

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA QUINCE DE DICIEMBRE DE 2006.

En la Villa de Zumaia, siendo las 13 horas del día quince de diciembre de 2006, se constituye en las oficinas de Alcaldía, la Junta de Gobierno Local, al objeto de celebrar sesión ordinaria, con arreglo al orden del día previamente señalado y a la que habiendo sido citados en tiempo y forma oportunos, acuden los siguientes miembros de la Comisión.

PRESIDENTE.-

D^a María Eugenia ARRIZABALAGA OLAIZOLA.

CONCEJALES.-

D. Manuel ZUBIA ARTABE
D^a Lide AMILIBIA BERGARETXE

SECRETARIA.-

Miren Etxezarreta Garmendia

1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR SI PROCEDE, DE 26-10-2006.

Constituida la sesión, la Sra. Alcalde Presidente pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno Local desea formular alguna corrección al acta presentada para su aprobación.

En vista de que no se produce ninguna rectificación, y planteada la votación, se aprueba el acta de fecha 26-10-2006 por unanimidad de los miembros de la Junta de Gobierno Local.

2.- URBANISMO:

2.1 LICENCIAS DE OBRA,

2.1.1- PROMOCIONES SALBIDE, S.L.: PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCION DE 40 VIVIENDAS Y GARAJES, BLOQUE N° 5 EN EL AU 07, ARDANTZABIDE.

Se da cuenta del Proyecto Básico presentado por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de **PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**, para la ejecución de 40 viviendas y garajes en el AU-07 Bloque 5 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO MARIA CORTA.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 103/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA: 40 VIVIENDAS Y GARAJES, BLOQUE 5

PLANGINTZA:

KOKAPENA: LURZATIA: AU 07-ARDANTZABIDE

AREA:

FASEA: PROYECTO BASICO

ERAGILEA: PROMOCIONES SALBIDE S.L.

TALDE EGILEA: JAVIER CORTA, FRANCISCO M^a CORTA

ONIRITZIAREN DATA: 20-09-06

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 28-09-06

TXOSTENAREN DATA: 21-11-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico:

NN.SS.P. Zumaia: Ficha urbanística AU 07

Convenio Urbanístico AU 07

Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación

Proyecto de Compensación

Proyecto de Urbanización

Estudio de Detalle

Todos ellos tramitados y aprobados definitivamente.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se presenta el Proyecto Básico del bloque 5 y los correspondientes sótanos de garajes unidos bajo la rasante con el bloque 6.

El bloque 5, longitudinal, situado frente al nuevo boulevard hacia Algorri, en las faldas de San Telmo tiene un perfil de 2S + PB + 4 + BC, dispone de 40 viviendas y un techo edificable sobre rasante de 6.083,65 m².

En este bloque se destinan a garajes cerrados las dos plantas de sótano, habiendo un total de 90 plazas, duplicando el estándar de una plaza por vivienda. Se prevén rampas del 8% y del 16% para descender a dichas plantas.

Del análisis del proyecto y del comparativo de superficies con respecto al Estudio de Detalle que pormenorizaba las mismas según los ajustes de volúmenes y alineaciones se obtiene lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE	SUPERFICIE PARCELA M ² .	GARAJES SOTANOS M ² .	P. BAJA M ² .	P. ALTAS M ² .	VIVIENDAS B. CUBIERTA M ² .	TOTAL M ² .	Nº VIV
5	2.091	3.322	1.140	4.600	405	6.145	40
TOTAL	2.091	3.322	1.140	4.600	405	6.145	40

PROYECTO BASICO

5	2.091	3.322	1.138	4.547	398,65	6.083,65	40
	2.091	3.322	1.138	4.547	398,65	6.083,65	40

Siendo el comparativo sobre rasante:

	ESTUDIO DE DETALLE (M ²)		PROYECTO BASICO (M ²)
BLOQUE 5	6.145	>	6.083,65

De lo que se deduce, que las superficies parciales en ningún caso superan puntualmente a las previstas en el Estudio de Detalle, por lo que quedan 61,35 m². de techo edificable sin construir.

Presentan un presupuesto de 4.570.200 € que deberá ser refrendado en el Proyecto de Ejecución, sumando los de Seguridad y Salud, Control de Calidad, Infraestructuras de Telecomunicaciones e Instalaciones de garajes para el cómputo final de cara a las tasas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, aparece reflejada en el Convenio Urbanístico y que deberá ser actualizada con el IPC, desde el año 2002, sobre las siguientes referencias:

Bloque 5 (corresponde al bloque 2 del Convenio Urbanístico)... 145.565 €

La composición de fachada responde a soluciones actuales de Ensanche en línea de continuidad compositiva con el bloque 6.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Visto el documento presentado de Proyecto Básico y el objeto de solicitud de licencia, se informa FAVORABLEMENTE con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-Comienzo de obras y presentación en el plazo de 90 días hábiles del plano de emplazamiento en replanteo de tira de cuerdas, según proyecto técnico debidamente

firmado por técnico competente y visado colegialmente. En caso contrario, deberá presentarse proyecto técnico adecuado a la nueva normativa del C.T.E.

4.2.-Presentación, previo al comienzo de obras, del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COAVN y que deberá contener entre otros los siguientes aspectos:

4.2.1.-Proyecto de Control de Calidad.

4.2.2.-Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

4.2.3.-Proyecto de solicitud de Licencia de Actividad y tramitación de instalaciones de una planta de sótano de garajes.

4.2.4.-Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

4.3.-Presentación junto al Proyecto de Ejecución de propuesta de materiales, texturas y colores para una referencia más aproximada al diseño arquitectónico.

4.4.-Aval bancario del porcentaje correspondiente del costo de la urbanización general a las 40 viviendas, en el momento de la liquidación de tasas, esto es 40/234 de 3.769.442,94 €

4.5.-Compensación metálica de la valoración del 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento, que se realizará, en el marco del convenio, cuando lo requiera el Ayuntamiento (145.565 € actualizados desde 2002 al IPC del País Vasco).

4.6.-La liquidación de tasas se realizará con el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto (incluido Seguridad y Salud y Control de Calidad, Telecomunicaciones e instalaciones de garajes).

4.7.-Nombramiento de los técnicos directores de obras.

4.8.-Compromiso escrito del solicitante de NO UTILIZAR LA CONSTRUCCION hasta que no se halle concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en la cesión del derecho de propiedad para todo o parte del edificio (artículo 40 del Reglamento de Gestión).

La planta bajocubierta, en su caso, se escriturará en proindiviso con el piso correspondiente a la 3ª planta.

4.9.-Se realizará el replanteo en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, presentándose planos de tira de cuerdas debidamente firmados, con la carátula oficial del Ayuntamiento de Zumaia.

4.10.-Las acometidas a la red de agua y saneamiento y alumbrado, se realizarán en todo momento según indicaciones técnicas municipales y Consorcio de Aguas.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

Planteada votación por unanimidad de los tres miembros asistentes a la sesión de los cinco de derecho que conforman la Junta de Gobierno

SE ACUERDA

PRIMERO.- Conceder Licencia de Obra solicitada por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de **PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**, para la ejecución de 40 viviendas y garajes en el AU-07 Bloque 5 Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO M^a CORTA y las condiciones fijadas en el informe del técnico municipal.

