

Usurbilgo Udala

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2021EKO OTSAILAREN 23AN
GOIZEKO 09:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

BERTARATUAK:

Alkatea: Agurtzane Solaberrieta Mesa.

Zinegotziak: Lur Etxeberria Gurrutxaga eta Beñat Larrañaga Urdanpilleta.

Idazkaria: Garazi Etxeberria San Miguel.

Ez dira bertaratu: Joxe Mari Iribar Zapirain eta Itziar Basterrika Unanue.

1.- AURREKO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA: 2021/02/09.

Batzarkideek, 2021eko otsailaren 9ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- KALEZARKO BELMONTE KALEA 3 ETXEKO BEHE SOLAIRUAN EZARRITAKO
ETXEBIZITZARI LEHEN ERABILERA BAIMENA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2018-0274

OIHANE SARASOLA IRURETA herritarrak, Kalezarko Belmonte kalea 3 etxeke behe solairuan moldatutako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu du.

AURREKARIAK – ERAIKITZEKO BAIMENA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko martxoaren 10ean, Kalezarko Belmonte kalea 3 etxeke behe solairuan etxebizitza ezartzeko udal baimena ematea erabaki zuen.

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	24.375,85 €
Obra amaierako ziurtagiria:	24.375,85 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabeko hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 151,60 €
	Fidantza (%120): 181,92 €

LEHEN ERABILERA BAIMENA

Orain berriz, interesatuak, obra amaierako dokumentazioa aurkeztearekin batera,



Usurbilgo Udala

Belmonte kalea 3 etxeko behe solairuan ezarritako etxebizitzaren lehen erabilera baimena eskatu dute. Hondakinen kudeaketa amaierako DSCak eta amaiera txostena aurkeztu dira.

TXOSTEN TEKNIKOA

Udal arkitektoak, Ekhiñe Egiguren Azkune andereak, aurkeztutako dokumentazioa aztertu ostean, lehen erabilera baimen eskaerari ALDEKO txostena emateaz gain, hondakinen kudeaketarako ezarritako fidantza bueltatzea proposatu du.

Gauzak horrela, txosten teknikoa irakurri ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak honako erabakia hartu du aho batez:

ERABAKIA

LEHENDABIZI: Kalezarko Belmonte kalea 3 etxeko behe solairuan ezarritako etxebizitzari lehen erabilera baimena ematea (*Belmonte kalea 3, behe*) honako baldintzarekin:

- Obra berriko aitortza aurkeztu beharko da, etxearen banaketa horizontalaren aitortzarekin batera.
- Etxebizitza berriri udal erroldan alta eman aurretik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman beharko zaio U-4 inprimakiaren bitartez. Beraz, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman aurretik inork ezingo du etxebizitzan erroldatu.

BIGARRENA: Hondakinen Kudeaketa egokia bermatzeko 2020ko ekainaren 19an ezarritako 181,92 €-tako fidantzari (IE 17-2020) dagokionez, erabaki honen jakinarazpena jasotzen denetik kontatzen hasita hilabeteko epea ematen zaio interesatuari hondakinen kudeaketa amaierako txostena aurkezteko.

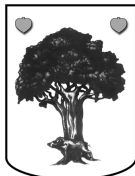
Hala egin ezean, Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzeko den ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, udal kontuhartzaitzak fidantza exekutatu du fidantzaren dirua ingurumena hobetzeko jarduerak egiteko bideratuz. Interesdunak fidantza galduko luke.

HIRUGARRENA: Erabakia jakinaraztea interesatuei, udal erroldako arduradunari eta kontuhartzaitzari ematea.

3.- JAUREGUIZAR PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. ENPRESARI, HAASETAKO A-59 (UGARTONDO) EREMUKO E PARTZELAN 28 ETXEBIZITZA LIBRE, TRASTELEKU ETA GARAJEAK ERAIKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.

Esp. Zenbakia: HZ.04/2020-0317

JAUREGUIZAR Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. enpresak, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko E partzelan 28 etxebizitza libre, trasteleku eta garajeak eraikitze baimena eskatu du.



Usurbilgo Udala

OBRAREN EZAUGARRIAK	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	3.165.530,00 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen araberako hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 15.620 €
	Fidantza (%120): 18.744 €.

TXOSTEN TEKNIKOAK

Aurkeztutako Oinarrizko Proiektua aztertu ostean, udal arkitektoak, Amaia Illarreta Izeta andreak, 2020ko azaroaren 20ean honako txostena eman zuen hitzez hitz:

BULEGO TEKNIKOA

Udal Teknikariak Alkate andreari

OBRA HAUNDIAK

A-59 UGARTONDO EREMUAN E PARTZELAN 28 ETXEBIZITZA LIBREEN OINARRIZKO PROIEKTUARI TXOSTENA

KOKAPENA: A-59 Ugartondo. Usurbil.
ESKATZAILEA: Estitxu Aramburu, JAUREGIZAR S.L.-ren izenean
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2020-0317
ESKAERA DATA: 2020ko irailaren 22a.
OINARRIZKO PROIEKTUAREN **PEM: 3.165.530 EURO**
HONDAKINEN KUDEAKETA AZTERLANA: 15.620e FIDANTZA (%120):
18.744E

AURREKARIAK

- 2020ko irailaren 22an interesatuak Oinarrizko Proiektua aurkeztu du.

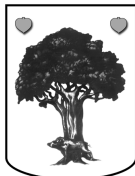
Espediente erlazionatuak: (ikus espedientea).

Oharra: A-59 UGARTONDO Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa izapidetu da (b.b.o. 2016 12 20).

TXOSTENA

Aurrekarietan azaldu bezala, JAUREGUIZAR S.L. enpresaren izenean A-59 UGARTONDO eremuan E partzelan 28 etxebizitza libre egikaritzeko Oinarrizko Proiektua aurkeztu da.

Eskaera orriarekin batera aurkeztu da Oinarrizko Proiektua, teknikari gaituak (arkitektoak) izenpetua eta dagozkion elkargo profesionalak ikus-onetsi gabe. Oinarrizko Proiektuak jasotzen ditu: memoria (hirigintza baldintzen betetzea, EKT-ren justifikazioa eta Azterlan Geoteknikoaren ondorioa eta gomendioak barne), aurrekontua eta planoak. **Oinarrizko Proiektuaren PEM-**



Usurbilgo Udala

a 3.165.530 EURO-koa da.

Ugartondo eremua Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren arabera hiri lurzoruan kokatzen da, A-59 eremuan, hain zuzen. Eremuari dagokion fitxak haren xehakako antolamendua Plan Bereziara bideratzen du. Gerora, Usurbilgo Udalean A-59 UGARTONDO eremuari dagokion Xehetasun Azterlana ere izapidetu da, behin betiko onespena jasoz baita aipatutako Plan Bereziaren aldaketa ere. Ondorioz, aurkeztu den proiektuak bete beharko ditu bai AASS-etako Testu Bateginak eremurako aplikagarriak dituen zehaztapenak, baita A-59 UGARTONDO eremuko Plan Bereziak (zein bere aldaketak) eta Xehetasun Azterlanak finkatutakoak ere.

Aurkeztu proiektua aztertu ostean, honakoa esan daiteke:

– HIRIGINTZA PARAMETROEN BETETZEA:

	AASSTB/PB/PBaldaketa/X.A.	Oinarrizko Proiektua	
Eraikigarritasuna	Sestra g. ---> 3.555 m2(t) Sestra a. ---> 12.800 m2(t) guztirako	Sestra g. <3.555 m2(t) Sestra a.- zati bat sartu da.	BETETZEN DU
Profila	SII+IV+BC Estalki beheko zehaztapenekin	SII+IV+BC	BETETZEN DU
Ierrokadurak	Derrigorrezkoak eta gehienekoak	Ikus planoak	BETETZEN DU
erabilerak	Sestra g. ---> etxebizitzak Sestra a. ---> garaje eta trastelekuak	Sestra g. ---> etxebizitzak Sestra a. ---> garaje eta trastelekuak	BETETZEN DU

