responde que algunas cuestiones que requiere tendrá que solicitar en otros ámbitos, no en este Ayuntamiento, y lo que no puede hacer es andar con informaciones sesgadas e interesadas.

Teniendo en cuenta que la Agenda Local 21 pretende plantear una estrategia global para instrumentar políticas económicas, sociales, culturales y medioambientales favorecedoras de un modelo de desarrollo sostenible, entendiendo éste como aquel que satisface las necesidades locales del presente sin hipotecar las futuras generaciones.

Para el cumplimiento de este objetivo, además de la firma del Convenio de Colaboración para el Proyecto de Udaltalde 21 Buruntzaldea, recientemente aprobado, hay dos documentos. La Carta de Aalborg y el Compromiso de Desarrollo Sostenible- cuya adhesión forma parte del proceso de implantación de la Agenda Local 21 e implica que el Ayuntamiento asume los

critérios de sostenibilidad en todas sus actuaciones con el fin de lograr un Desarrollo Sostenible para el municipio y la adhesión al movimiento de ciudades y pueblos europeos hacia un desarrollo sostenible.

En consecuencia, el Pleno de la Corporación, por unanimidad de los Corporativos asistentes adopta los siguientes acuerdos:

- Primero.- Declarar la adhesión de este Ayuntamiento de Lasarte-Oria a la denominada Carta de Aalborg -Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad, a sus principios y estrategias, y a la preparación de un plan de acción local que nos conduzca hacia un desarrollo sostenible.
- Segundo.- Adherirse al Compromiso por la Sostenibilidad del País Vasco y a sus principios con el fin de avanzar en las acciones municipales hacia un nuevo modelo de desarrollo basado en la Sostenibilidad.
- Tercero.- Facultar a la Sra. Alcalde para que en nombre del Ayuntamiento suscriba cuantos documentos sean necesarios para formalizar los compromisos adquiridos.
- Cuarto.- Dar cuenta de este acuerdo al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Gipuzkoa y al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:40 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.