



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

ETA NO

ETA EZ

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL CONSEJO ASESOR DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ERMUA

10 DE FEBRERO DE 2010

Asistentes

PRESIDENTE

Carlos Totorika Izagirre

VOCALES TITULARES

M^a Angeles Gorrotxategi (Portavoz PNV)

Rosa M^a Caballero Rubio (Portavoz EB-IU)

Idoia Goikoetxea Guridi (Asociac. Comerciantes)

Miguel Ocariz Solozabal (Gorabide)

José M^a Casares López (CCOO)

Roberto Hidalgo Larringan (LAB)

M^a Rosario Arrizabalaga (Consejo Mujer)

Jesús del Val Román (Asociación de empresarios de Ermua)

PERSONAL ADSCRITO AL ÁREA TÉCNICA

David Henares Fuente (Director del Área Técnica)

Olatz Etxeberria (Arquitecto municipal)

Juan Carlos Abascal (Técnico Municipal)

SECRETARIA DEL CONSEJO

M^a Teresa Conde Rodríguez

VOCALES SUPLENTE

Alberto Martínez Antón (UGT)

Perfecto Plaza Muñoz (Hogar Jubilado)

José Andrés Martín (Bidari)

Ausentes

Félix Prol Salgado. Excusa su asistencia

Fernando Lecumberri (PP). Excusa su asistencia Zaida Fernández (Consejo Mujer)

Maite Gorrotxategi (Asociación comerciantes) Miguel Yarza Areitio (Hogar Jubilado)

Ivan Mesonero Dávila (Asoc. Juveniles) Javier Fernández Rivero (Asociac. Juveniles)

En el salón de sesiones de la Casa Consistorial, a las diecinueve horas del día diez de febrero de dos mil diez, en primera convocatoria, se reúnen las personas miembros del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal de Ermua, antes citadas, en sesión ordinaria.

Una vez comprobada por la Secretaria del Consejo la existencia de quórum necesario para poder iniciar la sesión, tal y como establece el art. 17 del Reglamento municipal regulador de este Consejo, el Sr. Alcalde, en su condición de Presidente del mismo, abre la sesión. Seguidamente se procede a tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día.

1. LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA DE LA SESIÓN DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2009.

Toma la palabra el Sr. Alcalde agradeciendo la asistencia de las personas miembros del Consejo.

Sometido a votación el acta, se aprueba la misma con 8 votos a favor y 4 abstenciones.

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Toma la palabra el Sr. Alcalde para explicar que se ha iniciado la contratación de los trabajos de revisión del Plan General, que será uno de los ejes sobre el que tenga que trabajar este Consejo.

Continúa explicando que el Colegio de Arquitectos presentó un recurso al pliego de condiciones técnicas que regía el procedimiento de contratación, en el que se alegaba que era excesiva la condición de experiencia exigida a los posibles equipos de arquitectos que se presentaran al concurso, dado que el Ayuntamiento pedía que hubieran redactado dos planes generales y algún otro instrumento de planeamiento, condición que el Ayuntamiento estimaba razonable.

El Ayuntamiento consideraba que era correcto pedir esa experiencia, incluso informes solicitados avalaban esta tesis. Pero hay que ser conscientes de que siempre existe un pequeño riesgo de que un tribunal pueda llegar a darles la razón. Por ello y ante la preocupación de tener en marcha los trabajos de revisión y que luego fuera impugnado, la corporación ha decidido estimar el recurso del Colegio de Arquitectos y se ha vuelto a iniciar el procedimiento de contratación con un nuevo pliego de condiciones que fue aprobado por el Pleno de fecha 27 de enero de 2010. En este nuevo pliego la condición de experiencia establece que los posibles licitadores deben haber redactado al menos un Plan General.

Empezar de nuevo el procedimiento puede suponer un retraso de 2 ó 3 meses en la contratación de los trabajos de revisión del Plan General.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

3. INFORMACIÓN SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, RELATIVA A LA UNIDAD DE SUELO URBANO DENOMINADA “LOMI POWER”.

Toma la palabra el Sr. Alcalde para explicar en qué consiste esta modificación puntual del Plan General.

Comienza diciendo que los terrenos ocupados por la empresa “Lomi Power” estaban afectados por el trazado originario de la variante de Ermua. Con la modificación realizada, el trazado de la circunvalación discurre por otro sitio y por tanto los terrenos de “Lomi Power” quedan liberados de este uso.

La modificación del Plan que hoy se presenta persigue cambiar el destino de estos terrenos, que actualmente acogen un uso industrial. Se derriba el taller existente y se recalifican los terrenos para uso residencial, planteándose una operación de vivienda. Para esto es necesario modificar puntualmente el Plan General actual.

Continúa el Sr. Alcalde explicando que la aprobación inicial de la modificación se realizó hace tiempo y que el expediente ha estado parado hasta que se resolviera el nuevo trazado de la variante. La propia Diputación Foral de Bizkaia formulaba esta exigencia antes de dar su visto bueno.

Tomá la palabra el técnico municipal Juan Carlos Abascal para explicar mediante una presentación de power point en qué consiste la modificación del PGOU y cuál es la propuesta que se realiza para la nueva unidad, que se va a denominar unidad de ejecución nº 17 “Lomi Power”.

Explica que con la nueva ordenación que se propone desaparece el edificio del taller y también el edificio situado en Zeharkale nº 1. Para conectar ambos lados de la unidad, se construiría un tunel para tráfico rodado y peatonal bajo la CN-634.

La ficha de la U.E. nº 17 recoge los siguientes aprovechamientos: 30 viviendas VPO, 20 viviendas tasadas municipales y 66 viviendas libres. Estos datos de nº de viviendas son orientativos, lo importante es respetar la edificabilidad máxima sobre rasante. El nº de viviendas protegidas supone un 43 % del total de la unidad. Además se construirían 4 sótanos para 350 plazas de aparcamiento, de las cuales 113 serían un parking municipal rotatorio de 24 horas.

Continúa explicando que se ha elaborado el correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA), ya que una parte del terreno de la unidad era suelo no urbanizable.

Interviene la arquitecto municipal, Olatz Etxebería y muestra en la pantalla sendos planos en los que se ve la ordenación y usos actuales de carácter industrial y la ordenación futura resultante de la modificación planteada. A la vez se da información sobre el convenio suscrito con los propietarios del edificio de Zeharkale nº 1, que se derribará y en su lugar se construirá un nuevo edificio de planta baja más 4 alturas.

Continúa la arquitecto explicando que la idea de esta modificación es poder trasladar usos industriales a lugares más adecuados y en su lugar posibilitar el crecimiento de la ciudad.

El sr. Roberto Hidalgo, representante de centrales sindicales, pregunta si con esa filosofía de traslado de empresas y ampliación de la zona residencial, podría verse en un futuro afectada la empresa “Amaya Tellería”, dada su cercanía a la unidad de Lomi Power.

Le responde la arquitecto que no. Que la CN-634, mientras no se desarrolle la circunvalación de Ermua, todavía va a seguir soportando carga de tráfico y que la parcela de “Amaya Tellería”, aunque físicamente parece estar cerca del casco urbano, no es así, está lejos del núcleo urbano habitado y no es adecuada para ampliar la ciudad.

Interviene la Sra. M^a Rosario Arrizabalaga, representante de las Asociaciones de mujeres para comentar que no acaba de estar de acuerdo con la idea de construir un tunel bajo la CN-634. En su opinión hay que aprovechar la carretera general, porque si a los vehículos se le dan vías alternativas de circulación, van a ir todavía más rápido por la nacional 634 y cree que esta carretera tiene que tener una entidad de calle, como si fuera una parte del pueblo, con semáforos y velocidad reducida.

Continúa su exposición preguntando qué plazos hay para desarrollar la unidad de “Lomi Power”. Por qué modificar ahora el Plan General y no encuadrar este proyecto en la revisión del PGOU. En su opinión el desarrollo de la nueva unidad es un proyecto que podría esperar y no ve la prisa que hay para hacerlo en este momento. Para finalizar su exposición pregunta ¿qué sucede con las casas de Kaltxango que fueron derribadas en diciembre?

Interviene la representante de las asociaciones de comerciantes, Sra. Idoia Goikoetxea y manifiesta que desde el punto de vista del comercio de Ermua hay una demanda urgente de aparcamientos rotatorios y por eso su colectivo está de acuerdo en que se gestione la unidad sin dilatarlo más.

Toma la palabra el Sr. Alcalde para responder a las últimas intervenciones. Manifiesta que la razón de que se esté trabajando en la gestión de esta unidad reside en varios aspectos:

- Por un lado, la empresa “Lomi Power” planteó la posibilidad de llegar a acuerdos para su traslado y para acoger otros usos en sus terrenos.
- El actual uso industrial carece de fundamento.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- Por último, el Ayuntamiento ya ha invertido dinero en esta operación. En concreto se han pagado 200 millones de pesetas por la compra del pabellón.

En su opinión, retrasar el desarrollo de esta operación hasta que esté aprobado el nuevo plan general de ordenación urbana, supone esperar unos dos años y medio, y esto es mucho tiempo. (Aprobar el nuevo Plan General dos años y medio, pero aprobar, gestionar terrenos y crear las condiciones para que suceda la operación pueden ser unos cinco años).

Continúa diciendo que el Ayuntamiento apuesta fuerte por la operación de viviendas protegidas y por la creación de aparcamientos. Se introduce vivienda libre para hacer viable la operación.

No existe prisa excesiva en gestionar este asunto, pero hay que tener en cuenta que ya se ha invertido mucho dinero en ello. La sociedad pública PROIMERSA es la propietaria de los terrenos. Merece la pena seguir impulsándolo. Ponerlo en la cola de la revisión del Plan General no le parece bien. Prefiere que se ejecute antes, seguir avanzado y dar pasos para que sea una realidad.

Interviene el sr. Alberto Martínez, representante de centrales sindicales, para aclarar que sí es cierto que se pagaron 200 millones de pesetas por la adquisición del pabellón de Lomi Power. Dinero que no se llevó nadie, que fue para pagar una quiebra: deudas de seguridad social, Hacienda y acreedores. En estos momentos "Lomi Power" cuenta con 36 trabajadores, se encuentra en una situación delicada, aunque con posibilidades de salir adelante. Él ve de forma positiva la modificación que se plantea del PGOU. Coincide con la sra. Arrizabalaga en la pregunta de qué pasa con los edificios de Kaltxango? ¿Se pueden integrar en la unidad de "Lomi Power"?

Interviene el Sr. Alcalde para responder a esta última pregunta. Los edificios señalados como Avda. Bizkaia nº 19 y 21 estaban afectados por un expediente de ruina. Sí es cierto que en algún momento se barajó la posibilidad de delimitar una unidad de ejecución para los edificios nº 17-19-21, sin que la idea terminara de plasmarse. Cuando el tejado del edificio nº 19 se desplomó, visto el peligro que presentaba, surgió la urgencia del derribo. Ahora ya no existe un problema de seguridad, pero sí de tiempos. La realidad es que si los propietarios quisieran, podrían obtener licencia de obras de manera inmediata para la reconstrucción de los edificios. Es posible que los propietarios no quieran esperar, ni que se les integre en otra unidad. Es algo que desconocemos.

La arquitecto municipal plantea la siguiente disyuntiva: ¿Por qué tirar para adelante con la unidad de "Lomi Power"? o ¿por qué no unirla con el espacio colindante (edificios de Kaltxango)? La realidad es que la operación de "Lomi Power" lleva mucho tiempo impulsándose. La gestión de uno u otro espacio es muy distinta. "Lomi Power" está muy estudiado, si en ese ámbito se meten los edificios de Kaltxango, la gestión se prolongaría mucho en el tiempo.

El técnico municipal, Juan Carlos Abascal, aclara que el desembolso de dinero hasta el momento ha sido de unos 2,5 millones de euros, entre compra de terrenos, compra de pabellón y

pago de indemnizaciones. Aclara que en el edificio de Zeharkale nº 1 hay un convenio con los propietarios y que en cuanto a los inquilinos, ya existen acuerdos con una de las familias que lo habitan y con el taller Reco, de la planta baja. Faltaría cerrar el acuerdo con la otra familia. También falta cerrar el acuerdo con el kiosko de prensa que existe en Zeharkale, junto al nº 1, ya que las pretensiones económicas de las personas que explotan el negocio son disparatadas. Cuando se desarrolle la unidad y se redacte el proyecto de reparcelación, como documento equidistributivo de beneficios y cargas, se establecerá la indemnización para el kiosko.

La sra. Goikoetxea quiere hacer un comentario respecto de los edificios de Kaltxango: en su opinión, si se firmara con los particulares un acuerdo de permuta de 1 vivienda actual por vivienda nueva, firmarían rápidamente y no les importaría esperar 4 ó 6 años.

Finaliza el sr. Alcalde con este tercer punto del orden del día, manifestando que una vez finalizada la exposición del tema, ruega a las personas miembro del Consejo que hagan llegar a la secretaria del mismo su posicionamiento al respecto para que se emita el dictamen preceptivo del Consejo.

4. INFORMACIÓN SOBRE ADJUDICACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE APARTAMENTOS DOTACIONES EN ABELETXE.

Explica Juan Carlos Abascal, como ya saben los y las asistentes, que existe una parcela dotacional en el sector Abeletxe, cuya superficie es de 1.000 m², en la que se prevé la construcción de apartamentos dotacionales en régimen de alquiler. Asimismo, también se va a desarrollar una operación de vivienda en el solar denominado "Antigua casa Olañeta".

Se puso en marcha un procedimiento de contratación, mediante concurso abierto, para contratar los trabajos de redacción de los proyectos de 55 apartamentos dotacionales en alquiler en Abeletxe y para 18 apartamentos y 8 viviendas libres en el solar Olañeta.

El concurso se inició en julio de 2009 y se han recibido 5 propuestas que han sido estudiadas con detenimiento. Se han valorado varios aspectos para analizar las propuestas, entre ellos la implantación de energías renovables, la calidad arquitectónica, el programa funcional y la adecuada ocupación del espacio.

El edificio de Abeletxe se ha separado 11 m. del edificio colidante, correspondiente a la 1ª fase construida por Swain inversiones, atendido así a las demandas expresadas por sus propietarios/as.

Continúa Juan Carlos Abascal mostrando gráficamente las 5 propuestas recibidas, denominadas A, B, C, D y E, a la vez que analiza los detalles de cada una de ellas. Asimismo presenta una comparativa de superficies de vivienda según cada una de las propuestas.

Para la valoración de las propuestas se constituyó una mesa de contratación que analizó diversos aspectos: la propuesta arquitectónica, la oferta económica de los trabajos de redacción y el plazo de entrega de los proyectos. Puntuados estos aspectos, el concurso lo ha ganado la empresa "Mitxelena Arquitectos" que serán los adjudicatarios de la redacción del proyecto.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Juan Carlos Abascal muestra gráficamente las plantas distribuidas de los apartamentos de Abeletxe, según la propuesta ganadora del concurso.

Esta empresa es la que planteaba un menor coste de construcción por cada apartamento, aproximadamente 70.000 € más el IVA, sin tener en cuenta aspectos como el suelo, gastos financieros, etc y teniendo en cuenta que en los pliegos de inicio del Concurso se socogen los precios de edificación y urbanización que utiliza Visesa en sus concurso y están bastante ajustados.

Ahora toca trabajar en la ordenanza que regule la adjudicación de los apartamentos, requisitos de las personas a quienes va dirigidos, canon mensual, años de duración del alquiler, etc....

Para dar por finalizada la sesión del Consejo, el Sr. Alcalde agradece su participación a todas las personas convocadas.

No habiendo más asuntos a tratar, de orden del Presidente se da por finalizada la sesión, levantándose la misma a las veintiuna horas del día de la fecha, de todo lo cual como Secretaria doy fe.

EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,