

AKTA

Udalbatzarraren ohiko bilkura

EGUNA: 2024ko urtarrilaren 25a, osteguna

TOKIA: Udalbatzarraren aretoa

DEIALDIA: Lehena

HASTEKO ORDUA: 19:30 **BUKATZEKO ORDUA:** 20:00

BERTARATUAK:

Alkatea

Anuska Esnal Oliden

Zinegotziak

Olatz Santamaria Bereziartua, Xabier Ibarburen Azkue, Bittor Andres Alkorta, Iñaki Makazaga Urdangarin, Lohitzune Solabarrieta Odriozola, Iosu Lizarralde Ibarbia, Nagore Rementeria Argote, Inaxio Alguacil Barrenetxea, Lourdes Salsamendi Goñi eta Jon Basurko Sarasua.

Idazkari-kontu-hartzailea

Jon Carrera Jauregi

Ainara Munduate Iguaran zinegotziak (EH Bildu) eta Noemi Ostolaza Arkauz zinegotziak (EA) adierazi dute ezin zutela etorri eta, beraz, ez dute bilkuran parte hartu.

Gai-zerrenda

- 1.- Onartzea, egoki bada, 2023ko azaroaren 29ko udalbatzarraren ezohiko bilkuraren eta 2023ko abenduaren 28ko udalbatzarraren ohiko bilkuraren akten zirriborroak.
- 2.- Onartzea, egoki bada, erredakzioan dagoen HAPOaren «2.1 Aita Lertxundi 48-50» eta «1.2 Sotoak» azpieroemurako hitzarmen urbanistikoa.
- 3.- Hutsik uztea, egoki bada, Orioko Zaharren babeslekua taberna-jatetxearen zerbitzua eta garbiketa- eta mantentze-zerbitzua adjudikatzeko lehiaketa.
- 4.- Onartzea, egoki bada, Orioko Zaharren babeslekua taberna-jatetxearen zerbitzua eta garbiketa- eta mantentze-zerbitzua prozedura ireki bidez kontratatzeko baldintza administratibo partikularrak eta baldintza teknikoak.
- 5.- Eskariak eta galderak.

Esan-eginak

1.- ONARTZEA, EGOKI BADA, 2023KO AZAROAREN 29KO UDALBATZARRAREN EZOHICO BILKURAREN ETA 2023KO ABENDUAREN 28KO UDALBATZARRAREN OHIKO BILKURAREN AKTEN ZIRRIBORROAK.

Udalbatzarrak gaiaren berri jakiten du.

Udalbatzarra jakinaren gainean geratzen da eta, inork inolako oharrik egiten ez duenez, gaia eztabaidatu ondoren, **HAU ERABAKITZEN DU, AHO BATEZ** [guztira **HAMAIIKA BAIIEZKO BOTO**; gehiengo osoa, beraz]:

ONARTZEA 2023ko azaroaren 29ko udalbatzarraren ezohiko bilkuraren akta eta 2023ko abenduaren 28ko udalbatzarraren ohiko bilkuraren akta.

2.- ONARTZEA, EGOKI BADA, ERREDAKZIOAN DAGOEN HAPOAREN «2.1 AITA LERTXUNDI 48-50» ETA «1.2 SOTOAK» AZPIEREMURAKO HITZARMEN URBANISTIKOA.

Udalbatzarrak gaiaren berri jakiten du.

Orioko udalbatzarrak, 2023ko maiatzaren 8an egindako ezohiko bilkuran, erabaki zuen jendaurrean jartzea, hogeii egunez, Orioko HAPOk «2.1 Aita Lertxundi 48-50» eta «1.2 Sotoak» azpieroemurako hitzarmen urbanistikoa. Erabakia GAOn 108. zenbakian argitaratu zen, 2023ko ekainaren 6an.

Emandako epearen barruan, 2023ko uztailaren 4an (erregistro-zenbakia: 2023-3202), Inmobiliaria Orio Txoko Txiki SLk alegazioak aurkeztu zizkion hitzarmenari, 759 zenbakidun erregistro-finkaren jabeen izenean.

Hauek dira alegatutako alderdiak:

- 1.- HAPOa berrikusteko jendaurreko tramitean aurkeztutako alegazioen edukira igortzea.
- 2.- Sotoetako bat ez da aipatzen.
- 3.- Ondasun eta eskubideak baloratzeko eta ondoriozko partzelak adjudikatzeko irizpideak.
- 4.- % 15 formulatzea lagapen/konpentsazio moduan, 1.2 azpieremuan dauden eraikinen doako lagapena eta ekipamendu-izaera kontuan hartuta.