SEGUNDO.- Esta autorización, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2.1.2 PROMOCIONES SALBIDE, S.L.: PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCION DE 40 VIVIENDAS Y GARAJES, BLOQUE N° 6 EN EL AU 07, ARDANTZABIDE.

Se da cuenta del Proyecto Básico presentado por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de PROMOCIONES SALBIDE, S.L., para la ejecución de 40 viviendas y garajes en el AU-07 Bloque 6 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO MARIA CORTA.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 104/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA: 40 VIVIENDAS Y GARAJES, BLOQUE 6

PLANGINTZA:

KOKAPENA: LURZATIA: AU 07-ARDANTZABIDE

AREA:

FASEA: PROYECTO BASICO

ERAGILEA: PROMOCIONES SALBIDE S.L.

TALDE EGILEA: JAVIER CORTA, FRANCISCO M^a CORTA

ONIRITZIAREN DATA: 20-09-06

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 28-09-06

TXOSTENAREN DATA: 21-11-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico:

NN.SS.P. Zumaia: Ficha urbanística AU 07

Convenio Urbanístico AU 07
 Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación
 Proyecto de Compensación
 Proyecto de Urbanización
 Estudio de Detalle

Todos ellos tramitados y aprobados definitivamente.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se presenta el Proyecto Básico del bloque 6 y los correspondientes sótanos de garajes unidos bajo la rasante con el bloque 5.

El bloque 6, longitudinal, situado frente al nuevo boulevard hacia Algorri, en las faldas de San Telmo tiene un perfil de 2S + PB + 4 + BC, dispone de 40 viviendas y un techo edificable sobre rasante de 6.083,65 m².

En este bloque se destinan a garajes cerrados las dos plantas de sótano, habiendo un total de 85 plazas, duplicando el estándar de una plaza por vivienda. Se prevé una rampa del 8% y del 16% para descender a dichas plantas.

Del análisis del proyecto y del comparativo de superficies con respecto al Estudio de Detalle que pormenorizaba las mismas según los ajustes de volúmenes y alineaciones se obtiene lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE VIV	SUPERFICIE PARCELA M ² .	GARAJES SOTANOS M ² .	P. BAJA M ² .	P. ALTAS M ² .	VIVIENDAS B. CUBIERTA M ² .	RESIDENCIAL TOTAL M ² .	Nº
6	2.052	3.362	1.140	4.600	405	6.145	40
TOTAL	2.052	3.362	1.140	4.600	405	6.145	40

PROYECTO BASICO

6	2.052	3.362	1.138	4.547	398,65	6.083,65	40
	2.052	3.362	1.138	4.547	398,65	6.083,65	40

Siendo el comparativo sobre rasante:

	ESTUDIO DE DETALLE (M ²)		PROYECTO BASICO (M ²)
BLOQUE 6	6.145	>	6.083,65

De lo que se deduce, que las superficies parciales en ningún caso superan puntualmente a las previstas en el Estudio de Detalle, por lo que quedan 61,35 m². de techo edificable sin construir.

Presentan un presupuesto de 4.582.345 € que deberá ser refrendado en el Proyecto de Ejecución, sumando los de Seguridad y Salud, Control de Calidad, Infraestructuras de Telecomunicaciones e Instalaciones de garajes para el cómputo final de cara a las tasas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, aparece reflejada en el Convenio Urbanístico y que deberá ser actualizada con el IPC, desde el año 2002, sobre las siguientes referencias:

Bloque 6 (corresponde al bloque 1 del Convenio Urbanístico)... 145.565 €

La composición de fachada responde a soluciones actuales de Ensanche en línea de continuidad compositiva con el bloque 5. Se ha tratado el trastero Oeste como una fachada principal lo cual conviene a la lectura de la ciudad desde Algorri.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Visto el documento presentado de Proyecto Básico y el objeto de solicitud de licencia, se informa FAVORABLEMENTE con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-Comienzo de obras y presentación en el plazo máximo de 90 días hábiles, del plano de emplazamiento en replanteo de tira de cuerdas, según proyecto técnico, debidamente firmados por técnico competente y visados colegialmente. En caso contrario, deberá presentarse proyecto técnico adecuado a la nueva normativa del C.T.E.

4.2.-Presentación, previo al comienzo de obras, del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COAVN y que deberá contener entre otros los siguientes aspectos:

4.2.1.-Proyecto de Control de Calidad.

4.2.2.-Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

4.2.3.-Proyecto de solicitud de Licencia de Actividad y tramitación de instalaciones de una planta de sótano de garajes.

4.2.4.-Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

4.3.-Presentación junto al Proyecto de Ejecución de propuesta de materiales, texturas y colores para una referencia más aproximada al diseño arquitectónico.

4.4.-Aval bancario del porcentaje correspondiente del costo de la urbanización general a las 40 viviendas, en el momento de la liquidación de tasas, esto es 40/234 de 3.769.442,94 €

4.5.-Compensación metálica de la valoración del 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento, que se realizará, en el marco del convenio, cuando lo requiera el Ayuntamiento (145.565 € actualizados desde 2002 al IPC del País Vasco).

4.6.-La liquidación de tasas se realizará con el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto (incluido Seguridad y Salud y Control de Calidad, Telecomunicaciones e instalaciones de garajes).

4.7.-Nombramiento de los técnicos directores de obras.

4.8.-Compromiso escrito del solicitante de NO UTILIZAR LA CONSTRUCCION hasta que no se halle concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en la cesión del derecho de propiedad para todo o parte del edificio (artículo 40 del Reglamento de Gestión).

La planta bajocubierta, en su caso, se escriturará en proindiviso con el piso correspondiente a la 3ª planta.

4.9.-Se realizará el replanteo en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, presentándose planos de tira de cuerdas debidamente firmados, con la carátula oficial del Ayuntamiento de Zumaia.

4.10.-Las acometidas a la red de agua y saneamiento y alumbrado, se realizarán en todo momento según indicaciones técnicas municipales y Consorcio de Aguas.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

Planteada votación por unanimidad de los tres miembros asistentes a la sesión de los cinco de derecho que conforman la Junta de Gobierno,

SE ACUERDA

PRIMERO: Conceder Licencia de Obra solicitada por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de **PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**, para la ejecución de 40 viviendas y garajes en el AU-07 Bloque 6 Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO Mª CORTA y las condiciones fijadas en el informe del técnico municipal.

SEGUNDO.- Esta autorización, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2.1.3.- PROMOCIONES SALBIDE, S.L.: PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCION DE 32 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES, BLOQUES N° 7.1 Y 7.2 EN EL AU 07, ARDANTZABIDE.

Se da cuenta del Proyecto Básico presentado por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de PROMOCIONES SALBIDE, S.L., para la ejecución de 32 viviendas, locales y garajes en el AU-07 Bloques 7.1 y 7.2 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO MARIA CORTA.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 105/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA: 32 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES,
BLOQUES 7.1 y 7.2

PLANGINTZA:

KOKAPENA: LURZATIA: AU 07-ARDANTZABIDE

AREA:

FASEA: PROYECTO BASICO

ERAGILEA: PROMOCIONES SALBIDE S.L.