- **ERAIKIGARRITASUNA:** Eraikigarritasun konputoa GAO-n 2014ko urriaren 13an argitaratutako irizpideen arabera eginda, **Exekuzio Proiektuan ere ezinbestean bete beharko da indarrean den planeamenduak eraikin honetarako ezartzen duen gehieneko eraikigarritasuna:** sestra gainean (3.555 m2(t)) eta guztizko eraikigarritasuna sestra azpian (12.800 m2(t)).
- **ERAIKINAREN BARNE SESTRAK ETA ALTUERAK:** Behe solairuaren sestrak, eta garajearen sestrak bat datoz planeamenduan onartutakoekin (+32,7 , +33,4 ,+34,1) eta (+29), hurrenez hurren. Edonola, Exekuzio Proiektuak indarrean den planeamenduak finkatutako altuerak, sestrak eta bolumena bete beharko ditu.
- **KANPO SESTRAK:** Exekuzio Proiektuari begira, eraikuntzaren kanpo sestrak bat etorri beharko dute Urbanizazio proiektuan onartutakoekin.
- **ERAIKUNTZA BALDINTZAK:** AASSTB-etako 37. artikulua eraikuntza baldintzak arautzen ditu. Artikulu horren baitan kontuan hartu beharrekoak:
 - **Azalera erabilgarria:** Aipatutako artikulua honela dio: *Etxebizitza berri bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria ez da 60 m2 baino gutxiagokoa izango. Ez da etxebizitza guztietan betetzen*



Usurbilgo Udala

- Gutxienezko azalerak: Babes Ofizialeko etxebizitzan diseinurako ordenantzak (GAO 2009-03-03), aplikagarria dena indarrean diren AASS-en 37. artikulua arabera, 5.2.a.1. atalean EJS-rako gutxienezko 20 m² erabilgarria finkatzen ditu. **Ez da kasu guztietan betetzen.**
 - Esekilekua: Arropa zabaltzeko tokia gutxienez 2 m²-koa izango da. Hortaz, **etxebizitzak baldintza horretara egokitu beharko dira.**
- ERAIKUNTZA MATERIALAK: Aurkeztu den Oinarrizko Proiektuaren Memorian, 4.2.3. puntu honakoa esaten da: *“La cubierta, a cuatro aguas y truncada en la cumbre, se revestirá con chapa de aluminio, previa impermeabilización y aislamiento térmico, en los faldones inclinados.”*

Estalkiaren akabera materialaren inguruan, esan beharra dago, indarrean den A.59 UGARTONDO eremuko Barne Erreformako Plan Bereziak, bere 2.1.7. artikuluan honakoa ezartzen duela: *“Se conferirá a los edificios los niveles de calidad constructiva especificados en las bases del concurso que dio inicio a la formulación del presente expediente.”*

Por otro lado, su diseño se ajustará a los criterios formales de la solución arquitectónica que formaba parte de la proposición adjudicataria en el citado concurso, con referencia expresa al criterio de unitariedad de las fachadas que dan frente al espacio libre conformado”.

Hau horrela izanik, JAUREGIZAR S.L. enpresak Udalarekin batean izenpetutako *PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADORAS DEL CONCURSO DESTINADO A SELECCIONAR EL ADJUDICATARIO DEL CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR CON EL AYUNTAMIENTO DE USURBIL PARA DESARROLLAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº6 DE ATALLU Y EL ÁREA 59 - UGARTONDO- DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE USURBIL Y ADQUIRIR BIENES Y DERECHOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL* dokumentuan, 6. *Cubiertas* puntuaren estalki material bezala jasotzen da: *“teja cerámica sobre doble rastrel”*, Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Etxebizitza Tasatuentzat. Hala, 2018ko abuztuaren 20an Usurbilgo Tokiko Batzordeak eraikin horiei dagozkien eraikuntza baimenak eman zituen, baldintzen artean izanik: *“Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da”.*

Honen harira, 2020ko otsailaren 20an Jauregizar SL enpresak A-59 UGARTONDO eremuan Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Etxebizitza Tasatuen estalkietan aluminiozko txapa erabiltzearen justifikazioa aurkeztu zuen, eta behean izenpetzen duen teknikariak ontzat eman zuen. Hori horrela izanik, eremuaren estetika modu bateratuan ulertze aldera, ontzat ematen da memoria aipatzen den aluminiozko txaparen erabilera. Berdin, altxaerei eta eraikinen konposizio orokorrari dagokionean ere, auzune osoa modu bateratuan kontsideratzea eta lantzea gomendagarria litzateke.

