

**CONSEJO DE ADMINISTRACION  
DE ZUMAIA LANTZEN, S.A.**

**ACTA N° 41**

Se reúne en ZUMAIA, a 22 de diciembre de mil novecientos noventa y siete, el Consejo de Administración de ZUMAIA LANTZEN, S.A.

**PRESENTES**

Presidente: D.Ricardo PEÑA KINTELA  
Vocales: D.Asier ESNAL ALBIZU  
D.Miguel Angel APERRIBAI ZARAUTZ  
D.Pedro José URIBETXEBERRIA ETXEBERRIA  
Secretaria: Dña.Miren ETXEZARRETA GARMENDIA

Asisten también D.Luciano Paguegui, Arquitecto Municipal y D.José Ramón Estomba en representación de ESARBE, S.A.

**ORDEN DEL DIA**

**1.- LECTURA Y APROBACION DEL ACTA DEL CONSEJO ANTERIOR (N° 40 del 27/10/97).**

Enviada previamente con la convocatoria fue repasada y aprobada.

**2.- EN RELACION CON EL PLAN DE ACTIVIDADES Y PRESUPUESTO DE 1.998.**

Se analizó y comentó el conjunto de actividades a desarrollar a lo largo del próximo ejercicio y que comprende resumidamente:

En el ADU-21, la urbanización del acceso Sur, plataforma de aparcamientos entre B-5 y Lagun Artea, al Este y la mayor parte de la plataforma Oeste así como otros trabajos ya adjudicados y en ejecución por Construcciones Galdiano, S.A.

En el SECTOR 3, la Fase Primera de urbanización (en ejecución por UBIRI Construcciones, S.L.), el desvío provisional de la línea eléctrica necesario para poder edificar en la parcela A-5 y la red de transformación y de distribución en baja tensión correspondiente a la Fase Primera de urbanización, así como compensaciones e indemnizaciones derivadas de la Reparcelación.

La implantación de la nueva STR y líneas de Alta y Media Tensión en la loma de BASUSTA.

En el ADU-32 (Gorostiaga) se contempla el pago al Banco de Santander del último plazo (92,666 millones intereses incluidos), el cruce de la ría con las acometidas de aguas potables y fecales y la urbanización básica, la necesaria y suficiente, para dotar en principio a las parcelas A-1 y A-2.

Se acordó iniciar los expedientes urbanísticos, Modificación de N.N.S.S., Proyectos de derribo y demás Proyectos de Rehabilitación de Oxford y de Icastola, cuyas obras habrían de iniciarse después de terminar el curso escolar, contemplando las dotaciones de servicios y VV PP OO que sean pertinentes.

En el capítulo de ingresos, además del cobro de los gravámenes urbanísticos y de las ventas de pabellones (En B-4, del ADU-21) y terrenos en Gorostiaga (OSETZU, S.L., KORTA y OTROS) es de destacar la posibilidad gestionada de resolver la opción de compra de SPRILUR, S.A. (90 millones) sobre terrenos del ADU-21, y realizar la venta de alguna parcela urbanizada en Gorostiaga por importe de 120-130 millones con lo que se garantizaría, ampliándolo, el volumen de este medio financiero al tiempo que se lograría la muy interesante integración de SPRILUR, S.A., como propietario, en este área industrial.

### **3.- ACCESO Y MODIFICACION ESQUINA UCIN.**

Se lee y comenta el INFORME ACERCA DE LA SOLUCION PROPUESTA POR LOS COPROPIETARIOS DEL PABELLON UCIN PARA LA REPOSICION DEL ACCESO SUR A LA PLATAFORMA SUPERIOR DEL MISMO, firmado por los técnicos de IKAUR, S.L. D.José A.de Francisco y D.Luis Nieva, con fecha 10 de diciembre de 1.997.

Por evitar inútiles repeticiones, se adjunta a este acta como anexo a la misma.

Se evidencia la imposibilidad de compaginar, de un lado, las condiciones de maniobrabilidad y seguridad en la vía pública exigibles con caracter general y , por otro lado, los condicionantes físicos en planta, alzados y pendientes que de hecho tiene el lugar, así como el interés demostrado por los copropietarios afectados para mantener este acceso rodado.

Finalmente se acuerda:

- Solicitar informe técnico de los servicios municipales.
- Solicitar informe de los servicios jurídicos (Arrue-Jauregi) a fin de delimitar las responsabilidades que pudieren derivarse de situaciones de conflicto o accidentes.
- En principio la solución propuesta por los copropietarios seria asumible por el Ayuntamiento mediante la formalización de un Convenio Urbanístico si
  - Los copropietarios sufragaran los gastos del Proyecto Técnico modificando el de Julio 1.994 redactado por IKAUR, S.L. en línea con el Avance estudiado por D.Ramón Uribe y que presentarían a trámite en el Ayuntamiento.

- Asumieran la limitación de circular en sentido único, accediendo a la vía plataforma alta de los pabellones desde el ADU-21 y acceso Norte al mismo, para salir, necesaria y únicamente, por el extremo norte, es decir, sin posibilidad de salida al encuentro de la calle Estación, Hego Kalea, Estación de Eusko Trenbideak.

En tales supuestos,...

- El sobrecosto resultante del balance entre los incrementos de costos y los ahorros que se produjeran serían asumidos por Zumaia Lantzen, S.A. hasta la cantidad máxima de DOS MILLONES de pesetas. Si fueran superiores a tal cantidad habrían de abonarse por los copropietarios.
- Las obras del Proyecto Modificado se realizarían por Construcciones Galdiano, S.A. como adjudicataria de las iniciales entendiéndose que previsiblemente los precios unitarios se mantendrían o serían semejantes. La Dirección Técnica sería realizada por el Arquitecto D.Ramón Uribe y por cuenta de los copropietarios.

#### **4.- EN RELACION CON EXPEDIENTES ESTUDIO DE DETALLE Y REPARCELACION ADU-32.**

Se han presentado diversos recursos en el periodo de información pública que están en estudio para ver de atenderlos o negociarlos en su caso en la medida posible.

Además D.Armando Roca García, comparece (Escrito registro de entrada nº1.685 (1.678) del 29 de Nov. de 1997) manifestando ser propietario de dos parcelas nºs 24 y 24-A dentro del área reparcelable y de las que no se tenía noticia anterior.

La aparición de este posible nuevo propietario puede ser muy importante en la tramitación de este expediente y en sus resultados por lo que se está investigando a fin de obtener la máxima fiabilidad de la correspondiente decisión.

Volverán estos expedientes a una próxima sesión del Consejo.

#### **5.- EN RELACION CON ZONA CONTIGUA SECTOR 3. IKASTOLA IULENE Y GARAJES.**

El Ayuntamiento, bajo la dirección de sus servicios técnicos ha procedido a la localización del Colector, ejecución de arqueta y parte de la limpieza de aquel.

Cuando estén terminados estos trabajos, desde Zumaia Lantzen, S.A. se procederá al envase de los rellenos, urbanización en superficie de los aproximadamente dos tercios de la que actualmente existe entre el cierre del patio de Iulene y los garajes, trasladando el cierre actual del patio (deteriorado al realizar las conexiones de colectores y demás canalizaciones) y ampliando con ello la superficie del mismo.

Siguiendo la recomendación de la Dirección Técnica D.Iosu Agirrezabalaga, no se rellenará contra el muro-pared de los garajes y se dejará un buen talud. De esta manera será posible, en su caso y si la comunidad de propietarios decide hacerlo, proceder a la reparación, mantenimiento, impermeabilización, etc, que a simple vista se observa necesario, para cuya realización el Ayuntamiento ya les ofreció cierto apoyo económico o subvención.

## **6.- EN RELACION CON GRAVAMEN URBANISTICO DE ARTIBAI (ADU-21)**

Se estudia la propuesta firmada por D.Xabier Elias, actuando por Orden de ARTIBAI, S.A. presentada en el Registro con nº 1.676 y fecha uno de Diciembre de 1.997, que contiene los tres apartados A, B y C.

Se constata que las circunstancias de Egurko, S.Coop. y Artibai, S.A. no deben ni tienen porqué parangonarse....

Egurko, S.Coop. realizó en su día inversiones en urbanización, tiene el pabellón ya construido liquidándose excesos de edificación o adjudicación, pasa por una situación económica de supervivencia y mantenimiento de puestos de trabajo que aconsejan medidas especiales, no extensibles o generalizables a otros propietarios porque harían imposible la financiación de las obras de urbanización, la viabilidad del Plan.

Debe recordarse que al tiempo de la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del ADU-21 y demás instrumentos urbanísticos, se recogieron las propuestas y sugerencias de ARTIBAI, S.A. (Suprimiendo las viviendas previstas, previendo una parcela E “a su medida”, etc.) todo ello en un contexto de mejora y agrupación de sus instalaciones que permitirían el desalajo progresivo de las existentes.

Respecto a la compensación de la plusvalía a la que se alude en B. de la propuesta, parece ser está pendiente de abono por parte del Ayuntamiento, pero en cualquier caso es independiente del gravamen urbanístico o primera liquidación de las obras de urbanización del ADU-21 de que se trata en este caso.

La interrupción de las obras de urbanización (aportado C.- de la propuesta) no es posible plantearla en términos de afección directa en parcelas concretas, y menos traspasar la obligación municipal de urbanizar ( según el sistema de gestión urbanística por COOPERACION), porque las obras responden al ámbito general del Plan, sus accesos y vías principales, acometidas de servicios, etc, etc. En cualquier caso se vienen realizando por etapas y aplazando en el tiempo las menos urgentes.

Por todo lo expuesto se acordó contestar al precitado escrito de ARTIBAI, S.A. indicando que

1º)Puede pasar por las oficinas municipales para recibir el importe de la plusvalía según sentencia a la que alude en el apartado B de su escrito.

2º)Deberá proceder al pago inmediato del importe de la Primera Liquidación correspondiente al Gravamen urbanístico del Plan Especial de Reforma Interior

del ADU-21 que por importe de 66.311.031 pesetas le fue requerida mediante notificación recibida por D.José Ortiz con fecha 10 de marzo de 1.997 en periodo voluntario, advirtiéndole que de no efectuarlo en el plazo de 8 días contado a partir del siguiente al de la recepción de esta contestación se procederá, sin más, a su cobro por vía de apremio con las penalizaciones correspondientes.

3º)Respecto a la realización de las obras de urbanización (apartado C.-) se continuará con el criterio de dar respuesta a las necesidades mas inmediatas sin por ello descuidar el objetivo final. Aprovechamos para anunciar que en los próximos meses se practicará la segunda liquidación por el importe de las obras no comprendidas en la primera ya realizadas mas las que se prevea su realización en corto periodo de tiempo, en su caso.

Y sin más asuntos que tratar se levantó la sesión de la que este acta es fiel reflejo y que firmo como Secretaria con el visto bueno del Presidente.

VºBº  
EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA