

**AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA      PROVINCIA DE GIPUZKOA**

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA TRECE DE SEPTIEMBRE DE 2007.**

En la Villa de Zumaia, siendo las dieciseis horas del día trece de septiembre de 2007, 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

**RESIDENTE.-**

D. Iñaki AGIRREZABALAGA ALKORTA.

**ZINEGOTZIAK.-**

D. Andoni ETXANIZ OSA.  
Dña. Miren Nerea EPELDE AZKUE.  
D. Joseba Josu ASPIAZU AZKARRAGA.  
Dña. Pilar ETXABE IRIONDO.

**IDAZKARIA.-**

Miren ETXEZARRETA GARMENDIA

**CONCEJALES INVITADOS.-**

Emiliano GONZALEZ CABAÑAS

**1.- URBANISMO:**

**1.1.- U.E. 12.2 (TORREAGA) APROBACION INICIAL, SI PROCEDE DEL CONVENIO DE CONCERTACION: (PROMOCIONES TORREAGA, S.L.)**

Se informa de los aspectos más significativos del convenio que formulan los propietarios de más del 50% de la propiedad del suelo, PROMOCIONES TORREAGA S.L, de la unidad de ejecución 12.2–Torreaga de Zumaia, para la gestión del ámbito por el sistema de concertación.

El convenio cumple con lo dispuesto en el art.160 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La promoción se compromete a constituir la Junta de Concertación, a formular el Proyecto de Reparcelación, a la aportación de los terrenos de cesión obligatorias y gratuitas, a asumir las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización a excepción del sistema general de comunicaciones, y a garantizar los compromisos

adquiridos en virtud del presente convenio mediante entrega al Ayuntamiento de Zumaia de un aval por importe del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

La cuantía de las cargas de urbanización recogido en el convenio tendrá carácter estimativo.

Planteada votación por unanimidad de los cinco concejales que conforman la Junta de gobierno local,

### **SE ACUERDA:**

1.- La aprobación inicial del convenio que formulan los propietarios de más del 50% de la propiedad del suelo, PROMOCIONES TORREAGA S.L, de la unidad de ejecución 12.2-Torreaga de Zumaia, para la gestión del ámbito por el sistema de concertación.

2.- Abrir un periodo de información publica por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el boletín oficial del territorio histórico y en el que se podrán presentar alegaciones.

En el caso de que no se presenten alegaciones, se entenderá elevado a definitivo el acuerdo de aprobación inicial.

### **1.2.- U.E. 12.2 (TORREAGA); APROBACION INICIAL DEL PAU, SI PROCEDE.**

Respecto del Programa de Actuación Urbanizadora presentado por PROMOCIONES TORREAGA S.L los servicios técnicos municipales informan:

**ZUMAIAKO UDALA**  
**HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA**  
**TXOSTEN TEKNIKOA, 31/07 zk.**

#### **PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:**

**PLANGINTZA:** P.A.U. + ANEXO

**KOKAPENA: LURZATIA:** AU 12 TORREAGA

**AREA:** U.E. 12.2

**FASEA:** APROBACION INICIAL

**ERAGILEA:** PROMOCIONES TORREAGA S.L.

**TALDE EGILEA:** URKAIN S.L.

**ONIRITZIAREN DATA:** 12-06-07

**SARRERA ERREGISTROKO DATA:** 14-06-07

**TXOSTENAREN DATA:** 16-08-07

#### **1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.**

##### **1.1.-Marco urbanístico:**

Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo de la CAV.  
NN.SS.PP. de Zumaia.

Constitución de aval por importe del 1% del coste de urbanización (Art. 158 Ley 2/2006 de 30 de junio).

1.2.-Desarrollo urbanístico tramitado y/o en trámite.

P.E.R.I. de la U.E. 12.2 Torreaga.  
P. Urbanización U.E. 12.2 Torreaga.  
Urgente ocupación de los terrenos.  
Convenio Urbanístico.

1.3.-Desarrollo Urbanístico pendiente de tramitar.

Programa Actuación Urbanizadora (PAU) objeto del presente informe.  
Proyecto de Reparcelación.

## **2.- IRUZKINAK/COMENTARIOS.**

El P.A.U. se regula desde la Sección Octava (artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157 y 158 de la Ley Vasca de Suelo 2/2006 de 30 de junio).

