

ACTA N° 2/2008

BORRADOR DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DIA 11 DE FEBRERO DE 2008

SEÑORES ASISTENTES

ALCALDE

D. OSKAR Martínez Zamora. (EAJ-PNV)

SRS. TENIENTES DE ALCALDE

D. CARLOS Lasa Herran (EAJ-PNV)
D. JOSE MIGUEL Tejedor López (EA)
D. IÑAKI Izagirre Díaz (EAJ-PNV)
D^a NAGORE de Pablos Busto (EAJ-PNV)

SRS. CONCEJALES

D^a AINARA San Roman Bordegarai (EAJ-PNV)
D^a AGURTZANE Mujika Díaz (EAJ-PNV)
D. ISRAEL Brull Quintana (EA)
D. DANIEL Arranz Cuesta (PSE-EE)
D^a ANA Coria Alday (PSE-EE)
D^a ROSA MARIA Del Palacio Martínez (PSE-EE)
D. ALBERTO Marinero Cuadra (PSE-EE)

SECRETARIO

D. Alberto Gabanes Rivero

INTERVENTOR

D^a Izaskun Sarasola González

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Ortuella, siendo las nueve horas del día once de Febrero de dos mil ocho y previa convocatoria al efecto, se reúnen bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Oskar Martínez Zamora, los Concejales al margen expresados, con el fin de tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día y de todo ello da fe el Secretario D. Alberto Gabanes Rivero.

Por el Sr. Alcalde se declara abierta la sesión procediéndose a tratar de los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

1º.- SORTEO PARA LA FORMACION DE MESAS ELECTORALES

En cumplimiento del artículo 26 de la Ley Orgánica del Régimen Electoral General, se procede al sorteo público de Presidentes y Vocales de Mesa, titulares y suplentes para las elecciones Generales que se celebrarán el día 9 de Marzo de 2.008, siendo designadas las siguientes personas:

**2°.- APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE
CONVENIO A SUSCRIBIR CON LA MERCANTIL ISAMEGA
S.A.**

En este momento por parte del Sr. Alcalde se procede a exponer el presente punto del orden del día.

Teniendo en cuenta que este asunto fue objeto de dictamen favorable en la Comisión de Urbanismo.

La aprobación inicial del convenio se adoptó por acuerdo plenario de fecha 15 de Noviembre de 2.007. Estuvo expuesto al público por plazo de veinte días sin que se presentasen alegaciones (B.O.B. núm. 248, de 21 de diciembre de 2.007).

Teniendo en cuenta que el art. 22.2. LRBRL (modificado por la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo) señala que corresponde al pleno la aprobación de los convenios que tengan por objeto la alteración de los instrumentos de planeamiento.

A la vista de lo anterior, el Ayuntamiento Pleno adopta, por unanimidad, el siguiente:

SEGUNDO ACUERDO: “1. Aprobar definitivamente el convenio a suscribir con la mercantil Promociones Isamega, S.L., en orden a la gestión por sistema de concertación de la UP 1-2 del Plan General de Ortuella, que textualmente es como sigue:

“PROPUESTA DE CONVENIO REGULADOR DE LA GESTIÓN CONCERTADA DE LA UNIDAD 1-2 DEL PLAN GENERAL DE ORTUELLA

En el Ayuntamiento de Ortuella, a ___de___ 2007

COMPARECEN

De una parte, D. Oskar Martínez Zamora, en calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Ortuella

De otra parte, D. Gabino Gorostiza Ezquerro, mayor de edad, con domicilio a efectos de este convenio en la Carretera Bilbao-Plencia nº 31-1º D. 114 de Erandio y DNI nº 30.639.370N, en nombre y representación de PROMOCIONES ISAMEGA, S.L.

MANIFIESTAN

Primero.- **Ámbito de gestión**

El presente Convenio se circunscribe a todo el suelo incluido en la Unidad de ejecución UE 1-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Ortuella.

Segundo. **Norma que se gestiona**

La delimitación de la Unidad y su regulación se contienen en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, referida al ámbito de esta actuación fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral publicada en el BOB número 185, de 27 de septiembre de 2.006, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 2/06.

Tercero.- **Propietarios del Suelo**

Según dispone el artículo 160.2 de la Ley del Suelo (L 2/06), en el sistema de concertación, los propietarios de suelo que representen más del 50% de la superficie deberán presentar un convenio regulador en que se concierten en forma

recíprocamente obligatoria los términos de la gestión urbanística. Los firmantes son propietarios de 1.598.48 m2 de suelo que representa el 51,31 % de la superficie reparcelable que después se define, como se desprende del siguiente cuadro de fincas aportadas:

portal	elemento	afectados	sup. Parcela	sup. Edificio
Av. La Est. nº 18	3º A	Antonio Anglade González y Raquel Barrio Barrio Víctor Guillermo Guajardo Valín	150,98	121,49
	3º A	Igor Velasco de la Iglesia		
	3º B	Mª Dolores Tuñón Martos		
	2º izda	Pedro Velasco Merino		
	2º dcha	Domingo Núñez Blanco		
	2º ctro	Domingo Núñez Blanco		
	2º ctro- izda	Mª Aranzazu		
	1º izda	Cenarruzabeitia Tellaeché Germán Fernández Lozano y Susana Gallego Elguezabal		
	1º dcha	Guillermo Velado Pérez y Milagros Jiménez		
	1ª Lonja izda	Alberto Vicario Beitia		
Av. Lasag. nº 9	3º U-6	Adelina Mayan Fernández María Estefanía Gibaja (Tomás Rebollar)	264,4	158,23
	3º U-2	María Estefanía Gibaja (Tomás Rebollar)		
	2º izda	Adelina Mayan Fernández		
	2º dcha	Ramón Aguilar Ezquerro y Raquel Peña Miranda		
	1º izda	Manuel Posse Muñiz		
	1º dcha	Alejandro Gutiérrez Sainz Maza (Clotilde)		
	Bajo izda	Asterio Martínez Martínez (Antonia)		
	Bajo dcha	María Estefanía Gibaja (Tomás Rebollar)		
	Camarote			
	T-7			

	Camarote T-5 Camarote T-4 Camarote T-3 Camarote T-1 entresu. dcha entresu. izda Camarotes	Manuel Pose Muñiz Ramón Aguilar Ezquerro y Raquel Peña Miranda Alejandro Gutiérrez Sainz Maza (Clotilde) Adelina Mayan Fernández Iñaki Loizaga Moreno Jesusa Pardo propietarios de entresuelos		
Av. Lasag. nº 5	2º 1º Bajo Sótano 1º	Promociones Isamega SL	1.204,49	99,67
Av. Lasag. nº 3	2º 1º Bajo Sótano 1º	Promociones Isamega SL		100,36
Catalina Gib. nº 31	2º izda 2º dcha 1º izda 1º dcha Bajo Sótano 1º T-5 Sótano 1º T-4 Sótano 1º T-3 Sótano 1º T-2 Sótano 1º	Jesús Jiménez Nieto (Milagros Jiménez) Saturnino López Alba (Evangelina) Javier Causante Ramírez y Cristina Acosta Trevejo Roberto Ayuso Arrojo Obispado de Bilbao Obispado de Bilbao Javier Causante Ramírez y Cristina Acosta Trevejo Javier Causante Ramírez y Cristina Acosta Trevejo Roberto Ayuso Arrojo Roberto Ayuso Arrojo	147,89	147,89

	T-1			
Av. La Est. nº 22	Bajo dcha Bajo ctro 1ª Lonja izda	Vicente Urquiola Beristain Blanca Tejera del Olmo Felipa Arranz Ortega (Hros Carrascal) Sdad. Gastronómica Geltoki	138,59	93,14
Av. La Est. nº 26	2º izda 2º izda 2º dcha 1º izda 1º dcha 1º dcha 2ª Lonja izda 1ª Lonja dcha 1ª Lonja dcha 1ª Lonja izda	Jesusa Ballestero Orue (Mª Cristina Vivanco) José Antonio del Castillo Martínez Mª Cristina Vivanco Ballesteros y otros Francisco Montes Berzal María Larrinaga Bilbao (Julián Momoitio) Ana Momoitio García Mª Cristina Vivanco Ballesteros y otros Joaquín Hornillos Gil y Nati Pombo Méndez María Encarnación Mª Cristina Vivanco Ballesteros y otros	173,75	93,07
Av. Est. nº 20	2º 1º 2ª Lonja izda 1ª Lonja izda	Mikel Bordegaray Martínez y Elena Sacristán Nieva Hros. Jesús Irazola Iza Sdad. Gastronómica Geltoki Hros. Jesús Irazola Iza (+)	96,79	96,79
Av. La Est. nº 22 A		Promociones Isamega SL	191,71	
Av. La Est. nº 16	4º izda 4º dcha 3º izda	Promociones Isamega SL	202,28	154,53

	3º dcha 2º izda 2º dcha 1º izda 1º dcha Bajo			
Av. La Est. n 14	2º izda 2º dcha 1º izda 1º dcha 3ª Lonja izda 2ª Lonja izda 1ª Lonja izda 1ª Lonja dcha Camarote	Claudio Martín Pescador y Miren Trexa Aguado Ruiz Mª José Jiménez Ocio Obispado de Bilbao Benigno Pereda Fernández y Mª Ángeles Ugarte Goicoechea José Luis Hidalgo Tellitu José Luis Hidalgo Tellitu José Luis Hidalgo Tellitu Ayto. de Ortuella Carmina y Ana Mª Ocio Alday	486,38	196,8
Av. Est. nº 24	Bajo izda Camarote T-1	Juan Antonio de Peque García (Beatriz) Juan Antonio de Peque García (Beatriz)	58	58

Cuarto.- Condicionantes de la Gestión

Aun cuando la Modificación, vigente, del PGOU contiene la Ordenación Pormenorizada de la Unidad, lo que evita la necesidad de mayores concreciones mediante planes especiales, es evidente que nos encontramos ante una clara y ambiciosa operación de reforma interior en el espacio de mayor centralidad del municipio.-

Tal reforma conlleva actuaciones de gran complejidad, incidencia social y elevado coste, actuaciones de las que, resumidamente, se deja constancia a continuación:

- Derribo de 4.701 m2 de edificaciones, que contienen 35 viviendas, 13 locales comerciales y 12 trasteros.
-

- Necesidad de acometer, en la forma legalmente prevista, el realojo de los ocupantes de las viviendas ocupadas y de los titulares de actividades en funcionamiento.

Los realojos habrán de abordarse atendiendo a las características materiales de las viviendas y locales a derribar, así como a la situación socio-económica de los afectados, siendo de significar, al respecto, que de las 35 viviendas, únicamente 13 superan los 50m² de superficie útil. Ocho de las viviendas no alcanzan los 35 m² útiles, superficie que la normativa exige como vivienda mínima en el municipio de Ortuella.

La Ley prevé que el realojo se realice en Viviendas de Protección Oficial, pero el Ayuntamiento no ha podido poner a disposición de los promotores viviendas de este tipo. Por tal motivo, los realojos tendrán que realizarse, en viviendas libres, dentro de la propia Unidad. Presumiblemente, las posibilidades económicas de los ocupantes de las viviendas a derribar no les permitirán efectuar desembolsos de importancia para hacer frente a las diferencias de superficie que se producirían entre las actuales y las de nueva construcción.- Ello va a obligar a que el proyecto de edificación se redacte teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada uno de los afectados, lo que, más que posiblemente, obligará a diseñar viviendas de la menor superficie admitida por el ordenamiento vigente. A su vez, la creación de un número relativamente importante de viviendas pequeñas podría crear disfunciones en el resto, que pasarían a tener superficies mayores que las que serían razonables considerando la demanda actual.

Ese conjunto de circunstancias obligará a utilizar la flexibilidad establecida en la Modificación del Plan General que se ejecuta, con respecto al número máximo de viviendas. Dicha modificación prevé la variación del número de viviendas hasta un esponjamiento de un 20% adicional, con vistas a favorecer la creación de viviendas más ajustadas a la realidad de lo existente. Pues bien, la realidad existente es patente, dado que de las viviendas de reposición, 22, deben tener una superficie útil entre 35 y 50 m², salvo que se pretenda que los actuales ocupantes de las viviendas a reponer realicen un esfuerzo económico en la compra de los metros de exceso que en la mayoría de los casos su situación socioeconómica no les permita afrontar.-

Y, en virtud de lo expuesto,

CONVIENEN

I.- OBJETO

El presente convenio tiene por objeto regular con el Ayuntamiento de Ortuella el sistema de Concertación del ámbito de actuación comprendido en la Modificación del vigente Plan General para la Unidad de Actuación 1-2, aprobada definitivamente por Diputación, mediante Orden Foral publicada en el B.O.B número 185, de 27 de septiembre de 2006

II.- ÁMBITO

El ámbito de la actuación quedará constituido por la Unidad de Ejecución 1-2, única a que se refiere dicha Modificación.

El ámbito de la actuación, de acuerdo con la reciente modificación del P.G.O.U., tiene una superficie total de 5.304,53 metros cuadrados; a efectos de gestión, han de excluirse los terrenos destinados en la actualidad a sistemas generales y que han sido adquiridos gratuitamente por el Ayuntamiento; miden 2.189,27 metros cuadrados, por lo que la superficie computable a efectos de gestión es de 3.115,26 m².-

PROMOCIONES ISAMEGA, S.L. es propietaria de las parcelas 3, 4, 9 y 10, que miden, en conjunto, 1.598,48 metros cuadrados, mayor, por tanto, que el 50% de la superficie reparcelable.-

Así mismo, para compensar el estándar del Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano, y de conformidad con la legislación urbanística, se ha adscrito a la Unidad una parcela de 1.880 m² propiedad de PROMOCIONES ISAMEGA, S.L. que será cedida al municipio por la promotora.

Como Anexo número 1, se adjuntan copias de los títulos de propiedad de las indicadas fincas.

III.- COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios intervinientes adquieren formalmente los siguientes compromisos:

1.- El de constituirse en Junta de Concertación en el plazo de un mes a contar de la fecha de aprobación del presente convenio o antes de la firma del convenio si

así lo decide el Ayuntamiento mediante escritura pública. A tal fin acompañan los Estatutos de la Asociación.

2.- El de formular y presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación para reparto de beneficios cargas, en el plazo de un mes a contar de la constitución de la Junta de Concertación.

3.- El de aportar todos los terrenos de cesión gratuita incluidos en el ámbito de la actuación.

4.- El de asumir el costo y ejecución de la totalidad de las cargas de urbanización, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se tramita en la actualidad. La Junta de Concertación, ajustándose a los principios de contratación exigidos en la Disposición Adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, ejecutará las obras de urbanización de la Unidad de ejecución.

5.- El redactar y presentar en el Ayuntamiento el Proyecto de construcción de los edificios previstos en la Unidad. En la redacción del proyecto y para poder atender correctamente a las necesidades de realojo de los propietarios de viviendas afectas a derribo, se podrá utilizar el esponjamiento establecido en la Modificación del PGOU con respecto al número máximo de viviendas.

6.- El de proponer a los ocupantes de viviendas y locales en funcionamiento afectos a derribo el realojo dentro de la Unidad, cumpliendo las condiciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/06, del Suelo y Urbanismo. El procedimiento para convenir las condiciones de realojo será el establecido en los apartados b) y c) de dicha disposición.-

IV.- DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO

1.- Los derechos derivados del solar de la antigua casa nº 22 de la calle Benigno Chavarri, se permutarán por 70 metros cuadrados de lonja a nivel de calle, bien mediante escritura específica, bien a través del Proyecto de Reparcelación, conforme a los pactos contenidos en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y SIGE, Proyectos y Desarrollos Inmobiliarios, S.L. el 3 de julio de 2.003.- Se adjunta como anexo nº 2 copia del indicado Convenio.

2.- Los derechos correspondientes al resto de los terrenos patrimoniales del Ayuntamiento de Ortuella (Parcelas números 1, 50% de la número 6, 50% de la número 8 y 50% de la número 12) con superficie total de 297,68 metros cuadrados, se materializarán en el Proyecto de Reparcelación.

3.- Los derechos derivados del 10% de cesión obligatoria no tienen la suficiente cuantía que permita la adjudicación de una solar independiente por lo que, en los

términos del art. 27.5 LS, se sustituirá por el abono en metálico de su valor, según la tasación que se realice en el Proyecto de Reparcelación. Esta cantidad se abonará en los quince días siguientes a la concesión de licencia de obras.

V.- GARANTÍAS

Los propietarios garantizarán el cumplimiento del convenio con un aval bancario por importe del 7% de los costes de urbanización que se establecen en el Proyecto de Urbanización, en el plazo de quince días a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente convenio.

Dicho aval podrá ser cancelado cuando, tras la inscripción de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad, el solar resultante quede afectado con carácter real al pago de los costes de urbanización.

VI.- INCUMPLIMIENTOS

Si los propietarios no presentaran los Estatutos de la Junta, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización en los plazos señalados el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación ejecutando a su favor el aval bancario.

Si los documentos presentados se ajustan a derecho, el Ayuntamiento deberá aprobarlos en los siguientes plazos:

a) El convenio en el plazo de un mes desde su presentación. El Ayuntamiento habrá de realizar las publicaciones y notificaciones legalmente establecidas con cargo a los propietarios.

b) Los Estatutos de la Junta en el plazo de un mes desde su presentación. El Ayuntamiento habrá de realizar las publicaciones y notificaciones necesarias, con cargo a los firmantes del convenio.

c) El Ayuntamiento deberá aprobar definitivamente el Proyecto de Reparcelación en el plazo de tres meses.

El incumplimiento injustificado por parte del Ayuntamiento de estos plazos legitimará a los propietarios o Junta de Concertación para desistir del sistema de actuación y a exigir la reparación de los perjuicios que se hayan ocasionado.

VII.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVENIO

Este convenio tiene carácter jurídico administrativo correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa el conocimiento de los litigios surgidos entre los propietarios y Junta con el Ayuntamiento y los de los propietarios o miembros con la Junta de Concertación. No obstante tendrán naturaleza civil aquellas cláusulas o pactos de los que se deriven derechos y obligaciones solamente entre los propietarios o miembros de la Junta. “

2. Remitir anuncio del acuerdo para su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

3. Notificar el presente acuerdo a D. Gabino Gorostiza Ezquerro, con domicilio en la Carretera Bilbao Plencia nº31 – 1ºD. 114 de Erandio, en representación de PROMOCIONES ISAMEGA, S.L.”.

Con anterioridad a la adopción del acuerdo se producen las siguientes intervenciones:

Del Sr. Arranz (PSE-EE) quien manifiesta que, sin estar en contra de la propuesta, en el texto del convenio se señala que se acude al aumento del número de viviendas por que el Ayuntamiento no dispone de viviendas de protección oficial en las que proceder al realojo y entiende que no es esa obligación del Ayuntamiento sino del promotor.

Del Sr. Alcalde quien señala que el promotor es consciente de eso pero que se habían buscado opciones. Se acude al realojo en vivienda libre en la misma unidad porque en ella no se van a hacer viviendas sujetas a un régimen de protección pública, lo que va a producir al promotor un aumento de cargas que justifica lo dispuesto en el convenio.

3º.- APROBACION PROVISIONAL, SI PROCEDE, DEL EXPEDIENTE DE DESAFECTACION DE LA CASA DE MAESTROS DE NOCEDAL.

En este momento por parte del Sr. Alcalde se procede a exponer el presente punto del orden del día.

Teniendo en cuenta que este asunto fue objeto de dictamen favorable en la Comisión de Urbanismo.

Teniendo en cuenta que al tratarse de un bien que estuvo destinado a un

uso educativo se solicitó del Departamento de Educación la autorización previa para proceder a su desafectación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2.2 del Real Decreto 605/1987.

Resultando que dicha autorización fue concedida por Orden de 27 de Noviembre de 2.007, del Consejero de Educación, Universidades e Investigación.

Una vez obtenida la autorización de la Consejería de Educación del Gobierno Vasco, el expediente de alteración de la calificación jurídica del bien se tramita de conformidad con las siguientes prescripciones:

- La legislación aplicable viene determinada en el Artículo 81 de la ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, cuyo art. 8. 2º establece la exigencia de apertura de un trámite de información pública por espacio de un (1) mes (una vez aprobada la desafectación inicialmente) y el artículo 47.2.n) de la citada Ley de Bases, exige que el acuerdo de desafectación sea adoptado por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.
- Asimismo es preciso acreditar en el expediente la oportunidad y legalidad de la alteración de la calificación. La oportunidad se concreta en la valoración de si la desafectación que se pretende es útil para el interés público en las circunstancias del momento actual. Esta oportunidad requiere para los bienes afectos a usos públicos en los que concurren, junto a la competencia de la entidad local, la de otra administración pública (como es el caso) informe favorable de éstas.
- Si aprobado inicialmente el expediente se presentasen alegaciones en el periodo de exposición pública se deberán resolver en un posterior acuerdo de aprobación definitiva. Si dichas alegaciones no se presentasen se podrá entender aprobado definitivamente el expediente de desafectación, debiendo hacerse constar tal circunstancia en el acuerdo de aprobación inicial.

A la vista de lo anterior, el Ayuntamiento Pleno adopta, por unanimidad, el siguiente:

TERCER ACUERDO: “1. Aprobar inicialmente el expediente de desafectación de la Casa de Maestros de Nocedal (actual nº41).

2. Someter esta aprobación inicial a información pública por espacio de un (1) mes procediendo a la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de

Bizkaia, al objeto de que pueda ser examinado el expediente y formularse, en su caso, alegaciones u observaciones.”

Y no habiendo más asuntos que tratar y siendo las nueve horas cuarenta minutos del día once de Febrero de dos mil ocho se levanta la sesión, de la que se extiende la presente acta. De todo ello como Secretario doy fe.

Vº Bº
EL ALCALDE