TALDE EGILEA: JAVIER CORTA, FRANCISCO M^a CORTA

ONIRITZIAREN DATA: 20-09-06

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 28-09-06

TXOSTENAREN DATA: 21-11-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico:

NN.SS.P. Zumaia: Ficha urbanística AU 07

Convenio Urbanístico AU 07

Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación

Proyecto de Compensación

Proyecto de Urbanización

Estudio de Detalle

Todos ellos tramitados y aprobados definitivamente.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se presenta el Proyecto Básico de los bloques 7.1 y 7.2 y las correspondientes plantas de garajes unidos bajo las plantas residenciales.

Ambos bloques 7.1 y 7.2, de carácter longitudinal, situados frente al nuevo boulevard hacia Algorri tienen un perfil de PB + EP + 4 + BC, dispone de 32 viviendas y un techo edificable sobre rasante de 6.254,68 m².

Entre ambos bloques se destinan a garajes cerrados la entreplanta de sótano, habiendo un total de 38 plazas, superando el estándar de una plaza por vivienda. Se prevé una rampa del 8% y del 16% para ascender a dicha planta.

Del análisis del proyecto y del comparativo de superficies con respecto al Estudio de Detalle que pormenorizaba las mismas según los ajustes de volúmenes y alineaciones se obtiene lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE SERVIDUM-	SUPERFICIE PARCELA	LOCALES P. BAJA	ENTRE- PLANTA	P. ALTAS M ² .	VIVIENDAS B. CUBIER TOTAL	RESIDEN. M ² .	Nº VIV BRE USO PUBLICO M ² .	
7.1	781	537	647	2.015	50	2.065	16	110
7.2	702	592	702	2.015	50	2.065	16	146
TOTAL	1.483	1.129	1.349	4.030	100	4.130	32	256

PROYECTO BASICO

7.1	781	396,43	647,00	1.989,25	50	2.039,25	16	110
7.2	702	430,90	701,75	1.989,25	50	2.039,25	16	157
TOTAL	1.483	827,33	1.348,75	3.978,50	100	4.078,50	32	267

Siendo el comparativo sobre rasante:

	ESTUDIO DE DETALLE (M ²)		PROYECTO BASICO (M ²)
BLOQUE 7.1	3.249	>	3.082,68
BLOQUE 7.2	3.359	>	3.172,00
	----- 6.608	>	----- 6.254,68

De lo que se deduce, que las superficies parciales en ningún caso superan puntualmente a las previstas en el Estudio de Detalle, por lo que quedan 353,22 m². de techo edificable sin construir. (Además se ganan 11 m². de porches sobre el Estudio de Detalle).

Presentan un presupuesto de 3.015.355,20 € que deberá ser refrendado en el Proyecto de Ejecución, sumando los de Seguridad y Salud, Control de Calidad, Infraestructuras de Telecomunicaciones e Instalaciones de garajes para el cómputo final de cara a las tasas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, aparece reflejada en el Convenio Urbanístico y que deberá ser actualizada con el IPC, desde el año 2002, sobre las siguientes referencias:

Bloque 7.1

Corresponden al bloque 6 del Convenio Urbanístico... 129.578 €

Bloque 7.2

La composición de fachada responde a soluciones actuales de Ensanche en línea de continuidad compositiva con los bloques 8.1 y 8.2. Se ha tratado el testero Oeste como una fachada principal lo cual conviene a la lectura de la ciudad desde Algorri.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Visto el documento presentado de Proyecto Básico y el objeto de solicitud de licencia, se informa FAVORABLEMENTE con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-Comienzo de obras y presentación en el plazo máximo de 90 días hábiles, del plano de emplazamiento en replanteo de tira de cuerdas, según proyecto técnico, debidamente firmados por técnico competente y visados colegialmente. En caso contrario, deberá presentarse proyecto técnico adecuado a la nueva normativa del C.T.E.

4.2.-Presentación, previo al comienzo de obras, del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COAVN y que deberá contener entre otros los siguientes aspectos:

4.2.1.-Proyecto de Control de Calidad.

4.2.2.-Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

4.2.3.-Proyecto de solicitud de Licencia de Actividad y tramitación de instalaciones de una planta de sótano de garajes.

4.2.4.-Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

4.3.-Presentación junto al Proyecto de Ejecución de propuesta de materiales, texturas y colores para una referencia más aproximada al diseño arquitectónico.

4.4.-Aval bancario del porcentaje correspondiente del costo de la urbanización general a las 32 viviendas, en el momento de la liquidación de tasas, esto es 32/234 de 3.769.442,94 €

4.5.-Compensación metálica de la valoración del 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento, que se realizará, en el marco del convenio, cuando lo requiera el Ayuntamiento (129.578 € actualizados desde 2002 al IPC del País Vasco).

4.6.-La liquidación de tasas se realizará con el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto (incluido Seguridad y Salud y Control de Calidad, Telecomunicaciones e instalaciones de garajes).

4.7.-Nombramiento de los técnicos directores de obras.

4.8.-Compromiso escrito del solicitante de NO UTILIZAR LA CONSTRUCCION hasta que no se halle concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en la cesión del derecho de propiedad para todo o parte del edificio (artículo 40 del Reglamento de Gestión).

La planta bajocubierta, en su caso, se escriturará en proindiviso con el piso correspondiente a la 3ª planta.

4.9.-Se realizará el replanteo en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, presentándose planos de tira de cuerdas debidamente firmados, con la carátula oficial del Ayuntamiento de Zumaia.

4.10.-Las acometidas a la red de agua y saneamiento y alumbrado, se realizarán en todo momento según indicaciones técnicas municipales y Consorcio de Aguas.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

Planteadas votación por unanimidad de los tres miembros asistentes a la sesión de los cinco de derecho que conforman la Junta de Gobierno

SE ACUERDA

PRIMERO.- Conceder Licencia de Obra solicitada por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de **PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**, para la ejecución de 32 viviendas, locales y garajes en el AU-07 Bloques 7.1 y 7.2 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO Mª CORTA y las condiciones fijadas en el informe del técnico municipal.

SEGUNDO.- Esta autorización, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2.1.4 PROMOCIONES SALBIDE, S.L.: PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCION DE 48 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES, BLOQUES 8.1 Y 8.2 EN EL AU 07, ARDANTZABIDE

Se da cuenta del Proyecto Básico presentado por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de PROMOCIONES SALBIDE, S.L., para la ejecución de 48 viviendas, locales y garajes en el AU-07 Bloques 8.1 y 8.2 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO MARIA CORTA.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 106/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA: 48 VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES,
BLOQUES 8.1 y 8.2

PLANGINTZA:

KOKAPENA: LURZATIA: AU 07-ARDANTZABIDE

AREA:

FASEA: PROYECTO BASICO

ERAGILEA: PROMOCIONES SALBIDE S.L.