Egindako alegazioei honela erantzuten zaie, puntuz puntu, ARAUDI SLPko Nekane Azarola abokatuak egindako txostenean oinarrituta:

1.- HAPOa berrikusteko jendaurreko tramitean aurkeztutako alegazioen edukira igortzea.

HAPOari egindako alegazioak Plan Orokorra onartzeko prozeduraren barruan jakinarazi eta erantzungo dira.

Alegazio-idazki honen xede den hitzarmen urbanistikoa formulatzeko, kontuan hartu dira Orioko udalbatzarrak 2022ko abenduaren 22an hartutako erabakiaren bidez HAPOaren lehen onarpenean ezarritako egiturazko zehaztapenak «1. Kasko Historikoa» eta «2. Mutiozabal» izeneko eremu urbanistikoetarako.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen zazpigarren xedapen gehigarriaren 4. eta 5. paragrafoetan ezarritakoa aplikatuz, hitzarmen urbanistikoak ezin izango du Plan Orokorraren zehaztapenen aurka egin, ezta haiek hautsi ere.

Ondorioz, hitzarmen hau behin betiko onartzen diren Plan Orokorraren zehaztapenen mende dago.

2.- Sotoetako bat ez da aipatzen.

759 zenbakidun erregistro-finkaren jabeak hitzarmen urbanistikoaren eraginpean daude, eta ez dira sartu akats baten ondorioz.

Beraz, akats hori zuzendu egingo da.

3.- Ondasun eta eskubideak baloratzeko eta ondoriozko partzelak adjudikatzeko irizpideak.

Alegazioan adierazten da ez daudela ados «Aita Lertxundi 48-50» azpieremuaren jabeari Plan Orokorraren Aurrerapeneko 2. alternatiban Sotoari esleitutakoa gainditzen duen eraikigarritasun urbanistiko osoa adjudikatzeko irizpidearekin.

Eskatu dute Mutiozabalentzako eskubideak egungo industria-eraikigarritasun haztatua kontuan hartuta balioesteko, hau da, 6.936,39 m² (t) bider 1,04, hau da, 7.213,85 UA, eta aldea, 13.453 UAraino, bi eremuetako jabeen artean banatzeko.

Lehenik eta behin, nabarmendu behar da Hitzarmenaren helburuetako bat dela bi eremuen etorkizuneko kudeaketa erraztea, «1.2 Sotoak» azpieremuaren jabeek eskubideak bermatuz, birpartzelazio-proiektuetan aplikatzen diren legezko irizpide orokorrek EZ lituzketenak bermatuko.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 44.2 artikulua hau ezartzen du:

2. Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorritz gero.

Hitzarmenean bertan, X azalpenean, berariaz adierazten da aurkeztutako azaleraren edo eraikigarritasunaren irizpidea kontuan hartuko balitz, Sotoen jabeek guztizko azaleraren % 7,91 eta egungo eraikigarritasun urbanistikoaren % 6,43 hartzen dutela eta Aita Lertxundi 48-50 eremuko jabeek, berriz, guztizko azaleraren % 92,09 eta guztizko eraikigarritasun urbanistikoaren %93,57.

Ondorioz, hitzarmenaren bidez, Sotoen jabeek bermatu nahi zaie «2.1 Aita Lertxundi 48-50» azpieremuan gauzatu ahal izango dutela Aurrerapenaren 2. alternatiban emandako eraikigarritasun urbanistikoa. Aukera hori da jabe horien aldekoena, PERCHOn eraikigarritasunarekin alderatuta.

Beraz, hitzarmen urbanistikoaren arabera, Sotoen jabeek % 21,76ko partaidetza izango lukete onura eta kargetan, eta ez % 7,91koa.

Ondorioz, «2.1 Aita Lertxundi 48-50» azpieremuaren eraikigarritasun urbanistikoa antolamendu-irizpideak kontuan hartuta eman da, eremuaren bideragarritasun ekonomikoa eta urbanistikoa bermatuz, etxebizitza babestuaki eraikitzea ahalbidetuz eta etorkizunean Sotoetako aprobetxamenduak gauzatu direla bermatuz, nahiz eta emandako azalera-irizpidea aplikatuta adjudikatuko litzaizkiokeenak gainditu.

Azkenik, adierazi behar da Sotoak eremuari alegazioan Mutiozabali aplikatzeko eskatzen den irizpide bera aplikatu izan balitzaio —hau da, 1,04 koefizienteko industria-erabilera— EZ litzaiokeela Aurrerakinaren eraikigarritasuna aitortuko (2.927,13 UA), **495,98 UA** baizik.

Bigarrenik, eskatzen du jabe bakoitzak bere gain har ditzala lurzorua deskontaminazioak eta eraispenak eragindako gastuak. Gainera, laugarren xedapenaren 5. paragrafoa honela idaztea proposatu du:

Todos los propietarios renuncian a las indemnizaciones que pudieran corresponderles por los derribos de los edificios, instalaciones, extinciones o traslados de actividad etc, que deben acometerse para posibilitar el desarrollo del ámbito. Asimismo, cada propietario asumirá los costes por dichos derribos y los que

deriven de los trabajos necesarios para obtener la declaración de calidad del suelo aportado por cada uno de ellos.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 43. artikulua arautzen ditu kutsatutako eta eraldatutako lurzorua berreskuratzeko neurriak hartzera behartuta dauden pertsona fisikoak edo juridikoak.

Ildo horretan, kutsatutako lurzorua berreskuratzeko neurriak hartzera behartuta daude «kutsadura hori eragin duten pertsona fisiko edo juridikoak; pertsona bat baino gehiago direnean, betebeharrak horren erantzukizuna era solidarioan hartuko dute. Horien ordean, betebeharrak hori lurzoruaren jabe eta edukitzaile diren pertsona fisiko edo juridikoena izango da, hurrenkera horretan».

Ondorioz, aztertzen ari garen kasuan artikulua hori aplikatu behar dela uste da. Beraz, Sotoen jabeek ez dituzte ordaindu beharko «2.1 Aita Lertxundi» eremuan kokatutako lurzoruaren deskontaminazio-kostuak.

Eraispenei dagokienez, antolamenduz kanpokotzat izendatutako eraikinak eraistea eremuaren karga urbanistiko bat bada ere, kasu zehatz honetan, kutsatutako lurzoruarenez eta pabilioiak deskontaminazio-planaren barruan eraitsi ohi direnez, lotura hori izanez gero, Aita Lertxundiren jabeen karga izango da.

Ondorioz, laugarren xedapenaren 5. paragrafoa honela idaztea proposatzen da:

*Jabe guztiek uko egiten diete lehendik dauden eraikin, instalazio eta jarduerengatik kalte-ordainei, halakoak deklaratu behar direnean edo antolamendutik kanpo edo zuzkidura publikoetarako laga behar direnean. **Era berean, jabe bakoitzak bere gain hartuko ditu lurzoruaren kalitatearen deklarazioa lortzeko beharrezkoak diren lanen kostuak, bai eta lurzoruaren deskontaminatzeko prozedurari lotutako eraispeneen kostuak ere.***

Azkenik, 4. estipulazioan, 7. atal bat gehitzea proposatu du, Plan Bereziak, ahal den neurrian, «2.1 Aita Lertxundi 48-50» azpieremuan hiru lurzati eraikigarri antolatuko dituela zehaztuz.

Orioko HAPOk, azpieremuen antolamendu xehatua egiteko, Plan Berezi bat idazteko eskatzen du. Beraz, ez da beharrezkoa eta ez da egokia, hitzarmenaren bidez, Plan bereziaren etorkizuneko antolamendua baldintzatzea.

4.- % 15 formulatzea lagapen/konpentsazio moduan, 1.2 azpieremuan dauden eraikinen doako lagapena eta ekipamendu-izaera kontuan hartuta.

Antolamendu-irizpideei dagokienez, Hitzarmenak Plan Orokorrek lehen onarpenean ezartzen duena baino ez du jasotzen.

Lehendik dauden eraikinei dagokienez, planaren proposamenak egungo errealitate urbanistikoa finkatzen du, eta **eraikinak ekipamendu publikoko erabileretara bideratzen ditu.**

Beraz, HAPOk ezartzen ditu zuzkidura publiko gisa eraikin horiek eta, ondorioz, nahitaez laga beharrekoak dira.

Sotoetako eraikinen finkapena Plan Orokorrean justifikatuta dago antolamendu-arrazoiengatik, egungo garapen urbanistikoa handitzeak egungo egoera eta ingurunearen kalitate urbanistikoa okertuko lituzkeelako.

Horregatik, jabeen eraikuntza-eskubideak «2.1 Aita Lertxundi» azpierzemura **lekualdatuko dira**, eta **idatziko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu bi azpierzemuen antolamendu xehatua eta exekuzio urbanistikoaren baldintzak.**

Lagapenaren % 15ari dagokionez, betebeharrak hori 2/2006 Legearen 27. artikuluan araututa dago, eta hitzarmenean eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari aplikatzen zaio, aurretik zegoenaren eta aurreikusitakoen artean. Beraz, Sotoen jabeek ez dute % 15 ordainduko finkatutako eraikinengatik.

Beraz, juridikoki desegokitzat jotzen da eskatutako % 15eko lagapena/konpentsazioa.

ARAUDI SLPko Nekane Azarola abokatuak egindako txostenean argudiatutakoa oinarri hartuta, hau proposatzen da:

- 1.- Ontzat ematea 759 zenbakidun erregistro-finka hitzarmenean sartzea.
- 2.- Ontzat ematea alegazio hau: jabe bakoitzak lurzoruen kalitatearen adierazpena lortzeko beharrezkoak diren lanen kostuak bere gain hartuko ditu, baita lurzoria deskontaminatzeko prozedurari lotutako eraispenen kostuak ere.

Beraz, 4. estipulazioko 5. atalaren idazkera aldatu beharko da, eta hau proposatzen da:

*Jabe guztiek uko egiten diete lehendik dauden eraikin, instalazio eta jarduerengatik kalte-ordainei, halakoak deklaratu behar direnean edo antolamendutik kanpo edo zuzkidura publikoetarako laga behar direnean. **Era berean, jabe bakoitzak bere gain hartuko ditu lurzoruen kalitatearen deklarazioa lortzeko beharrezkoak diren lanen kostuak, baita lurzoria deskontaminatzeko prozedurari lotutako eraispenen kostuak ere.***

- 3.- Atzera botatzea gainerako alegazioak.

Udalbatzarra jakinaren gainean geratzen da eta, Tokiko Garapena batzordeak 2024ko urtarrilaren 10ean emandako diktamena ikusita, gaia eztabaidatu ondoren, **HAU ERABAKITZEN DU, AHO BATEZ** [guztira **HAMAIIKA BAIEZKO BOTO**; gehiengo osoa, beraz]:

- 1.- **ONARTZEA** erredakzioan dagoen HAPOaren «2.1 Aita Lertxundi 48-50» eta «1.2 Sotoak» azpierzemurako hitzarmen urbanistikoa, zehaztasun hauekin:

- 1.- Ontzat ematea 759 zenbakidun erregistro-finka hitzarmenean sartzea.

2.- Ontzat ematea alegazio hau: jabe bakoitzak lurzorua kalitatearen adierazpena lortzeko beharrezkoak diren lanen kostuak bere gain hartuko ditu, baita lurzoria deskontaminatzeko prozedurari lotutako eraispenen kostuak ere.

Beraz, 4. estipulazioko 5. atalaren idazkera aldatu beharko da, eta hau proposatzen da:

Jabe guztiek uko egiten diete lehendik dauden eraikin, instalazio eta jarduerengatik kalte-ordainei, halakoak deklaratu behar direnean edo antolamendutik kanpo edo zuzkidura publikoetarako laga behar direnean. Era berean, jabe bakoitzak bere gain hartuko ditu lurzorua kalitatearen deklarazioa lortzeko beharrezkoak diren lanen kostuak, baita lurzoria deskontaminatzeko prozedurari lotutako eraispenen kostuak ere.

3.- Atzera botatzea gainerako alegazioak.

Hori guztia, erabaki honen azalpen-zatian adierazitako arrazoiengatik.

2.- Alkateari **AHALMENA EMATEA** erredakzioan dagoen HAPOaren «2.1 Aita Lertxundi 48-50» eta «1.2 Sotoak» azpieremurako hitzarmen urbanistikoa sinatzeko, Udalaren izenean.

3.- HUTSIK UZTEA, EGOKI BADA, ORIOKO ZAHARREN BABESLEKUA TABERNA-JATETXEAREN ZERBITZUA ETA GARBIKETA- ETA MANTENTZE-ZERBITZUA ADJUDIKATZEKO LEHIAKETA.

Udalbatzarrak gaiaren berri jakiten du.

Udalbatzarra jakinaren gainean geratzen da eta, Barne Antolaketa batzordeak 2024ko urtarrilaren 19an emandako diktamena ikusita, gaia eztabaidatu ondoren, **HAU ERABAKITZEN DU, AHO BATEZ** [guztira **HAMAIKA BAIEZKO BOTO**; gehiengo osoa, beraz]:

HUTSIK UZTEA Orioko Zaharren babeslekua taberna-jatetxearen zerbitzua eta garbiketa- eta mantentze-zerbitzua adjudikatzeko lehiaketa, aurkeztu diren bi lizitatuzaileek ez dutelako betetzen baldintza administratibo partikularretan ezarritako kaudimen teknikoaren baldintza; hau da: azken hiru urteetan gutxienez urtebeteko esperientzia egiaztatzea ostalaritzan, arduradun edo zerbitzari gisa.

4.- ONARTZEA, EGOKI BADA, ORIOKO ZAHARREN BABESLEKUA TABERNA-JATETXEAREN ZERBITZUA ETA GARBIKETA- ETA MANTENTZE-ZERBITZUA PROZEDURA IREKI BIDEZ KONTRATATZEKO BALDINTZA ADMINISTRATIBO PARTIKULARRAK ETA BALDINTZA TEKNIKOAK.

Udalbatzarrak gaiaren berri jakiten du.

Udalbatzarra jakinaren ganean geratzen da eta, Barne Antolaketa batzordeak 2024ko urtarrilaren 19an emandako diktamena ikusita, gaia eztabaidatu ondoren, **HAU ERABAKITZEN DU, AHO BATEZ** [guztira **HAMAIKA BAIEZKO BOTO**; gehiengo osoa, beraz]

ONARTZEA Orioko Zaharren babeslekua taberna-jatetxearen zerbitzua eta garbiketa- eta mantentze-zerbitzua prozedura ireki bidez kontratatzeko baldintza administratibo partikularrak eta baldintza teknikoak, aldaketa nagusi hauek eginez:

- Kaudimen teknikoari dagokionez, desagertu egiten da azken hiru urteetan ostalaritzan, arduradun edo zerbitzari gisa, gutxienez urtebeteko esperientzia egiaztatzeari buruzko baldintza; nahikoa izango da ostalaritzan urtebeteko gutxienerako esperientzia egiaztatzea, edozein garaitan.
- Kontratazioa presakotzat jotzen da eta, beraz, proposamenak aurkezteko epea 15 egun naturalekoa izango da.

Emandako botoa azaltzeko, Anuska Esnal alkateak hartzen du hitza, eta adierazten du Mikel Rekarte Urretabizkaia adjudikaziodunak bere borondatez egin ziola uko zerbitzua kudeatzen segitzeari eta horregatik egin zela lehenbiziko lehiaketa publikoa, 2023ko azaroan. Lehiaketa horretara bi proposamen aurkeztu dira eta bietako bakar batek ere ez du betetzen kaudimen teknikoko baldintzetako bat, ez dutelako frogatu ostalaritzan, arduradun edo zerbitzari gisa, gutxienez urtebeteko esperientzia izatea azken hiru urteetan. Hori dela eta, Udalak hutsik laga du deialdi hori udalbatzar honetan bertan eta lehiaketa berri baten baldintzak onartu ditu, goian adierazitako aldaketak eginez.

Bukatzeko, Anuska Esnal alkateak eskerrak ematen dizkie Lourdes Salsamendi zinegotziari eta gaian eskumena duten udal-teknikariei, Orioko Zaharren babeslekua taberna-jatetxearen zerbitzua eta garbiketa- eta mantentze-zerbitzua adjudikatzeko espedientearen tramitazioan egindako lanagatik.

5.- ESKARIAK ETA GALDERAK.

Ez ziren izan.

Horrenbestez, bertaratutako inork hitza hartzen ez duenez, alkate-presidenteak bilkurari amaiera ematen dio eta, erabakitakoa jasota gera dadin, nik, idazkaria naizenez, akta hau egiten dut alkatearen ontzat emanarekin.

ALKATE-PRESIDENTEA,

IDAZKARIA,