- EUSKO JAURLARITZAREN BAIMENA/LUR KUTSATUAK: Eraikuntza obrak egin ahal izateko, Eusko Jaurlaritzaren 2016ko azaroaren 2ko ebazpenaren 2. puntuaren arabera ezinbestekoa da erakunde beraren indusketa baimena; 2018ko uztailaren 27ko ebazpen bidez JAUREGIZAR S.L. enpresari eman zitzaiona. Ezinbestean bete beharko dira bertako zehaztapenak.



Usurbilgo Udala

- HONDAKINEN GELA: Hondakinen gelari aplikagarri zaizkio:
 - 2014ko abuztuaren 12an argitaratutako Usurbilgo udalerrian hondakinak bildu eta tratatzeko zerbitzua arautzen duen ordenantza. 20. Artikulua. Hondakin gela etxebizitza eraikinetan.
 - EKT eta HS2 atala. Hondakinen bilketa eta ebakuazioa.
 - 2.1 Edukiontzien biltegia eta erreserba espazioa.

Hondakinen gelak kanpotik zuzeneko sarbidea du, eta azalera EKT HS2 atalak ezarritakoa baino handiagoa da. Hortaz, ontzat ematen da.

- EKT-BETETZEA ETA GAINONTZEKO ARAUDI APLIKAGARRIA: Orohar aplikagarriak direnak bete beharko dira.
- HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA ETA FIDANTZA: Orainartean eraisketa baimenik eskatu ez bada ere, ohartarazten da, aurkeztutako Hondakin Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakin kudeaketaren balorazioa 15.620e €-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (**18.744€**). Fidantza itzularazteko, obrak amaitutakoan, haren itzultzea eskatu beharko da hondakin kudeaketa amaiera txostena aurkeztuz (112/2012 Dekretua 6. artikulua). Orohar, bete beharko dira RD105/2008 eta 112/2012 Dekretua, ezinbestean.
- ZERBITZUETAKO TXOSTENA: Zerbitzuetako txostenean eskatutakoak bete beharko dira.
- APARKALEKUEN JARDUERA BAIMENA: Sotoetako aparkaleku erabilerari dagokionean, dagokion jarduera baimena/aurretiazko komunikazioa izapidetu beharko da ezinbestean, erabileran jartzeko.

ONDORIOAK

Gauzak horrela, aurkeztutako A-59 UGARTONDO EREMUAN E PARTZELAN 28 ETXEBIZITZA LIBRE ETA GARAJEEN OINARRIZKO PROIEKTUA ontzat emateko aipatutako baldintzak bete beharko dira.

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

Usurbilen, 2020ko azaroaren 20ean
UDAL ARKITEKTOA
Izta.: Amaia Illarreta Izeta

Aurkeztutako Oinarrizko Proiektua aztertu ostean, udal aparejadoreak, Garazi Lizao Manterola andereak, 2021ko urtarrilaren 8an honako txostena eman du:

2021-024

OBRA HANDIAK



Usurbilgo Udala

ZERBITZUEN TXOSTENA A-59 Ugartondo E PARTZELA

KOKAPENA: Lakizar kaleko 4, 6 eta 8. A-59 Ugartondo - E partzela, Usurbil.
ESKATZAILEA: JAUREGIZAR, S.L.
ORDEZKARIA: Estitxu Aramburu
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ.04/2020-0317

JAUREGIZAR, S.L. eskatu du A-59 UGARTONDO eremuko E partzelan, Kalizar kaleko 4,6 eta 8 zenbakiak izango direnak, 28 etxebizitza libre egikaritzeko obra baimena. Horretarako, oinarrizko proiektu teknikoa aurkeztu da.

Usurbilgo Udaleko Hirigintza Sailak eskatu du etxebizitza horien udal zerbitzuetako sareen lotuneei buruzko txostena garatzea.

Oinarrizko proiektu aurkeztua aztertu da eta ez dira agertzen sare orokorretako lotuneak, hala nola, honako hauek:

- Ur zikinak: eraikuntzako ur zikinak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen plano eta ezaugarriak.
- Euri urak: eraikuntzako euri urak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen plano eta ezaugarriak.
- Ur edangarriaren hornidura: ur edangarriaren hornidura nondik gauzatuko den eta ur-hartuneak non egingo diren adierazten duen kokapen plano eta ezaugarriak.

Ur edangarriaren kontagailuak non jarriko diren ere ez da adierazten dokumentu aurkeztuetan.

Hori dela eta, ezinbestekoa da obra eraikitzen hasi baino lehen aurkeztuko den exekuzio proiektuan hurrengoak jasotzea eta udal zerbitzu teknikoen oniritzia jasotzea:

- Eraikuntzako ur zikinak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen plano eta ezaugarriak zehaztea.
- Eraikuntzako euri urak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen plano eta ezaugarriak zehaztea.
- Ur edangarriaren hornidura nondik gauzatuko den eta ur-hartuneak non egingo diren adierazten duen kokapen plano eta ezaugarriak zehaztea.
- Ur edangarriaren kontagailuan kokapena adierazten duen banaketa plano.

Usurbilen, 2021eko urtarrilaren 8an
Zerbitzu eta Mantenua Saileko burua
Izta.: Garazi Lizaso Manterola

Geroztik ordea, udal arkitektoak, Ekhiñe Egiguren Azkune andereak, 2021eko otsailaren 10ean honako txostena eman zuen hitzez hitz:



Usurbilgo Udala

BULEGO TEKNIKOA
Udal Teknikariak Alkate andreari
OBRA HAUNDIAK
A-59 UGARTONDO EREMUAN E PARTZELAN 28 ETXEBIZITZA LIBREEN
OINARRIZKO PROIEKTUARI TXOSTENA

KOKAPENA: A-59 Ugartondo. Usurbil.
ESKATZAILEA: Estitxu Aramburu, JAUREGIZAR S.L.-ren izenean
ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2020-0317
ESKAERA DATA: 2020ko irailaren 22a.
OINARRIZKO PROIEKTUAREN **PEM: 3.165.530 EURO**
HONDAKINEN KUDEAKETA AZTERLANA: 15.620e **FIDANTZA (%120):**
18.744E

AURREKARIAK

- 2020ko irailaren 22an interesatuak Oinarrizko Proiektua aurkeztu du.
- 2020ko azaroaren 20an udal arkitektoak ALDEKO txostena idatzi zuen baldintzekin.

Espediente erlazionatuak: (ikus espedientea).

Oharra: A-59 UGARTONDO Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa izapidetu da (b.b.o. 2016 12 20).

TXOSTENA

Aurrekarietan azaldu bezala, JAUREGUIZAR S.L. enpresaren izenean A-59 UGARTONDO eremuan E partzelan 28 etxebizitza libre egikaritzeko Oinarrizko Proiektua aurkeztu da. Proiektua aurkeztuta, udal arkitektoak ALDEKO txostena idatzi zuen 2020ko azaroaren 20an, baldintzekin, horien artean honakoa:

- **“ERAIKUNTZA BALDINTZAK:** AASSTB-etako 37. artikulua eraikuntza baldintzak arautzen ditu. Artikulu horren baitan kontuan hartu beharrekoak:
 - **Azalera erabilgarria:** Aipatutako artikulua honela dio: *Etxebizitza berri bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria ez da 60 m2 baino gutxiagokoa izango. Ez da etxebizitza guztietan betetzen*
 - **Gutxienezko azalera:** Babes Ofizialeko etxebizitzan diseinurako ordenantzak (GAO 2009-03-03), aplikagarria dena indarrean diren AASS-en 37. artikulua arabera, 5.2.a.1. atalean EJS-rako gutxienezko 20 m2 erabilgarria finkatzen ditu. **Ez da kasu guztietan betetzen.**
 - **Esekilekua:** Arropa zabaltzeko tokia gutxienez 2 m2-koa izango da. Hortaz, **etxebizitzak baldintza horretara egokitu beharko dira.”**

Gaia aztertuta honakoak ikusi dira:

- **ETXEBIZITZEN AZALERA ERABILGARRIA:** Oinarrizko



Usurbilgo Udala

proiektuaren planoetan behe solairuko hegoaldeko etxebizitzak 48, 67 m² erabilgarri ditu eraikuntza barnean eta 26,43 m² erabilgarri terrazan. Hori horrela izanik, eta eraikuntzaren konfigurazioa ikusita honakoak esan daitezke:

- etxebizitzaren azalera erabilgarria guztizkoa kontsideratzen badugu 75,1 m² erabilgarri dira, gutxieneko 60 m² baino gehiago.
- Udal ordenantzak ezarritako baldintza, hondakin gela behe solairuan jartzekoa eta planeamenduan onartutako lerrokadurak aintzat hartuta, eraikuntzaren konfigurazioak ez du barne azalera erabilgarri haundiagorik ahalbidetzen etxebizitza honetarako.
- Eremuan bertan badira aurrekariak.

Hau guzti hau kontsideratuz, **onargarria izan liteke aurkeztu den proposamena.**

- **GUTXIENKO AZALERAK:** Udal arkitektoaren txostenean EJS-ren azalerek ez zutela 20 m² erabilgarri gutxienekoa betetzen esaten da. Aldiz, planoak aztertuta ikusi da behe solairuko hegoaldera dagoen etxebizitzan ez dagoela EJS-arik, ES-ak baizik eta jangela funtzioa betetzen duela GALERIA izena eman zaion espazioak. Hori horrela kontsideratuz, esan liteke, ES-ak bere aldetik (16,6 m²) eta Jangelak (7,63 m²) bere aldetik **betetzen dutela bakoitzari araudia ezartzen dien azalera erabilgarri gutxienekoa.**
- **ESEKILEKUAK:** Indarrean dagoen araudia bete beharko da.

Gainontzeko alderdien inguruan, udal arkitektoak 2020ko azaroaren 20ko txostenera bideratzen da.

ONDORIOAK

Gauzak horrela, aurkeztutako A-59 UGARTONDO EREMUAN E PARTZELAN 28 ETXEBIZITZA LIBRE ETA GARAJEEN OINARRIZKO PROIEKTUA ontzat ematen da aipatu puntuetan, eta beraz, obra baimena eman liteke, beti ere udal arkitektoak 2020ko azaroaren 20an emandako txostenean ezarritako gainontzeko baldintzekin.

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

UDAL ARKITEKTOA/ HIRIGINTZA, OBRAK ETA INGURUMENA SAILEKO
BURUA
Iztua: Ekhiñe Egiguren

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



Usurbilgo Udala

ERABAKIA

LEHENDABIZI: JAUREGUIZAR Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. enpresari, Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako A-59 (Ugartondo) eremuko E partzelan 28 etxebizitza libre, trasteleku eta garajeak eraikitzeke udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- Manu Arruabarrena Florez eta Santiago Peñalba Garmendia arkitektoek 2017ko otsailean idatzitako Oinarrizko Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak bere txostenean ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Eraikigarritasun konputoa GAO-n 2014ko urriaren 13an argitaratutako irizpideen arabera eginez, Exekuzio Proiektuan ere ezinbestean bete beharko da indarrean den planeamenduak eraikin honetarako ezartzen duen gehieneko eraikigarritasuna.
- Elkargo ofizialak ikus onetsitako **Exekuzio Proiektua** aurkeztu beharko da, baimendutako Oinarrizko Proiektuari eta hari ezarritako baldintzei egokitzuz, udalaren oniritzia jaso dezan. Besteak beste, honakoak barneratuko beharko ditu proiektu honek:
 - Exekuzio Proiektuak indarrean den planeamenduak finkatutako altuerak, sestrak eta bolumena bete beharko ditu. Baita ere, eraikuntzaren kanpo sestrekin bat etorri beharko dute Urbanizazio proiektuan onartutakoekin.
 - Esekilekua: Arropa zabaltzeko tokia gutxienez 2 m²-koa izango da. Etxebizitzak baldintza horretara egokitu beharko dira.
 - Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da.
 - Exekuzio Proiektuan aztertutako dira zehatzago EKT, RITE eta gainontzeko araudi teknikoaren betekizunak.
 - Sotoetako aparkaleku jarduerari dagokionean berau ezartzeko dagokion jarduera baimena/aurretiakzko komunikazioa izapidetu beharko da ezinbestean.
 - Eraikuntzako ur zikinak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen planoak eta ezaugarriak aurkeztuko dira.
 - Eraikuntzako euri urak urbanizazioko sarearekin non lotuko diren kokapen planoak eta ezaugarriak aurkeztuko dira.
 - Ur edangarria nondik hornituko den adierazten duen kokapen planoak eta ezaugarriak aurkeztuko dira.
 - Ur edangarrien kontagailuen kokapena adierazten duen banaketa planoak.



Usurbilgo Udala

- Hondakin gelari dagokionez, udal ordenantzak eta kode teknikoak zehazten dituen ezaugarriak betetzea ziurtatuko da.
 - 2014ko abuztuaren 12an argitaratutako Usurbilgo udalerrian hondakinak bildu eta tratatzeko zerbitzua arautzen duen ordenantza. 20. Artikulua. Hondakin gela etxebizitza eraikinetan.
 - EKT eta HS2 atala. Hondakinen bilketa eta ebakuazioa.
 - 2.1 Edukiontzien biltegia eta erreserba espazioa.

- **Obrak hasi aurretik, 15 eguneko epean:**

Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 15.620 eurotakoa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (18.744 €). 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.

18.744 €-ko fidantza, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta “*Fidantza: HZ.04/2020-0317*” jarriaz kontzeptuan.

- **Obrak hasi aurretik**, obrei hasiera ofiziala emateko **ZUINKETA AKTA** izenpetu beharko da udal aparejadorearekin. Horretarako beharrezko dokumentazioa aurkeztu beharko da.
- Lur kutsatuei eta indusketari dagokionez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendariak 2018ko uztailaren 17ko ebazpenean finkatutakoak bete beharko dira.
- Telekomunikazio Azpiegituren proiektua aurkeztuko da.
- Ezinbestean indarrean dagoen araudia bete beharko da. Exekuzio Proiektuan aztertutako dira zehatzago EKT, RITE eta gainontzeko araudi teknikoaren betekizunak.
- 68/2000 Sar-irten erraztasunari buruzko Dekretuak ezarritakoak bete beharko dira.
- Urriaren 21eko 250/2003 Dekretuaren arabera, Eraikinaren Liburua osatu beharko da, berau jasotzeko dagokion armairua prestatuz. Armairuaren gutxieneko neurriak honako hauek izango dira: 0,50m²ko planta-azalera, eta metro bateko altuera. Suaren eta hezetasunaren aurkako materialez egina



Usurbilgo Udala

beharko da, sarrailadun ate eta guzti. Eramateko modukoa bada, eraikineko elementu finkoei behar bezala lotuta egon beharko du, mugitu ez dadin. Armairu edo gune hori eraikinaren alde edo toki komunean jarriko da, erraz eskuratzeko moduan, baina ez da gela hezeetan edo instalazioetarako baino ez direnetan ipini beharko da.

- AASS-etako Egoitzazko Eraikuntzen Ordenantzak bete beharko 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.
- Obra baimenaren epeak:
 - Obra hasteko epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 6 hilabete.
 - Obraren egikaritza epe gehiengoa: urte 1.
- Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Obralanean Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidazioa, lan eta instalazioen egiazko kostea adieraziz.
 - Lurralde kontribuzioaren alta.



Usurbilgo Udala

- Lurraldeko Industria Delegazioak izenpeturik elektraindarraren hornikuntza sareko loturako buletinaren eta kasua balitz, gas metaketa eta banakuntzarako instalazioari dagokion egokitasun egiaztagiriaren kopia. Era berean, ur hornikuntzaren Industria Delegazioak izenpeturiko buletina aurkeztuko da.
- Lege arau eta ordenantzen arabera, obra egiteko baimenak balioa izatekotan, baimenduak bete beharreko baldintza orokorrak hauek dira:
 - Eraikuntzako Ordenantza orokorrak beteaz egingo da obra.
 - Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak diotenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafiko seinale eta iragarpenak euskaraz jarriko dira.
 - Obra egin bitartean inor kaltetuz gero, ezingo du baimenaz baliatu kalteen erantzukizun zibila ekiditeko.
 - Indarrean dauden lege eta ordenantzen arabeko segurtasun neurriak beteko dira.
 - Baimena hau hirugarrenen kalterik gabe eta jabetzaren salbuespenean ematen da.

BIGARRENA: Erabaki honen berri interesatuari eta Kontuhartzaileari emango zaio.

Eta eztabaidarako gaiak amaiturik, alkateak batzaraldia bukatutzat eman du, goizeko 09:45etan bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.