



**MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO EL 19 DE MAYO DE 2011  
EN EL AREA DE INTERVENCION URBANISTICA "A.34 VAGUADA GOIEGI"**

En Lasarte-Oria a ocho de Julio de dos mil dieciséis.

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE : DON JESUS MARIA ZABALLOS DE LLANOS**, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de LASARTE-ORIA,

**DE LA OTRA : DON RAFAEL OLÁBARRI GORTÁZAR**, y con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Ercilla nº 24-2ª planta- Bilbao-

**ACTÚAN**

**DON JESUS MARIA ZABALLOS DE LLANOS**, en su calidad de Alcalde-Presidente, del Ayuntamiento de LASARTE-ORIA, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de 13 de Junio de 2015.

**DON RAFAEL OLÁBARRI GORTÁZAR** en nombre y representación de la compañía mercantil " NEINOR NORTE , S.L. " Sociedad Unipersonal con CIF B- 95788626, ( en adelante, Neinor Norte S.L.) y domicilio en Calle Ercilla nº 24-2ª planta- Bilbao, actuando en virtud de escritura de Poder autorizada ante el Notario Don Vicente-María del Arenal Otero, en fecha 14 de Mayo de 2015, y con nº de protocolo 1071, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia en el Tomo 5.499, Folio 101, Hoja BI-65.414, Inscripción 1ª.

Se encuentra presente el Secretario General del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, D. Francisco Xabier A. Egea Jáuregui, en calidad de fedatario del mismo.



Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derecho fuera menester y exponen los siguientes :

## ANTECEDENTES

I. El ámbito de intervención urbanística "A.34 VAGUADA GOIEGI", clasificado como suelo urbanizable con calificación residencial, ha sido objeto de ordenación pomenorizada a través del Plan Parcial formulado por la propiedad mayoritaria, que tras su correspondiente tramitación fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30-3-2007, condicionada su publicación y entrada en vigor a la presentación de un Texto Refundido que subsanara algunos aspectos. El citado documento, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento por acuerdo plenario de 12 de julio de 2.007 (BOG nº 167 de 27 de agosto de 2.007).

El Plan Parcial ordena un total aprovechamiento residencial de 32.763m<sup>2</sup>/t, con 235 viviendas nuevas de las que 84 son viviendas libres de distintas tipologías y 151 viviendas de VPO. Además se prevé un equipamiento comercial de 490m<sup>2</sup>/t.

II. Con fecha 22 de octubre de 2.007 (BOG, nº10, de 15 de enero de 2.008) por Decreto de Alcaldía se procede a la Aprobación Definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.

III. La firma del Convenio Urbanístico de Concertación se produjo el 29 de octubre de 2.007, procediendo posteriormente los propietarios que representan más del 50% de la superficie comprendida en el ámbito, a redactar los Estatutos y Bases de Actuación, constituyéndose en Junta de Concertación con fecha 13 de Noviembre de 2.007 ante el Notario de Lasarte-Oria, D. José Ignacio Usón Duch con intervención de la propiedad mayoritaria, habiendo sido publicada su constitución en el BOG, nº 227, de 21 de Noviembre de 2.007.

La Junta de Concertación ha sido inscrita en el Registro de Agrupaciones de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Gipuzkoa en virtud de Resolución del Director General de Ordenación del Territorio de fecha 22 de Abril de 2.008 (BOG, nº 84, de 5 de Mayo).



**IV.** Por resolución de Alcaldía de fecha de 28 de abril de 2.008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del "AIU A-34 Vaguada Goiegi" condicionado a la presentación de un Anexo Complementario que corrija diversos aspectos. Presentado este Anexo el 24 de septiembre de 2.009 queda aprobado por Resolución de Alcaldía el 28 de octubre de 2.009.

**V.** Con fecha 31 de octubre de 2.008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta de Concertación.

**VI.** Las obras de urbanización dieron comienzo en julio de 2.009 y las obras de edificación de 151 VPO en marzo del año 2.010.

**VII.** Con fecha 28 de enero de 2.011, la propiedad mayoritaria del Sector Nasipa S.L. presentó para su tramitación en el Ayuntamiento de Lasarte-Oria un documento modificando puntualmente el Plan Parcial para el área A.I.U."A.34 Vaguada Goiegi" de Lasarte-Oria, para así responder al momento económico actual con tipologías residenciales que respondan a las necesidades del mercado y permita el acceso a la vivienda a un mayor número de lasartearras.

Este objetivo se pretende alcanzar por dos vías, pretendiendo en ambos casos adaptar el producto residencial ofertado a la potencial demanda actual. Por un lado se pretende eliminar en su mayoría las parcelas residenciales de edificación aislada (unifamiliares pareadas) y sustituirlas por bloques residenciales de edificación de bajo desarrollo – comunes. A su vez, se reestructura la ordenación, liberando suelo para espacios libres, zonas deportivas y nuevos viales, en ningún caso se incrementa la edificabilidad urbanística permitida para el ámbito.

La Modificación de este Plan Parcial está provocada por el momento económico actual. Desde el año 2008 se sufre una crisis económica y financiera global que afecta gravemente al sector de la construcción y promoción inmobiliaria, que en la práctica y la realidad suponen la inviabilidad de la intervención urbanística prevista teniendo en cuenta que el producto inmobiliario resultante es principalmente vivienda unifamiliar y bifamiliar cuya demanda actual es ciertamente escasa por la inversión que su adquisición requiere y por las restricciones financieras con las que las entidades responden tanto a los particulares como a las empresas. Es por ello, que se pretende modificar la ordenación prevista para conseguir que la urbanización del ámbito A.I.U. A.34 Vaguada Goiegi quede culminada en el plazo de tres años



aproximadamente y no provocar un goteo de fases cortas de promoción, edificación y urbanización que podría llevar, en el caso de existir demanda real, que la misma se prolongase durante más de seis o siete años.

Por ello, y sin incrementar la edificabilidad urbanística establecida en el planeamiento aprobado (Reflejada en el **Anexo 1**), se prescinde en su mayoría de los bloques de tipología residencial de edificación aislada (a.4 Unifamiliares pareadas), sustituyéndolos por bloques de residenciales de edificación de tipología a.3.1. Este cambio, conlleva además, un aumento de los espacios libres, al ser una tipología más sostenible, que libera suelo.

La Modificación del Plan Parcial posibilita el aumento de un número de viviendas importante para incidir en la mejora de las actuales condiciones de acceso al mercado de la vivienda, con una mezcla en la oferta de viviendas que combina vivienda de VPO (151), viviendas concertadas con un precio máximo de venta (72) y viviendas libres (84).

**VIII.** Dentro de este contexto de adecuación a la evolución del mercado inmobiliario se ha estimado igualmente por la propiedad mayoritaria y por el Ayuntamiento, y con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda a un precio más asequible de acuerdo con las circunstancias económicas actuales, que el incremento propuesto en el número de viviendas, un total de 72 viviendas, se pongan en el mercado a un precio no superior al que resultaría de aplicar el índice 2,0 al precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la obtención de la Licencia de construcción de las precitadas viviendas (actualmente regulado por la Orden de 3 de noviembre de 2.010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial).

Asimismo el precio máximo de los anejos sería el resultante de multiplicar el precio base resultante del m<sup>2</sup> útil de estas viviendas por el índice de 0,25.

Para la regulación de las actuaciones descritas en los antecedentes VII y VIII anteriores Nasipa y el Ayuntamiento de Lasarte - Oria suscribieron con fecha 19 de mayo de 2011 Convenio Urbanístico.



**IX.-** El Ayuntamiento de Lasarte – Oria, ha procedido a la tramitación de los diferentes expedientes y documentos urbanísticos para llevar a cabo los acuerdos y objetivos perseguidos en los antecedentes VII y VIII.

Así, con fecha 12 de julio de 2.011, el Ayuntamiento de Lasarte – Oria aprobó el texto refundido del Plan Parcial del A.I.U. "A.34 Vaguada Goiegi" al objeto de posibilitar el incremento del número de viviendas en las parcelas indicadas en los anexos manteniendo la edificabilidad urbanística del planeamiento vigente. Esta aprobación se publica en el BOG de fecha 17 de Octubre de 2.011. (La modificación recoge las edificabilidades y densidades de viviendas recogidas en el **Anexo 2**)

Con fecha 11 de Octubre de 2.011, el Ayuntamiento en pleno ordinario, aprobó la Modificación (1ª) del Programa de Actuación Urbanizadora del Área A.I.U. "A.34 Vaguada Goiegi", publicándose en el BOG de fecha 20 de Octubre de 2.011.

Por resolución de Alcaldía nº 0096 de fecha 20 de enero de 2.012, se aprobó definitivamente la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Área A.I.U. "A.34 Vaguada Goiegi", publicándose en el BOG de fecha 27 de enero de 2.012.

Por último, por resolución de Alcaldía nº 339, de fecha 24 de febrero de 2.012, se aprobó definitivamente la Modificación del Proyecto de Urbanización del Área A.I.U. "A.34 Vaguada Goiegi", publicándose en el BOG de fecha 2 de marzo de 2.012.

**IX.-** Con fecha 25 de noviembre de 2.014, NASIPA, para hacer frente a sus deudas con Kutxabank, y dentro del marco de liquidación de activos de la sociedad, transmite las parcelas de El Ámbito que a continuación se relacionan a la sociedad Harri Iparra: Parcelas A 3.1.10, A 3.1.11, A 3.1.12, A 3.1.13, A 3.1.14, A 3.1.15, A 3.1.16, A 3.1.17, A 3.1.18, A 3.1.19, A 3.1.20, A 3.1.21 y A 3.1.22.

**X.-** Que las Parcelas adquiridas por Harri Iparra A 3.1.10, A 3.1.11, A 3.1.12, A 3.1.13, A 3.1.14, A 3.1.15, según proyecto de reparcelación albergarán un total de 72 viviendas, que se deberán sujetar a las condiciones de precio limitado del Convenio al que se refiere el Antecedente VIII.



**XI.-** Con fecha 30 de octubre de 2.015, NEINOR NORTE S.L. ha adquirido a Harri Iparra la totalidad de las parcelas indicadas en el Antecedente IX, siendo conecedor de El Convenio firmado entre el Ayuntamiento y NASIPA, y pasando a ser el propietario mayoritario de El Ámbito.

Interesa a ambas partes retomar a la mayor brevedad la puesta en el mercado de las viviendas a precios limitados previstas en el Convenio y la consecución de las obras de urbanización del ámbito por lo que acuerdan modificar el Convenio en lo referente a: i) La reducción del Precio Máximo de Venta de las Viviendas bajo ciertas condiciones ii) El establecimiento de Dos fases para la puesta en mercado de las Viviendas iii) La modificación de los plazos de inscripción para la presentación de solicitudes de las viviendas y de los plazos de adjudicación iv) La regulación de las condiciones del Derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y que será con carácter preferente para el Ayuntamiento v) La Modificación del Calendario de ejecución de la urbanización. A estos efectos, se confecciona el presente convenio que respeta y mantiene los criterios, derechos y obligaciones establecidos en el el Convenio Urbanístico de Concertación que se formalizó el 29 de octubre de 2.007, como ya se especifica en el Antecedente III.

Todo ello conforme a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** NEINOR NORTE S.L. se compromete a la completa ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la FASE II, indicada en el Texto Refundido de la 1ª Modificación del Proyecto de Urbanización de la AIU "A.34 Vaguada Goiegi".

A causa de las fuertes pendientes que conforman las plataformas en las que se sitúan las parcelas residenciales, dichas obras de urbanización se ejecutarán progresivamente en simultaneidad con las obras de edificación de las distintas parcelas, de modo que se definirán 4 subfases (denominadas en lo sucesivo Subfase II-A, Subfase II-B, Subfase II-C y Subfase II-D). **Se adjunta al presente como Anexo 3 plano definiendo las Subfases.**

Neinor Norte S.L. se compromete a presentar, en el plazo de un mes desde la aprobación y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del presente convenio, una modificación del PAU, recogiendo en detalle el calendario de ejecución previsto para las distintas subfases.



Por su parte el Ayuntamiento de Lasarte-Oria se compromete a tramitar y aprobar definitivamente dicha modificación en el plazo de 3 meses desde su presentación, siempre y cuando la misma se ajuste a lo aquí acordado y a las distintas normas de aplicación.

Será condición necesaria que la ejecución de las dotaciones deportivas recogidas en el proyecto de urbanización de la A.I.U. "A.34 Vaguada Goiegi", se realice con la ejecución de la Subfase II-A de las obras de urbanización.

Igualmente, será preceptiva la finalización y recepción provisional de cada una de las subfases de la urbanización para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación de las edificaciones a las que dan servicio y que conforman las citadas subfases.

**SEGUNDA** - NEINOR NORTE S. L. procederá a enajenar las nuevas viviendas concertadas (72) al precio máximo resultante de multiplicar por el índice 2,00 el precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la acreditación al ayuntamiento de la puesta en el mercado de las precitadas viviendas.

Asimismo, el precio máximo de los anejos será el precio base señalado del m<sup>2</sup> útil de estas viviendas por el índice de 0,25. A título orientativo los precios máximos serán:

- Viviendas 3.258,62.-€ m<sup>2</sup>/útil (1.629,31.-€ m<sup>2</sup>/útil \* 2,00)
- Anejos 814,65.- €m<sup>2</sup>/útil (3.258,62.-€ m<sup>2</sup>/útil \* 0,25)

No obstante, para todos aquellos demandantes de vivienda, empadronados en Lasarte-Oria, cuya adjudicación se produzca durante el proceso abierto de tres (3) meses al que se hace referencia en las estipulaciones tercera y cuarta, el precio máximo de venta será el resultado de multiplicar por el índice 1,70 el precio máximo de las viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la acreditación al ayuntamiento de la puesta en el mercado de las precitadas viviendas (aplicado según los términos establecidos en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial).

Igualmente, y únicamente para este segundo caso, el precio máximo de los anejos será el precio base señalado del m<sup>2</sup> útil de estas viviendas por el índice de 0,25. A título orientativo el precio máximo de estos anexos será 692,46.- €m<sup>2</sup>/útil (1.629,31.-€ m<sup>2</sup>/útil \* 1,70 \* 0,25)



Los precios de venta no incluyen los impuestos ni los demás gastos que conlleve la transmisión de las viviendas.

**TERCERA**- La vinculación de las 72 viviendas al precio máximo establecido será aplicable durante el plazo de 8 años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación de cada uno de los bloques en que se ubican dichas viviendas.

Las viviendas que no se hayan vendido en el citado plazo quedarán desvinculadas del presente Convenio pudiendo venderse en régimen de precio libre.

La puesta en el mercado de las precitadas viviendas se realizará en Dos Fases de 36 viviendas cada una.

En el plazo de tres meses desde la notificación de la aprobación en pleno del presente Convenio Urbanístico la mercantil deberá poner en el mercado para su venta las viviendas correspondientes a la Primera Fase; y en el mismo plazo lo deberá acreditar ante el Ayuntamiento, comunicándole de manera escrita, el tipo de vivienda, su superficie y el precio de venta a aplicar. La oferta en venta de las viviendas se deberá realizar en las condiciones recogidas en este convenio.

La segunda fase se pondrá en el mercado una vez se alcance la venta en contrato del 80% de las viviendas de la Primera Fase, en plazo inmediato a la producción de ese hito. La puesta en venta de las viviendas de la Segunda Fase se ajustará en cuanto a plazos, condiciones, términos, etc. a los recogidos en este convenio para la Primera Fase.

**CUARTA**- De acuerdo con lo previsto en la estipulación anterior, en el citado plazo máximo de tres meses desde la notificación de la aprobación del presente convenio, la promotora abrirá un plazo de inscripción para la presentación de solicitudes para optar a las viviendas concertadas, a los efectos de lo previsto en la estipulación octava. Finalizado el plazo remitirá al Ayuntamiento la lista provisional de solicitantes al objeto de que se verifique el cumplimiento del requisito de empadronamiento exigido.