Téngase en cuenta que los P.A.U. en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas en las NN.SS.P.

Referente al aspecto económico-financiero del P.A.U. este debe establecer entre otros aspectos, en el artículo 152 d) de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

“(…) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste (…)”

A su vez el artículo 147, de la citada Ley establece el concepto de “Cargas de Urbanización” que se refiere a obras, redacción de proyectos, gastos de promoción y gestión en el apartado 147 g), lo siguiente:

“(…) Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalaciones de actividad que procedan, conforme a esta Ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los arrendamientos, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta (…)”

El P.A.U. de la U.E. 12.2 y su Anexo cumple los objetivos del artículos 152 y los contenidos técnicos-urbanísticos (artículo 153) y técnico-jurídicos (artículo 154).

La documentación presentada (Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución, anteproyecto de urbanización, planos de información y delimitación de la U.E., plano parcelación y relación de titulares de bienes y derechos, así como el estudio de viabilidad económico-financiero) se ajusta al artículo 155, con mención a que los datos expuestos en dicho estudio se consideran “estimativos” según el artículo 152 d) de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo y deberán concretarse en el posterior Proyecto de Reparcelación, que deberá determinar la equidistribución de beneficios y

cargas, es decir, que lo expuesto en el P.A.U. en cuanto a la viabilidad económica no constituye un Acto Jurídico Propio.

El trámite, se regula por el artículo 156 estimándose la documentación presentada y procediéndose a la aprobación inicial, para una exposición pública mínima de 20 días. Posteriormente, resueltas en su caso las alegaciones posibles, el Ayuntamiento acordará la aprobación definitiva, publicándose en el B.O.G., con la documentación necesaria.

### **3.-ONDORIOAK/CONCLUSIONES.**

Informe favorable a la Aprobación Inicial e inicio de trámite.

### **4.- BALDINTZAK/CONDICIONES.**

Las valoraciones del estudio económico-financiero se considerarán estimativas y deberán concretarse en el Proyecto de Reparcelación, el cual deberá determinar la equidistribución de beneficios y cargas.

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

El portavoz de ANV hace mención a una apreciación que realizó la concejal del PNV en Comisión de Urbanismo en relación a los conceptos que incluía el PAU en el estudio de viabilidad económica. Si bien para el cálculo del 10% de la cesión al Ayuntamiento no se toma en consideración la cuantía de la compensación por el traslado de las VPO que abona la promoción a Zumaia Lantzen, si que se toma en consideración a efectos de coste de la construcción. Es por lo que el importe de la indemnización si no se toma en consideración para el cálculo del 10% de cesión tampoco debe tomarse en cuenta como coste de construcción.

Surge debate en relación a la situación de los propietarios pequeños que no han alcanzado acuerdos con la promoción.

El Alcalde entiende que en la medida en que se ajusten los precios en los documentos de gestión ello va a repercutir favorablemente a los intereses de los pequeños propietarios. Ello supone salvaguardar los intereses de los más desfavorecidos.

Planteada votación por unanimidad de los cinco concejales que conforman la Junta de gobierno local,

### **SE ACUERDA:**

1.- La aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora del AU 12 U.E 12.2 de las NN.SS de planeamiento de Zumaia, tramitado a instancia de PROMOCIONES TORREAGA S.L, y redactado por URKAIN S.L, de conformidad al informe técnico municipal, que recoge la mención expresa al carácter estimativo de las cifras y los conceptos del Estudio de viabilidad económica que no constituyen acto jurídico propio.

2.- Publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

### **1.3.- U.E. 17.2 PROYECTO DE URBANIZACION; APROBACION DEFINITIVA. (INMOBILIARIA ORIO-TXOKO TXIKI)**

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 15-03-2.007, aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización de la AU 17; UE 17.2, presentado por INMOBILIARIA ORIO TXOKO TXIKI S.L, y redactado por el Arquitecto Pablo Borde Ondarra, de conformidad al informe del técnico municipal.

Durante el periodo de exposición pública del documento no se presentan alegaciones.

El dictamen de la Comisión de Obras y Urbanismo es favorable, de conformidad al informe del técnico municipal.

Planteada votación por unanimidad de los cinco concejales que conforman la Junta de gobierno local,

#### **SE ACUERDA:**

1.- Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de la AU 17; UE 17.2 de las NN.SS de Zumaia , presentado por INMOBILIARIA ORIO TXOKO TXIKI S.L, y redactado por el Arquitecto Pablo Borde Ondarra, de conformidad al informe técnico que se transcribe en la parte expositiva del acuerdo.

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

### **1.4.- U.E. 17.2 ESTATUTOS Y BASES; APROBACION DEFINITIVA**

Aprobados inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15-03-2007, El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del A.U 17 U.E 17/2 "ARTADI" de las NN.SS de Planeamiento de Zumaia que han sido sometidos a información pública y se ha practicado la

notificación individual a los propietarios afectados, presentandose alegaciones y emitidos los informes técnicos y jurídicos correspondientes, dictaminado favorablemente por la Comisión de Urbanismo, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta:

### **IDAZKARITZAKO TXOSTENA**

**GAIA/ASUNTO:** ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION 17/2 (ARTADI) DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA.

**IDAZLEA/REDACTOR:** TEODORO CACHO ABOKATUA (DONOSTIA).

**ERAGILEA/PROMOTOR:** Pedro Ayestaran Etxabe en nombre y representación de INMOBILIARIA ORIO TXOKO TXIKI S.L, propietario que representa más del 60% de la superficie total del ámbito. Mediante escrito registrado el 13-07-2006.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 173 del ROF, se emite el siguiente INFORME:

#### **ANTECEDENTES.**

La normativa particular de las vigentes NN.SS fijan para el desarrollo del ámbito el sistema de compensación.

Con fecha 13-07-2006 se presenta para su tramitación el Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación de la U.E 17/2.

Aprobación inicial: mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15-03-2007.

Exposición Pública: BOG de fecha 3-05-2007.

Notificación : 7-06-2007

Alegaciones:

1.- De fecha 19-06-2007 suscrita por Isabel Gorriti Añorga.  
Solicita incorporación a la Junta y Estudio de DETALLE DE LA Unidad y el Proyecto de Urbanización.

2.- Inmobiliaria Orio Txoko Txiki S.L:  
Solicita se cambie el domicilio de la Junta de Zarautz, Nafarroa 13 a Zumaia Foruen Eparantza z/g.

## LEGISLACION APLICABLE.

### **PRIMERO.-**

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

y supletoriamente los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**SEGUNDO:** Cuando el sistema de ejecución del planeamiento establecido sea el de compensación se constituye la denominada Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

La Junta de Compensación ( ahora Concertación) ,tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico, dotada de personalidad jurídica propia integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación, cuya constitución tiene por objeto el participar en la gestión urbanística.

**TERCERO:** Procedimiento de constitución de la Junta de Compensación Art.161 y ss. del R.G.U:

a) **Aprobación inicial** por la Administración actuante.

**Información Pública** por plazo de **15 días** con publicación en el **B.O.G** y **notificación individualizada a todos los propietarios** afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inserte el aludido acuerdo. Presentar alegaciones y en su caso solicitar su incorporación a la Junta.

b) **Aprobación definitiva** por la administración actuante de los Estatutos y Bases de Actuación con las modificaciones que en su caso procedieran y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

El acuerdo de aprobación definitiva, **se publicará** en el **B.O.G.**

**Notificación** del acuerdo de aprobación definitiva a todos los **propietarios** afectados por el sistema de actuación.

Requerir a los interesados para que **constituyan la Agrupación en escritura pública.**

**Inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interes Urbanístico. (ART 162)**

**CUARTO:** Por último es preciso señalar que los acuerdos de aprobación inicial y definitiva son de la competencia del Alcalde –Presidente de la Corporación.

Planteada votación por unanimidad de los cinco concejales que conforman la Junta de gobierno local,

### **SE ACUERDA:**

1.- Aprobar definitivamente el Proyecto de **ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE LA UNIDAD DE**

EJECUCION 17/2 (ARTADI) DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA, estimando las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública.

2.- Publicar el presente acuerdo en el BOG y notificar a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación.

3.- Requerir a los interesados para que **constituyan la Agrupación en escritura pública.**

4.-Designar representante de esta Administración en la Junta a Don. Iñaki Agirrezabalaga Alkorta Alcalde Presidente de la Corporación.

5.- Adaptar el documento a la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

## **2.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-**

Se debate sobre la ruina de las escuelas de Artadi y el servicio de limpieza viaria.

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

EL ALCALDE

LA SECRETARIA