

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO EL DÍA NUEVE DE FEBRERO DE 2006.

En la Villa de Zumaia, siendo las veinte horas del día nueve de febrero de dos mil seis, se constituye en el Salón de Sesiones de ésta Casa Consistorial (Casa de Cultura Foronda), el Ayuntamiento Pleno, al objeto de celebrar sesión extraordinaria 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 Corporación:

PRESIDENCIA.-

Dña. Maria Eugenia ARRIZABALAGA OLAIZOLA

CONCEJALES.-

Don Asier ESNAL ALBIZU
Don Manuel ZUBIA ARTABE
Doña Lide AMILIBIA BERGARETXE
Don Mikel OLAIZOLA ELOSUA
Don Andoni ETXANIZ OSA
Don Joseba Josu ASPIAZU AZKARRAGA
Don Mikel GARATE GOLMAIO
Don Iñaki AGIRREZABALAGA ALKORTA
Don Abel YEREGUI SASIAIN
Don Emiliano CABAÑAS GONZÁLEZ
Doña Paloma HEREDERO NEGREDO
Doña Cristina FORCADA UNANUE

SECRETARIA.-

Miren ETXEZARRETA GARMENDIA.

1.- APROBAR SI PROCEDE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA 1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE ZUMAIA, REFERIDA AL A.U. 12 (TORREAGA)-SECTOR 1 (PUNTANUETA).

La Alcalde-Presidenta constituida la sesión y felicitado el año nuevo expone los motivos de la convocatoria del Pleno extraordinario.

La urgencia del asunto viene justificada por el inminente inicio de las obras de ejecución de la variante y la necesidad de obtener la disponibilidad de parte de los terrenos de la AU 12 UE 12.2 (Torreaga) para obtener una solución más satisfactoria a las lazadas de la rotonda. Lo que requiere avanzar en la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo.

Procede a dar cuenta de lo actuado:

Mediante Decreto de Alcaldía nº 246/04 de fecha 17-11-2004 se expuso al público el documento de AVANCE de la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia referida al A.U 12 (Torreaga) - Sector 1 (Puntaneta II), al objeto de que durante el plazo de 30 días se formularan sugerencias y, en su caso otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

D. José Sáez de Argandoña Zatarain, actuando en nombre y representación de "PROMOCIONES TORREAGA S.L", presenta escrito de sugerencias al documento de Avance.

Solicitando la adecuación de la ficha al objeto de mejorar la solución planteada por los servicios técnicos municipales, para la rotonda de la nueva variante a la altura de la UE 12.2.

Analizada la sugerencia y examinada la ficha urbanística propuesta los servicios técnicos municipales proponen estimarla parcialmente. La salvedad es originada por ajustes del aprovechamiento lucrativo en la redistribución de locales, garajes, trasteros, comercial y vivienda.

De conformidad al informe técnico municipal se propone fijar los siguientes criterios y objetivo generales:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, zbkia. 09/06

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:

PLANGINTZA: MODIFICACION Nº 1 NN.SS.P. ZUMAIA

KOKAPENA: LURZATIA: TORREAGA-PUNTANUETA

AREA: AU 12-SECTOR 1

FASEA: DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

ERAGILEA: ZUMAIAKO UDALA

TALDE EGILEA: LUCIANO PAGAEGI / JONE CALZACORTA

ONIRITZIAREN DATA:
SARRERA ERREGISTROKO DATA:
TXOSTENAREN DATA: 16/01/0

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico: - NN.SS.P. Zumaia (17-02-04)
- Avance de Modificación (diciembre-04)
- Sugerencia al Avance de Promociones Torreaga S.L. (extemporánea) de 19 de diciembre de 2005 y posterior corrección tras las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

2.-IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se redacta la Modificación nº 1 de las NN.SS.P. de Zumaia, a los efectos del artículo 154.2 y 154.4 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (RD 2159/1978) tal y como se recoge en el artículo 04.3 de las normas urbanísticas municipales.

Tres son las modificaciones que se realizan en este expediente.

PRIMERA. En virtud de las conversaciones mantenidas tanto con la Comisión de Ordenación del Territorio como de la Consejería de Vivienda del Gobierno Vasco por un lado, como con el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa por otro, se deduce que es preocupación de todos los Entes Administrativos, la dificultad del desplazamiento urbanístico de empresas o actividades económicas existentes y que es norma el facilitar la viabilidad de estas complejas operaciones de transformación urbana. Por ello indican que el cambio a seguir es el descrito en el artículo 6 b) y b c) del Decreto 42/1997 de 17 de julio de VPO, que establece el procedimiento a seguir para la solicitud de autorización del traslado de las viviendas de VPO, reduciéndolo en un ámbito (U.E. 12.2) y aumentándolo o reubicándolo en otro (Sector 1).

