

PLENO ORDINARIO
DE 23 DE JULIO DE 2003

En la Casa Consistorial de Lazkao, siendo las diecinueve horas del día veintitrés de julio de dos mil tres, previa convocatoria al efecto, se reúne el Pleno del Ayuntamiento bajo la Presidencia del Alcalde, Félix Urkola Iriarte, al objeto de celebrar sesión ordinaria.

Asisten los concejales Igor Sarriegi Zumarraga, Xanet Barreras Jauregi, Arantxa Zumelaga Agirre, Inazio Barandiaran Aldasoro, Amagoia Naldaiz Mingo, Kepa Goenaga Alikostes, Gorka Lamy Insausti, Juan Manuel Serna Portugal y Alejandro Crespo Blanco.

No asisten los concejales Inazio Estensoro Eskisabel, Xabier Arrasate Aierbe ni Ángel Olaso Villalba.

Actúa de Secretaria Izaro Gurrutxaga Auzmendi.

I.- ACTA ANTERIOR.-

Abierta la sesión por el Alcalde, se someten al Pleno, para su aprobación, las actas de las sesiones anteriores, de 14 de junio y de 3 de julio de 2003, resultando aprobadas en la forma en que se hallan redactada.

II.- DACIÓN DE CUENTA DE RESOLUCIONES DE ALCALDÍA.-

A continuación se da cuenta de las Resoluciones de Alcaldía dictadas desde el último Pleno, un total de 57, mediante un resumen numérico de las mismas.

En respuesta a la consulta del concejal Serna (PSE-EE), el Alcalde precisa que la adjudicación de obra realizada mediante decreto, corresponde a la construcción del nuevo puente de Uhaitz, y el concurso se refiere a las obras del campo de fútbol "Harizti-Haundi".

El Pleno queda enterado.

III.- ESTUDIO DE DETALLE DEL S.5 DEL A.U.1.-

El Alcalde explica que mediante Decreto de Alcaldía de fecha 24 de junio de 2003, se aprobó, con carácter inicial, el estudio de detalle que recoge las modificaciones necesarias para el proyecto de construcción, por parte de la ikastola, de un nuevo edificio en el centro escolar San Prudencio. Dice, asimismo, que el mismo ha sido sometido a exposición pública por un periodo de 15 días hábiles, y no habiéndose presentado alegaciones, se aprueba con carácter definitivo.

El concejal Serna (PSE-EE), indica que en la Comisión de Urbanismo se comentó qué ocurriría con este nuevo edificio a construir en el centro San Prudencio si algún día la ikastola no lo necesitase.

El Alcalde le responde que ése no es el tema que nos ocupa, pero que, de todos modos, el Ayuntamiento, por medio de su técnico asesor, el abogado Jon Orue, y Partaide, están estudiando la fórmula a utilizar: un convenio de cesión, cesión temporal del derecho de uso de superficie y posterior restitución al Ayuntamiento, ...

...///...

...///...

El Pleno, con los votos favorables de todos sus miembros asistentes, acuerda, por unanimidad, la aprobación del estudio de detalle.

IV.- PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.-

El Alcalde dice que el Plan Parcial ha sido sometido a exposición pública durante 15 días hábiles y que durante la misma se han presentado 4 alegaciones y, fuera de plazo, el anexo a una de estas alegaciones. A continuación, el Alcalde da a conocer el informe redactado en relación a las mismas por los técnicos asesores del Ayuntamiento, el arquitecto Roberto García Azpiri y el abogado Jon Orue Etxebarria Iturri.

“1.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. PEDRO RAZKIN REPARAZ

1.1.- CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Señala la alegación presentada que con motivo de la construcción de la Variante de Lazkao fueron cedidos 400 m², habiéndose reconocido por el Sr. Alcalde como compensación a la cesión realizada el aprovechamiento correspondiente a la parte cedida y a situar en la parte de terreno no cedida.

1.2.- CONSIDERACIONES

Analizada la documentación obrante en el archivo municipal, se constatan los extremos expuestos por el Sr. Razkin. No obstante, la ausencia de un superpuesto no permite concretar en este momento si los terrenos cedidos se localizan en el ámbito del Sector 1, o bien en el AU 10-12.

1.3.- CONCLUSIÓN

Se propone remitir a la formulación del Proyecto de Reparcelación la consideración de la alegación presentada.

2.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. JOSEBA E. ASTEGIA ETXEBERRIA

2.1.- CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Se propone en la alegación presentada que, a fin de que la fachada principal del edificio de “Maizpide” sea vista con mayor facilidad desde la plaza, se desplace el brazo norte del edificio residencial a continuación del brazo sur o, en su caso, se disponga el número de viviendas que se propone eliminar en las plantas bajas de la nueva edificación, por considerar que el uso comercial no resultaría rentable en la zona.

2.2.- CONSIDERACIONES

Del gráfico que se acompaña al presente informe se desprende con meridiana claridad que, de llevar a cabo la propuesta presentada, la mayor percepción de la fachada principal del edificio “Maizpide” resulta anecdótica, ganándose sólo un ángulo de 3º 61 desde el exterior de la plaza.

...///...

...///...

Sin embargo dicha propuesta impediría la posibilidad de dar continuidad a la calle Areso y conectarla con la calle Iturgaitzaga y con el sistema viario previsto en el PERI del AU 10-12, aspecto éste que a futuro resulta importante a considerar en el sistema viario de Lazkao ya que podría permitir la peatonalización (total o parcial) de la calle Elozegi en el tramo comprendido entre la calle Iturgaitzaga y el número 30 de la calle Elozegi, justo en el entorno monumental de Lazkao.

Por último al situarse el bloque residencial en el centro de Lazkao, a escasos 150 metros del propio Ayuntamiento, se considera que el uso comercial en la zona sí que gozaría de unas condiciones de rentabilidad adecuadas como para permitir su desarrollo.

2.3.- CONCLUSIÓN

Se propone desestimar la alegación presentada.

3.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. ANDRÉS AUZMENDI ODRIUZOLA (1)

3.1.- CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

Plantea la alegación presentada las siguientes cuestiones:

- Respecto de la tipología adoptada:
 - El fondo de 17 metros elegido obliga a plantear patios interiores y para una vivienda estándar de 90 m² se obtiene un frente de fachada de 5,3 metros, lo que hace que las viviendas que se vayan a plantear queden muy mermadas.
 - El aprovechamiento residencial propuesto para las parcelas 1 y 2 de 7.636 m² queda disminuido por la necesidad de construir los patios de luces.
 - La plaza interior que se genera en la manzana abierta resulta pequeña y desligada del espacio libre restante.
- Respecto de la ordenación planteada se indica que el aparcamiento planteado entre el edificio "Maizpide" y el nuevo edificio residencial resulta una barrera arquitectónica que dificultará la relación entre los usuarios del Barnetegi con la nueva plaza y los servicios que en ella se den.
- Por último se señala que son los metros cuadrados construidos los que deben marcar la densidad edificatoria, entendiendo que no es necesario precisar el número de viviendas, que no hace sino limitar la tipología y variedad de las mismas.

Junto a estas observaciones se añade un plano con otra posible ordenación para el Sector 1.

3.2.- CONSIDERACIONES

Respecto de los aspectos tipológicos cabe indicar que:

- Efectivamente, para resolver una vivienda de 17 metros de fondo resulta preciso disponer un patio interior para garantizar la iluminación y ventilación de todas las habitaciones (salvo baños y aseos). Sin embargo no es cierto que el frente de las viviendas resultantes sea de 5,3 metros, que prácticamente impediría la disposición de dos habitaciones en

...///...

...///...

fachada. Así si queremos obtener viviendas de 90 m² útiles, equivalentes a 115 m² construidos, tendremos que, añadiendo la parte proporcional del patio (que como mínimo tendrá 4,5 m²/vivienda), la superficie construida de la vivienda será de 119,5 m², con lo que el frente de la vivienda será de 7,02 metros, en la cual se pueden disponer dos habitaciones a fachada.

- En cualquier caso el fondo de 17 metros tiene la posibilidad de poder resolver la disposición de las viviendas únicamente a una fachada con un núcleo de comunicaciones por cada cuatro viviendas, lo cual reduce a la mitad el coste de estos elementos así como su mantenimiento.
- La superficie construida media de las viviendas será el resultado de dividir 7.636 m² entre las 60 viviendas que es posible construir. Así la superficie media de cada una de las viviendas en las parcelas 1 y 2 será de 127,66 m², en la que si deducimos la parte proporcional de patios interiores aquélla será de 123,46 m², con lo que la superficie útil resultante será de 97,21 m², incluidos vuelos y superficie de bajo cubierta que en la parte proporcional se puede destinar a usos residenciales o asimilados. Por lo tanto el efecto de la necesidad de tener que disponer patios de luces no resulta ser un condicionante decisivo a la hora de definir el tamaño de la vivienda.
- La plaza interior que se conforma en el interior de la manzana abierta guarda relación tanto con el nuevo edificio proyectado como con el entorno circundante, considerándose, además, adecuada para las funciones a las que está destinada.

La función básica del aparcamiento al que se hace referencia es de dotar de plazas de aparcamiento a los usuarios del propio edificio de "Maizpide", razón por la cual se ha situado en las cercanías del mismo. En cualquier caso la disposición de pasos peatonales y el propio tratamiento superficial del aparcamiento (a contemplar en el correspondiente Proyecto de Urbanización) seguro que garantizarán la relación entre los usuarios del Barnetegi, la plaza y los servicios o locales que en ella se instalen, y viceversa.

La consideración de un número máximo de viviendas resulta básica para garantizar el cumplimiento de unas condiciones mínimas de habitabilidad, reduciendo el riesgo de incrementar el número de viviendas más pequeñas y de peores condiciones con la misma superficie construida y con fines exclusivamente lucrativos. En cualquier caso por tratarse de una zona residencial intensiva puede aplicarse el artículo 40 de las Normas Subsidiarias.

Por último respecto del plano de ordenación aportado cabría señalar que:

- La ordenación propuesta reduce aproximadamente en 408 m² la superficie prevista para viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial y, asimismo, manteniendo el número de viviendas previsto en este edificio, resulta que el tamaño medio de las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial es de 69,6 m² útiles, la cual se considera escasa para tratarse de un valor medio.
- Las viviendas de planta baja que se situarían en la parcela correspondiente a las viviendas de protección oficial sólo dispondrían de terraza en una de sus fachadas.

...///...

...///...

- La plaza planteada resulta excesivamente grande y sin relación con los edificios del entorno.
- Se pierden 15 plazas de aparcamiento.

3.3.- CONCLUSIÓN

Se propone desestimar la alegación presentada.

4.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. ANDRÉS AUZMENDI ODRIOSOLA (2)

4.1.- CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En primer lugar la alegación presentada propone la exclusión del caserío Intxaurreondo de la única unidad de ejecución definida en el sector, planteando una ordenanza propia de remodelación o sustitución sin participar en el conjunto de cargas y beneficios del sector.

En segundo lugar le parece impropio al alegante que se limite el número de viviendas cuando la superficie y volumetría se encuentran ya definidas por la tipología del edificio. Además consideran que se debería de asignar al Caserío Intxaurreondo el mismo perfil edificatorio que al resto de los edificios de la calle Areso, esto es, planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, para lo cual sería suficiente el permitir elevar ligeramente la altura del alero. Con ello se dispondría de una superficie construida de aproximadamente 744 m² que posibilitaría la construcción de 8 viviendas de 85 o 90 m².

Pone de manifiesto la duda sobre la viabilidad económica del desarrollo de la parcela correspondiente al caserío debido a que el aprovechamiento urbanístico asignado es sensiblemente inferior al valor actual de la parcela edificada.

En tercer lugar indica que parte de los terrenos identificados con el número 8 como de dominio público, pertenecen a las antepuertas del Caserío, esperando que se corrija este error durante la confección del documento de equidistribución de beneficios y cargas.

Por último, y en cuarto lugar, indica que según la última revisión del catastro son cuatro las viviendas existentes en el Caserío Intxaurreondo y no una.

4.2.- CONSIDERACIONES

El Plan Parcial, además de la consolidación del caserío propone el incremento del número de viviendas en el edificio existente y, por lo tanto, del aprovechamiento urbanístico. Así, según los datos del Plan Parcial y de la Ficha Particular de las propias Normas Subsidiarias, de una vivienda se pasa a cinco viviendas, más el uso terciario en planta baja. En orden a equidistribuir estos aprovechamientos con las cargas que existen sobre la edificación, se entiende adecuada la propuesta de delimitar una unidad de ejecución sólo para el caserío.

En segundo lugar, y según la cartografía disponible en el Ayuntamiento que ha servido de base para la elaboración del Plan Parcial, la superficie ocupada del caserío Intxaurreondo es de 343 m², lo que en dos plantas supondrían 686 m² construidos. Con esta superficie y para obtener viviendas de 90 m² útiles resulta que el número máximo de viviendas a considerar nunca alcanzaría el número de 8 que apunta en su alegación. En

...///...

...///...

este sentido, y dado que es cierto que el resto de las edificaciones de la calle Areso disponen de planta baja, dos plantas altas y bajo cubierta, se entiende acertado posibilitar la elevación ligera del alero del Caserío, de manera que en su interior puedan desarrollarse las dos plantas altas en su totalidad.

Respecto si los terrenos indicados pertenecen a las antepuertas del caserío, este aspecto será concretado en el momento de redactar los correspondientes documentos equidistribuidores.

Por último indicar que, si bien de la documentación obrante en el Ayuntamiento se deducía que existía una única vivienda, tras la información complementaria recabada, se concluye que efectivamente, son cuatro las viviendas existentes hoy en día en el Caserío Intxaurrondo.

4.3.- CONCLUSIÓN

Se propone estimar la alegación en lo relativo a delimitar una Unidad de Ejecución que comprenda el edificio existente, permitir la ligera elevación de la altura del alero posibilitando el aprovechamiento total de la segunda planta, remitir a los documentos equidistribuidores la cuestión relativa a la titularidad de las antepuertas, así como corregir el dato relativo al número de viviendas actualmente existentes en el edificio (4), desestimándose el resto de cuestiones.

5.- ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. ANDRÉS AUZMENDI ODRIUZOLA (Anexo)

5.1.- CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN

En primer lugar solicita que se considere el caserío Intxaurrondo como una Unidad de Ejecución independiente. Asimismo solicita que se autorice su rehabilitación, con la posibilidad de construir planta baja para usos terciarios y 8 viviendas entre las dos plantas altas y bajo cubierta. Por otro lado solicita que se le libere del gravamen del 10% de cesión al Ayuntamiento.

5.2.- CONSIDERACIONES

Tal y como se ha indicado en el apartado de consideraciones de la anterior alegación, se considera adecuado definir una unidad de ejecución sólo para el caserío Intxaurrondo. La rehabilitación, o en su caso reconstrucción del caserío Intxaurrondo deberá mantener las condiciones de estilo y medioambientales que presenta en la actualidad, para lo cual deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico, pudiendo el Ayuntamiento establecer las condiciones que estime oportunas en aras a garantizar su integración en el área. En cuanto al número de viviendas éstas serán 5, destinando la planta baja a usos terciarios. Por último no corresponde que se le libere del gravamen del 10% de cesión al Ayuntamiento.

5.3.- CONCLUSIONES

Estimar la alegación presentada en cuanto a que el caserío Intxaurrondo se considere como una unidad de actuación independiente. La rehabilitación, o en su caso reconstrucción del caserío Intxaurrondo deberá mantener las condiciones de estilo y medioambientales que presenta en la actualidad, para lo cual deberá presentarse el correspondiente proyecto técnico, pudiendo el Ayuntamiento establecer las condiciones

...///...

...///...

que estime oportunas en aras a garantizar su integración en el área. Por otro lado desestimar la solicitud para que se libere del gravamen del 10% de cesión al Ayuntamiento, y establecer el nº de viviendas que se pueden construir en 5.”

Ante todo ello y a propuesta de la Comisión de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno, con el voto favorable de todos los asistentes, 10, siendo en total 13, y por lo tanto con el voto favorable de la mayoría legal, adopta los siguientes acuerdos:

1. Estimar, desestimar y resolver las alegaciones habidas ante la aprobación inicial de este Plan Parcial del Sector 1 en base a lo propuesto en el informe emitido por los técnicos asesores municipales.
2. Aprobar provisionalmente el Plan Parcial del Sector 1 una vez incluidas en el documento las modificaciones como consecuencia de las alegaciones aprobadas.
3. Remitir el documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa, para que ésta resuelva sobre su aprobación definitiva.

V.- DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN DE ESTUDIO PARA LA REDACCIÓN DE MEMORIA Y PROPUESTA DE CREACIÓN DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA.-

El Alcalde comenta que se propone la creación de una Sociedad Anónima para llevar adelante el desarrollo urbanístico del municipio. Dice que, para ello, se debería crear una comisión que redactara una memoria justificativa de la necesidad de creación de esta Sociedad.

Dice que el objetivo de esta sociedad sería el desarrollo urbanístico de Lazkao, que además del trabajo que se lleva a cabo actualmente también se ocuparía de la promoción y gestión urbanística.

Continúa diciendo que la propuesta de hoy sería, por el momento, crear la Comisión, que estaría formada por el Alcalde, los portavoces de los partidos políticos, el Secretario del Ayuntamiento y la Arquitecta Técnica Municipal. Dice que más adelante, en un Pleno posterior, una vez estudiado debidamente, se aprobaría la creación de la Sociedad.

El Pleno, con los votos favorables de todos sus miembros asistentes, acuerda, por unanimidad, la aprobación de la designación.

VI.- 9ª CERTIFICACIÓN DE LA OBRA DE REURBANIZACIÓN DE SAN JOSÉ.-

El ingeniero Iñaki Laskurain Gisasola, de la empresa INJELAN, S.L., que lleva la dirección de obra de las obras de Reurbanización de San José, ha presentado la 9ª certificación de las obras. El importe de esta novena certificación asciende a TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS Y CINCO CÉNTIMOS (32.904,05 €).

El concejal Serna (PSE-EE) señala que todavía quedan algunos detalles pendientes de ejecución: plantar hierba en jardines, pintar barandillas, colocar escaleras, algún banco, ...

El Alcalde le responde que así es, que quedan algunos detalles por terminar por terminar y que una vez terminadas pasarán la última certificación.

...///...

...///...

Una vez examinada esta certificación, el Pleno, con los votos favorables de todos sus miembros asistentes, acuerda la aprobación de la misma.

VII.- PLAN DE USO INTERNO DEL EUSKERA EN EL AYUNTAMIENTO.-

El Alcalde indica que se trata del informe elaborado por la Sociedad SIADECO, del cual ya se han puesto en marcha algunos puntos, tales como los cursillos que han recibido los trabajadores del Ayuntamiento; pero que ahora corresponde al Ayuntamiento la aprobación del Plan, entre otras cosas, para poder solicitar las subvenciones de euskera del Gobierno Vasco.

Añade que también se tiene el propósito de confeccionar un censo con todas las personas que deseen relacionarse con el Ayuntamiento en euskera y que para esto también es necesaria la aprobación del Pleno.

Continúa el Alcalde diciendo que en lo relativo al perfil de euskera de los trabajadores, es decir, en lo que se refiere al nivel de euskera de cada puesto, el Plan viene a completar y desarrollar la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, Básica de Normalización del Uso del Euskera de la Comunidad Autónoma Vasca, que establece las obligaciones en materia de reconocimiento de los derechos de los ciudadanos y deberes de los poderes públicos en materia lingüística.

El Alcalde dice que en base al Decreto de la Comunidad Autónoma Vasca 86/1997, de 15 de abril, el informe establece las medidas necesarias para la consecución de 3 objetivos:

- Garantizar el euskera en las relaciones entre Ayuntamiento y ciudadanos.
- Garantizar el euskera en las relaciones entre los trabajadores y el Ayuntamiento.
- Garantizar el euskera en las relaciones interinstitucionales.

El concejal Serna (PSE-EE) dice que ellos apoyarán el Plan, pero que quiere subrayar que estas medidas a favor del euskera no provoquen la situación contraria, es decir, que el Ayuntamiento funcione únicamente en euskera, sino que espera que se continúe en el bilingüismo.

El Alcalde le responde que la situación actual es de bilingüismo, y que no ve o no cree que existan razones para llegar a la situación mencionada por el concejal Serna.

VIII.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

El Alcalde comunica que en agosto no se celebrará Pleno.

IX.- CIERRE DEL ACTA.-

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Alcalde da por finalizada la sesión cuando son las diecinueve horas y cuarenta minutos, levantándose esta acta de la que yo, Secretaria Accidental, certifico.

...///...