

**ZUMAIA LANTZEN SA.ren
ADMINISTRAZIO KONTSEILUA**

58ZK-KO AKTA

ZUMAIA LANTZEN SA.ren Administrazio Kontseilua ZUMAIAn bildu da, bi milako otsailaren 7an.

BERTARATUAK:

Lehendakaria: Rikardo PEÑA KINTELA
Batzarkideak: Felipe GUTIERREZ SERVAN
Arantxa GAJATE TELLERIA
Idazkaria: Miren ETXEZARRETA GARMENDIA

Bilerara etorri dira, Gonzalo Torre Oleaga, hitza bai, baina botorik ez duen zinegotzia, Luis Javier Alvarez Yeregui zinegotziaren ordezkoa, Luziano Paguegi udal arkitektoa eta Tomas Eizmendi eta Jose Ramon Estomba ESARBE SA.ko ordezkariak

EGUNEKO AZTERGAIK

**1.- AURREKO KONTSEILUKO AKTA IRAKURRI ETA ONESTEA
(00/01/10eko 57zk-ko akta).**

Akta irakurri eta horri buruzko aipamenak egin ondoren, aho batez onartu zen, zuzenketarik egin gabe.

2.- KAPITAL-ZABALKUNTZA:

- a) 2000ko urtarrilaren 20an egindako Akziodunen Aparteko Batzar Nagusian onartutako kapital-zabalkuntza gauzatzea, bilera horretan espreski eman baitzitzaion hori gauzatzeko ahalmena Administrazio Kontseiluari, Sozietate Anonimoen Legearen 153 a) artikuluan ezarritako ahalmenak ere bere esku utziz.
- b) Administrazio Kontseiluko lehendakariari ahalmena ematea Notario aurrean agertzeko eta, hala badagokio, hartutako akordioak publikoak egiteko eta Merkataritza Erregistroan izena eman arteko izapide guztiak egiteko.
- c) Bilerako akta irakurri eta, hala badagokio, onartzea.

Eguneko aztergaietako puntuak eztabaidatu ondoren, aho batez ERABAKI DA:

1.- Kapital-zabalkuntzarako akordioa gauzatzea EHUN ETA HAMASEI MILIOI PEZETAKO kapitala gehituz, ehun eta hamasei mila akzio berriren jaulkipena eginaz, hurrenez hurren, **EHUN ETA HOGEITA BEDERATZI MILA ETA BATETIK BERREHUN ETA BERROGEITA BOST MILA** arteko zenbakiekin, biak barne, akzio bakoitzaren balio nominala mila pezetakoa izanik.

Bazkide bakarrak, hau da, Zumaiako Udalak, Peña jaunak ordezkatuta Udaleko alkate-lehendakaria denez, kapital-zabalkuntza osorik ontzat ematen du, ondorengo ekarpena eginaz: 1.- Aldez aurretik Kutxa Sozialean sartu diren **HIRUROGEI MILIOI PEZETA** eskudirutan; 2.- Udalaren jabetzako lurzatia, Zumaiako Planeamendu Orokorraren 32.HGAKo A.5.1. LURZATIA deitutakoa, Azpeitiko Jabetza Erregistroan, ondorengo datuekin jasotakoa: Zumaiako 1.644 liburukia; 138 Liburua; 60 Orrialdea; 7.077 Finka.

Lursail hauen balioa **BERROGEITA HAMASEI MILIOIKOA** da, gutxi gorabehera.

Beraz, gehitutako kapitala erabat onartua izan da eta bazkide bakarrak, hau da, **Zumaiako Udalak** osorik ordaindu du.

Horren ondorioz, Gizarte Estatutuen **5. Artikulua** aldatu egin da eta ondorengo era honetan idatzita geratzen da:

“**5.Artikulua.-** Kapital soziala **BERREHUN ETA BERROGEITA BOST MILIOI PEZETETAN** finkatzen da, serie bakarreko, **mila pezeta nominaleko berrehun eta berrogeita bost mila akzio nominalez ordezkatuta**, hurrenez hurren, **BATETIK, BERREHUN ETA BERROGEITA BOST MILA** arteko zenbakiekin, denak onartuta eta ordainduta daudelarik.

Elkarteak akzioen erregistro-liburua edukiko du eta bertan, akzioen jabetza eta akziodunen izena eta helbidea jasoko dira”

2.- **RIKARDO PEÑA KINTELA** Administrazio Kontseiluko lehendakariari, ahalmena eman zaio Notario aurrean agertzeko eta akordio hauek publikoak egiteko, Merkataritza Erregistroan izena eman arteko izapide guztiak eginaz.

Akta egin eta irakurri ondoren, aho batez onartu da, bilera egin eta gero.

3.- A.5.1. ETA A.5.2. BAT LURZATIAK “PANIFICADORA ARTADI SL.ari” SALTZEKO KONTRATU PRIBATUA GAUZATU DELA ADIERAZIZ.

Gerentziak adierazi du, aipatutako lurzatiak “Panificadora Artadi SL.ari” saltzeko kontratu pribatua gauzatu dela, aurreko Administrazio Kontseiluko bileran erabakitako baldintzen arabera.

4.- A.5.1. ETA A.5.2.BAT LURZATIEN HIRIGINTZA ZERGA KENTZEKO PROPOSAMENA PLENOARI (Kapital-zabalkuntza eta **A.5.2. BAT lurzatiaren** bereizketa bukatuta egoteari baldintzatuta).

Lurzati hauen salerosketaren prezioan (15.000pta/m² lurzoru eraikigarria) hirigintza gastua barneratuta dagoenez, eskritura publikoa izenpetu baino lehen, Birzatiketan izendatutako hirigintzako zerga kendu egin da.

Kontseiluak, eguneko aztergaietako puntu honen proposamena egitea erabaki zuen.

5.- ZUZENDUTAKO 2000ko JARDUERA PLANA.

Kontseilu horretarako deialdiarekin batera, batzarkide guztiei 2000ko urtarrilaren 28ko datako LANAK ETA ORDAINKETAK eta BALIABIDE-SARREREN laukia bidali zitzaien, aurreko Kontseiluan egindako oharra zuzendu eta bidezko egokitzapenak eginda.

Pilatutako LANAK ETA ORDAINKETAK guztira 571.899 mila pezetakoak dira eta pilatutako BALIABIDE-SARRERAK 574.761 mila pezetakoak.

Kontseiluak behin-betiko onartzea erabaki zuen.

6.- LUR EROSKETA. BALORATZEKO IRIZPIDEAK.

2000. urteko urtarrileko **Udal Ondarerako Lurzorua Erreserbatzeko Proiektuarekin (ekainaren 29ko 20/1998 Legea)** adostasunean eta 2000.urteko JARDUERA PLANEAN aurreikusitako lursailen salerosketa prezioak zehaztu ahal izateko, gerentziak konseilariari idatzi bat banatu die, lurzoru baloratzeko ondorengo IRIZPIDEekin:

- **Hasierako datuak:**

1.- Antolamendua, 75etxeb./Ha dentsitatearekin proposatu da (133,33m² lursail guztira /etxeb.= **13.333m² lurzoru gordina 100 etxebizitzako**). Ondorio honetarako ez dira kontatu merkataritzako lokalak, zerbitzuetakoak etab.

2.- Pentsatzen da, etxebizitzak %65 Babes Ofizialeko Etxebizitzak izan behar dutela eta gainerako %35 "libreak".

3.- Urbanizatutako arearen probetxamenduaren %10eko derrigorrezko lagapena egin behar zaio Udalari.

4.- Antolamenduz kanpoko baserri, lantegi eta abarren konpentsazio eta/edo kalte-ordainak, hirigintzako kostuetan barneratuta daudela ulertzen da (Hirigintza eta Birzatiketa Proiektuak).

5.- Esperientzian oinarrituta, areako hirigintzako kostua 2.500.000 pta/etxeb. baloratu da.

6.- Babes Ofizialeko Etxebizitzetako haztatutako modulua, gaur egun 98.500pta/m² erabilgarrikoa da.

Ondorio honetarako kontuan hartzen dira:

90m² ko azalera erabilgarria etxebizitzako (BOEk eta libreak).
 30m² ko guztirako azalera garaje bakoitzeko.
 13,5m² ko gehienezko azalera (90aren %15) trasteleku bakoitzeko.

Etxebizitza hauen salmenta prezioak, gehienez ere, izan beharko luke:

90m ² x 98.500 pta/m ² x 1,4 (Ind. Zumaia)	12.411.000
30m ² x 98.500 pta/m ² x 0,6	1.773.000
13,5m ² x 98.500 pta/m ² 0,6	<u>797.850</u>
Total	<u>14.981.850</u>

Urbanizatutako lurzorua gehienezko balioa, guztirako salmenta prezioaren %20 baino haundiagoa ezin da izan (2.996.370 pta).

7.- Kalkulatzen da etxebizitza “libreen” guztirako salmenta prezioa, azokako salneurrietan 22.500.000 pezetakoa izan daitekeela, garaje lekuak eta trastelekua baneraturuta eta ondorengo era honetan banaka daiteke:

5.000.000 pta/etxeb. urbanizatutako lurzorua.

13.000.000 pta/etxeb. eraiketako gastu zuzenak eta besteak.

4.500.000 pta/etxeb. G.O. eta Sustapen-onuraren %25.

Guztira 22.500.000 pta/etxeb.

Urbanizatu gabeko lurzorua balioaren kenketa.

100 etxebizitza egiteko 13.333m² behar dira

Horren kostua 90 etxebizitzen artean asumitu behar dugu (%10eko derrigorrezko lagapena egin behar zaiolako Udalari).

100 etxebizitzen urbanizazioaren kostua, honakoa izango da: 100 x 2.500.000 = 250.000.000 PTA.

Horren kostua 90 etxebizitzen artean asumitu behar dugu (Udalari egin behar zaion lagapena dela eta).

90 etxebizitza horietatik 90 x 0,65 Babes Ofizialeko Etxebizitzak dira eta horien lurzoru urbanizatuaren kostua 2.996.370 x 90 x 0,65 = 175.287.645 PTAkoa da.

90 etxebizitza horietatik 90 x 0,35 Libreak dira, eta horien lurzoru urbanizatuaren kostua 5.000.000 pta/etxeb.

Etxebizitza libreen lurzoru urbanizatuaren kostua izango da:

5.000.000 x 90 x 0,35 = 157.500.000 PTA.

Urbanizatutako lurzorua guztira izango da (BOE+EL)= 175.287.645 + 157.500.000 = 332.787.645 PTA.

Urbanizazioak 250.000.000 PTAko kostua duenez lurzorua izango da:

$$332.787.645 - 250.000.000 = 82.787.645 \text{ PTA.}$$
$$M^2 \text{ aren prezioa izango da} = \frac{82.787.645 \text{ PTA}}{13.333 \text{ m}^2} = 6.209,23 \text{ pta/m}^2$$

Irizpide hauek Eusko Trenbideak – Ferrocarriles Vascos-ek (ET/FV) trazatuaren mendebaldean lekututako lursailei dagozkienak dira, geltokitik irteeran Bilbo aldera, Otxalorako Plan Partziala egingo den eremua izango den lekuan.

Kontseiluak erabaki du, azaldutako IRIZPIDEAK onartzea proposatutako helburuekiko jarrera koherentea mantentzeko eta berdina lurjabe guztiekiko.

7.- PROIEKTU TEKNIKOAK ENKARGATZEA.

7.1.- Udal zerbitzuetarako pabilioa 21.HG Ako B-2 lurzatian.

ESARBE SA.k egindako proposamenez, Kontseiluak onartu du, proiektua ahal den xumeana eta udal zerbitzuen beharrei egokituena, ESARBE SA.ko plantilako Tomas Eizmendi injineruak egitea eta Zumaia Lantzen SA.k, oniritziaren, aseguruaren eta BEZaren gastuak bakarrik ordainduko ditu.

ESARBE SA.k jasoko ditu gainera, eraiketa lanen kostu zuzenari aplikatutako kudeaketa eta administrazioaren ohizko ordainsariak (%6 pabilioi industrialak delako).

7.2.- Parke linealaren proiektua 3. Sektoreko berdegunean eta, hala badagokio, aparkalekuarena berdegunearen mendebaldean. Irizpideak zehaztea.

Luziano Paguegi, udal arkitektoak, solairuetako eta aurretiko bistako planoak aurkeztu ditu eta horiek ikusiaz, zenbait irizpide eta xehetasunei buruzko argibideak eman ditu, hurrengo puntu hauetaz; lekuen tratamendua, jolastoki edo egontoki desberdinak, hiri-altzariak, kaleko argiak, zuhaitzi eta lorategiak etab., proiektua egiterakoan jarraitu beharreko irizpideak izan daitezkeenak.

Zenbait puntu eztabaidatu dira, hala nola; zuhaitzi mota, neurria edo tamaina, farol eta beste osagai batzuen altuera, pilotaleku txikiak etab., parkeko eta etxebizitzetako bista eta eguzkiaren eragozpen eta/edo mugari dagokionez, haizeak edo aire-korronteak, zenbait jolasen erabilera eta eragozpenak etab.

Ingurunea, udalaren interesa eta urbanizazioaren azpiegitura iadanik ezagutzen direlako, Kontseiluak erabaki du, proiektu hau Luziano Paguegi eta Josu Agirrezabalaga (Sestra) teknikariei enkargatzea, gomendatuz, infografikoak, perspektibak, solairuak itzalekin edo antzeko bitartekoak prestatzea, proposatutako irtenbideak erraz ulertu ahal izateko.

7.3.- Otxalora Eremuko Plan Partzialaren Proiektua.

Plan Partzial honek, 3.Sektoreko iparraldean eta bere luzapenean hegoaldera, Aira Durex-eko ekialdean, iadanik garatutako planeamenduaren antolatzailea izan behar

du eta ET/FVren ekialdean Basusta mendi-hegalean egin daitekeen garapenarena, horren oinarri orokorrak Anoetan, Donostian, egindako bileran aurkeztu zirelarik, joan den urteko urriaren 8an, alderdi guztietako eta Diputazio eta Euskal Gobernuko Hirigintza Departamentuetako ordezkarien aurrean.

Bestalde, ikusirik Luziano Paguegi Bilbaok egindako 1999ko urriaren 21eko eskaintza ekonomikoa, 2.100.000 PTA + BEZ + oniritzi eskubideen 77.000 PTA + BEZ pezetan baliokoa, Kontseiluak erabaki zuen Otalora eremuko Plan Partzialaren Proiektua berari enkargatzea (Eskaintza ekonomikoak Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak barematutakoa baino gutxiago suposatzen du).

7.4.- Pabilioi proiektuaren 1.fasea A.6.1. lurtzatian (32.HGA).

Gerentziak proposatu du A.6.1.lurtzatian pabiloiaren 1.fasearen proiektua eta obra zuzendaritza Debor SL. Arkitektura estudioari enkargatzea, SPRILUR SA.ri berriro erosi aurretik, 2000ko JARDUERA PLANAREN aurreikuspenen arabera, enpresa horrek 32.HGA ondo ezagutzen duela eta diseinuan ahalik eta berdintasun handiena mantentzeko.

Kontseiluak proposamena onartu zuen Arantxa Gajatek adierazitako abstentzioarekin eta akordioa betetzea atzeratuz, beharizanen ikerketa bat eta/edo enpresen inbentarioa egin arte, bereziki, “ordenamenduz kanpo” lekutatuko enpresena, problematika hau, berrikusten ari diren AA.SS.ei ere erantsiz.

8.- BESTE ZENBAIT. ESKARI ETA GALDERAK.

Kontseilariak informazioa izan dezaten, Gipuzkoako lurzoru industrialaren gaiei buruzko 2000.urteko urtarrilari dagokion 85 zenbakidun *Empresarios* aldizkariaren ale monografiko bana eman zaie, 3 eta 4 orrialdeak Zumaiari eskainitakoak direlako.

Eta beste aztergairik ez zegoenez, akta honek zehatz-mehatz jasotzen duen bilera amaitutzat eman zen eta nik, idazkari honek, sinatu egiten dut lehendakariak ontzat eman ondoren.

O.E.
LEHENDAKARIA

IDAZKARIA