En cualquier caso, es determinación de que en el tiempo, la ejecución de las viviendas protegidas no va a ser posterior al de las viviendas libres planteadas en el ámbito eximido del cumplimiento.

SEGUNDA.-En ese escenario ha coincidido en el tiempo el conocimiento y presentación del Proyecto de Ejecución de la Variante de Zumaia. Ello ha servido para que los Servicios Técnicos Municipales hayan podido, analizar el mismo, estudiar una alternativa, y presentarlo en el Departamento de Carreteras al considerarlo más viable técnica y económicamente, así como menos impactante visual, paisajística y sonoramente. Ello precisa de una “afección” de terrenos de cesión de la gestión urbanística del ámbito, que el Ayuntamiento de Zumaia pondría a disposición del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral. Para ello es necesaria una reordenación del ámbito manteniendo el aprovechamiento residencial y ajustando el comercial y porches en planta baja así como corrigiendo el de garajes. A la vez se reducen la distancia al río (de 60 metros pasa a 35 metros) los aparcamientos (de 200 metros pasan a 90 metros), alternándose ligeramente el perfil máximo (de S + SS + PB + 6 + BC, se pasa a S + SS + PB + 7) en edificación retranqueada con áticos, pero aumentándose los espacios libres pasando de 4.500 m². a 7.652 m². (de los cuales 3.060 m². aproximadamente se ponen a disposición de la variante) sin contar con los 3.915 m². aproximados de espacios privados con servidumbre de uso público en superficie.

TERCERA.- Aprovechar la oportunidad de la modificación de NN.SS. para complementar la determinación del artículo 34.3 de las ordenanzas urbanísticas aplicando también el 20% del estándar de VPO, al 20% del incremento de viviendas, en aquellas unidades de ejecución en las que el resultado de su aplicación sobre las viviendas estimadas en la ficha urbanística, fueran iguales o superiores a 50 viviendas.

Dichas viviendas, salvo convenio contrario, deberán realizarse en el interior de la Unidad de Ejecución.

Por todo ello y, establecidas la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación nº 1 de las NN.SS. de Zumaia, deberá sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas que para su formulación (art. 161 R.P.L.S.) siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 126 y siguientes del R.P.L.S. (RD 2159/1978) procediéndose a la aprobación inicial del mismo y consiguiente exposición pública.

3.-ONDORIOAK /CONCLUSIONES.

Informe favorable.

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

ZUMAIA, 16 DE ENERO DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

El portavoz de IZUSTARRI solicita que junto al Orden del Día de la sesión se distribuya la documentación correspondiente, al efecto de poder acudir a la sesión con criterio conformado.

Solicita aclaración respecto de las nueve viviendas de VPO que surgen del esponjamiento del 20%. Si efectivamente se van a construir en el ámbito o se van a trasladar.

La Alcalde le contesta que es un tema reiterado repetidamente en Comisión de Urbanismo. Y que toda la documentación de la sesión está a disposición del que lo requiera en Secretaría.

Respecto de las VPO de más que surgen del esponjamiento, a efectos aclaratorios el informe viene a decir que a falta de convenio se construirán en el mismo ámbito.

A continuación se ha efectuado la votación:

Concejales de derecho: 13

Asistentes: 13

Votos a favor: 7 (5 del PNV y 2 del PSOE).

Votos en contra: 1 EB-Berdeak.

Abstenciones: 5 (3 de IZUSTARRI y 2 de EA).

SE ACUERDA:

1.- Estimar parcialmente la sugerencia presentada por D. José Sáez de Argandoña Zatarain, actuando en nombre y representación de "PROMOCIONES TORREAGA S.L" de conformidad a la parte expositiva del presente acuerdo.

2.- Aprobar los CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA PRIMERA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE ZUMAIA REFERIDA AL TRASLADO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DEL AREA URBANA AU 12.(U.E 12.2) TORREAGA AL SECTOR 1 (PUNTANUETA II), A LA REORDENACION DE LA U.E 12.2 (TORREAGA) Y AL COMPLEMENTO DE DETERMINACIONES DEL ARTICULO 34.3 DE LAS NORMAS RBANISTICAS conforme a lo dispuesto en el informe del Técnico municipal, que se transcriben en la parte expositiva del acuerdo.

2.- APROBACION INICIAL, SI PROCEDE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº -1- DE LAS NN.SS. DE ZUMAIA, REFERIDA AL A.U. 12- (TORREAGA) SECTOR -1- (PUNTANUETA).-

Aprobados los criterios y objetivos generales procede la aprobación inicial del documento en base al informe técnico recogido en el acuerdo anterior. Y que seguidamente se transcribe:

ZUMAIAKO UDALA
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA
TXOSTEN TEKNIKOA, zbkia. 09/06

PROIEKTUA: ERAIKUNTZA:

PLANGINTZA: MODIFICACION Nº 1 NN.SS.P. ZUMAIA

KOKAPENA: LURZATIA: TORREAGA-PUNTANUETA

AREA: AU 12-SECTOR 1

FASEA: DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

ERAGILEA: ZUMAIAKO UDALA

TALDE EGILEA: LUCIANO PAGAEGI / JONE CALZACORTA

ONIRITZIAREN DATA:

SARRERA ERREGISTROKO DATA:

TXOSTENAREN DATA: 16/01/0

1.-AURREKARIAK/ANTECEDENTES.

Marco urbanístico: - NN.SS.P. Zumaia (17-02-04)

- Avance de Modificación (diciembre-04)
- Sugerencia al Avance de Promociones Torreaga S.L. (extemporánea) de 19 de diciembre de 2005 y posterior corrección tras las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

2.-IRUZKINAK/COMENTARIOS.

Se redacta la Modificación nº 1 de las NN.SS.P. de Zumaia, a los efectos del artículo 154.2 y 154.4 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (RD 2159/1978) tal y como se recoge en el artículo 04.3 de las normas urbanísticas municipales.

Tres son las modificaciones que se realizan en este expediente.

PRIMERA. En virtud de las conversaciones mantenidas tanto con la Comisión de Ordenación del Territorio como de la Consejería de Vivienda del Gobierno Vasco por un lado, como con el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa por otro, se deduce que es preocupación de todos los Entes Administrativos, la dificultad del desplazamiento urbanístico de empresas o actividades económicas existentes y que es norma el facilitar la viabilidad de estas complejas operaciones de transformación urbana. Por ello indican que el cambio a seguir es el descrito en el artículo 6 b) y b c) del Decreto 42/1997 de 17 de julio de VPO, que establece el procedimiento a seguir para la solicitud de autorización del traslado de las viviendas de VPO, reduciéndolo en un ámbito (U.E. 12.2) y aumentándolo o reubicándolo en otro (Sector 1).

En cualquier caso, es determinación de que en el tiempo, la ejecución de las viviendas protegidas no va a ser posterior al de las viviendas libres planteadas en el ámbito eximido del cumplimiento.

SEGUNDA.-En ese escenario ha coincidido en el tiempo el conocimiento y presentación del Proyecto de Ejecución de la Variante de Zumaia. Ello ha servido para que los Servicios Técnicos Municipales hayan podido, analizar el mismo, estudiar una alternativa, y presentarlo en el Departamento de Carreteras al considerarlo más viable técnica y económicamente, así como menos impactante visual, paisajística y sonoramente. Ello precisa de una “afección” de terrenos de cesión de la gestión urbanística del ámbito, que el Ayuntamiento de Zumaia pondría a disposición del Departamento de Carreteras de la Diputación Foral. Para ello es necesaria una reordenación del ámbito manteniendo el aprovechamiento residencial y ajustando el comercial y porches en planta baja así como corrigiendo el de garajes. A la vez se reducen la distancia al río (de 60 metros pasa a 35 metros) los aparcamientos (de 200 metros pasan a 90 metros), alternándose ligeramente el perfil máximo (de S + SS + PB + 6 + BC, se pasa a S + SS + PB + 7) en edificación retranqueada con áticos, pero aumentándose los espacios libres pasando de 4.500 m². a 7.652 m². (de los cuales 3.060 m². aproximadamente se ponen a disposición de la variante) sin contar con los 3.915 m². aproximados de espacios privados con servidumbre de uso público en superficie.

TERCERA.- Aprovechar la oportunidad de la modificación de NN.SS. para complementar la determinación del artículo 34.3 de las ordenanzas urbanísticas aplicando también el 20% del estándar de VPO, al 20% del incremento de viviendas, en aquellas unidades de ejecución en las que el resultado de su aplicación sobre las viviendas estimadas en la ficha urbanística, fueran iguales o superiores a 50 viviendas.

Dichas viviendas, salvo convenio contrario, deberán realizarse en el interior de la Unidad de Ejecución.

Por todo ello y, establecidas la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación nº 1 de las NN.SS. de Zumaia, deberá sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas que para su formulación (art. 161 R.P.L.S.) siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 126 y siguientes del R.P.L.S. (RD 2159/1978) procediéndose a la aprobación inicial del mismo y consiguiente exposición pública.

3.-ONDORIOAK /CONCLUSIONES.

Informe favorable.

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

ZUMAIA, 16 DE ENERO DE 2006.-LUCIANO PAGAEGI BILBAO, ARQUITECTO.

IZUSTARRI da lectura al texto en el que se recogen los motivos por los que votan abstención.

TORREAGA

Hace un año surgió inesperadamente la oportunidad de trasladar Torreaga a otro lugar. Oportunidad compleja, que no podía dejarse escapar, en nuestra opinión.

Era una situación especial, parecía que estaba a punto de aprobarse la Ley del Suelo, lo cual nos añadía más presión. Había que actuar de forma correcta y rápida. Se preparó un acuerdo con sus aspectos positivos y negativos, y nuestro voto fue favorable.

A pesar de tener muy claros ciertos criterios, a veces las cosas no son blancas o negras, sino intermedias, y ciertos temas son más complicados que otros, resulta más difícil tomar decisiones. En ciertos aspectos hay que fijarse en ambos lados de la balanza, en los pros y los contras, es decir, hay que tener en cuenta las particularidades de cada caso, además de los criterios generales. Y el caso de Torreaga era, a nuestro entender, bastante especial.

Gracias a ese acuerdo se conseguiría mejorar el medio ambiente de Zumaia y la calidad de vida de los/las zumaiarras. A pesar de todo, el más beneficiado sería Torreaga, ya que de otro modo no cambiaría de emplazamiento y seguiría contaminando nuestro pueblo tranquilamente, como hasta ahora. Torreaga se ha desplazado a otro lugar cuando ha tenido necesidad de hacerlo, y no precisamente por hacer un favor al pueblo de Zumaia. Aún así, tras haber estado contaminando durante años, hubo que premiarles para que dejaran de hacerlo. Urpe va a recibir el mismo premio, pero parece ser que no tiene ninguna obligación. Parece ser que continuarán en Zumaia y que su actividad empresarial seguirá adelante, pero al contrario de lo que sucede en el caso de Torreaga, en el de Urpe no hay ningún acuerdo, y en nuestra opinión habría que dejar muy claro ese extremo. Sea de nuestro agrado o no, ese ha sido el modo para sacar a Torreaga de ese emplazamiento, y apostamos por ello, no sin mucho esfuerzo.

A partir de entonces ha habido muchas negociaciones y cambios, unos positivos y otros negativos. Hace poco nos comentaban que iba a haber un incremento del 20% del número de viviendas, han modificado la forma de las viviendas en diez ocasiones, las han acercado a la ría. A fin de cuentas se han tomado muchas decisiones, se han negociado varios temas y, una vez más, hemos sido excluidos de dichas negociaciones. Nos han presentado el resultado de las negociaciones, y solamente piden nuestra aprobación.

Con esto no queremos decir que si hubiéramos tomado parte en las negociaciones el resultado hubiera sido mejor. Es posible, que si tomáramos parte en el proceso de negociación estuviéramos hablando a día de hoy en estos mismos parámetros, y posiblemente hubiéramos adoptado la misma decisión. Lo que está claro es que el proceso negociador debe ser transparente y participativo, para no tener que decidir en base a referencias que nos facilitan, y poder disponer de información de primera mano. Pedimos que nuestra opinión sea tenida en cuenta durante todo el proceso, y no sólo al final del mismo.

Por tanto, nos abstenemos.

El portavoz del PSOE, considera que puestos en la balanza los pros y los contra de la operación, el balance es positivo, por lo que el partido al que representa votará a favor.

De lo contrario implicaría la paralización de un proyecto de mejora medioambiental y urbanística. Y lo que interesa es darle la mayor agilidad posible a la tramitación de los distintos instrumentos urbanísticos.

Respecto de las nueve viviendas de VPO de más que se generán a raíz de la aplicación del 20% de esponjamiento, consideramos, (dada la dificultad técnica de intercalarlas en el edificio de las libres), deberían construirse como libres y ser adquiridas por el Ayuntamiento a precio de VPO, para destinarlos a realojos, necesidades sociales o alquilarlas bien a través del Ayuntamiento o Gobierno Vasco. Y sino conveniar su traslado a otro ámbito, como se ha hecho con las otras.

E.A. manifiesta que efectivamente la operación tiene pros y contras. Es positivo el que los propietarios de suelo lo ceden para la consecución de una solución más adecuada a las lazadas de la variante.

Es negativo el traslado de 40 viviendas de VPO a Puntanqueta, debían de construirse en el ámbito.

Respecto de las nueve viviendas de VPO que surgen del esponjamiento aceptamos la propuesta realizada desde el PSOE.

Por todo cuanto antecede el grupo político EA. se abstendrá en la votación.

EB-Berdeak da lectura al texto que dice así:

MODIFICACION FICHA TORREAGA

Estamos de acuerdo con la construcción de viviendas en esta zona, por la favorable repercusión que tendrá en el mercado de la vivienda privada.

Incluso aceptamos las modificaciones de alturas y los nuevos perfiles, porque consideramos que hay que ser flexibles a la hora de fijar soluciones para resolver situaciones como la que representa TORREAGA.

Pero lo que no podemos aceptar es que se trasladen las obligadas VPO con el argumento de facilitar el traslado de las actividades económicas existentes en la zona.

Nos parece que responde a obsoletos criterios clasistas, que desde el Ayuntamiento se deberían corregir en lugar de acentuar.

Por otro lado, pensamos que se debería modificar la FICHA AU 12 en su conjunto, para que la UE 12.1 pueda tener una resolución favorable.

Así mismo, pensamos lo mismo del área de BASUSTA que debería pasar de reserva a ZONA URBANIZABLE, para facilitar inmediatamente la construcción de las necesarias viviendas.

Ya sabemos que legalmente no es posible, pero eso lo que demuestra es la falacia del argumento del gobierno municipal respecto a la VPO. Porque si así fuera no se habría clasificado como RESERVA en las NN.SS lo que se presentó en el AVANCE como URBANIZABLE.

De conformidad a los argumentos expuestos EB-Berdeak votará en contra.

La Alcalde Presidente responde que en toda negociación siempre están en juego el blanco y el negro; y al final te quedas con el gris.

En el ámbito de Torreaga destacaría la consecución de dos objetivos importantes:

1.-Mejora medioambiental. Hemos conseguido la erradicación de un foco continuo de contaminación, preservando los puestos de trabajo en la comarca, que no es poco.

Con Urpe no hay convenio por ahora, pero sabemos que no quieren moverse de Zumaia y posiblemente se establezcan en el polígono Korta.

2.- Mejora del trazado de la variante: en vez de unas lazadas a distintas alturas tendremos una conexión menos impactante, mas amable con el entorno, a costa eso si de incremento de la edificación en altura y proximidad a la ría.

A continuación se ha efectuado la votación:

Concejales de derecho: 13

Asistentes: 13

Votos a favor: 7 (5 del PNV y 2 del PSOE).

Votos en contra: 1 EB-Berdeak.

Abstenciones: 5 (3 de IZUSTARRI y 2 de EA).

cumpliendo con el quorum de la mayoría absoluta legal de miembros de la Corporación establecido en el Art.47,3 i) de la Ley 7/1.985 de dos de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local,

SE ACUERDA:

1.-Aprobar INICIALMENTE la primera MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS DE ZUMAIA REFERIDA AL TRASLADO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DEL AREA URBANA AU 12.(U.E 12.2) TORREAGA AL SECTOR 1 (PUNTANUETA II), A LA REORDENACION DE LA U.E 12.2 (TORREAGA) Y AL COMPLEMENTO DE DETERMINACIONES DEL ARTICULO 34.3 DE LAS NORMAS RBANISTICAS, conforme a lo dispuesto en el informe del Técnico municipal, que se transcriben en la parte expositiva del acuerdo.

2.-Someterlo a información pública mediante anuncio que se insertará en el Boletín oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia por plazo de UN MES y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, pudiendo deducir las alegaciones pertinentes.

Sin más asuntos que tratar, cuando son las veinte horas y cuarenta y cinco minutos, la Sra. Alcalde da por finalizada la sesión, y yo como secretaria doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA