



Usurbilgo Udala

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2016KO EKAINAREN 28AN
GOIZEKO 8:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

BERTARATUAK:

Alkatea: Xabier Arregi Iparragirre.

Zinegotziak: Jone Urdanpilleta Urdanpilleta eta Irene Garcia Palacios.

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel.

Ezin-etorria adierazi dute: Alaitz Aizpurua Labaka eta Josune Estella Arranz.

1.- AURREKO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA: 2016/06/14KO OHIKO BILKURAKO AKTA.

2016ko ekainaren 14ko ohiko bilkurako akta gehiengoz onartu dute, Xabier Arregi eta Irene Garciaaren aldeko botoarekin. Jone Urdanpilleta abstenitu egin da bilkura horretara ez zelako etorri.

2.- JOSÉ MARÍA UCIN, S.A. ENPRESARI, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-29 (ZELAI HANDI) EREMUAN ALUMINIOZKO TXATARRA ESTALTZEKO BILTEGIA ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA UKATZEA.

Esp. Zenbakia: HZ.04/2016-0266

JOSE MARIA UCIN, S.A. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-29 (Zelai handi) eremuan aluminiozko txatarra estaltzeko biltegia eraikitzeke udal baimena eskatu du.

Udal arkitektoak, Ekhiñe Eiguren Azkune andereak, eskaera aztertu ostean, ondoko txostena eman du:

UA2016_04_26

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate jaunari
OBRA HAUNDIAK

**A-29 ZELAI HANDI EREMUAN ALUMINIOZKO TXATARRA
ESTALTZEKO BILTEGIA ERAIKITZEKO EXEKUZIO PROIEKTUARI
TXOSTENA**

ESKATZAILEA: JOSE MARÍA UCIN, S.A.
KOKAPENA: A-29 ZELAI HANDI eremua, Usurbil.
ESKAERA DATA: 2016ko maiatzaren 6.
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2016-0266
EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 334.613,59 EURO



Usurbilgo Udala

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA: 1.618,8euro FIDANTZA (%120): 1.942,56Euro.

AURREKARIAK

- 2016ko maiatzaren 6ean JOSE MARIA UCIN S.A. enpresaren izenean eskaera egin da Usurbilgo Udalean, A-29 ZELAI HANDI eremuan aluminiozko txatarra biltegia eraikitzeko.
- 2016ko maiatzaren 23an Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailaren txostena jaso zen Udalean, non egikaritu nahi den eraikin berriaren inguruan esaten zen: *“dichas modificaciones no se consideran modificaciones sustanciales de la instalación”*.
- 2016ko ekainaren 2an Udaltzaingoarn txostena UCIN enpresan biltegia eraikitzen ari direla esanaz.
- 2016ko ekainaren 3an 2016/0543 Alkatezaren Dekretua obrak gelditzea aginduz eta haien legeztapenerako HILABETEKO epea emanaz.

Erlazionatuak:

HZ.01/2016- : A-29 ZELAI HANDI eremuan Xehetasun Azterlana (ikus espedientea).

- 2016-06-02: **2016/0531 Alkatearen Dekretua** Xehetasun Azterlanari haserako onespina emanaz.
- 2016-06-09: Xehetasun Azterlanaren haserako onespina GAO-n argitaratzea eta jendaurreko erakustaldia irekitzea 20 egun habiletarako.

HZ.07/2005-0068 : Jose Maria UCIN S.A. enpresarekin izenpetu beharreko hitzarmena, eraikitakoa handitzeko eta jarduera eguneratzeko

- Hainbat bilera Udalean.
- 2016ko ekainaren 10ean Usurbilgo Udalak hitzarmen proposamena egin zuen.

TXOSTENA

JOSE MARIA UCIN S.A. enpresaren izenean Usurbilgo A-29 ZELAI HANDI eremuan aluminiozko txatarra biltegia eraikitzeko Exekuzio proiektua aurkeztu da Udalean, dagokion baimena eskatuz. Aurkeztu den dokumentazioa da: eskaera orria eta Exekuzio Proiektua, ingeniari teknikoak izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ikus-onetsi gabe (COPITI Gipuzkoa 2016 05 09). Exekuzio Proiektuak barneratzen ditu: memoria, planuak, hondakinen kudeaketarako azterlana, Segurtasun eta Osasun Azterlana, Baldintza Plegua, Kalitatearen Kontrolerako Plana, Azterlan Geoteknikoa eta Aurrekontua. Exekuzio Proiektuaren PEM-a 334.613,59eurotakoa da.

Aurkeztutako memorian esaten denez, proiektuaren helburua da: *“La actuación consiste en ejecutar, en la misma ubicación en la que actualmente se encuentra el almacén de chatarra de aluminio, una*



Usurbilgo Udala

nueva nave cubierta de una superficie aproximada de 3.400 m². La cubierta será a dos aguas y dispondrá de una altura al alero de 13,00 m y una altura a cumbre de 15,68 m. La estructura de la nave será metálica, apoyado sobre muros de hormigón armado estancos que se dispondrán en todo el perímetro.”

Eskaera, aurrekariak eta dokumentazio aztertuta honakoa esan daiteke:

- INDARREAN DIREN AASSTB-REN BETETZEA: Indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subisidarioen Testu Bateginean JOSE MARÍA UCIN, S.A enpresa kokatzen den lursaila A-29 ZELAI HANDI eremuan kokatzen da, erabilera industrialeko hiri lurzoruan. Aipatu hirigintza fitxak egungo eraikinaren handitzea ahalbidetzen du, horretarako lerrokadura zehatzak eta azalera zehatza finkatuz, baita eraikinak har lezakeen altuera gehiengoa ere. Proposamena aztertuta ikusi da, **Exekuzio Proiektua ez dela egun indarrean den hirigintza fitxara egokitzen, hain zuzen, lerrokadurak eta altuerari dagokionean.**
- HIRIGINTZA PLANEAMENDUA IZAPIDETZEA: Aurrekarietan azaldu bezala JOSE MARIA UCIN S.A.-ren izenean Xehetasun Azterlana aurkeztu zen Udalean, egun izapidetzen ari dena. Xehetasun Azterlan horrek egun indarrean diren hirigintza parametroen aldaketa dakar, baldin eta behin betiko onartu eta argitaratuko bada, egungo eraikinaren handitzearen lerrokadurak eta altuerari dagokionean. **Egin nahi den eraikin berriak Xehetasun Azterlan dokumentu horrek ezarritako lerrokadura eta altueretara egokitzea nahi bada, aipatu dokumentuak indarrean egon beharko du.**
- HIRIGINTZA KUDEAKETA IZAPIDETZEA: Indarrean den A- 29 ZELAI HANDI hirigintza fitxak betebeharrak batzuk finkatzen ditu: hala nola, **erabilera eta jabari publikorako lagapenezko espazio librea 1.084 m².** Hortaz gain, Exekuzio Proiektuak 3.400 m²-ko hazkundera du helburu eta ondorioz, 2/2006 Legearen 27. eta 189. artikuluetan ezarritakoari jarraiki, **komunitateari hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte hartzeari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren %15aren lagapena** egin beharko du interesatuak. 105/2008 Dekretuak 12.4. Dekretuan ezartzen duenez, *“zuzkidura jardunetan, komunitateak hirigintza-ekintzan sortutako gainbalioetan duen partaidetza bere balioa esku-dirutan ordaintzearekin ordezkatu ahal izango da”.* Hau guzti hau jasotzen duen **hirigintza kudeaketa izapidetzea egin beharko da, hain zuzen Birpartzelazio Proiektuaren aurkezpena eta tramitazioa.**
- LUR KUTSATUAK 1/2005 LEGEA: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailak, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa



Usurbilgo Udala

garbitzeko, ezarritakoa bete beharrari dagokionez zera adierazten da; **IHOBE S.A. Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoak egindako EAEko lurzoruen polutzaile izan daitezkeen jarduerak dituzten lurzoruen inbentarioan, JOSE IGNACIO UCIN S.A. enpresak A-29 ZELAIN HANDI EREMUan pabiloia eraiki nahi duen lursaila lur kutsatuak edota izan daitezkeen arriskuarekin inbentariatua dagoen lurzoruan kokatzen dela.**

Horrekin batera, aurrekarietan azaldu bezala, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Saileko txostena jaso da udalean, non eraikin berriak Ingurumen Baimen Bateratuarekiko aldaketa esanguratsua ez dela baieztatzearekin batera, esaten den: *“Debido a que el proyecto de cubrición supone la realización de una excavación de menos de 500 m3 en un emplazamiento potencialmente contaminado, previamente al inicio de la misma se notificará este extremo a éste órgano ambiental, con una estimación más precis del volumen movilizado, se realizará una correcta caracterización y gestión de los materiales y se presentará posteriormente un informe acreditativo de la misma, elaborado por entidad acreditada en materia de suelos potencialmente contaminados, de acuerdo a las obligaciones que se recogen en el art. 25. punto 5 de la Ley 4/2015 de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación de suelo”.*

Beraz, eta besterik ezean, **Eusko Jaurlaritzak finkatutakoa ezinbestean bete beharko da.**

- **ADMINISTRAZIO HIDRAULIKOAREN BAIMENA:** Indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-29 Hirigintza fitxan honakoa finkatzen da: “Lur esparru honetan burutuko den edozein eskuhartzetan Administrazio hidraulikoaren baimena beharko da (...)”. Beraz, **eraikin berria egikaritzeko obra baimena emateko aurrez ezinbestean Administrazio hidraulikoaren baimena eskuratu beharko du interesatuak.**

Horrekin batera, **obren egikaritzza Oria beheko ES018-GIP-16 Uholdegarritasun arrisku esanguratsudun azaleran kokatzen denez, dagozkion neurriak bete eta baldintzak jaso beharko ditu Exekuzio Proiektuak, beti ere Administrazio Hidraulikoak ezarritakoari jarraituz.**

- **HALTZ KANTABRIAR BASOA:** Indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-29 Hirigintza fitxan honakoa finkatzen da: *“Kontuan izanda proposatzen den handitzeak dagoeneko baden pabiloiaren hego ekialdea 5.000 m2 haltz kantabriar desagertze aekarriko duela, ondorengo gomendioa egin da: gune hori garatuko duen hirigintzako hurrengo proiektuan eta horrekin batera egingo den Ingurumen Eraginari buruzko Azterlanean neurri zuzentzaileak jaso daitezela, eragina konpentsatzeko”.* **Baldin eta eraikin berriaren egikaritzak haltz kantabriarra kokatzen den azaleran eragingo badu, hirigintza fitxak ezartzen duen Ingurumen Eragina izapidetu beharko da. Aldiz, eraikin berriaren egikaritzak haltz kantabriarrari**



Usurbilgo Udala

eragingo ez badio, hala ziurtatu beharko da bai Proiektuan baita obren egikaritzea eta obra amaierako dokumentazioan ere, Ingurumen Eraginaren izapidetzea salbuesteko.

- EXEKUZIO PROIEKTUA ELKARGO OFIZIALAK IKUS ONETSIA: *Elkargoaren Derrigorrezko Ikus-onespenaren 1000/2010 Erret Dekretuak 2.a.* artikuluan finkatzen duenez, Eraikuntza Exekuzio Proiektuek baliozkoak izan daitezzen ezinbestean Elkargo Ofizialaren ikus-onespena barneratu beharko dute. Kasu honetan, **Exekuzio Proiektua Elkargo Ofizialaren ikus-onespenik gabe aurkeztu da eta ez da onargarria.**
- PABILOI BERRIAREN ALTUERA: Aurkeztu den eraikin proposamenak indarrean diren AASSTB-ko hirigintza fitxak ezarritako altuera gehiengoa gainditzen du, baita izapidetzen ari den Xehetasun Azterlanak izaera orokorrez ezarritakoa ere. Biltegi berriak kanpo hegalerara 13.00 mko altuera eta gailurrera 15,68 m-koa finkatzen du eta honela justifikatzen dute: *“Dado que el proceso de carga y descarga del material almacenado requiere una altura mínima libre para realizar las maniobras correspondientes con el camión de 12.6 m (...)”*. Behean izenpetzen duen teknikariaren ustez, proposatzen den eraikinaren altuerak ingurunean izan dezakeen inpaktua ez da nolana hikoia eta zalantzarikoa da, ematen den justifikazioaren baitan, halako altuera eraikin osoaren azaleran (3.4000 m²-tan) behar izatea. Edonola, **altuerari dagokion salbuespena, beti ere izapidetzean dagoen Xehetasun Azterlana behin betiko onartu eta indarrean sartzen bada, Udalaren esku uzten den erabakia da.**
- JARDUERA BAIMENAREN EGOKITZAPENA: Interesatuak obra baimena eskatu du Udalean, baina ez da hari dagokion jarduera baimenik izapidetu ezta jarduera proiekturik aurkeztu ere. Indarrean den 3/98 Legeak honakoa ezartzen du 61. artikuluan:

“61. atala.– Obrak egiteko eta irekitzeko lizentziarik harremana.

1.– Udalek ezingo dute sailkatutako jardueretarako obrak egiteko lizentziarik eman jarduera lizentzia ematen ez den bitartean. (...)”

Hau horrela izanik, eta **eraikin berria egun bertan dagoen jardueraren handitzea izango dela kontsideratuz, ezinbestean Jarduera baimena egokitu beharko da, horretarako dagokion dokumentazio teknikoa aurkeztearekin batera. Jarduera baimenaren egokitzapena obra baimenaren aurretik izapidetu beharko da.**

- BAIMENIK GABEKO OBRAK: Aurrekarietan azaldu bezala, **Udaltzaingoak ekainaren 2an egindako ikuskapen txostenean biltegia eraikitzeko baimenik gabeko obrak egiten ari zirela ondorioztatu zuen eta Alkatetza**



Usurbilgo Udala

Dekretu bidez geldiarazi ziren obrak legeztapena eskatuz hilabeteko epean. Geroztik ez da legeztapen eskaerarik jaso Udalean. Baldin eta Exekuzio Proiektu honen baitan egin badira aipatu obrak, esan beharra dago, gaur egun ez direla legeztagarriak.

ONDORIOA

Ondorioz, aurkeztu den A-29 ZELAI HANDI eremuan aluminiozko txatarra biltegia egikaritzeko Exekuzio Proiektuari KONTRAKO txostena idazten zaio.

Baita ere, adierazten da, **interesatuak A-29 Zelai handi eremuan egikaritu dituen aluminiozko txatarra estaltzeko biltegia egikaritzeko baimenik gabeko obrak, txosten honetan esandakoagatik guztiagatik, gaur egun ez direla legeztagarriak.**

Hauxe da izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobeto oinarritutako beste iritzien kalterik gabe.

Usurbilen, 2016eko ekainaren 17an.
HIRIGINTZA, OBRAK ETA INGURUMENA SAILEKO BURUA/UDAL
ARKITEKTOA
Izta.: Ekhiñe Egiguren Azkune

Udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: JOSE MARIA UCIN, S.A. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-29 (Zelai handi) eremuan aluminiozko txatarra estaltzeko biltegia eraikitzeke udal baimena UKATZEA udal arkitektoak bere txostenean emandako arrazoiengatik.

BIGARRENA: Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-29 (Zelai handi) eremuan aluminiozko txatarra estaltzeko biltegia egiteko baimenik gabe burututako obrak egoera honetan legeztaezinak direla jakinaraztea JOSE MARIA UCIN, S.A. enpresari.

HIRUGARRENA: JOSE MARIA UCIN, S.A. enpresari beharrezko dokumentazioa aurkezteko eskatzea legeztatze prozedurak martxan jarri ahal izateko.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri JOSE MARIA UCIN, S.A. enpresari eta udaltzaingoari ematea.

3.- UTXETA PROMOZIOAK, S.L. ENPRESARI, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-104 (ATALLU) EREMUAN, ATALLU KALEA 6-8AN 2.000 M²-KO BOST MODULUKO PABILOI INDUSTRIALA ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.



Usurbilgo Udala

ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2016-0277

UTXETA PROMOZIOAK, S.L. enpresak egindako eskaera aztertu dut. Bertan, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-104 (Atallu) eremuan, Atallu kalea 6-8an 2.000 m²-ko bost moduluko pabiloi industrialia eraikitzeke udal baimena eskatzen du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	1.145.131,96 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabeko hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 2.352,66 € Fidantza (%120): 2.823,19 €.

TXOSTEN TEKNIKOAK

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Ekhiñe Egiguren Azkune andereak, 2016ko ekainaren 15ean ondoko txostena eman du:

UA2016_04_24

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate jaunari
OBRA HAUNDIAK

A-104 ATALLU EREMUKO ATALLU KALEA 6-8AN 10.000 M2KO PABILOIA ERAIKITZEKO OINARRIZKO PROIEKTUARI TXOSTENA

ESKATZAILEA: UTXETA PROMOZIOAK S.L.

KOKAPENA: Atallu kalea 6-8, Usurbil

ESKAERA DATA: 2016ko ekainaren 7.

ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2016-277

EXEKUZIO PROIEKTUAREN PEM: 1.145.131,96EURO.

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA:
2.352,66euro FIDANTZA (%120): 2.823,19EURO.

AURREKARIAK

- 2016ko ekainaren 7an UTXETA PROMOZIOAK S.L. enpresaren izenean eskaera egin da Usurbilgo Udalean, Atallu kalea 6-8an dagoen lursailean 10.000 m²-ko pabiloia egiteko.
- 2016ko ekainaren 14an interesatuak Ur Agentziako txostena aurkeztu du Usurbilgo Udalean.

Erlazionatuak:



Usurbilgo Udala

HZ.12 / 2016 – 0175: Atallu 6-8 lursaila bost zatitan bereizteko baimena.

TXOSTENA

UTXETA PROMOZIOAK S.L. enpresaren izenean Usurbilgo Atallu kalea 6-8an 10.000 m²-ko pabiloia egikaritzeko Oinarrizko Proiektua aurkeztu da Udalean, dagokion baimena eskatuz. Aurkeztu den dokumentazioa da: eskaera orria eta Oinarrizko Proiektua, ingeniari Industrialak izenpetua eta dagokion Elkargo Ofizialak ikus-onetsi gabe. Oinarrizko Proiektuak barneratzen ditu: memoria, planuak, suteen aurkako babesaren justifikazioa, hondakinen kudeaketarako azterlana eta Aurrekontua. Oinarrizko Proiektuaren PEM-a 1.145.131,96eurotakoa da.

Aurkeztutako memorian esaten denez, proiektuaren helburua da A-104 Atallu eremuan, hiri lurzoruan, Atallu kalea 6-8 lursailean 10.000 m²-ko pabiloia egikaritzea, oin bakarrekoa eta bost zatitan banatua, bakoitza 2.000 m²-koa. Zati bakoitzak kanpo bialera 30,7m-ko aurrekaldea izango du. Eraikinaren altuera kanpo hegaletara altxaeran 9 metrokoa izango da eta gailurrera 10,5m-koa.

Eskaera eta dokumentazioa aurkeztuta honakoa esan daiteke:

- **HIRIGINTZA PARAMETROEN BETETZEA:** Indarrean diren Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera, obrak egin nahi diren lursaila hiri lurzoruan A-104 ATALLU eremuan kokatzen da, hari dagokion hirigintza fitxak ezarritako egiturazko eta xehakatu baldintzak betebeharra izanik. Aurkeztu proiektua fitxarekin alderatuta honakoa esan daiteke:

HIRIGINTZA PARAMETROA	A-104 ATALLU HIRIGINTZA FITXA	AURKEZTU OINARRIZKO PROIEKTUA	ONDORIOA
Oin okupazioa	%100	10.000 m ²	BETETZEN DU
Eraikigarritasuna	1,5 m ² /m ²	10.000 m ²	BETETZEN DU
Altuera	9 m*	Altxaera hegalera 9 m	BETETZEN DU

*beti ere altuera neurtuta indarrean diren Usurbilgo AASSTB-ren 36. artikuluan finkatu bezala eginda.



Usurbilgo Udala

Arau Subsidiarioekin batera, aplikagarriak zaizkio Atallu Industrialdeko Plan Partzialean finkatzen direnak. 2011ko irailaren 15ean Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen Atallu Industrialaren Plan Partzialaren 2. aldaketak honakoa ezartzen zuen eraikinaren kanpo aparkalekuen inguruan:

“17. artikulua. Ibilgailuen sarbidea eta barruko aparkatzea.

(...)

3. Azaleko aparkamendu plazen kopurua errespetatze aldera; eta bide publikoan aurreikusitako plazak kontutan izanik; partzela pribatuetarako sarbideengatik edota beste arrazoi batzuegatik, aparkamenduko plaza publikoak desagertzen diren kasuan, hauek partzela horietan ordezkatu beharko dira.”

Hau horrela izanik, aurkeztu den proiektuak pabiloia 5 zatitan banatzen du, zati bakoitzak bere sarrerak izanik. Sarbide hauek zuzenean eragingo dute kanpo urbanizazioan eta ez da haren egokitzapenik egin. **Ezinbestean bete beharko da Plan partzialaren 2. aldaketak aparkalekuen inguruan ezarritakoa eta Exekuzio Proiektuak ezinbestean jaso beharko du.**

- JARDUERA BAIMENAREN IZAPIDETZEA: Interesatuak obra baimena eskatu du Udalean, baina ez da hari dagokion jarduera baimenik izapidetu ezta jarduera proiekturik aurkeztu ere. Indarrean den 3/98 Legeak honakoa ezartzen du 61. artikuluan:

“61. atala.– Obrak egiteko eta irekitzeko lizentziekiko harremana.

1.– Udalek ezingo dute sailkatutako jardueretarako obrak egiteko lizentziarik eman jarduera lizentzia ematen ez den bitartean. (...)”

Hau horrela izanik, ikusirik eraikina “*edukiontzi*” orokorra dela, erabilera industrialaren helburua izanik, eta bost zatitan banatuta dagoenez, bakoitzerako jarduera ezberdin bat eska lezakela interesatuak (beti ere hirigintza fitxak ahalbidetzen dituenak, erabilera industrialak, soilik baimengarriak



Usurbilgo Udala

- izanik), **obra baimena jarduera baimenaren aurretik ematearen bideragarritasuna aztertzen duen txosten juridikoa eskatzen da.**
- URETAKO BAIMENA: A-104 ATALLU hirigintza fitxan esatenenez, *“edozein eskuhartzetan Admnistrazio hidraulikoaren baimena beharko da eta horretarako, azterketa hidraulikoa eta ingurumen arlokoa egin beharko dira aurrez (...)”*. Horren harira, interesatuak URA Agentziari galdeginda jasotako erantzuna aurkeztu du Udalean. Bertan honakoa esaten da: *“Bulego honetatik jakinarazten da inguruko erreken uren polizi gunetik kanpo aurkitzen denez, **lan hauek aurrera eraman ahal izateko ez dela beharrezko izango arroko Organismoak ematen duen baimena eskuratzea**”*. Halere, orubea uholdegarritasun arriskuan egonogatik, pabiloiak bete beharrezko baldintzak zehazten dira, besteren artean *Uholde Arriskua Kudeatzeko Planak ezarritako prebentzio-irizpide eta neurriekin bateragarri izan beharko duela* finkatuz. Beraz, **URA Agentziak ezarritako baldintzak bete beharko dira eta haien justifikazioa/betetzea barneratu beharko du Exekuzio Proiektuak.**
 - LUR KUTSATUAK 1/2005 LEGEA: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailak, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko, ezarritakoa bete beharri dagokionez zera adierazten da; IHOBE S.A. Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoak egindako EAeko lurzoruaren polutzaile izan daitezkeen jarduerak dituzten lurzoru inbentarioan, UTXETA PROMOZIOAK S.L. enpresak Atallu kalea 6-8an obrak egin nahi dituen lursaila ez dela lur kutsatuak edota izan daitezkeen arriskuarekin inbentariatua dagoen lurzorian kokatzen. Beraz ez dago eragozpenik.
 - HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANAREN AURREKONTUA ETA FIDANTZA: Aurrekontuan Hondakinen Kudeaketa partida finkatu da 2.352,66€-koa. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, **aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.823,19€)**. Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.



Usurbilgo Udala

- OBRA BAIMENA ETA OBRA BAIMENAREN EPEAK: Baimenaren epeak izango dira:
 - o Obrak hasteko gehiengo epea: 6 hilabete
 - o Obrak geldirik egon daitezkeen gehiengo epea: 6 hilabete.
 - o Obrak amaitzeko gehiengo epea: 1 urte.
- ZERBITZU ETA AZPIEGITURAK: Zerbitzu Saileko buruaren txostenera bideratzen da.

ONDORIOAK

Ondorioz, aurkeztu den Atallu kalea 6-8an 10.000 m²-ko pabiloia eraikitzeko Oinarrizko Proiektuari ALDEKO txostena idazten zaio, honako baldintzekin:

- **Obra baimena jaso eta HIRU HILABETEKO EPEAN Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da Udalean, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokitzuz.**
- **Ezinbestean bete beharko da Plan partzialaren 2. aldaketak aparkalekuen inguruan ezarritakoa eta Exekuzio Proiektuak ezinbestean jaso beharko du.**
- **URA Agentziak ezarritako baldintzak bete beharko dira eta haien justifikazioa/betetzea barneratu beharko du Exekuzio Proiektuak.**
- **Hondakinen Kudeaketarako azterlanaren aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (2.823,19€). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.**
- **Exekuzio Proiektuak eta obren egikaritzak ezinbestean bete beharko dituzte Eraikin Industrialetan Suteen Babeserako Neurrien Erregelamendua, hala nola, indarrean den gainontzeko araudi aplikagarria.**
- **Baimenaren epeak izango dira:**
 - o Obrak hasteko gehiengo epea: 6 hilabete
 - o Obrak geldirik egon daitezkeen gehiengo epea: 6 hilabete.
 - o Obrak amaitzeko gehiengo epea: 1 urte.

Jakinarazten da obra lanak egiteko baimenak ez duela Administrazioa lotesten eta, beraz, jardueraren inguruko



Usurbilgo Udala

- Ur zikinak eta euri urak urbanizazioan eraikita dauden kutxetara bideratuko dira. Ereku publikoan instalatzen diren euri-uren eta ur zikinen hodian gutxienezko diametro 315 mm izango da.
- Hodia PVC zurruna motatakoa izango da.
- Kutxeta tapak Fundibide etxeokak izango dira eta Usurbilgo armarrria eramango dute. Kutxeta tapen testua: Euri urak Usurbilgo Udala , Ur zikinak Usurbilgo Udala.
- Hartune guztiak adierazten dituen planoak aurkeztuko da, espaloia eta gaur eguneko sareak adieraziz.

UR EDANGARRIA

- Hartune guztiak adierazten dituen planoak aurkeztuko da, espaloia eta gaur eguneko sarea adieraziz..
- Hartune bakoitzean hormigoizko kutxeta eta erregistro tapa jarriko da.
- **Ur edangarriaren hartuneak hurrengoak beteko ditu:**
 1. Hartuneak eta instalazioa burutuko dira, ur horniketako CTE-DB-HS4 oinarritzko arauen arabera, udal zerbitzu teknikoaren adieraziko duten tokian,
 2. Aquarius markako kontagailuak gehienez 1" batekoa izango da, eta irakurketa moduluak instalatuko dira.
 3. Ebaketako giltzak jarriko dira kontagailuen aurretik eta atzetik.
 4. Itzultze aurkako balbula instalatuko da.
 5. Kontagailua, pabilioiaren aurrealdean jarriko da, Pan Inter kutxatila baten barruan, udal zerbitzu teknikoek adieraziko duten tokian.
 6. Ura hartu baino lehen, instaladoreak prestatu eta Industria sailak onartu eta zigilaturiko "edateko uraren instalazioaren ziurtagiria" aurkeztuko da.
 7. Sare nagusian ura kendu gabe egingo da hartunea
 8. Instalatuko diren hodiak, gaur egun dauden hodian azpitik pasako dira. (Saneamendua, ur sarea, herriko argi sarea, etab. en azpitik hain zuzen.)
 9. Obra hasi aurretik, egungo instalazioen kokapena zehaztuko da. Udal instalakuntzak Udal zerbitzu teknikoaren bidez eta baste instalazioak dagokion en presa hornitzaileen bidez.
 10. Hondatzen diren materialak birjarriko dira.

Usurbilen, 2016eko ekainaren 17an.

Zerbitzu eta Mantenua saileko burua
Felix Aizpurua Arzallus



Usurbilgo Udala

UR AGENTZIAREN TXOSTENA

URA ur agentziak 2016ko ekainaren 13an ondoko txostena eman du:

Erref.: CO-G-2016-0046

GAIA: USURBILGO (GIPUZKOA) UDALERRIAN, ORIA IBAIAREN ESKUIN ERTZEAN NABE BAT ERAIKITZEARI BURUZKO KONTSULTA.

ESKAERA

2016/06/09ko datarekin izan zuen sarrera Uraren Euskal Agentziaren ekialdeko kantauriar arroen (Gipuzkoa) Bulego honetan, Utxeta Promozioak, S.L.-ren ordezkari gisa, IMARA INGENIARITZA, S.L.-ko Josu Aranguren Etxeberria industri ingeniariaren kontsultak erreferentziako lanak aurrera eraman ahal izateko errekerimenduei buruz galdetuz. Kontsulta, 2016eko ekainean eskatzaileak sinatutako memoria labur bat eta oin plano orokorrez laguntzen zen.

Aurkeztutako proiektuaren arabera, lanak Usurbilgo udalerriko Atallu industri poligonoko 6-8 zenbakietan kokatzen den orube batetan pabilioi bat altxatzean datza.

HAUSNARKETAK

Pabilioia eraikitzea aurreikusten den orubea Oria ibaiaren eskuin ertzean aurkitzen da, ubidetik 150 m. inguruko erretiroa mantenduz eta honela, Oria ibaiaren uren polizi gunetik kanpo aurkituz. Pabilioia hartuko duen erreferentziako orubea industri pabilioiez inguratuta dagoela eta, bertan hirtartutako eremu bati dagozkion zerbitzu guztiak badirela hausnartzen da.

Nahiz eta Oria ibaiaren ubidea tarte honetan urrun aurkitu, aipatutako orubea Oria -ibaiaren 500 urteko itzulera epea duten ez-ohiko uholde boladetan (0500) urazpian geratzen da. Orubeak 11,98 m.ko kota (REDNAP-2008 erreferentzi sistemari) duen topografia laua du eta Oria ibaiak bertan eragindako uholde boladetan Q500 uholde boladak 12,72 m.-ko garaiera harrapatzen du. Honela, probabilitate baxuko uholde bolada emango balitz, erreferentziako orubea 74 zm.-ko sakonera hartuko lukeen ur lamina batek estaliko luke.

ONDORIOAK

Guzti hau kontutan izanda, Bulego honetatik jakinarazten da inguruko erreken uren polizi gunetik kanpo aurkitzen denez, lan hauek aurrera eraman ahal izateko ez dela beharrezkoa izango arroko Organismoak ematen duen baimena eskuratzea.



Usurbilgo Udala

Dena den, orubeak duen uholdagarritasun arrisku egoera dela eta, eraikitze lanak egin eta pabilioia erabiltzeko garaian hurrengo baldintza hauek bete beharko direla gogorarazten da:

1. Lanak egiteko garaian ezingo dira lanetarako beharrezko diren materialeak eremu uholdagarrian pilatu.
2. Orubea Q_{500} uholde boladetan ur-azpian geratzen dela eta, pabilioi berriaren zorua uholde boladak harrapatutako kotatik gora ezartzea teknikoki posible ez bada, pabiliolari behar adinako iragazgaiztasuna eman beharko zaio, irekiuneak (leihoak, atek, etabar...) kota horretatik gura eginez edo hauek itxitura estankoekin hornituz, uholde-kotaren gainetik aire-zuloekin... iragazgaiztuz.
3. Pabilioian bertan eta haren kanpokaldean ezingo dira pilatu, ur boladak harrapatutako mailatik behera, ur ingurunea kutsa lezaketen materialeak, ez bizitokirik ezarri, ezta ere funtsezko azpiegitura publikoak uholdagarria den kotan ezarri, hustubide-sekzioa murriztu edo ur jabari publikoaren kutsadura edo narriadura sorrarazten duen materialen pilaketartk egin...
4. Pabilioi berriko ur zikinak orubearen iparraldetik igarotzen den ur zikinen hodi biltzaileari konektatu beharko zaizkio, horretarako aurretik zerbitzu hori kudeatzen duen organismoaren oneritzi eta baimena lortuz.
5. Orubea uholdagarria den eremu batetan kokatzen dela eta, arroko Organismoa ez da uholde boladen eraginez bertan gerta litezken kalteen erantzule egiten.
6. Eremua ARPS1 ES018-GIP-16 — Oria Behea eremuaren barnean aurkitzen denez, partzela horretan egiten diren ekintzak eremu horri dagokion Uholde Arriskua Kudeatzeko Planak ezarritako prebentzio-irizpide eta neurriekin bateragarri izan beharko dira.

Donostian, 2016eko ekainaren 13an

TXOSTEN JURIDIKOA



Usurbilgo Udala

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal aholkulari juridikoak, ARAUDI S.L. taldeko Nekane Azarola Martínez andereak, 2016ko ekainaren 21ean ondoko txostena eman du:

**ATALLU KALEA 6-8an 10.000M2K PABILIOIA ERAIKITZEKO
OBRA-BAIMENA JARDUERA BAIMENA IZAPIDETU
AURRETIK EMATEAREN INGURUKO TXOSTEN JURIDIKOA**

I.- SARRERA

2016ko ekainaren 15ean, udal arkitektoak A-104 Atallu Eremuko Atallu Kalea 6-8an 10.000m2k pabilioia eraikitzeke oinarritzko proiektuaren inguruko txostena egin du.

Txosten horretan, obra baimena jarduera baimena izapidetu aurretik eskatu dela adierazi du, eta baldintza horretan obra-baimena ematearen bideragarritasunaren inguruko txosten juridikoa eskatu.

Hori dela eta, txosten honen bidez, udal arkitektoak egindako eskaerari erantzun nahi zaio.

II.- AZTERKETA JURIDIKOA.

Hirigintza eta Lurzoruaren 2/2006 Legeak 213. artikuluan Hirigintza-araubidea eta sailkatuta dauden edo ingurumen-eraginaren ebaluazioa eskatzen duten jardueren araubidea uztartzen du, 1. atalean honako hau jasoaz: .

1.- Sailkatutako jardueretarako lizentziaren, irekitzeko lizentziaren, ingurumen-eraginaren ebaluazioaren eta lege honetan aurreikusitako hirigintzako lizentzien arteko harremana, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoak zuzenduko du.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorrak lizentziaren eta gainerako hirigintza-lizentzien lotura 61. artikuluan arautzen du, 1. atalean honako hau jasoaz:

1.- Udalek ezin izango dute obra-lizentziarik eman jarduera sailkatuetarako lizentziaren menpe dauden jardueretarako harik eta jarduera-lizentzia eman arte.



Usurbilgo Udala

Beraz, bi lege xedapen horien arabera, obra-lizentzia emateko beharrezkoa da aurretik jarduera baimena edukitzea. Baina, hori kasu guztietan da aplikagarria?

Baldintza hori – hots, obra-lizentzia eman aurretik jarduera sailkatuen lizentzia edukitzea – ez da berria, Toki-korporazioen Zerbitzuen Erregelamendua onartzen duen 1955eko ekainaren 17ko Dekretuan jasota baitago. Hain zuzen, lege-xedapen horren 22. artikulua – azken aldiz 2009/2009 Errege Dekretuak aldatua – honela adierazten du:

1. La apertura de establecimientos industriales y mercantiles podrá sujetarse a los medios de intervención municipal, en los términos previstos en la legislación básica en materia de régimen local y en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. La intervención municipal tenderá a verificar si los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que, en su caso, estuvieren dispuestas en los planes de urbanismo debidamente aprobados.

3. Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuere procedente

Lege-xedapen hau urrunago doa, eraikuntza erabilera zehatz bat edukitzea eskatzen baitu. Beraz, aurrera jarraitu aurretik, ezinbestekoa da bi baimen mota hauen artean bereiztea, ohikoa izan dena hirigintza-zuzenbidean.

Hirigintza-zuzenbideak obra-baimentzat hartu izan ohi du eraikitzea baimentzen duen lizentzia; eta jarduera baimentzat, berriz, eraiki behar den **edo eraikita dagoen eraikuntza batean egingo den jarduera kontrolatzeko lizentzia.** Ondorioz eskatzen da, bata bestea baino lehenago lortzea.

Zentzu horretan jasotzen da, Auzitegi Gorenak 1990eko ekainaren 18ko epaian, non bigarren zuzenbide xedapenetan honako hau jasotzen duen:

*Segundo: Es ya tradicional en nuestro Derecho **la distinción entre la licencia urbanística y la***



Usurbilgo Udala

licencia de apertura. Mientras la primera contempla y autoriza, en lo que ahora importa, la construcción de un edificio o su reforma, la segunda proyecta el control preventivo sobre la actividad a desarrollar en aquél. Esta dualidad de conceptos, con regulación en cuerpos normativos formalmente diferenciados, implica una quiebra en la aspiración de universalidad característica del urbanismo que pretende abarcar todos los aspectos jurídicos de la relación del hombre con el medio en que vive, quiebra ésta que ha recibido apoyo de la Constitución que al regular sobre la base del principio de la competencia el nuevo reparto territorial del poder que representan las Comunidades Autónomas diferencia el urbanismo y la ordenación del territorio, por un lado, y la protección del medio ambiente, por otro -artículos 148.1.3 .ª y 9 .ª y 149.1.23 .ª

Y esta diferenciación formal de la licencia urbanística y la de apertura ha dado lugar a un determinado encadenamiento temporal de ambas: la licencia de apertura ha de obtenerse con anterioridad, o por lo menos simultáneamente a la licencia urbanística para evitar el gasto innecesario de una construcción en la que no va a resultar posible la actividad que se pretende. Es claro que las obras no son un fin en sí mismas sino el medio para el desarrollo de una actividad, de suerte que de no resultar ésta viable no sería razonable e iría contra el principio de la buena fe autorizar la realización de aquéllas - sentencias de 8 de mayo y 28 de octubre de 1989 .

Así lo advierte el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios que prescribe que, cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente.

Horren harira aipatu beharra dago, gaur egun jarduera guztientzako ez dela beharrezkoa jarduera-lizentzia eskatzea, eta azken lege aldaketak direla eta (Ekonomia jasangarriari buruzko 2/2011 Legea eta Komertzioaren eta hainbat zerbitzuen liberalizazioarentzako premiazko neurriak arautzen dituen



Usurbilgo Udala

12/2012 Legea) gero eta kasu gutxiagotan eskatu behar da. Ahaztu gabe, kasu askotan egun lizentzia eskatu ordez, aurretiazko komunikazioa egin behar dutela.

Bestalde, aipatu epaiak aitortzen duen moduan, obra-lizentzia mota askotakoa izan daiteke. Esaterako, epaian eraikitzeko edo zaharberitzeko obra-lizentzien artean bereizten da. Baina, el Consultor Urbanistico-k "Licencias Urbanísticas" izeneko gida juridikoan adierazten duen moduan, Erakuntzaren antolamenduari buruzko 38/1999 eta jurisprudenziaren doktrinak obra mota asko bereizten ditu. Zehazki gida honek honela dio:

"Es tradicional en nuestro sistema urbanístico la distinción, dentro de las licencias de obras, entre obras mayores y menores.

Una de las diferencias esenciales entre obras mayores y menores viene constituida, generalmente, por la necesidad de proyecto técnico en las primeras y su innecesariedad en las segundas.

*Atendiendo a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y la doctrina jurisprudencial, **son actos constructivos considerados de obra mayor los siguientes: obras de construcción de nueva planta; obras de implantación de instalaciones de nueva planta; las obras de ampliación de construcciones e instalaciones; las obras de demolición de construcciones e instalaciones; las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.***

Las obras menores son aquellas de sencilla técnica y de escasa entidad constructiva y económica, y por tanto, no precisan de proyecto técnico, tales como la reparación y sustitución de solados, retejados, colocación y reparación de canalones y bajadas interiores, pintura exterior, sustitución de carpinterías exteriores e interiores."

Gainera, epaia honetan ikus genezaken moduan, obra-lizentzia aurretik eskuratu behar izatearen arrazoia, egindako obrak ezertarako ez balio izatea da, eta horrek udalari erakarri diezaiokeen kalte-ordainak ekiditea.



Usurbilgo Udala

Idea hori bera, beste hainbat epaietan aurkitu genezakez, esaterako, Epaitegi Goreneko 2003ko urtarrilaren 22ko epaian:

SEGUNDO. *En su primer motivo de casación la parte recurrente alega que la Sala de instancia ha infringido el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL), puesto que cuando se concedieron las licencias de obras que se impugnan en este proceso aun no se había concedido la de apertura, cuyo otorgamiento debía preceder a la de obras, según el precepto indicado, por tratarse de un inmueble destinado específicamente a establecimiento de características determinadas, y cita en su apoyo dos sentencias de esta Sala en que se confirman sendas denegaciones de licencias de obras porque sus solicitantes no habían acreditado haber obtenido previamente las de apertura. Con ser esta la regla general que se deduce del precepto invocado, los efectos de su infracción no conducen necesariamente a la nulidad de la licencia de obras concedida. Independientemente de que en el caso presente cuando la Sala de instancia dictó su sentencia New Teknon, S.A., ya había obtenido licencia de apertura para la actividad de desarrollar en el edificio, esta Sala ha declarado repetidamente (sentencias de 3 Abr. y 18 Jun. 1990, 2 Oct. 1995 y 17 May. y 21 Jun. 1999) que la interdependencia y orden de prelación entre ambas licencias se proyecta sobre el principio de una hipotética responsabilidad por el posible funcionamiento anormal de la Administración en la inobservancia de la precedencia temporal señalada en el RSCL, al estar establecida dicha precedencia principalmente en interés del particular afectado, a fin de evitar los gastos de ejecución de una obra de la que no pudiera obtener la utilidad esperada por no ser susceptible de destinarse a la actividad para la que fue proyectada. Como hemos declarado en sentencia de 25 Jun. 1998, para eludir las antieconómicas consecuencias que supondría la concesión de una licencia de obras para unos establecimientos destinados a un tipo de actividad que luego no podría autorizarse, el artículo 22.3 RSCL impone la coordinación en el otorgamiento de esas dos licencias, al disponer que, cuando con arreglo al proyecto presentado,*



Usurbilgo Udala

la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuese procedente; pero ello no significa que la alteración de la precedencia en el orden de otorgamiento de esas licencias que resulta del precepto citado, implique sin mas la nulidad de la licencia de obras concedida antes de haberse obtenido la de apertura, pues cada una de ellas se ha de examinar conforme a los criterios propios, que por lo que se refiere a la licencia de obras son los de la normativa urbanística que resulte aplicable.

Baina ikusi dugun bezala, obra-lizentzia guztiak ez dute funtzio bera, ondorioz, baldintza hori (obra baimena eman aurretik jarduera baimena eskuratzea) ez da zertan beti eman behar.

El Consultor de los Ayuntamientos hainbat udalek egindako galderen aurrean horrela ulertu du, esaterako galdera hauetan:

“Simultanear las licencias de obra y actividad en la construcción de bloques de vivienda y comercios.

Si los espacios que se van a destinar a usos comerciales, cafeterías, etc. están dentro de los bloques a construir (en los bajos o sótanos) la licencia de obra solo autoriza a la construcción de los mismos sin destino. Cuando el inmueble se haya construido o rehabilitado se instará la licencia de actividad correspondiente presentando proyecto de obra que debe comprender la necesaria para el fin que se pretende y de instalación y que se otorga simultáneamente o previamente la de apertura. No obstante si lo que se pretende es además realizar en los espacios ocupados por los bajos o sótanos también las instalaciones y obras precisas para destinarlos a cafeterías, usos comerciales y supermercado el camino es distinto. En efecto la obtención de la licencia de apertura y funcionamiento, esté o no clasificada la actividad, es previa o simultánea al otorgamiento de la licencia. Ello obliga a que se presente un proyecto de obra (si no está prevista la necesaria en el proyecto de cada bloque) e instalación por cada actividad que se pretende. El



Usurbilgo Udala

otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento es previa a la de construcción o ha de otorgarse simultáneamente.

En definitiva, no debe olvidar que el otorgamiento de la licencia de obra para un fin concreto y determinado obliga a otorgar la licencia de actividad o apertura, y caso de ser denegada generaría a favor del promotor un derecho indemnizatorio. De ahí que normalmente los bajos y sótanos de los edificios se comprendan en los proyectos de obra vacíos y sin destino. Si lo que se pretende es establecer ya en origen la actividad deberá presentarse proyecto de obra e instalación para cada una de las actividades y tramitar previamente la licencia de actividad antes de otorgar la de apertura y funcionamiento. ... Si simultáneamente se pretende hacer las obras e instalaciones precisas para comercio, cafetería, supermercado, etc. deberá presentar proyecto separado de obra e instalación, tramitándose previamente la licencia de apertura o actividad o simultáneamente las mismas.”

Zentzu horretan ulertzen du jurisprudentziak, adibidez, Epaitegi Goreneko 1990eko apirilaren 3ko epaian:

*“el precepto invocado por la Corporación municipal, para combatir el acto de concesión de la repetida licencia de obras, por parte de la mencionada Comisión Provincial, **el ya citado artículo 22.3 no condiciona en absoluto la licencia de obras a la obtención previa de una licencia de actividad, puesto que sólo exige el cumplimiento de esta condición cuando se trata de edificios de características muy determinadas, como se encarga de puntualizar la jurisprudencia dictada por este Alto Tribunal (sentencias de 8 de febrero de 1977, 29 de diciembre de 1978, 16 de febrero de 1980, 15 de junio de 1983, entre otras).***

No han pensado ni el Ayuntamiento ni el Tribunal «a quo», que este artículo 22.3 del Reglamento de Servicios, aparte de que no supedita la licencia de obras a la de actividad en términos absolutos, como acabamos de manifestar, el condicionamiento en términos más relativos, lo hace fundamentalmente en defensa de los



Usurbilgo Udala

intereses del peticionario de la licencia, para evitarle el costeamiento de una construcción, que luego no pueda utilizar dado el fin perseguido con ella”.

Era berean jaso da, Epaitegi Goreneko 1998ko abenduaren 11ko epaian, non hirugarren zuzenbide-xedapenak honako hau adierazten da:

*“TERCERO.- Por lo que hace al segundo de los argumentos, el de la inexistencia de licencia de apertura, que imposibilita el otorgamiento de la de obras en virtud de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, esta Sala viene afirmando que para la obtención de la licencia de obras es necesaria la previa obtención de la de apertura -como regla general- **cuando el inmueble se destine específicamente a establecimiento de características determinadas**, es decir, siempre y cuando nos encontremos ante edificios cuyos especiales caracteres vienen impuestos por un destino preciso que los exige y no ante los que no difieren de cualquier obra común sino a lo sumo por mínimos detalles incluso interiores y cuyo destino tanto puede ser el industrial previsto como cualquier otro. Dicha dependencia de la licencia de obras a la previa obtención de la de apertura deviene fundamentalmente de que debe lógicamente primar el destino específico de la construcción sobre la obra misma, y no sólo en beneficio del peticionario para quien la anticipada autorización podría suponer evidentes perjuicios de no otorgarse luego de la apertura, sino en garantía también de los intereses de posibles afectados dada la falta de publicidad en la regulación del procedimiento de licencias de obras en contraste con el de las licencias de apertura del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el supuesto analizado es necesaria la previa licencia de apertura, pues al no conocerse el material que va a ser almacenado en las naves que se edifiquen se está en el caso contemplado en el art. 22.3 del citado Reglamento, al ser necesario configurar el destino de la edificación como "establecimiento de características determinadas".*



Usurbilgo Udala

Ondorioz, argi dago obra-lizentzia eskuratzeko aurretik jarduera baimena eskuratzea ez dela beharrezkoa kasu guztietan, **bakarrik, eraikitzen dena erabilera zehatz bat duenean**. Baina askotan gertatzen da, ez dakigula eraikinak zer erabilera zehatza izango duen, beraz, kasu horretan, **obra baimena ematerik dago**, eta gero bigarren obra-lizentzia bat emango litzateke lokala egokitzeko, eta orduan bai beharrezkoa dela jarduera baimena edukitzea.

Donostian, 2016ko ekainaren 21ean.
Izpta.- Nekane Azarola Martínez
Araudi S.L.

Gauzak horrela, udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: UTXETA PROMOZIOAK, S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-104 (Atallu) eremuan, Atallu kalea 6-8an 2.000 m²-ko bost moduluko pabiloi industrialera eraikitzeke udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- **Obra baimena jaso eta HIRU HILABETEKO EPEAN Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da Udalean, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokituz.**
- Ezinbestean bete beharko da Plan partzialaren 2. aldaketak aparkalekuen inguruan ezarritakoa eta Exekuzio Proiektuak ezinbestean jaso beharko du.
- URA Agentziak ezarritako baldintzak bete beharko dira eta haien justifikazioa/betetzea barneratu beharko du Exekuzio Proiektuak.
- **Obrak hasi aurretik. 15 eguneko epean:**
 - Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 2.823,19 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (561,49 € euro). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Oro har, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.

2.823,19 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: HZ.04/2016-0277*" jarriaz kontzeptuan.



Usurbilgo Udala

- Exekuzio Proiektuak eta obren egikaritzak ezinbestean bete beharko dituzte Eraikin Industrialetan Suteen Babeserako Neurrien Erregelamendua, hala nola, indarrean den gainontzeko araudi aplikagarria.
- Jakinarazten da obra lanak egiteko baimenak ez duela Administrazioa lotesten eta obra lanen exekuzioaren ondorioz, sor edo sortaraz litezkeen kalte eta galerak ez direla izango indemnitzazio gai, egindako obra lanak eraldatzeko betebeharrak jardueraren inguruko neurri zuzentzaileak ezarriko balira.
- IMARA INGENIARITZA, S.L. taldeak 2016ko ekainean idatzitako Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal teknikariek bere txostenetan ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Zerbitzu eta azpiegiturei dagokionez, udal aparejadoreak ezarritako baldintzak beteko dira:

SANEAMENDUA

- Ur zikinak eta euri urak urbanizazioan eraikita dauden kutxetara bideratuko dira. Ereku publikoan instalatzen diren euri-uren eta ur zikinen hodian gutxienezko diametro 315 mm izango da.
- Hodia PVC zurruna motatakoa izango da.
- Kutxeta tapak Fundibide etxeak izango dira eta Usurbilgo armarrak eramango dute. Kutxeta tapen testua: Euri urak Usurbilgo Udala , Ur zikinak Usurbilgo Udala.
- Hartune guztiak adierazten dituen planoak aurkeztuko da, espaloia eta gaur eguneko sareak adieraziz.

UR EDANGARRIA

- Hartune guztiak adierazten dituen planoak aurkeztuko da, espaloia eta gaur eguneko sarea adieraziz..
- Hartune bakoitzean hormigoizko kutxeta eta erregistro tapa jarriko da.
- **Ur edangarriaren hartuneak hurrengoak beteko ditu:**
 1. Hartuneak eta instalazioak burutuko dira, ur horniketako CTE-DB-HS4 oinarriko arauen arabera, udal zerbitzu teknikoaren adieraziko duten tokian.
 2. Aquarius markako kontagailuak gehienez 1" batekoa izango da, eta irakurketa moduluak instalatuko dira.
 3. Ebaketako giltzak jarriko dira kontagailuen aurretik eta atzetik.
 4. Itzultze aurkako balbula instalatuko da.
 5. Kontagailua, pabilioiaren aurrealdean jarriko da, Pan Inter kutxatila baten barruan, udal zerbitzu teknikoek adieraziko duten tokian.
 6. Ura hartu baino lehen, instaladoreak prestatu eta Industria sailak onartu eta zigilaturiko "edateko uraren instalazioaren ziurtagiria" aurkeztuko da.



Usurbilgo Udala

7. Sare nagusian ura kendu gabe egingo da hartunea
 8. Instalatu diren hodiak, gaur egun dauden hodiak azpitik pasako dira. (Saneamendua, ur sarea, herriko argi sarea, etab. en azpitik hain zuzen.)
 9. Obra hasi aurretik, egungo instalazioen kokapena zehaztuko da. Udal instalakuntzak Udal zerbitzu teknikoaren bidez eta baste instalazioak dagokion en presa hornitzaileen bidez.
 10. Hondatzen diren materialak birjarriko dira.
- Obra burutzeko zoru publikoan aldamiok edo kontainerra jarri behar izanez gero, udal baimena eskatuko da horretarako prestatuta dagoen inprimakia erabiliz. Hartuko den azalera eta, hasierako eta bukaerako egunak zehaztuko dira.
 - Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
 - a) OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obrak amaitzeko gehieneko epea: urte 1.
 - Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
 - a) Obra lanen lizentziaren edo lizentzien kopia.
 - b) Obren Zuzendari Teknikoak izenpetu eta dagokion Kolegioak bisaturiko Amaiera Ziurtagiria edo obra lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla adieraziz, ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.

Horrekin batera CTE betetzen duela ziurtatuko duen agiria aurkeztuko da, Zuzendari Teknikoak zigilaturik eta Kolegioan bisaturik.
 - c) Egiaz burututako obra lanen planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.

1/200 edo 1/500 eskaladun udal kartografiaren gainean, lur zatiaren behin betiko egoeraren plana ere aurkeztuko da, burututako eraikuntza eta hirigintzako obra lanak bertan jasoaz eta ondoriozko sestra berriak aipatuz.
 - d) Eraikin edo instalazioen kanpoko aldean argazkiak, 13 x 18 cm. takoak, atzealdean baimenaren titularrak, obra lanaren Zuzendariak eta proiektuaren egileak izenpetuta, errealitatearekin bat datozela adieraziz.
 - e) Obralanean Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidazioa, lan eta instalazioen egiazko kostea adieraziz.



Usurbilgo Udala

- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:
 - Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
 - Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
 - Indarrean dauden lege eta ordenantzen araberrako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

4.- SANTUENEA 35EKO ATXEGANEA BASERRIAREN EGITURA SENDOTZEKO ETA BERTAN BI ETXEBIZITZA EGOKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.

ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2014-0091

AURREKARIAK

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2015eko martxoaren 31ean, besteak beste zera erabaki zuen: MARIA ANGELES ZABALA ALTUNA andereari, Santuenea 35ko Atxeganea baserriaren egitura sendotzeko eta bertan bi etxebizitza egokitzeko udal baimena ematea.

OBRAREN SUSTATZAILEAK

Orain berriz, MARIA ANGELES ZABALA ALTUNA andereak, AMAIA ZABALA ALTUNA anderearekin batera, Santuenea 35ko Atxeganea baserriaren egitura sendotzeko eta bertan bi etxebizitza egokitzeko obraren sustatzaileak bi ahizpak direla adierazteaz gain, hori kontutan izanik dagokion erabakia hartzea eskatzen dute.

Gauzak horrela, eskaera eta Tokiko Gobernu Batzarrak 2015eko martxoaren 31ean hartutako erabakia kontutan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: Santuenea 35ko Atxeganea baserriaren egitura sendotzeko eta bertan bi etxebizitza egokitzeko obraren sustatzailetzat hartzea MARIA ANGELES ZABALA ALTUNA eta AMAIA ZABALA ALTUNA ahizpak.

BIGARRENA: MARIA ANGELES ZABALA ALTUNA eta AMAIA ZABALA ALTUNA andereei, Santuenea 35ko Atxeganea baserriaren egitura sendotzeko eta bertan bi etxebizitza egokitzeko udal baimena ematea. Tokiko Gobernu Batzarrak 2015eko martxoaren 31ean emandako baimenean jasotako baldintzak bete beharko dira.



Usurbilgo Udala

HIRUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari ematea.

5.- LASER KEN, S.A. ENPRESARI, ATALLU INDUSTRIALDEKO ARMAIDA KALEA 2KO PABILOIAN IGOGAILUA JARTZEKO ETA BULEGOAK HANDITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.

ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2016-0080

LASER KEN, S.A. enpresak egindako eskaera aztertu dut. Bertan, Atallu industrialdeko Armaida kalea 2ko pabiloian igogailua jartzeko eta bulegoak haunditzeko udal baimena eskatzen du.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	118.211,06 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabera hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 226,61 €
	Fidantza (%120): 271,93 €.

TXOSTEN TEKNIKOA

Eskaera eta aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Ekhiñe Egiguren Azkune andereak, 2016ko ekainaren 21ean ALDEKO txostena eman du.

Gauzak horrela, udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

E R A B A K I A

LEHENDABIZI: LASER KEN, S.A. enpresari, Atallu industrialdeko Armaida kalea 2ko pabiloian igogailua jartzeko eta bulegoak haunditzeko udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- **Obrak hasi aurretik. 15 eguneko epean:**
 - Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 226,61 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (271,93 euro). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakinen kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Oro har, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.



Usurbilgo Udala

271,93 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta “*Fidantza: HZ.04/2016-0080*” jarriaz kontzeptuan.

- Ura agentziak baldintzak jartzen baditu obren egikaritzan bete beharko dira. Beraz, interesatuari dagokio ziurtapen hauek egin (Uretako txostenaren bidez) eta ezarritako baldintzak obran betetzea.
- Irisgarritasun araudia (68/2000 Dekretua), EKT, Suteen Aurkako babesa eta gainontzeko araudi aplikagarriak beteko dira obren egikaritzan.
- Jarduera baimenarekiko egokitzapena. Edonola, orain ezarri nahi den igogailuak eta bulegoak haunditzeak jarduera baimenarekiko handitze edo aldaketarik ekarriko balu, hala izapidetu beharko litzateke.
- Juan Amaro Rodriguez ingeniari tekniko industrialak 2016ko otsailean idatzitako Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal teknikariek bere txostenetan ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Obra burutzeko zoru publikoan aldamiok edo kontainerra jarri behar izanez gero, udal baimena eskatuko da horretarako prestatuta dagoen inprimakia erabiliz. Hartuko den azalera eta, hasierako eta bukaerako egunak zehaztuko dira.
- Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 3 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obrak amaitzeko gehieneko epea: urte 1.
- Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
 - Uraren Euskal Agentziak ezarritako baldintzak bete izanaren obra zuzendaritzaren ziurtagiria.
 - Obra lanen lizentziaren edo lizentzien kopia.
 - Obren Zuzendari Teknikoak izenpetu eta dagokion Kolegioak bisaturiko Amaiera Ziurtagiria edo obra lanen bukaeraren egiaztagiria, lan horiek lizentziaren funtsa den proiektuaren arabera gauzatu direla adieraziz, ezarriko ziratekeen baldintza bereziak ere kontutan izanda.
 - Horrekin batera CTE betetzen duela ziurtatuko duen agiria aurkeztuko da, Zuzendari Teknikoak zigilaturik eta Kolegioan bisaturik.



Usurbilgo Udala

- Egiaz burututako obra lanen planoak, lizentziaren funtsa zen proiektuari galdatzen zitzaizkion eskalez eta xehekapen mailaz.

1/200 edo 1/500 eskaladun udal kartografiaren gainean, lur zatiaren behin betiko egoeraren planoak ere aurkeztuko da, burututako eraikuntza eta hirigintzako obra lanak bertan jasoaz eta ondoriozko sestra berriak aipatuz.
 - Eraikin edo instalazioen kanpoko aldean argazkiak, 13 x 18 zm.takoak, atzealdean baimenaren titularrak, obra lanaren Zuzendariak eta proiektuaren egileak izenpetuta, errealitatearekin bat datozela adieraziz.
 - Obralanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidazioa, lan eta instalazioen egiazko kostea adieraziz.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:
 - Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
 - Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
 - Indarrean dauden lege eta ordenantzen araberako segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

6.- LASER KEN, S.A. ENPRESAK ATALLU KALEA 18AN DAGOEN PABILOIAN MAKINAK EZARTZEKO EGINDAKO ZIMENTAZIOARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA.

ESP. ZENBAKIA: HZ.04/2016-0219

LASER KEN, S.A. enpresak egindako eskaera aztertu dut. Bertan, Atallu kalea 18an dagoen pabiloian makinak ezartzeko egindako zimentazioaren lehen erabilera baimena eskatzen du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2016ko maiatzaren 31ean egindako bilkuran, besteak beste, LASER KEN, S.A. enpresari, Atallu kalea 18an dagoen pabiloian makinak ezartzeko zimentazioa egiteko udal baimena ematea erabaki zuen.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	17.559,21 €
Obra amaierako ziurtagiria:	17.559,21 €



Usurbilgo Udala

Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 467,91 €
	Fidantza (%120): 561,49 €.

LEHEN ERABILERA BAIMENA

2016ko ekainaren 13an LASER KEN, S.A. enpresak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera, makinak ezartzeko egindako zimentazioaren lehen erabilera baimena eskatu du.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Ekhiñe Eiguren Azkune andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu eta dagokion ikuskapen-bisitaldia burutu ostean, 2016ko ekainaren 15ean obra amaierari ALDEKO txostena eman dio.

Gauzak horrela, udal arkitektoaren txostena irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: LASER KEN, S.A. enpresak Atallu kalea 18an dagoen pabiloian makinak ezartzeko egindako zimentazioari lehen erabilera baimena ematea.

BIGARRENA: Interesatua ondokoaz ohartaraztea: obra lanak egiteko baimenak ez duela Administrazioa lotesten eta, obra lanen exekuzioaren ondorioz, sor edo sortaraz litezkeen kalte eta galerak ez direla izango indemnitzazio gai, egindako obra lanak eraldatzeko betebeharrak jardueraren inguruko neurri zuzentzaileak ezarriko balira.

HIRUGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko ezarritako 561,46 €-tako fidantza (2016-JBAL-000005) itzultzeko agintzea kontuhartzaitzari.

LAUGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaitzari emango zaio.

Eta eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 8:48tan bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.