TALDE EGILEA: JAVIER CORTA, FRANCISCO M^a CORTA

ONIRITZIAREN DATA: 20-09-06

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 28-09-06

TXOSTENAREN DATA: 21-11-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico:

NN.SS.P. Zumaia: Ficha urbanística AU 07

Convenio Urbanístico AU 07

Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación

Proyecto de Compensación

Proyecto de Urbanización

Estudio de Detalle

Todos ellos tramitados y aprobados definitivamente.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se presenta el Proyecto Básico de los bloques 8.1 y 8.2 y las correspondientes plantas de garajes unidos bajo las plantas residenciales.

El bloque 8.1, rectangular, situado en su arranque frente a la futura plaza central junto a la torre del archivo, tiene un perfil de PB + EP + 4 + BC, dispone de 8

viviendas y un techo edificable sobre rasante de 1.022,93 m²., disponiéndose la planta baja para locales y/o garajes, la entreplanta garajes y las plantas altas residencial.

El bloque 8.2, en forma longitudinal, situado frente al nuevo boulevard hacia Algorri, tiene también un perfil de PB + EP + 4 + BC, dispone de 40 viviendas y un techo edificable sobre rasante de 5.097,34 m²., disponiéndose los usos de la misma forma que el bloque 8.1.

Ambos perfiles y usos corresponde tanto con el Estudio de Detalle del AU 07 como con las NN.SS.P. de Zumaia.

Entre ambos bloques se destinan a garajes cerrados las entreplantas, habiendo un total de 58 plazas, superando el estándar de una plaza por vivienda. Se prevé una rampa del 8% y del 16% para ascender a dicha planta.

Del análisis del proyecto y del comparativo de superficies con respecto al Estudio de Detalle que pormenorizaba las mismas según los ajustes de volúmenes y alineaciones se obtiene lo siguiente:

ESTUDIO DE DETALLE

BLOQUE SERVIDUM-	SUPERFICIE PARCELA	LOCALES P. BAJA	ENTRE- PLANTA	P. ALTAS B. CUBIER	VIVIENDAS TOTAL	RESIDEN.	Nº VIV BRE USO PUBLICO	
	M ² .	M ² .	M ² .	M ² .	M ² .		M ² .	
8.1	328	273	328	1.003	25	1.028	8	55
8.2	1.674	1.402	1.674	5.015	125	5.140	40	304
TOTAL	1.912	1.675	2.002	6.018	150	6.168	48	359

PROYECTO BASICO

8.1	328	200,20	327,60	997,93	25	1.022,93	8	55
8.2	1.674	1.024,86	1.673,71	4.972,34	125	5.097,34	40	304
TOTAL	1.912	1.225,06	2.001,31	5.970,27	150	6.120,27	48	359

Siendo el comparativo sobre rasante:

	ESTUDIO DE DETALLE (M ²)		PROYECTO BASICO (M ²)
BLOQUE 8.1	1.629	>	1.550,73
BLOQUE 8.2	8.216	>	7.795,91
	-----	>	-----
	9.845		9.346,64

De lo que se deduce, que las superficies parciales en ningún caso superan puntualmente a las previstas en el Estudio de Detalle, por lo que quedan $78,27 \text{ m}^2 + 420,09 = 498,36 \text{ m}^2$. de techo edificable sin construir.

Presentan un presupuesto de 4.497.365 € que deberá ser refrendado en el Proyecto de Ejecución, sumando los de Seguridad y Salud, Control de Calidad, Infraestructuras de Telecomunicaciones e Instalaciones de garajes para el cómputo final de cara a las tasas.

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, aparece reflejada en el Convenio Urbanístico y que deberá ser actualizada con el IPC, desde el año 2002, sobre las siguientes referencias:

Bloque 8.1

Corresponden al bloque 7 del Convenio Urbanístico... 179.727 €

Bloque 8.2

La composición de fachada responde a soluciones actuales de ensanches de ciudades que, sin embargo, debe resolverse en los testeros con el bloque 4 y la nueva plaza del Ayuntamiento con cierta dosis de pintoresquismo a mitad de caballo entre villa marinera y casco medieval, como medida más acertada al lugar.

Así pues, la resolución del testero Este del bloque 8.1 a efectos compositivos y/o volumétricos, deberá entenderse conjuntamente con el testero Este del bloque 4, toda vez que ambos conforman fachada de referencia desde la plataforma de la iglesia de San Pedro creándose un diálogo urbano que promete ser interesante en la medida de racionalizar dicha lectura, toda vez que podrá interpretarse y así se previó en las NN.SS.P. como puerta o antesala del “arrabal” (boulevard) al Casco medieval (plaza de nueva configuración del Ayuntamiento, ya que éste en su ejercicio arquitectónico no da la espalda a Ardantzabide, sino que se hace presente a través de la torre del archivo, que presidirá (“vigilará”) dicha nueva puerta.

Ello es posible, pues para cualquier adecuación compositiva o volumétrica dispone todavía de $498,36 \text{ m}^2$. de techo edificable por agotar.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Visto el documento presentado de Proyecto Básico y el objeto de solicitud de licencia, se informa FAVORABLEMENTE con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-Comienzo de obras y presentación en el plazo máximo de 90 días hábiles, del plano de emplazamiento en replanteo de tira de cuerdas y proyecto técnico de muros pantalla debidamente firmados por técnico competente y visados colegialmente. En caso contrario, deberá presentarse proyecto técnico adecuado a la nueva normativa del C.T.E.

4.2.-Presentación, previo al comienzo de obras, del Proyecto de Ejecución debidamente visado por el COAVN y que deberá contener entre otros los siguientes aspectos:

4.2.0.-Presentación de planos de plantas y fachadas que resuelvan compositivamente los testeros Este de los bloques 8.1 y 4.

4.2.1.-Proyecto de Control de Calidad.

4.2.2.-Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

4.2.3.-Proyecto de solicitud de Licencia de Actividad y tramitación de instalaciones de una planta de sótano de garajes.

4.2.4.-Estudio de Seguridad y Salud Laboral.

4.3.-Presentación junto al Proyecto de Ejecución de propuesta de materiales, texturas y colores para una referencia más aproximada al diseño arquitectónico.

4.4.-Aval bancario del porcentaje correspondiente del costo de la urbanización general a las 48 viviendas, en el momento de la liquidación de tasas, esto es 48/234 de 3.769.442,94 €

4.5.-Compensación metálica de la valoración del 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento, que se realizará, en el marco del convenio, cuando lo requiera el Ayuntamiento (179.727 € actualizados desde 2002 al IPC del País Vasco).

4.6.-La liquidación de tasas se realizará con el Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto (incluido Seguridad y Salud y Control de Calidad, Telecomunicaciones e instalaciones de garajes).

4.7.-Nombramiento de los técnicos directores de obras.

4.8.-Compromiso escrito del solicitante de NO UTILIZAR LA CONSTRUCCION hasta que no se halle concluida la obra de urbanización y a establecer esta condición en la cesión del derecho de propiedad para todo o parte del edificio (artículo 40 del Reglamento de Gestión).

La planta bajocubierta, en su caso, se escriturará en proindiviso con el piso correspondiente a la 3ª planta.

4.9.-Se realizará el replanteo en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, presentándose planos de tira de cuerdas debidamente firmados, con la carátula oficial del Ayuntamiento de Zumaia.

4.10.-Las acometidas a la red de agua y saneamiento y alumbrado, se realizarán en todo momento según indicaciones técnicas municipales y Consorcio de Aguas.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO,
ARQUITECTO.

Planteada votación por unanimidad de los tres miembros asistentes a la sesión de los cinco de derecho que conforman la Junta de Gobierno

SE ACUERDA

PRIMERO:- Conceder Licencia de Obra solicitada por Gemma Larrañaga Odriozola en nombre y representación de **PROMOCIONES SALBIDE, S.L.**, para la ejecución de 48 viviendas, locales y garajes en el AU-07 Bloques 8.1 y 8.2 de Ardantzabide de Zumaia, conforme al proyecto redactado por JAVIER CORTA Y FRANCISCO M^a CORTA y las condiciones fijadas en el informe del técnico municipal.

SEGUNDO.- Esta autorización, es insuficiente para llevar a cabo la construcción.

2.2.- APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN AU-12 U.E. 12.2. PROMOVIDO POR PROMOCIONES TORREAGA S,L.

Se da cuenta del Proyecto de Urbanización presentado por PROMOCIONES TORREAGA, S.L., para la aprobación inicial de la U.E. 12.2 Torreaga en la A.U. 12 de Zumaia, conforme al proyecto redactado por RAMON URIBE-ETXEBERRIA, y F.F. ANTIA ETXANIZ.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 109/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:

PLANGINTZA: PROYECTO DE URBANIZACION

KOKAPENA: LURZATIA: U.E. 12.2-TORREAGA

AREA: A.U. 12

FASEA: APROBACION INICIAL

ERAGILEA: PROMOCIONES TORREAGA S.L.

TALDE EGILEA: RAMON URIBE-ETXEBERRIA, J.F. ANTIA
ETXANIZ

ONIRITZIAREN DATA: SIN VISADO

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 26-09-06

TXOSTENAREN DATA: 21-11-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

-Marco jurídico: NN.SS. de Zumaia, aprobadas definitivamente (17/02/04) y publicadas en el B.O.G. (2006).

-Modificación nº 1 de las NN.SS.P. de Zumaia referidas al traslado de las V.P.O. al Sector 1 (Puntaneta II), pendiente de aprobación definitiva.

-P.E.R.I. de la U.E. 12.2, pendiente de aprobación definitiva.

-P. Parcial del Sector 1 (Puntaneta II), aprobado definitivamente.

-Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Concertación,

*Proyecto de Concertación de la U.E. 12.2 Torreaga, y

*Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) pendiente de presentación, trámite y aprobación.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se presenta documentación completa de planos, memoria, pliego de condiciones, presupuesto, cumpliendo el art. 69 del R.P.L.S., para un P.E.M. de 1.130.843,08 €

También incorpora el Estudio de Seguridad y Salud y el Proyecto de Control de Calidad, pues presentan un presupuesto de ejecución material de 22.550 € y 11.652,30 € respectivamente.

El ámbito del proyecto comienza con un parque junto al bidegorri y paseo del antiguo “trenbidea” junto al borde del río Urola tras el puente de la CN-634 que continúa con dos aceras perimetrales que finalizan con una acera frente a las viviendas existentes en el barrio de la Estación.

El proyecto presentado debe entenderse con planteamientos y/o soluciones abiertas para introducción de criterios municipales, previéndose el trámite según el artículo 141 que remite al 136, es decir, aprobación inicial y exposición pública, procediéndose a la aprobación definitiva por el propio Ayuntamiento. Los aspectos que deben recogerse pueden sintetizarse, entre otros, en los siguientes aspectos:

1.-ASPECTOS GENERALES:

1.1.-Adaptación del proyecto a los criterios de Ur-Zerbitzuak (Consortio de Aguas) en infraestructuras de agua y saneamiento (pluviales y fecales), así como en condiciones de acometidas y vertido a la red general.

1.2.-Coordinación con la urbanización resultante de la definición de la rotonda de la variante a ejecutar por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

1.3.-Alumbrado público con sistemas de reducción de flujo y de anticontaminación lumínica.

1.4.-Recogida de pluviales en depósitos y/o aljibes junto al paseo con capacidad suficiente para red de riego de alcorques y zonas verdes, así como limpieza de aceras y espacios peatonales..

1.5.-Ubicación en sótano de la edificación del Centro de Transformación necesario para la misma.

1.6.-Se considerará como continuación de este proyecto la urbanización pública de la parte superior de los sótanos de garajes.

2.-ASPECTOS PARTICULARES.

2.1.-Parque frente al río Urola.

Debe entenderse como parque “inglés”, como continuación del parque de Gernika con poca urbanización central, llevando los recorridos a los bordes y uniendo perimetralmente estos recorridos y/o aceras con el “bidegorri” del pasaleku del río Urola.

Conllevará: -Eliminación de viales y recorridos centrales.

- Implantación del recorrido lateral, continuando la acera junto al talud de la rotonda de la variante.

- Puntos de luz, farolas, bancos, papeleras y mobiliario urbano junto a los viales perimetrales.

- 1 fuente y depósito para riego (con decantador previo) junto al paseo del borde del río Urola.

- Red de riego para arbolado y jardines.

- Elección de arbolado de ribera como arbolado de este parque.

- Eliminación de containers en este ámbito.

- Incorporación de “bidegorri” junto a la acera o recorrido de borde junto a la rotonda de la variante.

- Un hito o escultura que recuerde el pasado reciente industrial (fundición).

- Zona de estancia junto al paseo de ribera del río Urola.

- Aparcabicis junto/debajo del puente de la CN-634.

- Juegos infantiles en la parte superior de los sótanos de garajes.

2.2.-Vial de conexión I. (pasalekua del río Urola-Camino Estación).

- Se iluminará la fila de aparcamientos junto al pabellón de C. Oliveri.

- Se deberá estudiar el modelo y altura de las farolas.

- Se realizará colector de pluviales dirigido a un depósito para riego (con decantador previo) y red de riego para el arbolado.

- Se reservarán aparcamientos para minusválidos.

- Se reservarán espacios para containers según criterios de la Policía Municipal.

2.3.-Vial de conexión II. (Camino Estación).

-Igual criterio que el vial de conexión I.

2.4.-Acera de conexión III. (Junto a la rotonda)

Conllevará: -Tratamiento peatonal y bidegorri con pavimento como vial de convivencia peatonal entre ambos.

-Control de taludes con el ámbito exterior de Unidad de Ejecución, es decir, con la rotonda y coordinación de aceras y espacios verdes con el proyecto de la Diputación Foral.

-Establecer dos áreas de ubicación de containers al inicio y al final de la acera y bidegorri, según criterios de Policía Municipal.

-Continuar con la red de riego y depósito hasta el paseo de borde del río Urola.

-Así mismo se colocará 1 fuente en dicho paseo.

-Se ejecutará el remate final del bidegorri, tanto en el paseo como junto a la Estación.

2.5.-Estos y otros aspectos que el Ayuntamiento estime oportunos, deberán ser tenidos en cuenta en la realización de las obras. Dado el tiempo en plazos que se prevé para el inicio de las obras de urbanización, se establecerá como metodología la conveniencia de una reunión previa al inicio de las mismas entre representantes de la promoción, dirección de obra, Consorcio de Aguas y el Ayuntamiento para la coordinación y definición última de los aspectos de las mismas.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Con todo ello, se presenta el documento para su Aprobación Inicial. En este contexto, la Aprobación Inicial del Proyecto de Urbanización, se informa FAVORABLEMENTE, condicionándose a la entrega de un documento Anexo o Refundido, antes de la Aprobación Definitiva, con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-Introducción de corrección del plano 2.4.Ordenación general, según los comentarios de la parte expositiva y otros resultantes de la exposición pública.

4.2.-Reunión de coordinación entre los Servicios técnicos municipales, Consorcio de Aguas y de la Promoción, previo al comienzo de la urbanización para definición total de instalaciones, pavimentos, mobiliario urbano y cualquier otro elemento de la urbanización, dado el largo plazo que se prevé entre la emisión de este informe y el inicio de las obras objeto del mismo.

4.3.-Adecuación de las instalaciones y urbanización en general y en todo momento tanto en proyecto como en EJECUCION DE OBRA a los criterios y

condicionantes tanto del Consorcio de Aguas como de los Servicios técnicos municipales.

4.4.-Coordinación de la Dirección de Obra de la rotonda de la Variante de la CN-634 en los límites de la actuación, de ambas actuaciones.

4.5.-Se presentarán ensayos de presión (suministro de agua), estanqueidad (saneamiento) y carga (viales).

4.6.-Tras la Aprobación inicial, se abrirá un período de exposición pública recabándose los informes preceptivos del Consorcio de Aguas, tras lo cual se procederá a la Aprobación Definitiva, según las medidas correctoras efectuadas por los entes citados.

4.7.-Presentación del Aval hasta un 100% del Valor de la Urbanización, esto es, 1.130.843,08 € en los términos de la ordenanza municipal.

4.8.-Adecuación de plazos. Se presentará un planing de plazos y obra ejecutada de urbanización (fases) referida a la edificación vinculada a las mismas.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 21 DE NOVIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

La aprobación inicial del Proyecto de Urbanización cuenta con el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo.

Planteada votación por unanimidad de los tres miembros asistentes de entre los cinco miembros de derecho que conforman la Comisión de Gobierno,

SE ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización U.E. 12.2. Torreaga A.U. 12 de Zumaia , redactado por los técnicos RAMON URIBE-ETXEBERRIA y J.F. ANTIA ETXANIZ, promovido por PROMOCIONES TORREAGA, S.L., conforme al informe de los servicios técnicos municipales.

SEGUNDO: Abrir un trámite de información pública mediante anuncio en el B.O.G y uno de los periódicos de mayor difusión por plazo de veinte días, notificándose personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Proyecto, pudiendo formularse las alegaciones que procedan.

2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE:

2.3.1.- APROBACION DEFINITIVA; AU 11; UE 12.2

La comisión de Gobierno del 28-09-2006, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle AU 11 UE-12.2 “ORTIZ” promovido por **ALTUNA Y URIA, S.A.** y redactado por **URAKIN, S.L.**, José Francisco Antia Etxezarreta y Ramón Uribe-Echeverria Echeverria, de conformidad al informe del técnico municipal.

Durante el periodo de exposición pública del documento se presentaron alegaciones:

1.- la suscrita por los hermanos **NATIVIDAD URBIETA Y BENIGNO URBIETA**

El técnico municipal informa al respecto:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, 112/06 zk.

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:

PLANGINTZA: ESTUDIO DE DETALLE

KOKAPENA: LURZATIA: U.E. 11.2 “ORTIZ”

AREA: A.U. 11

FASEA: ALEGACIONES

ERAGILEA: NATIVIDAD URBIETA / BENIGNO URBIETA

TALDE EGILEA:

ONIRITZIAREN DATA:

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 16-11-06

TXOSTENAREN DATA: 11-12-06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Ver informe técnico nº 86/06 de 5 de junio de 2006, de aprobación inicial del Estudio de Detalle de la U.E. 11.2 “Ortiz”.

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

En el período de exposición pública tras las aprobación inicial del Estudio de Detalle de la U.E. 11.2 “Ortiz” se ha presentado una sola alegación correspondiente a los hermanos Natividad y Benigno Urbieta, como propietarios de la finca colindante y consolidada del número 4 de la calle Bonbillo Bekoa.

En dicha alegación, solicitan que ante la ubicación de las nuevas viviendas (se refieren al bloque que se ordena en “segunda línea”, junto a Arrukale) junto a su finca y/o edificación residencial, se respete una distancia mínima de 6-7 metros desde la linde con las nuevas edificaciones en lugar del metro escaso propuesto en el Estudio de

Detalle, con el objeto de proporcionar un mayor “desahogo entre edificios” y evitar “aglomeración de edificaciones, muros y zonas ciegas”.

Del análisis del lugar se obtienen los siguientes datos:

- Altura nueva edificación..... 15,50 m.
- Distancia finca Urbietta a nueva edificación..... 1- 8 m.
- Distancia edificación Urbietta a nueva edificación..... 10-13 m.
- Distancia Bloque 1 (Narrondo ibaia) al vial de Jadarre..... 7,20 m.
- Distancia Bloque 2 (arrukale) al vial de Jadarre..... 16,20 m.

Por todo ello parece que es posible el ajuste de las alineaciones del bloque de Arrukale, en el sentido de la alegación, siendo el Objeto del Estudio de Detalle, precisamente dicho establecimiento de las alineaciones de la edificación, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas sectoriales, que pudieran concurrir en el espacio que se ordena.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Informar favorablemente la alegación y dar traslado del mismo, al equipo redactor para el ajuste de la alineación sur, sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas sectoriales susceptibles de cumplimiento.

4.-No obstante, la Corporación estimará lo que considere más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 11 DE DICIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

Por tanto, procede la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, en las condiciones que concreta el técnico municipal en los informes precedentes.

Planteadas las votaciones por unanimidad de los tres miembros asistentes de entre los cinco miembros de derecho que conforman la Comisión de Gobierno,

SE ACUERDA:

1.- Estimar la alegación presentada por los hermanos, Natividad y Benigno Urbietta de conformidad al informe técnico municipal, transcrito en la parte expositiva de este acuerdo.

2.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle AU 11 U.E. 11.2 “ORTIZ”, promovido por **ALTUNA Y URÍA, S.A.** y redactado por **URKAIN, S.L.**, de conformidad al informe del técnico municipal..

3.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y notificarlo a propietarios e interesados directamente afectados.

2.3.2.- APROBACION INICIAL: ARDANTZABIDE U.E. 1.4 Y HARATEGIKO KALEA, 13

A iniciativa de PROMOCIONES SALBIDE S.L, se ha presentado a trámite el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E. 1.4 Y Harategiko Kalea nº 13 del Area Urbana A.U. 01 A.U. 03 Ardantzabide, redactado por el equipo técnico Javier Corta y Patxi Corta.

El informe técnico municipal es favorable a la aprobación inicial de dicho documento, condicionado a los aspectos que se relacionan:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, zbkia. 87/06

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:

PLANGINTZA: ESTUDIO DE DETALLE U.E. 1.4 Y HARATEGIKO
KALEA Nº 13

KOKAPENA: LURZATIA: AU 01 / AU 03

AREA: ARDANTZABIDE (U.E. 4 parcelas 1-2)-HARATEGI
13

FASEA: APROBACION INICIAL

ERAGILEA: PROMOCIONES SALBIDE S.L.

TALDE EGILEA: JAVIER CORTA / PATXI CORTA

ONIRITZIAREN DATA: 26/07/06

SARRERA ERREGISTROKO DATA: 06/09/06

TXOSTENAREN DATA: 11/09/06

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

El 11 de julio de 2006, se entregó un borrador del Estudio de Detalle, para conocimiento de los Servicios Técnicos Municipales quienes tras verlo en Comisión de Urbanismo, se hicieron a la propiedad una serie de correcciones.

Marco urbanístico definitivamente aprobado:

-Normas Subsidiarias Planeamiento 2004: Aprob. definitiva 17/02/04, publicación BOG 16/02/06.

-Ficha urbanística AU 01 (UE 04)

2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.

2.1.-Se presenta el Estudio de Detalle en dos documentos diferentes, uno para Harategi Kalea 13 y el otro para Ardantzabide UE 01.4 (parcelas 1-2). El informe se plantea de manera unitaria para los dos.

Se trata de establecer las alturas del alero, ajuste de perfiles, estudio de volúmenes y alineaciones del nuevo edificio de Harategiko Kalea nº 13, así como de la UE 4 de la ficha AU 01 a los resultados de la propuesta de ruina económica y fuera de ordenación para el derribo de la vieja edificación y la reedificación de la misma para la reordenación de nuevas viviendas. Ello tiene cobertura en el Planeamiento que establece tanto en la ficha urbanística de la UE 1.4, así como en los artículos 34, 54 y 55 en caso de sustitución o reforma integral de la edificación existente.

Del análisis de mediciones se observa una serie de errores o no coincidencias, que pasamos a considerar.

Los parámetros que se deberán establecer para el Estudio de Detalle son:

	ESTUDIO DETALLE		NN.SS.P.
	UE 1.4 (1+2)	Harategi 13	
Ocupación en planta conjunto (*)	372 m ² .	- - -	200/373 m ² .
Aprovechamiento sobre rasante (residencial)	959,10 m ² .	- - -	900 m ² .
Aprovechamiento total	1.331,11 m ² . (**)	- - -	1.100 m ² .
Perfil	PB + 3	PB + 3	PB + 3
Altura máxima suelo-alero edificio	Igual edificio		Igual
Tipología de cubierta	colindante 2, 3 y 4 aguas (35%)	2 aguas	colindante 2, 3 y 4 aguas
Número de viviendas	-	Según art. 34,54 y 55	9

(*) Error de transcripción numérica en las NN.SS.P. (No hay porches). Prevalece el plano y la planta gráfica (Así son 300 m². de ocupación en planta) Además hay que tener en cuenta la irregularidad de la ladera posterior, referente al establecimiento del techo edificable (373 m². de superficie computable en la ficha urbanística según “la irregularidad del perfil oculto en la edificación actual”).

(**) Según el artículo 34.2, al ser el dato de referencia (*) equivocado, permite reajustes al alza (hasta un 10%), sin necesidad de tramitar ningún expediente urbanístico, dado que el aprovechamiento total (1.331,11 m².) del Estudio de Detalle es inferior al incremento del 10% de 373 m². de superficie computable y 900 m². de aprovechamiento sobre rasante, es decir, 1.273 m²., según la definición gráfica a escala 1/200. (1.273 m². + 127 m². = 1.400 m².)

Además, al mantenerse los estándares y parámetros urbanísticos fundamentales de las NN.SS.P. de Zumaia (aprovechamientos, número de viviendas máximo, techo edificable, perfil edificatorio, usos, cesiones, espacios libres, etc...) parece que el Estudio de Detalle es la figura más adecuada para resolver el ajuste y cambio de alineaciones traseras (patios) y estudio de volúmenes, propuesto, a “la holandesa”, que ayudará a mejorar y recualificar la fachada urbana de las traseras de Harategi, en el nuevo escenario de Ardantzabide.

En cuanto a la redacción de los Estudios de Detalle, el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento establece que los Estudios de Detalle podrán formular con la exclusiva finalidad:

“a) Establecer alineaciones, rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle”.

2.2.-La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

2.3.-En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias o Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.

2.4.-La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de techo edificable ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan o Norma.

2.5.-En ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.6.-Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

2.7.-Según el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento:

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

“1.-Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2.-Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior”.

3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.

Visto que el proyecto se ajusta en cuanto a su forma y a lo expuesto en el artículo 66 del R.P. se informa FAVORABLEMENTE el inicio del trámite referido en el artículo 140 del R.P y que textualmente expresa lo siguiente:

“140-1.-Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística especial actuante o por los particulares.

2.-La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

3.-La apertura del trámite de información pública se anunciará en el “Boletín Oficial de la Provincia” y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

4.-Dentro del período de información pública que durará un mes podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona o formularse las alegaciones que procedan.

5.-A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días.

6.-La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de la Provincia”.

7.-Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

con las siguientes:

4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.

4.1.-El diseño propuesto para las fachadas se considera orientativo y se definirá en los correspondientes proyectos básicos, en acuerdo común con los servicios técnicos municipales.

4.2.-La casa nº 13 de Harategi y la UE 01.4 deberán resolver de manera común su accesibilidad privada entre los accesos desde Harategi y Ardantzabide kalea.

4.3.-Deberá acreditarse la ocupación en planta y techo edificable total de la edificación de Harategi kalea 13 de cara al cómputo total de los techos edificables, así como las alturas de aleros de la edificación actual y la propuesta.

4.4.-Deberá justificarse el cumplimiento urbanístico de acuerdo al artículo 34.2 de las NN.SS.P. de Zumaia.

4.5.-Todo ello se presentará en un documento refundido previo a la aprobación definitiva.

5.-No obstante, la Corporación estimará lo que crea más conveniente para los intereses municipales.

ZUMAIA, 11 DE SEPTIEMBRE DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

La aprobación inicial del Estudio de Detalle ha recibido el dictamen favorable de la Comisión de Obras y Urbanismo.

Efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E. 1.4 y Harategiko Kalea nº 13 del Area Urbana A.U. 01 A.U. 03 Ardantzabide, redactado por el equipo técnico Javier Corta y Patxi Corta.

SEGUNDO: Publicar el anuncio del acuerdo de aprobación inicial en el BOG y en uno de los diarios de mayor difusión, y abrir un plazo de información pública de 15 días. Se notificará personalmente el mismo a los propietarios y personas incluidas y directamente afectadas por el Estudio de Detalle, que podrá ser examinado por los interesados, para poder efectuar las alegaciones que procedan.

3.- CULTURA.-

3.1.- PLIEGO DE CONDICIONES: CINE AITA MARI.

La Presidenta de la Comisión de Cultura, informa de los aspectos más significativos de los Pliegos.

Respecto del precio del contrato si bien hasta la última contratación el concesionario abonaba al Ayuntamiento una cantidad en concepto de canon, el nuevo planteamiento es a la inversa. El Ayuntamiento abonará una cantidad que se fija en 26.000 € que podrán mejorar los licitadores. El motivo del cambio radica en la renuncia de la concesionaria en prestar el servicio en esas condiciones dada la inviabilidad del negocio cinematográfico.

Dentro del precio que abonará el Ayuntamiento está incluido el uso exclusivo que realice el Ayuntamiento del Cine. Teatro, actuaciones, Cine Forum ... En el planteamiento anterior el Ayuntamiento abonaba al concesionario del servicio por el uso de la sala para actos propios municipales.

El plazo del contrato será de un año prorrogable por otros tres más.

Debatido ampliamente el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

- 1- Aprobar el expediente de contratación para la adjudicación del contrato de gestión del servicio de cinematografía y limpieza del Cine Aita Mari; aprobando, a su vez, el pliego de condiciones económico-administrativas y el pliego de condiciones técnicas de dicha contratación.
- 2- Aprobar la convocatoria de concurso público mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, y la publicación de la misma en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

3.2- PLIEGO DE CONDICIONES: MUSIKA ESKOLA.

La Presidenta de la Comisión de Cultura, informa de los aspectos más significativos de los Pliegos.

Respecto del precio del servicio el planteamiento es que el Patronato de Música del Ayuntamiento abone una cantidad de hasta 24.000 €

El plazo del contrato sería de un año, siendo susceptible de prórroga por mutuo acuerdo, sin que la duración total del contrato pueda exceder de 4 años.

En caso de prórroga el precio sería actualizado de conformidad al IPC.

En el contrato correspondería dejar atado la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco, la prestación de un servicio que cuente con la conformidad del Patronato de Música

Debatido ampliamente el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

1.- Dar el visto bueno al expediente de contratación para la adjudicación del contrato de gestión del servicio de enseñanza de música propuesto por el Patronato de Música.

2.- Redactar propuesta de contrato para los efectos oportunos.

4.- HACIENDA Y PERSONAL.-

4.1.- CALENDARIOS 2007.

El Presidente de la Comisión de Personal da cuenta que han sido analizados los calendarios presentados por cada departamento en la Comisión de Personal de fecha 21-11-2006 y que cabría destacar respecto del año pasado como novedad:

- 1.- Bolsas de trabajo : se incrementa el nº de horas.
- 2.- Cambio de horario de la Técnico de Turismo.

Surge debate en relación a las bolsas de trabajo de la brigada.

Efectuada votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

Aprobar los calendario laborales de 2007 de acuerdo con las propuestas presentadas.

4.2.- PLIEGO DE CONDICIONES:POLIZA DE SEGUROS AYUNTAMIENTO (PROCEDIMIENTO NEGOCIADO)

El Presidente de la Comisión de Hacienda da cuenta de que a principios de año finaliza el contrato de seguro de bienes y de responsabilidad civil suscrito con Egiasa.

Es por lo que procede aprobar el expediente de contratación mediante procedimiento negociado por razón de la cuantía para adjudicar nuevamente el contrato.

Debatido el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

1.- Aprobar el expediente de contratación para la adjudicación del contrato de seguro de bienes y de responsabilidad civil; aprobando, a su vez, el pliego de condiciones económico-administrativas y el pliego de condiciones técnicas de dicha contratación.

2.- Aprobar la convocatoria de concurso público mediante procedimiento negociado con invitación al menos a tres empresas capacitadas para la prestación del servicio.

4.3.- CONVENIO DE COLABORACION CON LA DIPUTACION FORAL: INFORMACION TRIBUTARIA.

El Presidente de la Comisión de Hacienda da cuenta del Convenio de Colaboración en materia de cesión de información tributaria, a suscribir entre el departamento para la fiscalidad y las finanzas y el Ayuntamiento de Zumaia.

El presente convenio articula la cesión de los datos tributarios que obran en poder de la Hacienda Gipuzkoana a favor del Ayuntamiento de Zumaia que los requiere para el desarrollo de sus funciones y ejercicio de sus competencias. Siempre dentro del marco de la Ley Orgánica de Protección de datos de carácter personal y normativa de desarrollo.

También se regula el suministro de información tributaria a través del intercambio de ficheros informáticos vía Internet para el desempeño de sus funciones en materia de gestión y recaudación de tributos locales y otros ingresos de derecho público, como anexo I.

El convenio se completa con otros dos anexos más.

Debatido el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

1.- Aprobar el convenio de Colaboración en materia de cesión de información tributaria, a suscribir entre el departamento para la fiscalidad y las finanzas y el Ayuntamiento de Zumaia junto con su anexos.

2.- Habilitar a la Sra.Alcaldesa para la firma del presente convenio y de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del mismo.

5.- SERVICIOS SOCIALES.

5.1.- PLIEGO DE CONDICIONES: BAR HOGAR.

La Presidenta de la Comisión de Servicios Sociales da cuenta de que el Bar-Comedor del Hogar del Jubilado, esta cerrado y se debe realizar convocatoria pública para la adjudicación del contrato para la explotación del servicio.

Hace referencia a que no se fija precio de licitación, es decir que el adjudicatario del servicio no debe abonar canon mensual alguno al Ayuntamiento.

El plazo del contrato será de un año prorrogable por otros tres años más.

Debatido el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

- 3- Aprobar el expediente de contratación para la adjudicación del contrato de explotación del Bar-Comedor del Hogar del Jubilado de Zumaia; aprobando, a su vez, el pliego de condiciones económico-administrativas y el pliego de condiciones técnicas de dicha contratación.
- 4- Aprobar la convocatoria de concurso público mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, y la publicación de la misma en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

6.- DEPORTES:

6.1.- SUBVENCIONES A GRUPOS DEPORTIVOS.

Se da cuenta de las bases por las que se regira la concesión de subvenciones a los clubes y entidades deportivas, sin animo de lucro, durante la temporada 2005-2006. Las bases hacen referencia a los beneficiarios , los requisitos de participación, solicitudes y plazos de presentación , sistema de puntuación

Debatido el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

Aprobar las bases por las que se regira la concesión de subvenciones a los clubes y entidades deportivas, sin animo de lucro, durante la temporada 2005-2006.

7.- EUSKARA:

7.1.- ADJUDICACION BECA.

El Ayuntamiento de Zumaia convocó una beca con objeto de realizar un sobre el habla de Zumaia. Analizadas las distintas propuestas presentadas, el Tribunal propone a la Comisión de Gobierno que se adjudique la beca, al equipo de Asier Sarasua.

Debatido el tema, efectuada la votación, por unanimidad de los tres miembros asistentes, de los cinco que componen la Junta de Gobierno Local,

SE ACUERDA

1.- Adjudicar la beca para estudiar el habla de Zumaia al equipo de Asier Sarasua.

2.- Notificar al interesado en legal forma el presente acuerdo para los efectos oportunos.

8.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No habiendo más temas que tratar, la Alcalde-Presidente da por terminada la sesión cuando son las quince horas y quince minutos, y yo, la Secretaria, doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA