

ACTA N° 9/2008

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DIA 11 DE JULIO 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)
D. RAMÓN Roperro Arrabal (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 trece horas del día 11 de Julio 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.- APROBACION DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LOS PLENOS DE LOS DIAS 29 DE MAYO Y 19 DE JUNIO DE 2.008

En este punto el Sr. Alcalde pregunta a los Sres. Asistentes si tienen algún reparo que oponer a las Actas que se traen a aprobación, correspondientes a las Sesiones celebradas los días 29 de mayo y 19 de junio de 2008.

Al no formularse ninguna observación, se adopta por unanimidad el siguiente:

PRIMER ACUERDO: “Aprobar las Actas de las sesiones celebradas los días 29 de mayo y 19 de junio de 2008”.

2º.- RESOLUCION DE ALEGACIONES Y APROBACION PROVISIONAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU UE BAÑALES-SAUGAL

En este punto del Orden del Día se procede por parte del Sr. Alcalde a exponer la propuesta.

Teniendo en cuenta que este asunto fue objeto de dictamen favorable en la Comisión de Urbanismo de fecha 8 de julio de 2.008.

Visto el **informe de resolución de alegaciones** remitido por el **equipo redactor**.

Visto el **informe emitido por el Arquitecto Municipal** a la vista del informe anterior y del documento formulado para la aprobación provisional, que es textualmente como sigue:

“D JESÚS URIARTE ARCINIEGA . ARQUITECTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUUELLA (BIZKAIA)

ASUNTO Modificación Puntual del Plan General del Sistema General de Equipamiento Comunitaria y vialidad, para la Reclasificación del Suelo y Creación de la Unidad de Ejecución Bañales-1 para Uso Residencial destinado a Viviendas de Protección Pública , documento para Aprobación Provisional y contestación de Alegaciones

INFORME:

El técnico que suscribe ha examinado el documento para Aprobación Provisional de la Modificación Puntual del Plan General, correspondiente al Sistema General de Equipamiento Comunitario y vialidad, para la Reclasificación del Suelo y creación de la Unidad de Ejecución Bañales-1, para uso Residencial destinada a viviendas de Protección Pública, así como el informe de contestación de Alegaciones, informando lo siguiente:

Con fecha de 31 de Enero de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Ortuella adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ortuella relativa al ámbito “Saugal – Bañales” , promovida por la Sociedad Pública ORTULUR, S.A.

El anuncio de la citada aprobación se publicó en el BOB N° . 26 el día 6 de febrero de 2008, señalándose que el citado expediente se sometía a información pública por espacio de un mes al objeto que pudiera ser examinada y formuladas en su caso, alegaciones u observaciones.

Durante el citado periodo se presentaron en el Registro del Ayuntamiento **49 Alegaciones** a la citada Aprobación Inicial de la Modificación de referencia, cuyos contenidos son similares, y en resumen alegan:

A.- Su disconformidad con la recalificación del Suelo en la parcela de Bañales

B.- El derribo previsto en la Modificación de la Casa conocida como “Casa del Médico Agustín royo” , proponiendo el mantenimiento del edificio en base a su interés cultura, histórico, etc.

1	Rakel Rodríguez Lizundia	
2	PSE-EE PSOE	
3	Jesús Esteban Sainz de la Maza	
4	M ^a Teresa Yañez Iñarritur	
5	Arkaiz Esteban Yañez	
6	Jesús Ignacio Beitia González	

7	Angeles González Morales	
8	Asociación de Vecinos de Surgorri	
9	Asociación de Vecinos Aizaharbe	
10	Asamblea de Vecinos Ralera Golifar	
11	Ana Caridad Gonzalo Navarro	
12	Alfredo Ostariz Fernández	
13	Mónica García Vega	
14	Jose A. Seijo Urgel	
15	Eva Aparicio Freire	
16	José Angel López González	
17	José Rodríguez Andrés Juan Ignacio Rodríguez Camarero	
18	Luis Alberto Etxenagusia Ruiz	
19	Ciriaco De La Iglesia Murga	
20	Aitor González Leanizbarrutia	
21	M ^a Angeles Lizundia Cuberia Aida Rodríguez Lizundia	
22	Francisco Javier Rodríguez Lizundia	
23	José Ramón Rodríguez Camarero	
24	Natividad Camarero Peñacoba	
25	Asociación de Vecinos Mendialde	
26	Asociación de Vecinos Bihurgunea	
27	Marisol Macia Sánchez	
28	Maria Maestro Almansa	
29	Javier Morales Torres	
30	Javier Morales Maestro	
31	Antonia Alberjon Higuera	
32	Museo de la Minería del País Vasco	
33	Cultura Ezkerraldean	
34	Angel Momoitio García	
35	Felipe Valle Zubikaray	
36	Ricardo Isla Fernández	
37	Alberto Momoitio García	

38	Izaskun Salbide	
39	Andrea Momoitio San Martín	
40	Esther San Martín Oza	
41	Pablo Momoitio García	
42	Pedro Rodríguez García	
43	Begoña San Martín Oza	
44	Begoña Oza	
45	Cristóbal San Marin Ruiz	
46	Ernesto Docampo Ajero	
47	Elena Reina De La Iglesia	
48	Iker Rodríguez Reina	
49	Alberto Momoitio García	

El informe de contestación de Alegaciones presentado por el Equipo Redactor, propone la Estimación parcial de las Alegaciones, recogiendo en el documento de Aprobación Provisional de la Modificación , el Mantenimiento de la “Casa del Médico Agustín Royo” como Bien inventariado interés local y de Protección Municipal, denominando la Casa “Palacio Bañales” y efectuando una Regulación de intervención Urbanística, en virtud de posibilitar la Reforma y Reconstrucción del edificio, en similares condiciones que la edificación existente, superficie, ocupación, alturas, etc.,) y sin definir el uso.

Por otra parte, el proyecto de Modificación, recoge las alegaciones del informe Técnico Municipal, realizado al documento de Aprobación Inicial, en cuanto a la definición de Texto de la Modificación, propuesta de nueva Ordenación Urbanística del ámbito, y concreción en la Ordenación viaria de Calles y Zonas de aparcamiento.

Como conclusión se informa FAVORABLEMENTE , tanto el informe de contestación de las Alegaciones presentadas, en virtud de mantener en el ámbito de la nueva Ordenación de la Unidad de Ejecución Bañales-1 , la denominada Casa “Palacio Bañales” con sus diferente régimen de intervención Arquitectónica para la realización de obras de reforma, como el documento para Aprobación Provisional de la presente Modificación , en su contenido de Ordenación Urbanísticas y edificatoria propuesta, siendo los parámetros urbanísticos de aplicación a ala nueva unidad de Ejecución los contenidos en el art. 11 del documento, y que en resumen son:

- Clasificación del suelo Suelo Urbano No consolidado
- Calificación global Residencial VPP
- Superficie del ámbito 9.401,50 m²
- Urbanización SSGG vialidad vinculada 1.206,63 m²
- N° Viviendas VPP 70 Viv.
- * VPO 14 Vivi.
- * VTME – Régimen Especial 14 Viv.
- * VTMG – Régimen Especial 42 Viv.

- Edificabilidad física s/rasante 8.749,53 m²t
- * Lucrativa residencial 7.400,00 m²t
- * Lucrativa comercial 400,00 m²t
- * Lucrativa dotación equipamiento .. 789,53 m²t
- * Dotaciones Públicas .. 150,00 m²t

- N° de plantas s/rasante del perfil edificatorio PB+4
- N° de plantas b/rasante del perfil edificatorio 2
- Viviendas Fuera de Ordenación 12 Viv.
- Bienes Inventariados – Protección Local Palacio Bañales”

Visto el informe emitido por el Secretario Municipal, que es textualmente como sigue:

“ALBERTO GABANES RIVERO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUUELLA (BIZKAIA).

ASUNTO: “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORTUUELLA EN EL AMBITO SAUGAL-BAÑALES. APROBACIÓN PROVISIONAL”

En cumplimiento del art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se emite el siguiente informe, relativo a la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORTUUELLA EN EL AMBITO SAUGAL-BAÑALES. APROBACIÓN PROVISIONAL”.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Decreto 5/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En sesión plenaria celebrada el día 31 de Enero de 2.008 se aprobó inicialmente el expediente para la Modificación del PGOU de Ortuella en el ámbito Bañales-Saugal.

SEGUNDO.- Con el presente documento se pretende la reordenación de la zona afectada, fundamentalmente mediante el cambio de clasificación del suelo y su calificación pormenorizada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En relación con la calificación del suelo y la necesidad o no de prever suelo destinado a equipamiento educativo me remito a lo señalado en el informe emitido como consecuencia de la aprobación inicial.

SEGUNDO.- Con las previsiones del presente documento se da cumplimiento a los estándares establecidos en los arts. 77 a 79 (límites a la edificabilidad urbanística y dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales). No resultan de aplicación los estándares establecidos en el art. 17 del Decreto 5/2008, de 3 de junio, en el que se establecen los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, por aplicación de la Disposición Transitoria 2ª de la citada norma.

Sin embargo en relación con los estándares de vivienda protegida (art. 80 LSPV) hay que tener en cuenta que el art. 36.3 del Decreto 5/2008, de 3 de junio, señala lo siguiente:

3.- Todas las alteraciones de planeamiento urbanístico, cualquiera que fuera su forma de instrumentación, que tengan por objeto la reclasificación de terrenos a la clase de urbanos con uso predominante residencial deberán respetar las siguientes reglas:

b) Si la clasificación urbanística previa total o parcial de ese suelo fuera la de suelo urbanizable y el mismo no se encontrara legalmente transformado o bien estuviera el mismo carente de los servicios urbanísticos propios del

suelo urbano al momento de la aprobación inicial del expediente en el que se pretenda la alteración de dicha clasificación, el estándar a aplicar a dicha superficie de suelo reclasificado será la correspondiente al suelo urbanizable.

En aplicación de lo anterior se debieran destinar un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial y el restante porcentaje hasta el 75% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

El cumplimiento global de los estándares mínimos de vivienda de protección pública mediante transferencias de viviendas, que en cualquier caso requerirá autorización del departamento de Vivienda y deberá tramitarse con los requisitos y procedimiento establecido en los arts. 80.6 LSPV y 25 y 26 del Decreto 5/2008, de 3 de junio.

TERCERO.- Tramitación:

- Aprobación provisional. Remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (tres meses para la emisión de informe).
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

A tenor de lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1.985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación del planeamiento general corresponde al pleno, adoptando sus acuerdos por mayoría absoluta.

CONCLUSIONES

Para proceder al cumplimiento íntegro de los estándares de vivienda se deberá justificar y autorizar, en su caso, por el Departamento de Vivienda la transferencia de vivienda protegida para cumplir con los porcentajes mínimos establecidos en la normativa vigente.”

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

SEGUNDO ACUERDO: “1. Estimar las alegaciones en que se solicitaba el mantenimiento de la Casa “Palacio Bañales”, desestimando las referidas a la calificación del suelo.

2. Aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General del Sistema General de Equipamiento Comunitaria y vialidad, para la Reclasificación del Suelo y Creación de la Unidad de Ejecución Bañales-1 para Uso Residencial destinado a Viviendas de Protección Pública, de conformidad con el documento formulado por el equipo redactor, y remitir, para su informe, copia del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo del País Vasco.

3. Dada la singularidad de la presente Modificación, destinada en su totalidad a vivienda protegida, solicitar del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco la transferencia de edificabilidad de vivienda protegida (en régimen de VPO) al Sector Residencial SR-2 Peñota, donde hay un exceso de 60 viviendas de VPO. De esta forma se destinaría a VPO el 20% de la edificabilidad del ámbito, compensando el 35% restante (del 55% de edificabilidad que exige el Decreto 5/2008, de 3 de junio) con el exceso existente en el Sector Residencial SR-2 Peñota.

4. Notificar el presente acuerdo a la sociedad ORTULUR, con domicilio en la c/ Colón de Larreategi 26 – 1ºB. CP 48009 – BILBAO.

5. Notificar asimismo el acuerdo a los siguientes interesados, como autores de las alegaciones formuladas con motivo de la exposición al público del documento de aprobación inicial:

1	Rakel Rodríguez Lizundia	Aiega nº 10
2	PSE-EE PSOE	
3	Jesús Esteban Sainz de la Maza	Avda. Bilbao nº 18-4º C
4	Mª Teresa Yañez Iñarritur	Avda. de Bilbao nº 18-4º C
5	Arkaiz Esteban Yañez	Avda. Bilbao nº 18-4º C
6	Jesús Ignacio Beitia González	Avda. del Minero nº 18-2º C
7	Angeles González Morales	Avda. de Bilbao nº 18-4º B
8	Asociación de Vecinos de Surgorri	
9	Asociación de Vecinos Aizaharbe	Aiega nº 59 bajo
10	Asamblea de Vecinos Ralera Golifar	
11	Ana Caridad Gonzalo Navarro	Geltoki Etorbidea nº 88
12	Alfredo Ostariz Fernández	Geltoki Etorbidea nº 88
13	Mónica García Vega	Ralera nº 77 dcha.

14	Jose A. Seijo Urgel	Aiega nº 27-3º B
15	Eva Aparicio Freire	Ralera nº 77
16	José Angel López González	Urioste nº 41 B
17	José Rodríguez Andrés Juan Ignacio Rodríguez Camarero	
18	Luis Alberto Etxenagusia Ruiz	Avda. Estación nº 3-1º
19	Ciriaco De La Iglesia Murga	Urioste nº 95
20	Aitor González Leanizbarrutia	Urioste nº 41 – F
21	Mª Angeles Lizundia Cuberia Aida Rodríguez Lizundia	Urioste nº 91
22	Francisco Javier Rodríguez Lizundia	Ganguren nº 9-6º B
23	José Ramón Rodríguez Camarero	Viviendas de Vizcaya nº 3-3º D TRAPAGARAN
24	Natividad Camarero Peñacoba	Avda. Bilbao nº 10-2º D
25	Asociación de Vecinos Mendialde	Mendialde nº 16-bajo izda.
26	Asociación de Vecinos Bihurgunea	Bañales nº 15
27	Marisol Macia Sánchez	Bañales nº 15
28	Maria Maestro Almansa	Bañales
29	Javier Morales Torres	Bañales
30	Javier Morales Maestro	Bañales
31	Antonia Alberjon Higuera	Bañales nº 15
32	Museo de la Minería del País Vasco	Campodiego s/n GALLARTA
33	Cultura Ezkerraldean	Mendialde nº 15-4º A
34	Angel Momoitio García	Mendialde nº 15-4º A
35	Felipe Valle Zubikaray	Ralera nº 57
36	Ricardo Isla Fernández	MEDINA DE POMAR
37	Alberto Momoitio García	Bañales nº 3-1º izq
38	Izaskun Salbide	Aiega nº 20-3º B
39	Andrea Momoitio San Martín	Saugal nº 5 Bajo
40	Esther San Martín Oza	Saugal nº 5 Bajo
41	Pablo Momoitio García	Saugal nº 5 Baja
42	Pedro Rodríguez García	Aiega nº 49 – 3º B
43	Begoña San Martín Oza	Avda. Burgos nº 31-5º C MEDINA DE POMAR
44	Begoña Oza	Saugal nº 5 Bajo

45	Cristóbal San Marin Ruiz	Saugal nº 5-1º
46	Ernesto Docampo Ajero	Avda. de la Estación nº 13-4ºD
47	Elena Reina De La Iglesia	La Llana nº 74
48	Iker Rodríguez Reina	La Llana nº 74
49	Alberto Momoitio García	Bañales nº 3-1º Izq.

6. Dar traslado del acuerdo a la Oficina Técnica.”

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

Del Sr. Tejedor (EA) quien manifiesta que están de acuerdo con el documento presentado ya que su grupo siempre se ha mostrado partidario de mantener el palacete.

Del Sr. Arranz (PSE-EE) quien señala que se felicita porque se hayan tenido en cuenta las alegaciones presentadas por su grupo político, otros partidos políticos y asociaciones y vecinos del pueblo. Considera que es la línea a seguir.

Señala que, de acuerdo con el informe emitido por el Secretario, se ha de tener en cuenta dónde se va a trasladar la superficie (porcentaje de metros cuadrados), recogida anteriormente en el Plan general, destinada a equipamiento colectivo. Se debiera recoger que se han trasladado a un determinado sitio. Se adelanta a la posibilidad de que se señale el sector de Peñota porque el suelo destinado a equipamiento en dicho ámbito es el exigido por el plan parcial. Considera que dicho suelo debiera estar recogido en el documento presentado por el equipo redactor.

Del Sr. Alcalde quien señala que ciertamente hay una superficie destinada a equipamiento sin definir. Asimismo señala que en el Polígono Abra Industrial hay una parcela destinada a equipamiento deportivo, cuyo destino será definido por la corporación. En cualquier caso será la Comisión de Ordenación del territorio la que informe acerca de las diversas circunstancias y la Corporación quien a la vista de lo informado apruebe definitivamente el expediente.

Del Sr. Arranz (PSE-EE), quien manifiesta que si es así y se prevé disponer de la parcela citada por el Sr. Alcalde, se debiera haber recogido en el expediente para que fuese completo, sin necesidad de formularse dicha advertencia por el Secretario.

Con carácter previo a la adopción del acuerdo señalado se procede a la votación del presente asunto, obteniéndose el siguiente resultado:

- Votos a favor: 8 (6 EAJ-PNV; 2 EA).
- Votos en contra: 5 (PSE-EE).
- Abstenciones: 0.

3º.- SOLICITUD DE EMISION DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA DE LA EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL PARA LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN LA ZONA R-4 SAN ANTON.

En este punto del Orden del Día se procede por parte del Sr. Lasa (EAJ-PNV), Concejal de Urbanismo, a exponer la propuesta.

Visto el documento remitido por D. Vicente Gutierrez Camino, con D.N.I. nº 22.726.548-H, en orden a la tramitación del documento de referencia por la Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental del Gobierno Vasco en cumplimiento de la normativa vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

Teniendo en cuenta que este asunto fue objeto de dictamen favorable en la Comisión de Urbanismo de fecha 8 de julio de 2.008.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal, que es textualmente como sigue:

“D JESÚS URIARTE ARCINIEGA . ARQUITECTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUUELLA (BIZKAIA)

ASUNTO Propuesta de Modificación Puntual del P.G.O.U de Ortuella, para la redelimitación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad Zona R-4 San Antón, por inclusión del Sistema General de Transporte de Agua. Solicitado por D. Vicente Gutiérrez Camino. Se adjunta documentación al respecto.

INFORME:

El técnico que suscribe ha examinado la memoria explicativa y el documento de referencia para la Evaluación Estratégica de Impacto Ambiental,

correspondiente a la propuesta de Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ortuella, para la Redelimitación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad en la Zona R-4 San Antón, por inclusión del Sistema General de Transporte de Agua. Informado que el vigente Plan General, no incluye en los planos de Sistemas Generales de Instalaciones y Servicios Urbanos, la existencia de una tubería del Consorcio de Aguas Bilbao-Bizkaia que comunica los depósitos de Ugarte (Trapagarán) y la Florida (Portugalete).

La instalación de dicha tubería perteneciente al proyecto de “Obras de Abastecimiento de Agua a la Comarca del Gran Bilbao- Ramal de Abastecimiento a Portugalete”, conllevó para su construcción la declaración de utilidad pública y la necesidad de adquisición por el procedimiento de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados para la ejecución de las obras del proyecto. Como consecuencia en el suelo que atraviesa el Barrio de San Antón se expropió una franja de suelo de 11 metros de anchura, afectada permanentemente a la construcción y mantenimiento de la instalación. Sin embargo la superficie de la franja de suelo “de naturaleza demanial” no fue representada en los planos de ordenación del Plan General como Sistema General de Transporte de Agua Potable, y se le dio el mismo tratamiento que a cualquier otro suelo de propiedad privada, como Suelo Urbano Residencial de Baja Densidad.

Por las razones que se justifican en el documento que se acompaña se propone tramitar una modificación puntual del planeamiento que incluya la situación real de existencia de un Sistema General de Transportes de Agua Potable y su afección permanente a una superficie determinada de suelo, así como la de reordenar y dar solución a la edificabilidad propuesta por el Plan General para la zona de suelo urbano R-4 San Antón, redelimitando el ámbito del Suelo Urbano.

Informar que la posible modificación del Plan General propuesto, supondrá la posibilidad de construir dos viviendas unifamiliares en la Zona R-4 San Antón, en virtud del ajuste que se propone para delimitar el nuevo ámbito del Suelo Urbano, **al eliminar el Suelo calificado de Urbano Residencial afectado por el trazado de la tubería de abastecimiento de agua en la Zona.** Modificación que no supone el aumento de las viviendas previstas por el Plan General vigente para la Zona R-4 San Antón.

Por lo tanto, se informa **FAVORABLEMENTE** la propuesta de Modificación puntual, debiendo presentar en su caso la propiedad, tres ejemplares expediente de Modificación **debidamente justificado, motivado y con documentación suficiente para su tramitación administrativa.** Indicando que el expediente presentado con fecha 30 de abril de 2008, servirá para iniciar la tramitación de la Evaluación Estratégica de Impacto Ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental (RD 1/2008 de 11 de

enero) trámite que podrá solicitar el Ayuntamiento de Ortuella, con la documentación aportada.”

Teniendo en cuenta que la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, exige la solicitud de emisión del denominado “Documento de Referencia” por la administración competente en materia de medio ambiente.

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

TERCER ACUERDO: “1. Remitir la documentación presentada por D. Vicente Gutiérrez Camino, correspondiente a la propuesta de “Modificación Puntual del P.G.O.U. de Ortuella, para la Redelimitación del ámbito del Suelo Urbano de Baja Densidad en la Zona R-4 San Antón, por inclusión del Sistema General de Transporte de Agua”, a la Dirección de Planificación, Evaluación y Control Ambiental (Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).

2. Notificar el presente acuerdo a D. Vicente Gutiérrez Camino, con domicilio en Bº Golifar nº3. CP 48530 (Ortuella).

3. Dar traslado del acuerdo a la Oficina Técnica”.

4º.- ENAJENACION DIRECTA DE LA PARCELA 1.5.4 DE ABRA INDUSTRIAL A LA MERCANTIL ABANTO ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA S.A.

En este punto del Orden del Día se procede por parte del Sr. Alcalde a exponer la propuesta.

Teniendo en cuenta que este asunto fue objeto de dictamen favorable en la Comisión de Hacienda y Patrimonio.

Visto el **informe emitido por el Arquitecto Municipal**, que es textualmente como sigue:

“D JESÚS URIARTE ARCINIEGA. ARQUITECTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUELLA (BIZKAIA)

ASUNTO Valoración y parámetros Urbanísticos de la parcela de Terreno 1.5.4. de 6.046 m² propiedad del Ayuntamiento de Ortuella sita en U.E. del Area Industrial y de Servicios Abra Industrial.

INFORME:

El técnico que suscribe informa que el Ayuntamiento de Ortuella es propietario de la parcela de Terreno 1.5.4. de 6.046 m² de superficie, sita en la U.E. del Area Industrial y de Servicios. “Abra Industrial “ del Municipio de Ortuella, cuya descripción registral y parámetros urbanísticos son los siguientes:

Parcela 1.5.4.

Parcela de terreno con una superficie de 6.046 m² , identificada como parcela 1.5.4. en el plano de fincas resultantes del presente proyecto, y forma parcela 1.5.4. en el plano de fincas resultantes del presente proyecto, y forma irregular de unos 92 x 66 m. Linda al Norte, con finca identificada como parcela 1.5.3. al Este, calle G del Sector; al Oeste, con finca identificada como parcela I.5.1.; y al Sur, con finca identificada como parcela E.P.L.1

Cargas y Gravámenes

Carece de cargas, gravámenes y ocupantes.

Usos

La finca tiene un uso característico Industrial, quedando autorizados los usos de Actividades Industriales: Clase – I “Industria ligera y Clase – II “Industria General”, en todas sus situaciones.

Parámetros Urbanísticos

Edificabilidad [m²/m²]:0.80

Ocupación: 67%

Altura máxima a cornisa [m]: 15 m*

* Cuando la actividad a desarrollar lo exija, se podrá incrementar la altura máxima en las zonas requeridas justificándose mediante el correspondiente Proyecto.

Alineaciones [m] retranqueo de 10 m a calle principal y 6 m a límites de parcela *

* Se consideran calles principales las siguientes:

Sector I: calles B,D, H, I, J y K

Sector II: calle B

Sector III: calle B

Parcela mínima [m²] : 4.000

Plazas de aparcamiento: 1/100 m² edificados de uso industrial.

Coefficiente de gastos de planeamiento y urbanización: 1,376 %

De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, la finca debe incorporarse a la Entidad de Conservación de Urbanización del Sector una vez constituida la misma.

VALORACION ECONOMICA DE LA PARCELA 1.5.4.

La parcela a valorar se encuentra situada en la manzana Industrial 1.5. del Sector “Abra Industrial” su valoración se realiza como Suelo Urbano Industrial, dado que dicha parcela se transmite totalmente urbanizada, a los efectos de la urbanización del Sector, a pie de parcela de Servicios e Instalaciones Urbanas. Como carga de la parcela se establece la correspondiente a la conservación y mantenimiento de la Urbanización en su parte proporcional (1,376%) respecto a la totalidad del Sector.

La valoración se realiza por el método de cálculo que determina el Valor Residual del Suelo estático, en virtud de la siguiente fórmula.

$V_s = V_{vm}/A - E C_c$.

V_s = Valora atribuible al Suelo /Terreno

V_{vm} = Valor en venta de mercado

A = Coeficiente que pondera los gastos generales y beneficio de la promoción (1.41)

C_c = Costos de construcción y de Urbanización.

- El valor en venta de mercado, de Pabellones Industriales situados en los Municipios del entorno Abanto y Zierbena, Santurce y Ortuella , es de 1.185 €/M²
- El costo de construcción de pabellones industriales incluida la urbanización interior de la parcela se establece a razón de 495 €/m²

$$V_s = \frac{1.185 \text{ €/m}^2}{1,41} - 495 \text{ €/m}^2 = 345,42 \text{ €/m}^2$$

Valor del Suelo $V_s = 345,42 \text{ €/m}^2$

Teniendo en cuenta que la superficie de la parcela es de 6.046 m^2 el valor de la parcela será

$$\underline{6.046 \text{ m}^2 \times 345,42 \text{ €/m}^2 = 2.088.409,32 \text{ €}}$$

RESUMEN DE VALORACION

Se establece como valoración de la parcela de propiedad Municipal 1.5.4. sita en el Sector Industrial y de Servicios “Abra Industrial” que tiene una superficie de 6.046 m^2 , la cantidad de 2.088.409,32 Euros dos Millones Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Nueve Euros con Treinta y Dos Céntimos.

Valoración de la parcela de 6.046 M^2 ----- 2.088.409,32 €

Vista la **propuesta formulada por la mercantil ABANTO ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.L.**, en orden a celebrar un convenio de enajenación directa de la Parcela 1.5.4 del Polígono Abra Industrial, ofertando un importe de **2.297.250,25 €**, al amparo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Visto el **informe emitido por la Interventora Municipal**, que es textualmente como sigue:

“D^a. IZASKUN SARASOLA GONZALEZ, INTERVENTORA DE FONDOS DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUUELLA (BIZKAIA)

Asunto: Estudio del Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Ortuella y la Sociedad Pública Abanto Zierbenako Industrialdea S.A. con C.I.F. A 48-180756.

INFORME

PRIMERO: El artículo 16 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales establece que los Patrimonios Municipales del Suelo se regularán por su

legislación específica, remitiendo a la Ley de Contratos de las Corporaciones Locales la preparación y adjudicación de la enajenación de los citados bienes. La Ley de Contratos así como la Ley de Patrimonio, prevén el principio de libertad de pactos, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico así como a los principios de buena administración.

SEGUNDO: La Ley del Suelo 2/2006, de 30 de junio, regula en el artículo 117 como supuestos de enajenación directa de suelo, entre otros, aquellos casos en los que se derive del contenido de Convenios suscritos entre administraciones públicas ó entre éstas y sus entes instrumentales . Abanto Zierbenako Industrialdea S.A. presenta Memoria de 31 de diciembre de 1993 , en la que consta la participación íntegramente pública en su Capital Social, si bien se requiere su acreditación a una fecha actualizada.

En congruencia con la previsión de enajenación directa a un ente instrumental de la administración pública , se entiende que el fin buscado con la misma debe ser de un interés público y social suficiente que justifique la ausencia de concurrencia. En caso contrario supondría quebrar la libre competencia del mercado.

TERCERO: De conformidad al informe de valoración emitido por el Arquitecto Municipal A1412105.08 por importe de 2.088.409,32 € sin I.V.A. que sirve como tipo de licitación, se recibe el 8 de julio de 2008 oferta de Abanto Zierbenako Industrialdea por importe de 2.297.250,25 € más I.V.A.

CUARTO: La Resolución de la Dirección General de Tributos 2/2000 sujeta cualquier transmisión del Patrimonio Municipal del Suelo a la repercusión de I.V.A. En este sentido la parcela cuya transmisión se pretende fue adquirida mediante permuta a Abra Industrial de parcela obtenida por reparto de aprovechamiento urbanístico, de modo que pasó a integrarse en el denominado Patrimonio Municipal del Suelo.

Respecto a la repercusión del I.V.A. ó I.T.P.O. se informa que la transmisión de la parcela no está incluida en los supuestos de exención regulados en el artículo 20 punto 1 apartados 20,21 y 22 de la Norma Foral 7/1994, de 9 de noviembre reguladora del I.V.A., ni los supuestos de sujeción previstos en el artículo 7 de la Norma Foral 3/1989, de 21 de marzo, reguladora del I.T.P.O. Por ello procede la repercusión del I.V.A. del 16%.

Así, la cantidad total resulta ser 2.664.810,29 €. Supera el 10% de los recursos corrientes liquidados en el ejercicio 2007 ($9.341.703,04 * 0,10 = 934.170,30$ €) , por lo que su enajenación requerirá acuerdo de la mayoría absoluta del Pleno.

Por otro lado al superar el 25% de los recursos ordinarios del ejercicio corriente ($10.274.359,14 * 0,25 = 2.568.589,78$) requiere autorización del órgano

competente de la Comunidad Autónoma (artículo 79 del TRRL y 109.01 del RBCL).

QUINTO: La imputación a Presupuesto de Ingresos, de acuerdo con el principio de devengo, debe realizarse en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representen y no en el momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de aquellos. De modo, que el tratamiento presupuestario de los ingresos se regirá por el principio de registro, considerando que será en el momento de inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos a favor de Abanto Zierbenako Industrialdea S.A., el momento en que se formalice la transmisión de la propiedad y sea imputable presupuestariamente al Ayuntamiento de Ortuella los ingresos que genere la misma.

SEXTO: El artículo 115 de la Ley 2/2006, de 30 de junio limita el destino obtenido de la enajenación de Patrimonios Públicos del Suelo.

En todo caso el artículo 5 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, establece que los ingresos procedentes de la enajenación o gravamen de bienes y derechos que tengan la consideración de patrimoniales no podrán destinarse a la financiación de gastos corrientes, salvo que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de efectos no utilizables en servicios municipales o provinciales.

OCTAVO: En cuanto al procedimiento de aprobación del Convenio, sanciones por incumplimiento me remito a la legislación señalada en el informe jurídico emitido por el Secretario.”

Visto el **informe emitido por el Secretario Municipal**, que es textualmente como sigue:

“ALBERTO GABANES RIVERO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE ORTUELLA (BIZKAIA).

ASUNTO: “ENAJENACIÓN DIRECTA DE LA PARCELA 1.5.4 DEL POLÍGONO ABRA INDUSTRIAL A LA MERCANTIL ABANTO ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA S.A.”

Visto lo actuado en el presente expediente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (en adelante RBEL), se informa:

INFORME:

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Art. 22.2 o) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local..
- Art. 80 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.
- Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Arts. 109 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Parcela 1.5.4 del polígono Industrial Abra Industrial, objeto de la presente enajenación, fue adquirida por el Ayuntamiento de Ortuella como consecuencia de la permuta celebrada con la mercantil Abra Industrial, S.A., acordada en sesión plenaria celebrada el día 31 de Enero de 2.008 y elevada a escritura pública el día 8 de abril de 2.008 ante el Notario de Santurce D. Mario Julián Martínez de Butrón. Aún se encuentra pendiente de escriturar.

SEGUNDO.- Por parte de la mercantil Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. se propone al Ayuntamiento de Ortuella la enajenación directa de dicha parcela al amparo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La oferta económica es de 2.297.250,25 €, importe al que habrá que añadir el IVA correspondiente.

TERCERO.- Por parte del Arquitecto Municipal se ha procedido a la valoración de la finca en el importe de 2.088.409,32 € (IVA excluido).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme a la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, el presente contrato tiene naturaleza privada (arts. 19 y 20).

Estableciendo dicha norma en su art. 20.2 que los contratos privados se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente Ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extensión, por las normas de derecho privado.

SEGUNDO.- La presente parcela constituye Patrimonio Municipal de Suelo, por lo que habrá de someterse a la regulación contenida en los arts. 111 y ss. de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En aplicación de dicha normativa hay que señalar que el art. 117.a) permite la enajenación directa de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo “Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales”. En este caso la sociedad Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. tiene carácter de ente instrumental y está participada al 100% por capital público.

Por Decreto 159/1990, de 5 de junio, se declara el carácter público de determinadas sociedades participadas por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. (SPRILUR), señalando que se integran en la Administración Institucional de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Entre otras, Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A.

Por otro lado, justifica la enajenación directa la **inclusión en el convenio de las siguientes prescripciones:**

- La enajenación se realiza a Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A., ante la necesidad de suelo industrial y la carencia del mismo en el Polígono El Campillo, para dar cumplimiento a su objeto social y a los objetivos de promoción de suelo industrial en condiciones económicamente favorables (vinculado al Programa Industrialdeak).
- El destino de dicho suelo a la promoción de pabellones de uso industrial persiguiendo la consecución de los siguientes objetivos (vinculados a su carácter público):

1. Ofrecer edificios industriales, en polígonos adecuadamente urbanizados y comunicados, cuyo diseño y construcción posibilita el ubicar en su seno las pequeñas y medianas empresas industriales y en especial:

- a) De carácter innovador.
- b) De nueva creación.
- c) Traslados por razón de su crecimiento o su inadecuado asentamiento.

2. Facilitar a las empresas el acceso a la propiedad inmobiliaria a un costo razonable y por debajo de los precios de mercado, todo ello mediante fórmulas de financiación flexibles que alivien la carga económica y posibilite su implantación.

Lo anterior deberá quedar recogido en el convenio, así como la inclusión de aquellas cláusulas (de reversión o tanteo y retracto) que garanticen el destino del suelo y su vinculación a un fin de interés general de carácter público que justifique la enajenación directa y la falta de concurrencia.

Asimismo se ha de hacer referencia en el convenio a que las cargas de urbanización que gravan la parcela se asumen por Abra Industrial S.A. como consecuencia del acuerdo de permuta anteriormente citado.

TERCERO.-

En cuanto a los trámites administrativos, el RBEL que antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a:

- Depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuere necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviere (art. 113 RBEL).
- Será requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica de los mismos que acredite de modo fehaciente su justiprecio (art. 118 del RBEL).

CUARTO.- Por lo que respecta a los requisitos formales del acuerdo si el valor del bien excede del 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto el acuerdo deberá ser adoptado por mayoría absoluta del Pleno Corporativo y si supera el 25 por 100 de dichos recursos deberá solicitarse autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, siendo necesario dar cuenta en todo caso a dicha Administración Foral.

QUINTO.- En relación con el órgano competente para la aprobación de la permuta, el art. 22.2.o) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificado por la Disposición 9ª de la Ley 8/2.007, de 28 de Mayo, del Suelo, señala lo siguiente:

“Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el Régimen de Concejo abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

o) Las enajenaciones patrimoniales cuando su valor supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto, y, en todo caso, las permutas de bienes inmuebles.”

SEXTO.- El art. 113 LSPV señala que forma parte del patrimonio municipal de suelo los ingresos derivados de la administración de los bienes o de actos de disposición de ellos. Por lo tanto su destino ha de ser el previsto en el art. 115 de la citada norma.

CONCLUSIONES

A la vista del informe técnico de tasación, suscrito por el Sr. Arquitecto Municipal, y de conformidad con lo señalado anteriormente, se informa lo siguiente:

1.- El expediente reúne la documentación exigida por el Reglamento de Bienes y se han dado los trámites necesarios para la transmisión (informe técnico de tasación, depuración jurídica y física de la parcela), a excepción de la inscripción registral.

2.- El órgano competente para la adopción del acuerdo de permuta es el Pleno del Ayuntamiento, requiriéndose mayoría absoluta porque el importe en el que se ha valorado el bien supera el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto de acuerdo con el informe de la Sra. Interventora.

3.- La enajenación deberá ser autorizada por la Diputación Foral de Bizkaia porque el importe en el que se ha valorado el bien supera el 25 por ciento de los recursos ordinarios.

4.- Se deben incorporar al convenio las prescripciones a las que se hace referencia en el Fundamento Segundo del presente informe.”

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

CUARTO ACUERDO: “1. Solicitar autorización de la Diputación Foral de Bizkaia para proceder, vía convenio, a la enajenación directa de la Parcela 1.5.4 del Polígono Abra Industrial.

2. Remitir el expediente al Departamento de Relaciones Municipales y Administraciones Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia, para dar cumplimiento a lo acordado en el punto anterior.”

Y no habiendo más asuntos que tratar y siendo las trece horas treinta minutos del día 11 de julio 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