El plazo de inscripción tendrá una duración mínima de tres meses, desde la puesta a la venta de las viviendas para cada una de las fases.





**QUINTA.**- En lo que respecta a los adquirentes de las viviendas concertadas, la vinculación de las 72 viviendas a este régimen de precio concertado, lo será por un plazo de ocho años desde la firma de la escritura pública de compra-venta de la primera transmisión efectuada por la mercantil Neinor Norte S.L. a los adquirentes de cada una de las viviendas.

Durante este plazo el Ayuntamiento de Lasarte-Oria ostentará un derecho de tanteo y retracto sobre las mismas, de manera que el adjudicatario – comprador vendrá obligado a informar de su intención de venta de la misma , a fin de posibilitar el ejercicio del citado derecho, conociendo desde el primer momento que el precio de venta de las mismas será el resultado de aplicar el Índice de Precios al Consumo (IPC) acumulado desde el momento de la compraventa en Escritura Pública hasta el momento que se procede a su segunda transmisión, al precio máximo establecido en el presente convenio, según cada uno de los casos determinados en la Estipulación segunda al que se haya sujetado la primera transmisión.

Transcurridos ocho años desde la firma de la primera transmisión el derecho de tanteo y retracto antes citado a favor del Ayuntamiento de Lasarte-Oria, desaparece, pudiéndose desde ese momento transmitirse las viviendas en régimen de precio libre.

**SEXTA.**- El Ayuntamiento de Lasarte – Oria podrá establecer las medidas de control que sean necesarias al objeto de acreditar el cumplimiento efectivo de la obligación de promover y enajenar las 72 viviendas dentro del precio máximo establecido y en las condiciones de acceso que se estipulen.

En particular el Ayuntamiento podrá solicitar copia de los contratos y controlar el cumplimiento de acceso en igualdad de condiciones a su adquisición, así como los pagos de las cantidades que integran el precio.

**SEPTIMA.**- Para el caso de que el listado de demandantes sea superior al volumen de viviendas concertadas ofertadas, la adjudicación de las mismas se realizará mediante sorteo que se llevará a cabo ante fedatario público en las dependencias municipales. El acceso será libre para quienes quieran presenciarlo. Los gastos del sorteo serán por cuenta de la empresa Neinor Norte S.L. como parte vendedora.

Si por el contrario, el número de demandantes fuera inferior al número de viviendas ofertadas, éstas se adjudicarán por orden de inscripción.



En cualquiera de los dos casos, se realizarán dos listados, uno con las personas que acrediten su empadronamiento en el municipio de Lasarte-Oria, y el otro con el resto de inscritos. De estos dos listados, tendrán prelación en la adjudicación la referente a los empadronados en el municipio de Lasarte-Oria.

**OCTAVA**- La mercantil Neinor Norte S.L. adjudicará las viviendas concertadas a la finalización del periodo de inscripción de tres meses al que se hace referencia en la estipulación tercera y cuarta, y en su caso, una vez realizado el sorteo al que se hace referencia en la estipulación séptima.

Una vez finalizado el periodo de adjudicación establecido en el apartado anterior, las viviendas restantes podrán ser adjudicadas a las personas interesadas sin necesidad de cumplir ningún requisito de empadronamiento, si bien tendrán prioridad en la tramitación aquellas personas que acrediten estar empadronados en este municipio.

Y para que así conste las partes se afirman y ratifican en lo expuesto y en prueba de conformidad sus representantes firman el presente documento y sus Anexos por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento y ante mí, el Secretario General del Ayuntamiento, que doy fe de este acto.

Al Alcalde

Neinor Norte , S.L.

Fdo..Don Jesus M<sup>a</sup> Zaballos de Llanos,

Fdo.Don Rafael Olábarri Gortázar

El Secretario General del Ayuntamiento,

Fdo. Fco. Xabier A. Egea Jauregi,