



Usurbilgo Udala

**TOKIKO GOBERNU BATZARRAK 2018KO UZTAILAREN 10EAN  
GOIZEKO 8:30EAN EGINDAKO OHIKO BILKURAKO AKTA**

**BERTARATUAK:**

**Alkatea:** Xabier Arregi Iparragirre.

**Zinegotziak:** Alaitz Aizpurua Labaka eta Jone Urdanpilleta Urdanpilleta.

**Idazkariordea:** Olatz de Miguel Arnaiz.

**Ezin-etorria adierazi dute:** Josune Estella Arranzek eta Irene Gartzia Palaciosek.

**1.- AURREKO BILKURAKO AKTAREN ONESPENA: 2018/06/26KO BILKURA.**

Batzarkideek, 2018ko ekainaren 26ko bilkurako akta aho batez onartu dute.

**2.- KALEZAR 3, 2.D ETXEBIZITZAN, TEILATU-AZPIAN ETXEBIZITZA ERABILERA  
EZARTZEKO ETA TERRAZA ERAKITZEKO UDAL BAIMENA EMATEA.**

Esp. Zenbakia: HZ.04/2017-0437

ALBERTO UDABE PAGOLA jaunak, Kalezar 3, 2.D etxebizitzan, teilatu-azpian etxebizitza erabilera ezartzeko eta terraza erakitzeke udal baimena eskatu du.

<b>OBRAREN EZAUGARRIAK</b>	
Exekuzio materialeko aurrekontua:	9.222 €
Obrari dagozkion hobariak:	Indarrean diren Ordenantza Fiskalen arabera hobariak ez dira aplikagarriak.
Hondakinen Kudeaketarako Azterlana:	Aurrekontua: 150 €
	Fidantza (%120): 180 €.
Hirigintza kargengatik Udalarari eman beharreko konpentsazio ekonomikoa	6.705,20 €

**OINARRIZKO ETA EXEKUZIO PROIEKTUA**

2017ko abuztuaren 14an, dagokion udal baimena eskatzearekin batera, UNAI AIZPURUA OSTOLAZA arkitekto teknikoak idatzitako Proiektua aurkeztu du.

Eskaera eta espedienteko dokumentazioa aztertu ostean, udal arkitektoak, Jone Miner Aginaga andereak, honako txostena eman du:



Usurbilgo Udala

**BULEGO TEKNIKOA**  
**Udal Teknikariak Alkate jaunari**  
**OBRA HAUNDIAK**  
**KALEZARKO 3. ZENBAKIKO 2.D ETXEBIZITZAKO**  
**TEILATUAZPIAREN ERABILERA ALDAKETA ETA TERRAZA**  
**ERAIKITZEKO PROIEKTUARI TXOSTENA**

---

KOKAPENA: Kalezar kalea 3, 2.D, Usurbil  
ESKAERA DATA; 2018ko maiatzaren 10a.

**PEM: 9.222 euro.**

HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA: 150euro **Fidantza**  
**(%120): 180 euro**

**ESPEDIENTE ZENBAKIA: HZ04/2017-437**

---

### 1.- AURREKARIAK

- 2017ko abuztuaren 14an Alberto Udabe Pagolak Kalezar, 3 2.D etxebizitzan terraza bat eraikitzeke udal baimena eskatu du.
- 2018ko urtarrilaren 12an udal arkitektoak dokumentazio osagarria aurkeztu du.
- 2018ko martxoaren 19an Gipuzkoako aparejadore eta arkitekto teknikoen elkargoaren idatzia.
- 2018ko apirilaren 5ean udaleko aholkulari juridikoaren txostena.
- 2018ko maiatzaren 10ean interesatuak dokumentazio osagarria aurkeztu du.

### 2.- TXOSTENA

Alberto Udabe Pagolak Kalezar, 3-2.D etxebizitzaren teilatuazpia etxebizitza erabilerarako egokitzeko eta terraza bat eraikitzeke udal baimena eskatu du.

Horretarako aurkeztu den dokumentazioa honakoa da:

- 2017ko abuztuaren 14an: eskaera orria, arkitekto teknikoak izenpetuta eta dagokion elkargoak ikus-onetsitako (2017-08-11) egikaritze proiektua, honakoek osatzen dutena: memoria, aurrekontua, hondakinen kudeaketako azterlana, Oinarrizko Segurtasun eta Osasun Azterlana, Kalitate Kontrolaren Plana, Bladintza Plegua eta Planoak.
- 2018ko maiatzaren 10ean: eskaera orria eta arkitekto teknikoak izenpetuta eta dagokion elkargoak ikus-onetsitako (2018-05-08) bizigarritasun-zedula, honakoek osatzen dutena: memoriak eta planoek.

Hasierako proiektuaren helburua honakoa da: teilatuan terraza bat eraikitzea. Baina horretarako, terraza horretara sarrera emango duen egontokiaren erabilera aldaketarako baimena ere eman beharra dago eta dokumentazio hori aurkezteko eskatu zitzaion interesatuari. Hala, 2018ko maiatzaren 10ean egontokiaren bizigarritasun baldintzak zehazten dituen txostena aurkeztu zen.



Usurbilgo Udala

Eraikin hau Usurbilgo AASSTBeko A-55 Aizparrenea eremuan dago 55.1 HEUan. Eta dagokion fitxak honakoa dio:

*“1- IRIZPIDE ETA HELBURUAK  
Eremuko eraikuntza nagusien mantentzea.  
(...)  
3- ERABILERAK  
3.1 HEU 55.1eko erabilerak  
Behe solairuan garajea 288 m<sup>2</sup>  
Bizitza kopurua: Goiko solairutan 4 UD  
Estalkipeko solairua ez da bizigarria.”*

Baina 2016ko uztailaren 5ean Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zuen (GAO 2016-08-26) Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetako Berrikuspenaren Testu Bateginaren Araudiaren Aldaketa Puntualea (01 Aldaketa) dokumentuan honakoa jasotzen da, besteak beste:

*“37. art. – Izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak.  
(...)  
Eraikuntzen erabilera eta bizigarritasun baldintzak:  
(...)  
- Estalkipeko solairuak:  
(...)  
2. Eraikinen estalkipeko solairuetan etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira, beti ere 37. artikuluan ezarritako bizigarritasun baldintzak eta azalera gutxienekoak betetzen badira, baita 20/1997 Irigarritasuna Sustatzeko Legea eta 68/2000 Dekretua hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen eta horiekin batera indarrean den aplikaziozko gainontzeko araudia (EKT, RBT, RITE, e.a.).  
3. Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte-hartzearen zuzkidura-karga eta lagapenei dagokionean, 2/2006 lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, 105/2008 Dekretuak 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak, 123/2012 Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa eta 11/2008 Legeak, hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak ezarritakoa bete beharko da.  
4. Hau guzti hau, Udalak dagokion udal ordenantza medio araututako baldintzetan.”*

Eskaera eta proiektua aztertu ostean, honakoak esan daitezke:

- **ERABILERA ALDAKETA:** Aurretik esan den moduan, A-55 eremuko hirigintza fitxak estalkipeko solairuan etxebizitzarik baimentzen ez badu ere, 2016ko uztailaren 5ean behin betiko onartu zen AASSTBren Araudi Orokorraren aldaketa Puntualea, izaera orokorrez, eraikinen estalkipeko solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen duena. Kasu honetan, estalki azpian gela berri bat egokitu nahi da beheko etxebizitzari lotuta egongo dena. Beraz, **estalkipeko solairuan etxebizitza-erabilera onargarria da.**



Usurbilgo Udala

- **BIZIGARRITASUN BALDINTZAK:** Indarrean dauden AASSTBeko Araudiko 37. artikuluan jasotzen denez, babes ofizialeko etxebizitzei dagozkien ordenantzak bete behar dira bizigarritasun baldintzei dagokienez. Oro har, **betetzen dira babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak.**
- **KANPO AROTZERIA:** Proiektuan esaten denez, aluminiozko kanpo arotzeria ezarriko da. Honen inguruan, esan beharra dago, **eraikinaren gainontzeko leihotetan egun dagoen arotzeria antzekoa erabiltzea eskatzen dela, altxaera osoaren konposizio eta irizpide orokorrekin bat etor dadin.**
- **EKT BETETZEA:** Hasierako proiektuan EKTaren justifikazioa aurkeztu da. Baina teilatuazpiko erabilera aldaketa ere baimendu behar denez, **EKTko SUA, HE1 eta HS1 dokumentuen justifikazioak ere aurkeztu beharko dira.**
- **HIRIGINTZA-KARGAK:** Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte-hartzearen zuzkidura-karga eta lagapenei dagozkionak Udalak dagozkion udal ordenantzan arautuko dituela jasotzen da AASSTBren 1go Arauen Aldaketan. Ordenantza hori oraindik izapidetu eta onartu ez denez, udalak 2010eko martxoaren 16an behin betiko onartu zuen (GAO 2018-03-25) hiri lurzoruan, bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilera aldatzeko jardunak arautuko dituen udal ordenantzan jasotako irizpideak jarraitzea proposatzen da (ordenantzako 18. artikuluan, zehazki):
  1. Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailen balioa:

80euro/m2(s) (2010 urtean) + 11,40%(KPI) = 89,12 euro/ m2(s)  
Eraikitako azalera: 47,09 m2(t)  
Eman beharreko lurzoru azalera m2 bakoitzeko:  
47,09 m2(t) x 1 m2(s)/5 m2(t)= 9,42 m2(s)  
Eman beharreko lurzoru azaleraren balioa: 9,42 m2(s) x 89,12 euro/m2(s)= **839,51 euro**
  2. Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzarekiko indarrean dagoen kuota ordaintzea, hirigintza-kargetatik libre:

11/2008 Legearen arabera Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea %15eko da.  
Egungo balioa (trasteleku erabilera):

TRASTELEKU ERABILERA				
Helbidea	udalerrria	Azalera (m2)	Prezioa (euro)	Prezioa/m2 (euro/m2)
Ugartondo	usurbil	7,02	6.200	883,19
Ugartondo	usurbil	7,63	6.200	812,58



Usurbilgo Udala

Ugartondo	usurbil	6,90	6.200	898,55
<b>Vv trastelekua</b>				<b>869,89</b>

$Cc = 350 \text{ euro/m}^2(t)$

$Vrc = Vv/1,4 - Cc = 869,89/1,4 - 350 = 271,35 \text{ euro/m}^2(t)$

Erabilera aldaketarekin:

Etxebizitza tasatuen Udal ordenantzaren 10. eta 12. artikulua aplikatuz eta 2010-11-18ko EHAAr Erregimen orokorreko BOEn salmentarako gehienezko modulua 1.576,4euro/m<sup>2</sup>u. EBUET gehienezko salmenta prezioa: 1,7x 1.576,4euro/m<sup>2</sup>u = 2.680euro/m<sup>2</sup>u

Azalera eraikigarria egokituta: 2.680euro/m<sup>2</sup>u x 0,8 m<sup>2</sup>u/m<sup>2</sup>(t) = 2.144euro/m<sup>2</sup>(t) = Vv

$Cc = 900 \text{ euro/m}^2(t)$

$Vrc = Vv/1,4 - Cc = 2.144/1,4 - 900 = 631,43 \text{ euro/m}^2(t)$

Balio gehikuntza: Vrc (etxebizitza) - Vrc (trastelekua) = 631,43 - 271,35 = 360,08 euro/ m<sup>2</sup>(t)

Guztirako gehikuntza (gainbalioa) : 360,08 euro( m<sup>2</sup>(t) x 47,09 m<sup>2</sup>(t) = 16.956,17 euro

**Lagapen honen balioa (%15) = 2.543,43 euro**

3. Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria ordaintzea:

Erregimen orokorreko BOEn salmentarako gehienezko modulua: 1.576,4e/m<sup>2</sup>u (2010-11-18 EHAA)

Azalera erabilgarria (proiektuaren arabera): 42,15 m<sup>2</sup>(u)

Ordaindu beharrekoa

%5x 42,15 m<sup>2</sup>(u) x 1.576,4e/m<sup>2</sup>(u) = 3.322,26 euro

KONTZEPTUA	KARGA
1. Espazio Librean Sistema Orokorra osatzeko xedea duten lursailen balioa	839,51 €
2. Eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzarekiko indarrean dagoen kuota ordaintzea, hirigintza-kargetatik libre:	2.543,43 €
3. Hirigintza eta ekipamendu-gastuen kanon osagarria ordaintzea:	3.322,26 €
<b>GUZTIRA HIRIGINTZA KARGAK</b>	<b>6.705,20 €</b>

- **HONDAKINEN KUDEAKETARAKO AZTERLANA ETA FIDANTZA:**  
Aurkeztutako Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obra-lan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 150€-koa da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120-ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (180€). 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.
- **OBRA BAIMENAREN EPEAK:**



Usurbilgo Udala

- Obrak hasteko gehiengo epea: 3 hilabete
  - Obrak geldirik egon daitezkeen gehiengo epea: 3 hilabete.
  - Obrak amaitzeko gehiengo epea: 1 urte.
- **LURZORU PUBLIKOAREN OKUPAZIOA:** Gogorarazten da, obren egikaritzan zehar lurzoru publikoa okupatzerik behar bada, dagokion baimena lortu beharko dela.

### 3.- ONDORIOAK

Goian aipatutakoari jarraiki, **Kalezarko 3. zenbakiko 2.d etxebizitzako estalki-azpiaren erabilera aldaketa eta terraza eraikitze baimen eskaerari ALDEKO txostena idazten zaio, aipatutako baldintzak betetzekotan. Dena de, honakoak bete beharko dira, ezinbestean:**

- Baimendutako estalki-azpiko etxebizitza zatiak beheko etxebizitzari lotuta egon beharko du.
- EKTko SUA, HE1 eta HS1 dokumentuen justifikazioak aurkeztu beharko dira HILABETEKO epean.
- Ordaindu beharreko Hirigintza kargak 6.705,20 eurokoak izango dira.
- Kanpo arotzeriari dagokionez, eraikinaren gainontzeko leihoetan egun dagoen arotzeria antzekoa erabiltzea eskatzen dela, altxaera osoaren konposizio eta irizpide orokorrekin bat etor dadin.
- Obrak hasi aurretik, Hondakinen Kudeaketari dagokion fidantza ezarri beharko da (180 euro). Fidantza itzuli arazteko, 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.
- Oro har, EKT eta aplikagarria zaion gainontzeko araudia bete beharko ditu esku-hartzeak.

Hau da behean izenpetzen duen teknikariaren iritzia, hobe oinarritutako besteren kalterik gabe.

Usurbilen, 2018ko uztailaren 4an  
UDAL ARKITEKTOA  
Izta.: Jone Miner Aginaga

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

**E R A B A K I A**



Usurbilgo Udala

**LEHENDABIZI:** ALBERTO UDABE PAGOLA jaunak, Kalezar 3, 2.D etxebizitzan, teilatu-azpian etxebizitza erabilera ezartzeko eta terraza erakitzeke udal baimena ematea, ondorengo baldintzapean:

- **Baimendutako estalki-azpiko etxebizitza zatiak beheko etxebizitzari lotuta egon beharko du.**

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

1. Hondakinen Kudeaketarako Azterlanaren arabera, obralan eta eraisketa hondakinen kudeaketaren balorazioa 150 eurotako da. 112/2012 Dekretuaren 5. artikuluan finkatutakoaren arabera, aurrekontuaren %120ko fidantza jarri beharko da obra baimena ematearekin batean (180 €). 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.

**180 €-ko fidantza**, Kutxabankeko 2095 5069 07 1060024832 kontu korrontean sartuko da, interesatuaren izen-abizenak eta "*Fidantza: HZ.04/2017-0437*" jarriaz kontzeptuan.

2. Hirigintza kargen konpentsazio ekonomiko bezala, interesatuak Udalari **6.705,20 €** ordainduko dizkio.

- EKTko SUA, HE1 eta HS1 dokumentuen justifikazioak aurkeztu beharko dira **HILABETEKO epean**.
- UNAI AIZPURUA OSTOLAZA arkitekto teknikoak 2017ko abuztuan (EHAE0 2017-08-11) idatzitako Proiektuari egokiturik egingo dira obrak, beti ere, jarraian aipatuko diren eta udal arkitektoak zein udal aparejadoreak beraien txostenetan ezarritako baldintzekin kontraesan batean sartu gabe.
- Kanpo arotzeriari dagokionez, eraikinaren gainontzeko leihoetan egun dagoen arotzeria antzekoa erabiltzea eskatzen dela, altxaera osoaren konposizio eta irizpide orokorrekin bat etor dadin.
- Obra burutzeko zoru publikoa erabili behar bada dagokion udal baimena eskuratu beharko da.
- Oro har, EKT eta aplikagarria zaion gainontzeko araudia bete beharko ditu esku-hartzeak.
- OBRA BAIMENAREN EPEAK:
  - Obra hasteko epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obra geldituta egon daitekeen epe gehiengoa: 3 hilabete.
  - Obraren egikaritze epe gehiengoa: urte 1.



Usurbilgo Udala

- Behin obrak bukatu ostean, eta Lehen Erabilera baimena eskatuko da ondorengo dokumentuz lagundurik:
  - 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.  
  
Obralanen Zuzendariak izenpetu eta dagokion Kolegioak oniritzitako azken likidazioa, lan eta instalazioen egiazko kostea adieraziz.
  - 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 cm. takoak, atzealdean baimenaren titularrak, obra lanaren Zuzendariak eta proiektuaren egileak izenpetuta, errealitatearekin bat datoze 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.
  - Euskararen Udal Ordenantzaren 41. atalak dioenari jarraituta, obra garaian beharrezko diren trafikoko 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 araberako 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 batzarraldia bukatutzat eman du, goizeko 9:00etan bilera agiri hau jaso da, batzordekideek izenpetuz eta nik, idazkariak, ziurtatuz.**